

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Tillkommande investering Kvarteret Högvakten

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

att ge vd i uppdrag att genomföra investering för ett belopp om högst 20,5 mnkr för verksamhetsanpassningar till kommande hyresgäster i Kvarteret Högvakten enligt bilaga 1 samt teckna avtal om hyrestillägg med Stadsledningskontoret.

Sammanfattning

Stadsdirektören har bemyndigats att teckna ändrings- och tilläggsavtal för verksamhetsanpassningar i Kvarteret Högvakten och Börsen inför kommunledningens (stadsledningskontoret, stadens representation samt kommunfullmäktige) flytt 2019.

Åtgärder avser bl a anpassningar för ABA samt larm-, passage-, audio- och IT-system. Anpassningarna kommer att finansieras via ett hyrestillägg som löper i tio år vilket även motsvarar hyresavtalets längd. Beställningar stäms av och fastställs löpande vid styrgruppsmöten.

Ekonomiska konsekvenser

Affären beräknas få marginell effekt på bolagets resultat och finansiella ställning. Investerat belopp återbetalas enligt den överenskommelse som finns inom staden.

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

Bilaga 1, kostnadskalkyl tillägsarbeten.

-

Beslutsunderlag Investering för verksamhetsanpassningar Kvarteret Högvakten

Bakgrund

Ärendet med Kvarteret Högvakten har pågått sedan 2010 med anledning av behovet av grundförstärkning av hela kvarteret inklusive Börsen. I samband med utrymningen av Kvarteret Högvakten togs beslut om att politikerorganisationen skulle flytta till Rådhuset och att Kvarteret Högvakten skulle byggas om och inhysa aktivitetsbaserade arbetsplatser med bland annat stadsledningskontoret som en framtida hyresgäst. Grundförstärkning och lokalanpassning av byggnaderna påbörjades 2015 och beräknas vara klart november 2018.

Under ombyggnationens gång har behov identifierats av kommande hyresgäst som leder till åtgärder som inte omfattas av upphandlad entreprenad. Beslut togs bl a om att ändra planlösning för att anpassa denna till aktivitetsbaserade arbetsplatser samt att installation av tekniska installationer så som data-, larm-/passer- och AV- och ljudsystem förbereds och utförs under ombyggnationen.

Investering om 20,5 mnkr

Tekniska installationer avseende exempelvis data-, larm- och säkerhetssystem bekostas och utförs i normalfallet av hyresgästen.

Vid installation av dessa system behövs hänsyn tas till det bevarandeskydd som fastigheten har samt att installationer med fördel genomförs när byggnadskonstruktioner är frilagda. Beslut om att utföra dessa åtgärder i samband med ombyggnationen har därmed tagits i styrgruppen.

Projektkostnad för tilläggsarbetena (entreprenad- och byggherrekostnader inkl. 25 % osäkerhet) uppgår enligt bifogad kalkyl till 20,5 mnkr.

Projektets entreprenadtid ligger parallellt med den stora ombyggnationen av Kvarteret Högvakten som beräknas vara slutförd i november 2018.

Analys av investeringen

Hyran baseras på den överenskommelse som gäller inom staden där investeringsvolymen förräntas enligt stadens internränta som för närvarande är 1,75 % och fastställs årligen.

Förslag till hyresupplägg

Hyrestillägget baseras på en återbetalning under tio år med en förräntning om 1,75 %. Hyrestilläggets storlek beräknas uppgå till 2,2 mnkr årligen.

Restvärde/återbetalningsklausul

Om hyresgästen väljer att avflytta innan hyresavtalets utgång ska investeringens restvärde återbetalas enligt grundhyresavtal.

Finansiering

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank.

Risikanalyt och osäkerhetsfaktorer

- Då projektet till stor del avser verksamhetsanpassningar som framkommer efter hyresgästens önskemål kan åtgärder både dras ifrån och tillkomma under projektets gång.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 3:10)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 3:10 om principiell beskaffenhet.

KVARTERET HÖGVAKTEN

2018-03-05/ST

Arbeten beställda som inte ingår i beslutad projektkostnad.

		Bedömning entreprenad	Hittills nedlagd tid projektering*	Anteckningar
1	Projektet utökas med förstudie för ABA	-	-	
2	ABA gäller även för Börsen	-	-	
3	Kv Högvakten ska anpassas för ABA	2 500 000	270 000	Klart
4	Möbleringslayout utförs av White	-	193 000	Klart
5	Möbleringslayout även för Börsen och KF-salen	-	162 000	Projektering pågår
6	Kanalisation för ny AV- och ljudutrustning i Börsen inkl KF-salen	230 000	89 000	Produktion pågår
7	KF-salen, riv bef inredning, anpassa kanalisation till ny inredning		29 000	Projektering pågår
8	Snabbdiskmaskiner 9 st á 25.000:-	225 000	-	
9	Flera tysta rum	1 200 000	49 000	Produktion pågår
10	Anpassning för krisberedskap Stadshuset plan 3	320 000	316 000	Produktion pågår
11	Nytt pentry i Börsen rum 4229	75 000	4 000	Produktion pågår
12	Inbrottslarm	4 800 000	582 000	Produktion pågår
12a	Wenngrenska - Säkerhetsbåge ersätts med fast monterad båge	126 000	-	
12b	Stadshuset - Ej klart än	86 000	-	
12c	Börsen - ej klart än		-	Utredning pågår med antikvarie
13	Passersystem	ingår i inbrottslarm	ingår i inbrottslarm	Produktion pågår
14	Låssystem			Projektering pågår
15	Gjutning i café stoppad - ändrad installation		15 000	Omklädningsrum ersätter café
16	Rum 4233 ska vara RÖS-skyddat			Produktion pågår
17	Kanalisation för touchpaneler	16 000	ingår i passer	Produktion pågår
18	Effektbelysning Börsen	369 000	5 000	5000 avser förstudie, proj ej startad
19	Vatten- och kaffestationer	470 000	47 000	Projektering pågår
20	Data ingår ej enligt gränsdragningslista	1 750 000	204 000	Produktion pågår
21	Kanalisation för AV- och ljud i Wenngrenska/Strömska/Stadshuset		20 000	Ej påbörjat
22	Utrymningsplaner samt montering av handbrandsläckare	180 000		Ej påbörjat
23	Väggar till reception inkl säkerhetszoner med spärrar utförs	1 070 000	190 000	Projektering pågår
24	Ändringar på vilorum och kaffeservice i Wenngrenska		4 000	Projektering pågår
25	Ändringar kring pentry och café i Wenngrenska		71 000	Projektering pågår
26	Inredning och utrustning städcentral			Projektering ej startad
27	Vitvaror ingår inte enligt gränsdragningslista			
	*Nedlagda kostnader (fakturor) till och med 2018-03-05			
	Summa	13 417 000	2 250 000	
	Summa entreprenad och projektering	15 667 000		
	Higab adm 3%	470 010		
	Påslag osäkerhet 25%	3 916 750		
	Totalt	20 053 760		