

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/119
Dnr KS 2024/718

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829325

Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 med en total investeringsutgift om 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

C. Kommunstyrelsen beslutar för egen del.

1. Inriktningen för Kungsholmens stadsdelsnämnds underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 avseende vård- och omsorgsboende inklusive tillagningskök med en uppskattad årshyra år ett om 41,5 mnkr godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

2. Avveckling av Fridhemmets servicehus godkänns under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar inriktning för Trossen 13 enligt ovan.
3. Kungsholmens stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 mnkr för förprojektering gällande Trossen 13 godkänns. Nämnden får återkomma med begäran om budgetjustering.

Sammanfattning

Den äldre befolkningen i Stockholm ökar och det finns ett stort behov av vård- och omsorgsboenden. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) och Kungsholmens stadsdelsnämnd föreslår att upprusta fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen. Syftet med projektet är att upprusta och anpassa fastigheten till ett modernt och ändamålsenligt vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet. Byggstart sker under 2026 och upprustningen bedöms pågå fram till inflyttning 2029.

Förslaget innebär en investeringsutgift om 902 mnkr i nominellt penningvärde och en årshyra för stadsdelsnämnden första året om 41,5 mnkr. Evakueringskostnader kvarstår att redovisa och arbete pågår för att säkerställa stadsdelsnämndens finansiering av vård- och omsorgsboendet.

Micasa Fastigheter står inför flertalet upprustningar, vilket kräver noggrann samordning, strategisk planering och systematisk uppföljning samt ett stadsövergripande perspektiv. Ett effektivt samarbete mellan bolag och förvaltningar är nödvändigt, särskilt gällande stadens evakueringskapacitet. Varje projekt är avgörande för stadens förmåga att tillhandahålla högkvalitativ äldreomsorg och måste genomföras enligt plan. Efter upprustningen kommer Trossen att vara ett värdefullt tillskott för att möta stadens äldreboendebehov.

Koncernledningen och stadsledningskontoret finner att det är av stor vikt att säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman för att möta behoven hos en ökande andel äldre. Trossen 13 är strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt läge.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att inriktningen för Micasa Fastigheters och Kungsholmens stadsdelsnämnds underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen ska godkännas.

Bakgrund

Den äldre befolkningen i Stockholm ökar och den största ökningen sker i innerstaden. I enlighet med stadens äldreboendeplan finns därmed ett stort behov av vård- och omsorgsboenden de kommande åren. Kungsholmens stadsdelsnämnd har dessutom få seniorbostäder, vilket Micasa Fastigheter enligt kommunfullmäktiges budget särskilt ska prioritera att tillskapa.

Fastigheten Trossen 13 är belägen på Kungsholmen i närheten av Fridhemsplan. Fastigheten uppfördes år 1975 av Familjebostäder AB och ägs sedan 2006 av Micasa Fastigheter. Kungsholmens stadsdelsnämnd förhyr samtliga ytor och driver Alströmerhemmets vård- och omsorgsboende med 113 lägenheter och Fridhemmets servicehus med 134 lägenheter. Fastigheten är en tredimensionell fastighet, där Micasa Fastigheter är fastighetsägare för de delar som idag används som vård- och omsorgsboende och servicehus. AMF Fastigheter är fastighetsägare till lokalerna som ligger under vård- och omsorgsboendet, bland annat Västermalmsgallerian.

Byggnaden har sedan dess byggår inte genomgått någon större renovering eller ombyggnad. Under 2023 initierade Micasa Fastigheter en förstudie med syfte att inventera byggnadens installationer och byggdelar. Utredningen visade att byggnadens tekniska system har uppnått sin tekniska livslängd, plåtfasadens infästningar är föråldrade och fönster behöver bytas ut. Badrummen i vård- och omsorgsboendet uppfyller inte dagens arbetsmiljökrav.

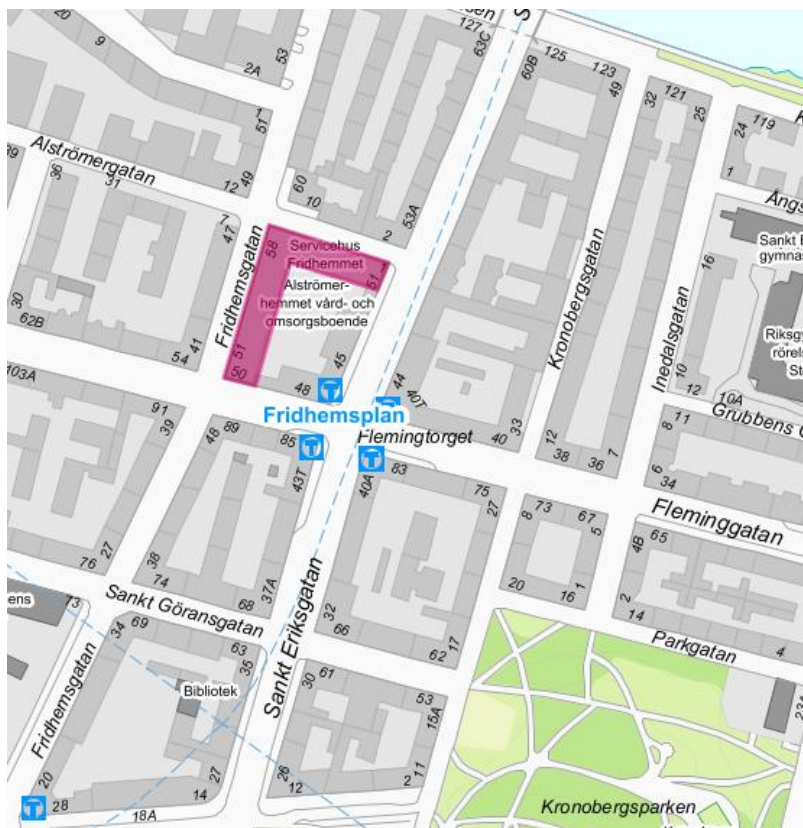


Bild 1: Placering av fastigheten Trossen 13

Syftet med projektet är att fastigheten efter genomförd renovering fortsatt kan utgöra en tillgång avseende stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet. Målet är att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder och utveckla en för staden strategiskt viktig fastighet.



Inriktningsbeslut gällande Micasa
Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och
anpassning av fastigheten Trossen 13 på
Kungsholmen

Bild 2: Fastigheten Trossen 13 bestående av vård- och omsorgsboendet Alströmerhemmet och servicehuset Fridhemmet.

Ärendet

Projektet

Projektet omfattar en totalrenovering av byggnaden där samtliga installationer som vatten, avlopp och ventilation byts ut samt att fasad, fönster och tak ersätts eller renoveras. Bedömningen är att hela huset behöver vara tomställt inför renoveringen då arbetet kommer ha en betydande påverkan för de boende.

Förslaget är att servicehusets nuvarande lokaler lämpar sig bäst för det tilltänkta vård- och omsorgsboendet, vilket är i enlighet med Micasa Fastigheters ramprogram. Detta ger mer effektiva lokaler att bedriva vård och omsorg för stadsdelsnämnden. Efter renovering kan vård- och omsorgsboendet innehålla 120 lägenheter fördelade på sex plan, vilket är en ökning mot nuvarande 113 lägenheter. Bottenvåningen kan användas för administrativa ytor och tillagningskök.

Seniorbostäderna föreslås uppgå till 112 lägenheter och placeras i den del som idag används som vård- och omsorgsboende. Ett eventuellt aktivitetscenter kan inrymmas i anknäring till seniorbostäderna. Behov och ekonomi utreds i nästa skede och redovisas i genomförandebeslutet.

Tidplan och beslut

Inriktningsbeslut för projektet planeras i kommunfullmäktige hösten 2024. Därefter kan framtagandet av programhandlingar påbörjas. Efter genomförandebeslut i bolagsstyrelse och nämnd under december 2025, planeras beslut i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2026. Byggstart sker under tredje kvartalet 2026 och bedöms pågå fram till inflyttning 2029. Tomställning av byggnaden behöver utifrån denna tidplan ske från och med halvårsskiftet 2026. Tidplanen är preliminär och utgår ifrån att byggnaden är tomställd i sin helhet inför projektets genomförande.

Projektet föreslås upphandlas och utföras i form av en samverkansentreprenad där Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd tillsammans deltar i projekteringen under planeringsskedet. Fördelarna i affärsmodellen samverkansentreprenad är att Micasa Fastigheter gemensamt med

entreprenör och i detta fall även stadsdelsnämnden strukturerat samverkar för projektets genomförande där alla parterers perspektiv och specifika kunskande tillvaratas för att tillsammans åstadkomma en bra slutprodukt. Det innebär exempelvis att parterna gemensamt tar fram projekteringshandlingar.

Ekonomi

Framtagen investeringskalkyl för projektet redovisar en total investeringsutgift om 902 mnkr i nominellt penningvärde, det vill säga inklusive beräknad kostnadsutveckling fram till färdigställande 2029. Projektet visar på ett lågt, men positivt resultat utan behov av nedskrivningar för fastigheten. Som underlag till investeringskalkylen är bostadshyrorna inom seniorbostäderna beräknade till en hyresnivå mellan 8 200 kr till 15 700 kr i månaden beroende på lägenhetsstorlek. Inom vård- och omsorgsboendet uppgår hyran i genomsnitt till cirka 2 850 kr/kvm/år vilket ger en typisk bostad på 39 kvm en hyra om cirka 9 200 kr i månaden.

Kungsholmens stadsdelsnämnd redovisar en hyra avseende vård- och omsorgsboendet och tillagningsköket efter anpassningar på sammanlagt 41,5 mnkr år 1. Det ger en nettohyreskostnad på cirka 580 kr per lägenhet och dygn. Under renoveringsfasen kommer nämnden ha kostnader för tomgångshyra för vård- och omsorgsboendet samt hyreskostnader för evakueringsboendet. Kostnaderna för evakuering kommer att tas fram och redovisas inför genomförandebeslutet, likväl som ett eventuellt aktivitetscenter.

Evakuering

Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd undersöker evakueringsalternativ för de boende på Alströmerhemmet. Boende på Fridhemmets servicehus kommer erbjudas förtur till andra servicehus enligt stadens tillämpningsanvisningar för köhanteringssystem inom särskilt boende för äldre.

Alternativ

Micasa Fastigheter har i samråd med Kungsholmens stadsdelsnämnd utrett olika alternativa verksamheter inom Trossen utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Tre olika konstellationer av verksamheter har analyserats. Alternativ ett bestod av enbart seniorbostäder, alternativ två av LSS-bostäder och seniorbostäder och alternativ tre av hälften vård- och omsorgsboende och hälften seniorbostäder.

Alternativet med hälften vård- och omsorgsboende och hälften seniorbostäder visade på ett positivt investeringsresultat och i kombination med behovet av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder i innerstaden så har bolagsstyrelsen och nämnden valt denna inriktning.

Risker

Projektet räknar med en riskreserv om 20 procent, vilket är inräknat i projektkostnaden. I detta tidiga skede har projektet inte presenterat en risklista, vilket kommer arbetas fram i kommande projektfas. Riskreserven i denna fas består framförallt av de osäkerheter och oförutsedda händelser som är kopplade till att det är en stor ombyggnation av en fastighet med komplex konstruktion och teknik, vilket kan innebära okända faktorer som kräver extra hantering. Det finns även risker kopplade till fastighetens läge ovanpå en handelsplats samt att det är en tredimensionell fastighetsbildning.

För tillagningsköket har yta och kalkyl endast uppskattats i detta skede. Tillkommande krav som till exempel leveransintag, hygienkrav och arbetsmiljökrav behöver utredas närmare under planeringsskedet och utgör därmed en ekonomisk osäkerhet i detta läge.

Det finns ytterligare ekonomiska risker för Kungsholmens stadsdelsnämnd med anledning av tillkommande kostnader under renoveringen, evakueringskostnaderna samt att den nya hyran för vård- och omsorgsboendet inte bedöms rymmas inom nämndens nuvarande driftbudget. Arbeta pågår för att säkerställa finansiering och dessa delar inryms inte i riskreserven om 20 procent.

Kommunikation och samverkan

Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför omfattande upprustningar av flertalet fastigheter är det viktigt att berörda verksamheter säkerställer att processen präglas av noggrann samordning, strategisk planering och systematisk uppföljning, samt att ett stadsövergripande perspektiv finns med i arbetet. Det är av särskild betydelse att det bolags- och förvaltningsövergripande samarbetet fungerar effektivt, exempelvis när det gäller att säkerställa stadens evakueringskapacitet. Varje enskilt upprustningsprojekt utgör en väsentlig komponent i stadens samlade förmåga att tillhandahålla äldreomsorg av högsta kvalitet, det är av stor vikt att varje enskilt projekt löper enligt plan. Efter genomförd upprustning kommer Trossen att utgöra ett värdefullt

tillskott till stadens kapacitet att möta bostadsbehoven hos våra äldre.

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av detta projekt och kommer att bidra till ökad förståelse och trygghet under projektets gång. Micasa fastigheter och Kungsholmens stadsdelsförvaltning har utifrån detta påbörjat framtagandet av en kommunikationsplan i samråd med äldreförvaltningen. Planen innefattar flertalet olika intressenter samt möjliga frågeställningar som kan uppkomma samt hur och vem som ska besvara dessa,

Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Gemensamt samråd har genomförts med Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Synpunkter och förslag

Fastigheten Trossen 13 har enligt genomförda utredningar behov av omfattande renoveringar, där bland annat tekniska system har nått sin tekniska livslängd och är i behov av utbyte och renovering. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att projektet kommer bidra till att säkerställa tillgången till stadens bestånd av vård- och omsorgsboenden samt erbjuda seniorbostäder med fokus på trygghet och tillgänglighet i ett attraktivt område.

Investeringsutgiften uppgår till totalt 902 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Det ger ett lågt, men positivt investeringsresultat, som inte tillåter några ytterligare kostnadsökningar. Det är framförallt kostnader för etablering, transport och logistik som är högre i detta innerstadsprojekt än jämförbara projekt i ytterstaden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla januari i 2024.

Kungsholmens stadsdelsnämnds årshyra och nettohyreskostnad per boendedygn blir väsentligt högre än vad som normalt sett föreslås godkännas av kommunstyrelsen. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns skäl för särskild uppföljning av projektet för att hantera kostnaderna samt bidra till kunskapsåterföring. Stadsdelsnämnden ska därför följa upp och rapportera kostnadsutvecklingen i samband med sedvanlig tertialrapportering. Närmare anvisningar för detta kommer att lämnas.

Koncernledningen och stadsledningskontoret betonar vikten av att projektet arbetar för att prioritera kostnadseffektiviseringar och se över potentiella besparingsåtgärder, förenklingar och alternativa lösningar som innebär minskade kostnader och därmed möjligheter att hålla nere hyreskostnaden för stadsdelsnämnden.

I nästa skede ska de tillkommande kostnaderna för tomställning och evakuering, kök med tillhörande funktioner och angöring samt ett eventuellt aktivitetscenter redovisas. Samtliga dessa uppmanas projektet arbeta fram till genomförandebeslutet.

Det saknas i detta skede en lösning för evakuering av de boende i vård- och omsorgsboendet. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Micasa Fastigheter och stadsdelsnämnden att arbeta vidare med hur och var evakuering ska ske samt återkomma med en plan och kostnad för detta till genomförandebeslutet.

Den sammantagna bedömningen är att det är av stor vikt att säkerställa tillgången till moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman för att möta behoven hos en ökande andel äldre. Trossen 13 är strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt läge.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot denna bakgrund att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för Micasa Fastigheters och Kungsholmens stadsdelsnämnds underhåll och anpassning av fastigheten Trossen 13 på Kungsholmen.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter
2. Investeringskalkyl, SEKRETESS
3. Protokollsutdrag, Micasa Fastigheter
4. Protokollsutdrag, Kungsholmens stadsdelsnämnd

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>