

## Fasad- och terrassrenovering Magasin 3; investeringsbeslut

### Sammanfattning

Ärendet avser fasad- och terrassrenovering av Magasin 3 om totalt 18 Mkr och är en investering som bolaget planerat för och som inryms i budget för 2023.

Den 7 mars 2023 fattade styrelsen beslut om hyresgästanpassning av plan 3 och entré i Magasin 3.

Tillsammans innebär de båda projekten att nödvändig renovering genomförs och en omfattande modernisering av Magasin 3 utförs.

### Bakgrund

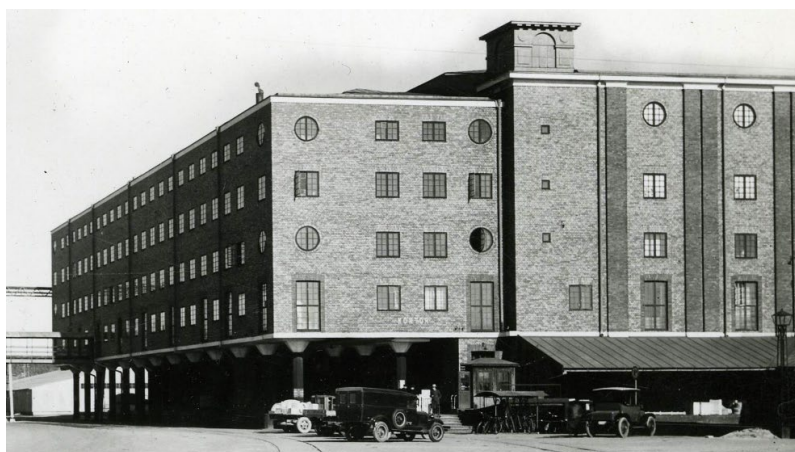
Magasin 3 ägs av Stockholms Hamn AB och är belägen vid basen av Frihamnspiren i Frihamnen, se figur 1 nedan. Byggnaden, ritad av Åke Tengelin på 1920-talet, fungerade som hamnkontor och lager för Frihamnsverksamheten, se figur 2 och 3. Magasin 3 inrymmer idag kontorsverksamheter inom media, logistik, marin innovation, samt kontorshotell, museum, arkiv, bryggeri och en restaurang. Med högt kulturhistoriskt värde har byggnaden också klassats som grön av Stadsmuseum i Stockholm.



*Figur 1, Magasin 3 i markerad cirkel*



*Figur 2; Magasin 3 ca 2023*



*Figur 3; Magasin 3 ca 1931*

Magasin 3 har en stomme i armerad betong och är klädd i murat terrakotaliknande tegel med fogar av kalkbruk i mörkgrå kulör. Den arkitektoniska stilen sträcker sig från nyklassicism till funktionalism, där byggnaden kombinerar avskalat uttryck med klassicistiska element såsom kopplade pilastrar och terrasser på södra långsidan. Fönstrens utformning och placering bidrar till fasadens rytm och förståelsen av byggnadens ursprungliga funktion inom hamnverksamheten.

Stockholms Hamn AB har genomfört en statusbesiktning av byggnadens fasad och plåtbeslag under 2022. Tegelfasaderna har partiellt renoverats, men visar generellt tecken på omfattande slitage och mindre skador, som sprickor och urslag, framförallt högre upp på fasaden. Rekommendationen är att fasaden bör rustas upp och att genomgripande åtgärder bör genomföras. Mot bakgrund av detta föreslås helrenovering av fasader med fogar och socklar, byte av plåtbeslag samt renovering av terrasserna. Dessa åtgärder föreslås för att åtgärda urslag, tidigare vattenskador och andra problem som kan påverka fasadens strukturella integritet och funktionalitet på lång sikt.

## Genomförande

Projektet omfattar renovering av fasad med fogar och socklar, utbyte av plåtbeslag samt renovering av terrasser och betongundersidor. Byggnation planeras att påbörjas under slutet av 2023 och bedöms pågå till sista december 2024. Under denna period kommer Stockholms Hamnar att arbeta intensivt med fasadarbetena och hyresgästanpassningen för GANT som beräknas färdigställas under sommaren 2024. Genom att samordna och synkronisera de båda projekten i en gemensam projektorganisation skapas synergier som ökar effektiviteten och ger förutsättningar för ett mer sammanhängande genomförande.

Projektorganisationen har tillsammans med Stockholms Hamnars kommunikationsenhet skapat en plan för att hålla hyresgästerna informerade om projektets utförande och

framsteg. Inom kort kommer även information att gå ut till hyresgästerna om vad som väntar under höst och vår med anledning av dessa två större projekt.

## Risker

Under denna rubrik redogörs för de huvudsakliga projektspecifika riskerna vid ett genomförande.

<b>Genomföranderisker</b>	<b>Kommentar</b>
Materialdegradering och strukturell integritet	<p>Den gradvisa försämringen av både tegel och betongmaterial kan påverka byggnadens stabilitet och säkerhet om åtgärd inte vidtas i tid.</p> <p>Risken har hanterats genom en noggrann statusinventering av byggnadens tegelfasader och exteriöra betongstomme. Parallellt med inventeringen har en omfattande rambeskrivning tagits fram för att i detalj beskriva utförandet av korrigerande åtgärder.</p>
Ekonomiska risker	<p>För att stärka projektets ekonomiska grund har ingående undersökningar av betong- och tegelmaterial genomförts och integrerats i projektets förfrågningsunderlag.</p> <p>Vidare har projektbudgeten utformats med noggrant definierade riktlinjer för att säkerställa att kostnadskalkylen förblir inom projektets ekonomiska ramar. Kalkylen har också stämts av med utfallet från likvärdiga projekt.</p>
”Bad will” bland berörda kunder	<p>Risken minimeras genom att projektet i nära samarbete med förvaltningsenheten tidigt informerar berörda hyresgäster om planerade arbeten samt när tillträde till hyresgästernas lokaler behöver ske.</p>

## Kostnader och finansiering

Det preliminära kalkylunderlaget uppskattar den totala produktionskostnaden för projektet till 18 Mkr exklusive moms. Kalkylunderlaget inkluderar en byggherrekostnad, entreprenadkostnad och en budgetreserv om 15 %.

Byggnaden har enligt budget för 2023 hyresintäkter om 17,3 Mkr. I samband med GANT:s inflytt beräknas hyresintäkterna öka till 32,9 Mkr i dagens penningvärde. Parallellt pågår en aktiv uthyrningsprocess för att fylla återstående lokaler på plan 1 och plan 2, vilket beräknas färdigställas innan årsskiftet. Totalt beräknas byggnadens

hyresvärde till 40,9 Mkr inklusive vakanshyra. Det är i huvudsak med de befintliga hyresintäkterna för åren 2023-2025 som projektet kommer att finansieras.

Ursprungligen var projektet planerat att utföras som en del av byggnadens rutinmässiga underhållsprogram. I ljuset av den omfattande statusinventeringen av byggnadens fasader har dock ett behov framträtt för ett djupgående och heltäckande åtgärdsprogram för att säkra Magasin 3:s långsiktiga funktion. Det innebär att projektet istället tas som en investering.

Denna övergång innebär en reallokering av resurser från de medel som tidigare var avsedda för underhållsändamål utan att påverka bolagets likviditet. Denna reallokering förstärker Stockholms Hamnars förmåga att genomföra en grundlig och heltäckande förnyelse av Magasin 3, vilket är av central betydelse för att bevara byggnadens långsiktiga värde och hållbarhet.

## Förslag

Styrelsen föreslås besluta att

att ge VD i uppdrag att genomföra upphandling och beskriven byggnation.

Magdalena Bosson

Johan Wallén