

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utökad investering, nyproduktion av bostäder i Kv Rosenlundsparken, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 726 mnkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 726 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

I projektet Rosenlundsparken försattes generalentreprenören 2019 i rekonstruktion under pågående produktion. Under rekonstruktionstiden stod projektet i princip still. Rekonstruktionen ledde till att entreprenören avvecklade sin nyproduktionsenhet och avtalet mellan Stockholmshem och entreprenören hävdes. Trots att en återstart med nya entreprenörer kunde ske inom sex månader efter hävning av avtalet och att riskarbetet kontinuerligt hanterar och förebygger risker, så tvingas projektet att höja budget ytterligare.

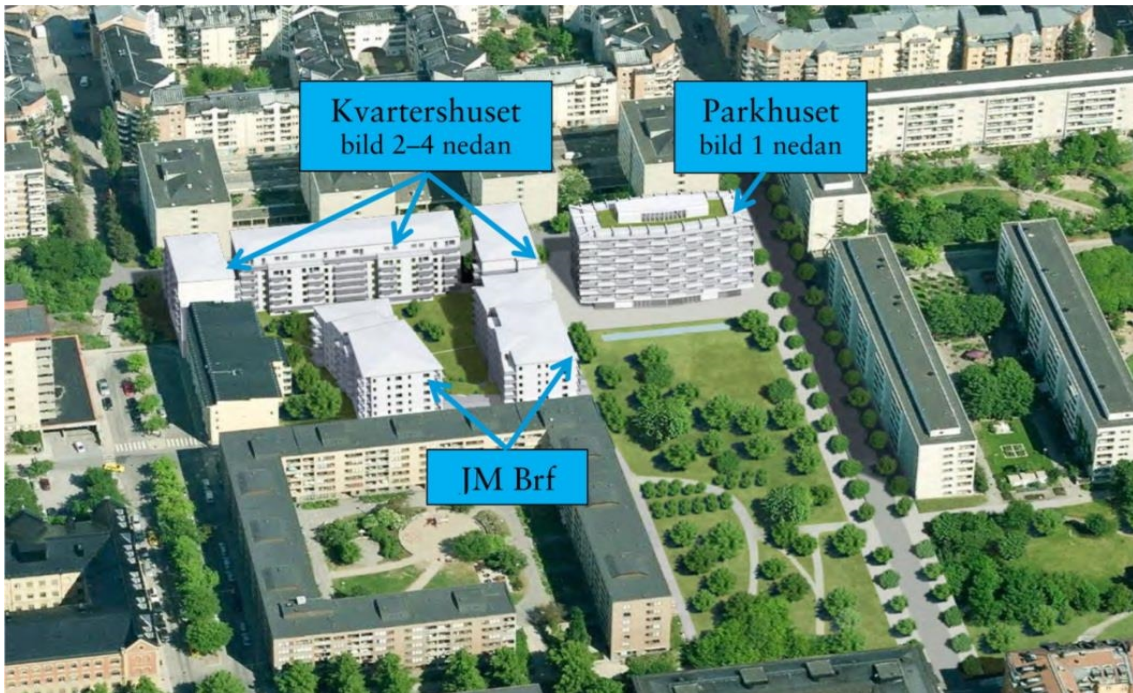
Beräknad slutkostnad är idag 726 mnkr jämfört med 662 mnkr i föregående investeringsbeslut i Stockholmshems styrelse 2020-03-05.

Styrelsen föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 129 lägenheter i Rosenlundsparken, Södermalm till en total investering om 726 mnkr.

Bakgrund

AB Stockholmshem sökte år 2012 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Södermalm 9:1, 9:10, 9:11, 9:15 samt 9:30 för att bidra till en standardhöjning i området Södermalm Rosenlundsparken och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för 129 moderna och attraktiva hyresbostäder. Detaljplanen för Rosenlundsparken föregicks av en internationell arkitekttävling och vann laga kraft den 27 februari 2015. I området skapas moderna hyresbostäder i två huskroppar, Kvarters- respektive Parkhuset. Byggnaderna innehåller även en förskola med fem avdelningar och därtill fyra lokaler. P-talet är satt till 0,5. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas dels genom ett nytt garage i Kvartershuset innehållande 19 platser, dels i intilliggande garage.

Markarbetena startade i december 2015 och husentreprenaden påbörjades sommaren 2017. Vårvintern 2019 fick husentreprenören betalningsproblem och sommaren 2019 försattes företaget i rekonstruktion. Entreprenören saknade förutsättningar för att fortsätta bedriva nyproduktion, varvid entreprenadavtalet hävdes. Byggarbetsplatsen avetablerades och ingen verksamhet pågick till dess nya upphandlingar gjordes och entreprenadarbeten återupptogs under november 2019. Projektet drivs nu som ett CM-projekt med delad entreprenad, där varje entreprenör tecknar avtal direkt med Stockholmshem. CM innebär att produktionsledning utförs av en ramavtalskonsult. Delad entreprenad medger snabbare produktionsstart då delentreprenader kan upphandlas i produktionsordning utan att dokumentera produktionsläget för hela projektet, innan upphandling kan påbörjas. I och med den tidigare entreprenörens betalningsproblem, hävning av avtal, samt nya upphandlingar, bedrevs ingen produktion under större delen av 2019. Inflyttningar genomförs under hösten 2021. Efter återstart av projektet har fler kostsamma kvalitetsbrister i tidigare entreprenad identifierats. Nya upphandlingar har överskridit budget, vilket medfört en betydande ökning av projektets prognostiserade slutkostnad.



Perspektiv/Bild/Foto



1. Parhuset och Bjälbogatan, vy från nordöst.
2. Kvartershuset och Bjälbogatan, vy från väst.
3. Kvartershuset innergård mot JM, vy från sydväst.
4. Kvartershuset innergård mot JM, vy från öst.

Ärendet

Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym

Fel i tidigare entreprenad

De kvalitetsbrister i entreprenaden som tidigare entreprenör lämnade efter sig har visat sig vara större och allvarligare än vad inledande besiktningar kunde hitta. Detta har medfört behov av att under pågående produktion genomföra omfattande inmätningar, utredningar och kompletterande projektering. Betonglagning, utbyte av stomdelar, såsom trappor, är andra följder. Omfattande skadesanering och i vissa fall utbyte av väggelement har utförts i projektet. Volymen av tillkommande arbeten medför att projektet belastats med forceringskostnader för att inte påverka slutförandetider.

Utökade kostnader utöver tidigare redovisade saneringskostnader och kostnader för fel konstaterade vid överlämnandebesiktning bedöms till ca 19 980 tkr inkl moms.

Upphandlingskonsekvenser

Det har varit svårt att få anbud i rätt prisnivå och i vissa fall att få in anbud över huvud taget. Detta orsakas sannolikt av att nya entreprenörer inte vill överta tidigare avbrutna entreprenader med gränsdragningsproblematik och risk för oklart garantiansvar.

Projektet har tvingats byta ut många entreprenörer och leverantörer, vilket medfört att det i många fall inte varit möjligt att fortsätta med samma fabrikat på material. Detta medför kompatibilitetsproblem såsom nyans- och strukturskiftningar, t ex i cementmosaik. Dessa anpassningsproblem är kostnadsdrivande.

Utökade kostnader orsakade av svårt upphandlingsläge bedöms till ca 6 410 tkr

Utdragen genomförandetid

Sedan projektet startade har ett flertal projekteringsanvisningar och riktlinjer från Stockholms hem och Stockholms Stad uppdaterats. Dessa har där så är möjligt inarbetats under pågående produktion. En del tidiga produkt- och materialval har utgått ur sortiment och ersatts, vilket medfört merkostnader.

Utökade kostnader orsakade av utdragen genomförandetid bedöms till ca 17 260 tkr inkl moms

Ökad omfattning utöver ursprunglig kalkyl

Utökat antal cykelplatser samt ökad omfattning av planteringslådor på balkonger.

Utökade kostnader bedöms till ca 3 500 tkr inkl moms

Hyresgästanpassning

Detaljprojektering av lokaler har genomförts och produktionskostnader för detta kalkylerats. Den största lokalhyresgästen för förskola har hoppat av projektet, vilket har medfört kraftigt ökade kostnader.

Utökade kostnader för hyresgästanpassningar bedöms till ca 16 910 tkr inkl. moms

Totalt har kostnaden ökat från 662 mnkr till 726 mnkr inklusive moms.

Internräntan är förändrad från 4,9 % till 4,0 % alltså ca 20% procent förändring. . Detta innebär att bolagets genomförda investering får 0,9 procent lägre avkastning jämfört med tidigare beslut och detta ska, enligt stadens investeringsregler för projekt > 300 mnkr, godkännas av styrelse och Kommunfullmäktige.

Slut