

Beslutsärende – Investeringsbeslut (deläskande) Södra Älvstrandens utvecklingsdel för att genomföra program Skeppsbron

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att investera 10 mnkr inklusive moms för fortsatt arbete med Program Skeppsbron under perioden maj–oktober 2018.

Sammanfattning

Efter nytt inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige 7 juni 2018 kommer ett nytt ramäskande under hösten 2018 att ställas till styrelsen för hela genomförandet av Program Skeppsbron. Det nya ramäskandet kommer att behandlas i Älvstrandens Utvecklings affärsutskott.

Styrgruppen för Älvstaden har utsett Södra Älvstranden Utveckling till programägare med huvudansvar för att genomföra programmet för Skeppsbron. Vi ansvarar även för delprogram kvarter, Trafikkontoret ansvarar för delprogram Allmän plats och Göteborgs Stads Parkering ansvarar för projekt P-anläggning. Södra Älvstranden Utveckling har den samordnande rollen som programägare av programmet Skeppsbron.

Som en följd av förändringarna behöver Södra Älvstranden Utveckling väsentligt större ekonomiska och personella resurser för genomförandet än vad som var förutsättningen för beslut om budget 2014-02-06. Därför behöver styrelsen besluta om ett uppdaterat äskande för Skeppsbrons genomförandeskede.

I enlighet med ”Genomförandeavtal Skeppsbron m.m.” Dnr 500-0248/09, mellan Södra Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden står inte vi någon risk kopplad till exploateringsekonomin.

Bakgrund

Genomförandet av lagakraftvunnen detaljplan för Skeppsbron pågår. Byggstart för parkeringsanläggning och delar av allmän platsmark planeras starta sommaren 2018.

Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling beviljade Skeppsbron ekonomiska medel för att genomföra detaljplanen genom beslut om budget 2014-02-06. Budgeten uppgår till 25 mnkr, exklusive moms.

Genomförandet av detaljplanen baseras på ett ramavtal 2008 mellan Fastighetsnämnden och Södra Älvstranden Utveckling, med syfte att garantera förnyelse av Södra Älvstranden mellan Rosenlund och Lilla Bommen samt att reglera utbyggnaden av allmän platsmark.

Baserat på ramavtalet ingick Fastighetsnämnden och Södra Älvstranden Utveckling 2013 ett Genomförandeavtal. Det reglerar genomförandet av detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från laga kraft 2015-04-07.

Efter beslut om beviljande om ekonomiska medel i styrelsen 2014-02-06 har vårt uppdrag för utbyggnaden av Skeppsbron förändrats och utökats i väsentlig omfattning. Södra Älvstranden Utveckling fick 2016 i uppdrag av staden att se över utformningen av en organisation för Skeppsbron. I samband med detta beslutade styrgruppen att Skeppsbron ska vara pilotprojekt för att införa en projektmetodik XLPM för ledning och styrning.

Enligt XLPM har Skeppsbron identifierats som ett program. Programmet Skeppsbron består av ”Delprogram Kvarter”, ”Delprogram Allmän plats” samt ”Projekt P-anläggning”. Delprogrammen består i sin tur av flera projekt.

Ekonomi (Programledning och Delprogram Kvarter)

Programmet är beroende av beslut i Kommunfullmäktige för finansiering av Delprogram Allmän Plats. Kommunfullmäktige planerar att ta upp finansieringen den 7 juni 2018.

Kostnaderna för de aktiviteter som utförs för närvarande i Programledning och Delprogram kvarter finansieras av styrelsens tidigare budgetbeslut. Denna budget kommer inte att täcka kostnaderna från och med maj 2018.

De löpande kostnaderna är för närvarande i genomsnitt 1,5 mnkr per månad för Programledning och Delprogram kvarter. För tiden maj till oktober 2018 behöver därför styrelsen ta beslut om ett deläskande på totalt 10 mnkr.

Programmets plan innefattande budget för perioden 2018–2026

Det följande beskriver Program Skeppsbrons upplägg och beräknade kostnader för perioden 2018–2026 och är medtagen som information till detta beslutsärende.

Tabellen nedan sammanfattar investeringar som Älvstrandens del av programfinansieringen omfattar.

De äskade 10 mnkr enligt ovan är en del av den totala indexreglerade kostnadsuppskattningen på 434 mnkr.

Skeppsbron: budget för genomförande 2018–2026 Program & delprogram Kvarter	Belopp (mnkr)
Programledning (inklusive projekt som programledningsfunktionen leder)	227
Kvarter	25
Bottenvåningar/Kommersiella lokaler	13
Byggnation Bottenvåningar	47
Övrigt	122
Totalt	434

Totalt har det fram till 2017-12-31 upparbetats kostnader på 233 mnkr.

Vi uppskattar den totala indexreglerade kostnaden för Programledning och Delprogram kvarter till 683 mnkr.

Under rubriken ”Tidigare beslutade ärenden för Skeppsbron” nedan framgår i detalj vilka investeringar som ramäskandet omfattar.

Detaljerad budget:

Skeppsbron - budget för genomförande 2018–2026. Program & Delprogram kvarter	Summa 2018–2026
v1.0 2018-03-29	
Program	
Programledning	114 710 000 kr
Gestaltningråd	1 880 000 kr
Tillfälliga aktiviteter	6 250 000 kr
Arkeologi	12 500 000 kr
Ren Kvartersmark	75 000 000 kr
Byggnation – Etapp 3 (Parkeringsanläggning)	85 450 000 kr
Triangeltomten	4 500 000 kr
Merkur Grundförstärkning	25 000 000 kr
Kvarter Rosenlund	0 kr
Älvmötet (badet)	50 000 000 kr
Riskreserv	21 510 000 kr
<i>Avgår garage – beslut 206 styrelsen Älvstranden Utveckling</i>	-80 000 000 kr
<i>Avgår grundförstärkning – beslut 2017 styrelsen Älvstranden Utveckling</i>	-25 000 000 kr

Delprogram kvarter	
Delprogramledning kvarter	19 440 000 kr
Konsortiet totalt	9 980 000 kr
<i>Avgår konsortieparters andel</i>	-4 780 000 kr
Bottenvåningar/Kommersiella lokaler	13 280 000 kr
Byggnation Bottenvåningar (Från rålokal till färdig - stopstandard) 4400m2	47 000 000 kr
Byggnation - Hus 3	17 250 000 kr
Total budget Kvarter + Program	393 960 000 kr
Index 2018-2026	40 010 000 kr
Total (indexreglerad) Kvarter + Program	433 980 000 kr
Äskande	435 000 000 kr

Programledning (enligt ovan)	Summa 2018-2026
Programägare	4 800 000 kr
Programledare	19 200 000 kr
Biträdande programledare	14 400 000 kr
Projektingenjör/Projektledare	0 kr
Projektkoordinator	8 400 000 kr
Projektekonom/Planerare/övrig administration	10 240 000 kr
PLA/Risk	2 520 000 kr
Hållbarhetssamordnare	0 kr
Hållbarhetsstöd	3 200 000 kr
Gestaltningssamordnare	3 200 000 kr
Gestaltningssstöd	4 000 000 kr
Miljösamordnare	4 800 000 kr
Bygglogistik	1 800 000 kr
Fastighetsbildning/lantmäteri	2 400 000 kr
Transaktion	0 kr
Kommunikation	14 500 000 kr
Upphandlingsstöd	2 400 000 kr
Jurist	3 600 000 kr
Verksamhetsutvecklare (Pilotprojekt)	625 000 kr
Kostnad för Genomförandestudie	12 000 000 kr
Platskontor Skeppsbron (Kinesiska muren)	2 625 000 kr
Total budget Programledning	114 710 000 kr

Programbudgeten innefattar allt arbete som görs i programledningsfunktionen för Program Skeppsbron och för Delprogram kvarter inklusive konsortiearbetet.

Programmets struktur

Beslutsunderlaget avser våra utökade kostnader och omfattar i korthet:

1. **Programledning:** Att leda och samordna arbetet i Program Skeppsbron. Programledningens samordningsarbete innefattar hållbarhet, gestaltning, miljö, logistik, ekonomi, kommunikation, juridik, upphandling, XLPM-stöd.
2. **Delprogramledning Kvarter:** Att leda och samordna arbetet med kvartersbyggnationen.
3. **Gestaltningråd:** Att säkerställa att programmets olika delar tillsammans bidrar till att uppfylla målbilden avseende gestaltning för Skeppsbron.
4. **Bottenvåningar/Kommersiella lokaler:** Att ta fram ett koncept där ett levande stadsrum skapas genom att skapa kommersiella lokaler i bottenvåningarna.
5. **Byggnation bottenvåningar:** Att bottenvåningarna anpassas från rålokal till färdig lokal (stop-standard) för kommande hyresgäster.
6. **Tillfälliga aktiviteter:** Att skapa tillfälliga aktiviteter i området under byggtiden för att skapa en mötesplats som växer fram redan under byggtiden och är etablerad när området är färdigt.
7. **Arkeologi:** Att utföra arkeologiska undersökning som krävs enligt detaljplan.
8. **Marksanering:** Sanera förorenad mark på hela området.
9. **Älvmötet:** Att bygga ett utepad i älven.
10. **Kajhus 3:** Att bygga ett av kajhusen i Älvstranden Utvecklings regi.
11. **Projektleddning och utredningar för kvarvarande fastigheter:** Att undersöka försäljning alternativt byggnation i egen regi på kvarvarande fastigheter.

Sedan tidigare har styrelsebeslut fattats för genomförandet:

- Åtaganden enligt avtal med Göteborgs Stad Parkering.
- Kompensation grundförstärkning Merkurhuset.

Exploateringsekonomi

Exploateringsekonomi Staden

Den totala exploateringskalkylen för Skeppsbron är fortfarande osäker. Försäljning av byggrätter pågår och en prognos för slutligt utfall på intäkter kan läggas med relativt god säkerhet. Mot bakgrund av Trafikkontorets nyligen presenterade *Genomförandestudie Allmän plats*, finns nu en uppdaterad kalkyl över vilka kostnader som kommer att belasta staden för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar.

Uppdaterad kalkyl visar på väsentligt högre kostnader än den kalkyl som låg till grund vid antagande av detaljplanen 2014.

Information om den ändrade kostnadsbilden för Allmän plats och en totalöversikt över stadens samlade ekonomi i Skeppsbron presenterades för kommunstyrelsen den 6 december 2017. Ett PM håller på att tas fram inom programmet som grund till ett tjänsteutlåtande som Stadsledningskontoret ska presentera för Kommunfullmäktige den 7 juni 2018 för ett nytt inriktningsbeslut kring Skeppsbron.

Exploateringsekonomi Södra Älvstranden Utveckling

Enligt ”Genomförandeavtal Skeppsbron m.m.” Dnr 500-0248/09” mellan Södra Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden, står inte vi någon risk kopplad till exploateringsekonomi¹.

Nettot som finns kvar av vårt resultat efter att byggrätter har sålts och efter att avdrag för våra kostnader (inklusive bokförda värden) i Skeppsbron har gjorts kommer att betalas till Trafikkontoret. Därmed anses Södra Älvstranden Utveckling ha betalat exploateringsbidrag för Skeppsbron. Det innebär att Södra Älvstranden Utveckling förväntas göra ett 0-resultat för Skeppsbron².

Genomförandeavtalet anger att kommunaltekniska anläggningar samfinansieras av Trafikkontoret och Södra Älvstranden Utveckling. Om Trafikkontoret inte får täckning för samtliga kostnader enligt genomförandeavtalet efter att vi har erlagt vårt netto till Trafikkontoret, finansieras dessa kostnader genom trafiknämndens budget.

Resurs- och kostnadskonsekvenser

Vi har utarbetat en kalkyl för våra kostnader för att genomföra program Skeppsbron baserat på tillgänglig information om åtagandets omfattning.

Det finns fortfarande osäkerheter kring bedömda kostnader, men riskerna för väsentliga avvikelser mellan utfall och budget bedömer vi vara små. Kalkylen bedömer vi utgöra en bra grund för bedömningar av kostnader över hela genomförandetiden. I kalkylen har vi indexuppräknat 3 % årligen med 2018 som basår. Vi har även gjort en riskbedömning (se Risker nedan).

Kostnadsbedömningen redovisar en återstående kostnad på 434 mnkr inklusive moms.

Bakgrunden till de ökade kostnaderna är (beskrivs i Sammanfattningen), den förändrade omfattningen av och innehållet i vårt åtagande för att utveckla Skeppsbron.

Risker

Det finns en sammanställd riskanalys för programmet som är kopplad till Programplanen. Vi uppdaterar risksituationen kontinuerligt i programmet.

¹ Se fotnot 2.

² Förutsatt att våra kostnader totalt, inklusive bokförda värden, inte överstiger intäkterna.

Ekonomiska risker

Vi har gått igenom respektive kostnadspost i kalkylen för att bedöma sannolikheten för avvikelser mot kalkyl. Samtliga poster som 2017-12-31 inte redan är fastställda till sitt belopp har vi beräknat med en risk för ökade kostnader om 3 %.

Genomförande

Tidplan

En övergripande tidplan är framtagen. Exempel på några milstolpar i programmet:

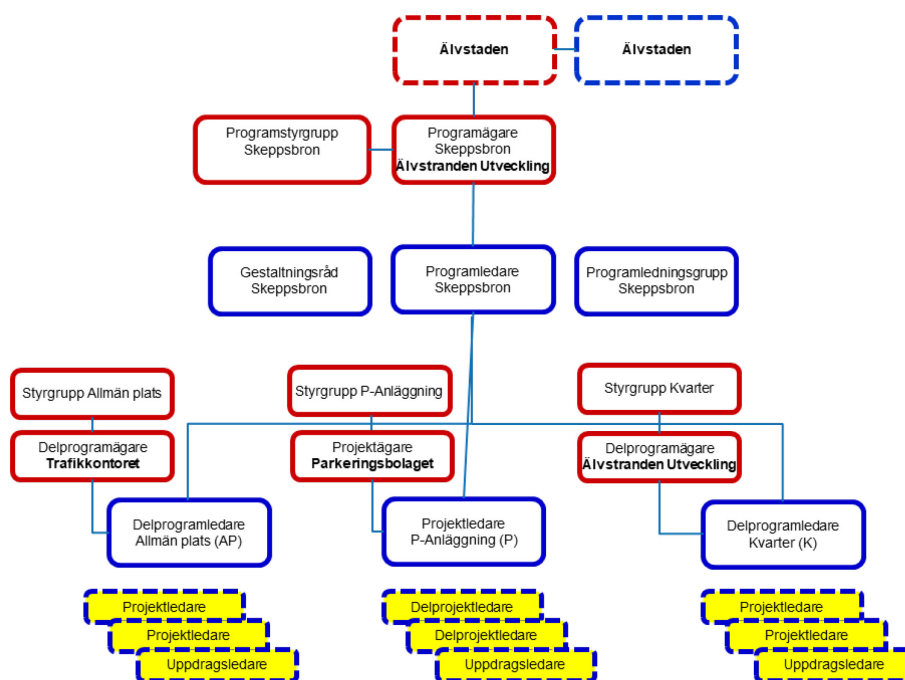
Programmets leveransmilstolpar	Månad	Kommentar
Detaljplan laga kraft	2015-04	
Första markanvisning klar	2017-08	Konsortium kan bildas
Grundförstärkning av Kinesiska muren (Skeppsbron 4) klart	2017-10	Förutsättning för kommande schaktarbeten.
Samverkansavtal för Konsortiet klart	2017-12	
Norra rampen till garaget klart	2018-02	Västlänken tar över Triangel-tomten i 5 år 2018-01-01
Byggstart Allmän plats	2018-09	Byggnation
Byggstart Parkeringsanläggning	2018-12	Spont, schakt, grundläggning
Grundförstärkning av Merkurhuset klart	2019-02	(Skeppsbron 5)
Byggstart Skeppsbropiren (Nocken)	2019-11	Byggnation
Byggstart Kvarter	2020-12	Grundläggning
Tillfälligt område inför 400-års jubileum klart	2021-04	Användbart, tillgängligt kajstråk
Byggstart Kajbyggnader	2021-08	Grundläggning
Påseglingsskydd och kajkonstruktion klart	2021-10	
Skeppsbropiren (Nocken) klart	2021-10	
Första inflyttning i lägenheter Kajbyggnader	2022-03	
P-anläggning etapp 1-3 klart	2022-04	Byggnation klar
Första inflyttning i lägenheter Kv. Redaren	2022-08	
Husbyggnation på Triangel-tomten kan påbörjas	2023-03	Västlänken lämnar tillbaka ytan
Första inflyttning i lägenheter Kv. Verkstaden	2023-10	Kv. Verkstaden Nord
Förskolans verksamhet startar	2023-10	
Utebad klart	2023-10	
Lägenheter och lokaler Kvarter klart	2024-06	Triangel-tomten ej klar
Lägenheter och lokaler Triangel-tomten klart	2025-03	
Utbyggnad enligt detaljplan slutfört	2025-04	
Detaljplan Skeppsbron slutdatum	2025-05	Datum: 2025-05-31
Kajstråk inklusive cykelbana klart	2025-09	
Redareparken klart	2025-09	

Ansvarig roll och intern organisation

En organisationsplan finns framtagen och är beslutad i Älvstaden 2016-10-13, se figur nedan.

Programmet är övergripande organiserat med två delprogram och ett projekt:

- Delprogram Allmän Plats.
- Delprogram Kvarter.
- Projekt P-anläggning.



Programmet styrs av en Stygrupp Skeppsbron. Delprogrammen och projekten i programmet har sina styrgrupper. Styrgruppen är sammansatt av programmets resursägare och mottagare. Styrgruppen ska endast innefatta Göteborgs Stads förvaltningar som ingår i programmet.

Programmets bemanning kommer att variera över tid beroende på behov i respektive skede. För Södra Älvstranden Utveckling ingår initialt följande bemanning i programmets ledning:

- Ombud, Ordförande i Konsortiets styrgrupp: Lena Andersson.
- Operativ Programägare: Rune Arnesen.
- Programledare: Henrik Bonder.
- Biträdande Programledare: Mikael Andrén.
- Delprogramledare Kvarter: Tony Tobiasson.
- Projektledare kvarter, Biträdande Delprogramledare: Sulaiman El-zoubi.
- Projektkoordinator: Sophie Ekelund.

- Kommunikationsansvarig: Anna Hoffmeister.
- Hållbarhets- och utvecklingsfrågor: Kristian Käll.
- Platsbyggnad samt levande bottenvåningar: Fastighetsutveckling.
- Personal från övriga stödverksamheter för ekonomi, juridik, transaktioner m.m.

Uppföljning och återkoppling

Äskanden som styrelsen fattar beslut om följs upp av ledningsutskott Projektkontor/ Styrgrupp. När styrelsen fattat rambeslutet ska medel ”ropas av” i Projektkontoret av projektledare innan ett projekt startar.

Projektledaren ansvarar för godkänd budget. Projektledaren ansvarar för att följa upp godkänd budget månadsvis och att rapportera eventuella avvikelser till Projektkontoret/ Styrgrupp. Projektkontoret ansvarar för att ta vidare eventuella avvikelser som styrelsen behöver godkänna.

Tidigare beslut för Skeppsbron

2008 upprättade Göteborgs Stad genom dess Fastighetsnämnd och Södra Älvstranden Utveckling ett ramavtal med syfte att garantera förnyelse av Södra Älvstranden mellan Rosenlund och Lilla Bommen, samt att reglera utbyggnaden av allmän platsmark.

Nedan följer en sammanställning av styrelsebeslut som inneburit beslut om investeringsmedel sedan dess. Enbart investeringar som finns kvar i Balansräkningen per 2017-12-31 framgår av sammanställningen. Styrelsen har fattat beslut om försäljning av fastigheter, till exempel Kinesiska muren till Higab, men eftersom fastigheterna är sålda och därför inte finns kvar som bokförda värden hos Södra Älvstranden Utveckling framgår dessa styrelsebeslut inte nedan.

Datum	Avser	Beslut	Belopp per 2017-12-31
2008–2012	Beslut för projektbudgetar för utredningar samt detaljplaneskede	74,9 mnkr	73,4 mnkr
2013	Beslut om förvärv av fastigheterna Inom Vallgraven 50:2 och 50:4 från Skanska.	34 mnkr	30,4 mnkr
2014	Beslut för projektbudget för genomförandeskede.	31,25 mnkr	18,75 mnkr
2016	Beslut om investering i samband med Göteborgs Stads Parkering AB:s anläggande av parkeringsanläggning.	105 mnkr Beloppet kan överskridas med 10 % utan att nytt styrelsebeslut krävs.	<u>10,5 mnkr</u> avsatt för sanering för P-anläggning sedan 2016, bokfört men ännu inte reglerat. Under 2016 reglerades 70 mnkr av 80 mnkr enligt genomförandeavtal.

2017	Beslut om att teckna mark-anvisningsavtal via direktanvisning samt överenskommelse om grundförstärkningar med KB Biet inom Kvarteret Merkur, fastigheterna inom Vallgraven 49:4 och 49:5	Älvstranden Utveckling kompenserar KB Biet för att genomföra grundförstärkningar med 20 mnkr exklusive moms.	<u>25 mnkr</u> bokfört 2017
Summa: Bokförda värden 2017-12-31			= <u>158 mnkr</u>

Hanteringsordning

Kommande beslutspunkter:

- Programgrind (2018).

Olika Perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser på barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser på jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser på mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser på miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några konsekvenser på omvärldsperspektivet.

Föredragande

Projektchef Rune Arnesen föredrar ärendet.