



**Redovisning enligt
projektbeställning 2022-06-29**

**Rapport
Focushuset Ombyggnad av galleria**

Göteborgs kommun

**Upprättad av:
Lars-Erik Tauson
Projektpunkten AB
2022-12-02**

**INNEHÅLL**

Syfte / Bakgrund	3
Reflektioner över framtiden förstudie.....	3
Jämförelse mellan alternativen	3
Utförande	3
Alternativ 1	3
Alternativ 2A	6
Alternativ 2B.....	8
Ekonomisk sammanställning	10
Investeringsbudget	10
Intäktsbudget.....	11
Bolagspåverkan.....	11
Tider	11
Alternativ 1	11
Alternativ 2A	12
Alternativ 2B.....	12
K3.....	12
Förslag entreprenadavtal.....	12
Förslag på projekteringsgrupp konsulter.....	13
Förslag på styrgrupp.....	13
Hyresgästmix	13

SYFTE / BAKGRUND

Göteborgs Stads Parkering AB har genom projektbeställning, daterad 2022-06-29, uppdragit åt GöteborgsLokaler att projektbereda inför kommande PB styrelsebeslut gällande investering.

Med beställningen som grund är detta dokument framtaget för att belysa möjligheter och konsekvenser med de olika alternativen.

Detta dokument skall läsas tillsammans med "Focushuset Förstudie" daterad 2021-12-08 reviderad 2022-09-13, upprättad av White Arkitekter.

REFLEKTIONER ÖVER FRAMTAGEN FÖRSTUDIE

Vid genomgång av förstudien för att ta fram denna sammanställning har kommentarer tagits fram samt idéer uppkommit om ytterligare utveckling. När det handlar om ett specifikt förslag finns det antecknat nedan under "*Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering*".

Ett förslag är att utveckla synligheten av gallerian från öster och redan i samband med infarten till P-huset. Idag känns gallerian svårnådd med ett begränsat antal parkeringar utanför när det egentligen inte alls är så då det finns ett stort P-däck att tillgång med mycket bra anslutning med rulltrappor och hiss.

Förstudien talar om gångbron som leder från Svenska Mässan till Focus och att det skall vara en värdig väg till gallerian från hisshall/trapphus. Åtgärder för att lyfta trapphus/hiss hall på plan 1 och 2 är nu medräknad i budgeten.

JÄMFÖRELSE MELLAN ALTERNATIVEN

Utförande

Förstudiens alternativ innehåller ett stort antal illustrationen/bilder som redovisar idéer till lösningar. Av tekniska skäl är det inte försvarbart att i detalj utföra byggnationen enligt dessa. Det rör sig bl.a. om att skyltfönster står direkt på golv utan bröstning samt att skyltfönster sträcker sig hela vägen upp till yttertak i nuvarande returrummet mot väster.

Det handlar dock om mindre detaljer i sammanhanget.

Alternativ 1

Detta inkluderar alternativ 2 samt en vidare utveckling av fastigheten med ny layout avseende samtliga butiker i väster och sydväst. Alternativet förutsätter en komplett ombyggnation av dessa butiker inklusive servicemodulerna.

Här öppnas även fasaderna upp i form av skyltfönster och en genomsiktighet mellan galleriagången och utsidan.

Utvändig belysning ses över i arkaden och utmed Åvägen för att skapa en större trygghet.

Rulltrappan från parkeringsvåningen ner till gallerian skall ges en bättre atmosfär.

Även trapphus och hisshallar från våning 2 (där bron från mässan ansluter) ges ett lyft.

Möjligheter

Alternativ 1 ger en möjlighet att utveckla Focus Galleria till att bli betydligt modernare och mer tilltalande, i ett och samma projekt, i ett område under utveckling. Genomsiktligheten och öppenheten samt den genomtänkta lösningen av galleriagången kommer att bli ett lyft för fastigheten och borde bli bättre förutsättningar för butikerna att få ett större kundunderlag.

Konsekvenser

Utförande

Utmaningen med detta alternativ är hanteringen av samtliga verksamheter, att tidigt i processen komma överens om ett tillvägagångssätt vid genomförandet av ombyggnationen. Genomförandet behöver ske i många etapper då det är brist på evakueringslokaler.

Dessutom finns några aktiviteter att ta hänsyn till antecknade under "*Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering*" nedan.

Ekonomi

Detta alternativ är kostsamt. En höjning av hyran förväntas med den mer attraktiva utformningen. Projektkostnaden kan inte, fullt ut, räknas hem i projektet.

Alternativet innehåller inte någon större ökning av uthyrningsbar yta.

Se även "Ekonomisk sammanställning på sidan 10" nedan.

Tider

Tidsmässigt kommer detta alternativ ha en lång startsträcka då hyresförhandlingar måste föregå projektering av butikslayout och övrig projektering som berör detta. Genomförandetiden kommer bli längre då allt behöver genomföras i många etapper. Det som är görligt att utföra i ett relativt tidigt skede är utflyttningen av fasaden mot söder.

(Se även "Tider", "Alternativ 1" på sidan 11 nedan.)

Bedömning utifrån hållbarhetsperspektiv

I alternativ 1 i förstudien har många aspekter ur ett socialt hållbarhetsperspektiv tagits med såsom trygghetsskapande miljöer, tillgängliga för alla. Dock har det i fortsatt projektering identifierats vissa delar som behöver förändras för att det skall fungera optimalt. Dessa delar nämns under "*Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering*" nedan.

Val av material och tekniska lösningar kommer hanteras i kommande projektering. Byggvarubedömningen kommer användas i projektet för att styra så att så miljömässigt bra materialval som möjligt kommer användas.

Utflyttningen av fasaden mot söder kommer ha som konsekvens att fastigheten tappar solavskärmning vilket kommer öka behovet av kylinstallationer i lokalerna.

Kostnadsbedömningen för detta alternativ innehåller medel så att det är möjligt att styra vidare projektering till så bra utformning och materialval som möjligt för att erhålla en hållbar byggnation.

Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering

Entrélösningen i söder i förslaget samspelar dåligt med befintlig gatustruktur utanför. En stor ombyggnad av vägsträckningen, gångstråk samt angöring för rörelsehindrade, både personal och besökare, skulle krävas.

I förstudien finns det med lite omläggning av plattor på gångytor men inte mer.

Fundering finns att låta entrén ligga kvar som idag men att skapa en större genomsiktighet genom att arbeta med butikslayouten inomhus istället.

I liggande budget finns ingen kostnad upptagen för vägombyggnaden.

Servicepaketen för butikerna skall vara tillgänglighetsanpassade.

Alternativt skall det för butikspersonalen i de mindre butikerna finnas gemensamt RWC endast dedikerat för dessa.

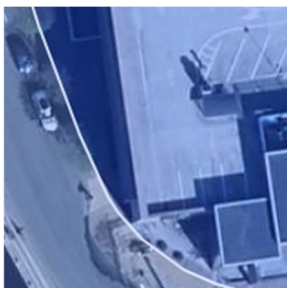
De servicepaket som schematiskt är inritade i förstudien har inte tillräcklig storlek för detta och det finns heller inte inritat någon personal-RWC. Beaktas i vidare projektering.

Entrén i söder har räknats utföras med skjutdörrar med slussfunktion istället för karusell. Detta är betydligt bättre tillgänglighets- samt förvaltningsmässigt.

Enligt förstudien skall en transparens uppnås mellan ute och galleriagången. Detta kan vara svårt att uppnå då butiker erfarenhetsmässigt har ett stort behov av display- ytor/innerväggar för sin försäljning.

Alternativets butikslayout speglar inte dagens butiksytor och innebär en komplicerad process vid genomförandet av ombyggnaden. Denna layout behöver omarbetas i vidare projektering.

Uteservering som tillskapas mot åstråket behöver anpassas nivåmässigt vilket kan vara ett bekymmer då fastighetsgränsen går nära fasad. Utreddes vidare i kommande projektering.



Alternativ 2A

Alternativ 2A motsvarar alternativ 2 i förstudien.

Alternativet är inriktat på underhållsåtgärder men det ingår även ett lyft av galleriagången inklusive entréerna in till butikerna samt övriga allmänna utrymmen, inklusive allmänna toaletter, i anslutning mot galleriagång.

Svarta folierade fönsterglas byts ut till glasning så att det ger en större transparens mellan ute och inne.

Utvändig belysning ses över i arkaden och utmed Ävägen för att skapa en större trygghet.

Rulltrappan från parkeringsvåningen ner till gallerian skall ges en bättre atmosfär.

Även trapphus och hisshallar från våning 2 (där bron från mässan ansluter) ges ett lyft.

Möjligheter

Alternativ 2A ger en möjlighet att utveckla Focus Galleria till att bli betydligt mer tilltalande och modernt i entréer samt galleriagången inklusive entréer/fronter till respektive butik.

Alternativet ger en möjlighet att mer på sikt planera omstrukturering av butikslayout och sammansättning av butiker i gallerian. Då kan varje åtgärd i respektive butik bli ett Business Case.

Den genomtänkta lösningen av galleriagången kommer att bli ett stort lyft för fastigheten och borde bli bättre förutsättningar för butikerna att få ett större kundunderlag.

Konsekvenser

Utförande

Genomförandet av detta alternativ innehåller inga större utmaningar annat än samordning med verksamheterna i gallerian.

Ekonomi

Investeringskostnaden är lägre än i alternativ 1 men innehåller långt ifrån lika mycket. Man kan se detta alternativ som ett första steg i en längre process där anpassningar av butiker kommer i samband med behovet att förändra på grund av verksamheterna.

Tider

Startsträckan samt genomförandetiden är relativt kort för detta alternativ då samordningen med verksamheterna inte är lika känslig då det i stort inte påverkar liggande avtal samt att alternativet innehåller betydligt mindre åtgärder.

(Se även "Tider", "Alternativ 2A" på sidan 12 nedan.)

Bedömning utifrån hållbarhetsperspektiv

I alternativ 2 i förstudien har många aspekter ur ett socialt hållbarhetsperspektiv tagits med, såsom trygghetsskapande miljöer, tillgängliga för alla.

Val av material och tekniska lösningar kommer hanteras i kommande projektering. Byggvarubedömningen kommer användas i projektet för att styra så att så miljömässigt bra materialval som möjligt kommer användas.

Kostnadsbedömningen för detta alternativ innehåller medel så att det är möjligt att styra vidare projektering till så bra utformning och materialval som möjligt för att erhålla en hållbar byggnation.

Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering

Entrén i söder har räknats utföras med skjutdörrar med slussfunktion istället för karusell. Detta är betydligt bättre tillgänglighets- samt förvaltningsmässigt.

Alternativ 2B

Motsvarar alternativ 2A men med tillägget att fasaden mot söder flyttas ut. Detta ger att förutom ett lyft av galleriagången inklusive entréerna in till butikerna samt övriga allmänna utrymmen, inklusive allmänna toaletter, i anslutning mot galleriagången enligt alternativ 2A så ökas tryggheten mot söder då arkaden, som idag är ett tillhåll, tas bort. Estetiskt blir även söderfasaden mycket mer tilltalande med ljusa partier samt bättre ljusinsläpp till butikerna. Likt alternativ 2A ses utvändigt belysning över, både efter söderfasaden och Ävägen, för att skapa större trygghet. Rulltrappan från parkeringsvåningen ner till gallerian skall ges en bättre atmosfär. Även trapphus och hisshallar från våning 2 (där bron från mässan ansluter) ges ett lyft.

Möjligheter

Alternativ 2B ger ett lyft av söderfasaden samtidigt som åtgärderna att ta bort galleriagången blir trygghetsskapande. Uthyrningsbar yta ökar med cirka 200 m². I övrigt ger alternativet, likt 2A, en möjlighet att utveckla Focus Galleria till att bli betydligt mer tilltalande och modernt i entréer samt galleriagången inklusive entréer/fronter till respektive butik.

Alternativet ger en möjlighet att mer på sikt planera omstrukturering av butikslayout och sammansättning av butiker i gallerian. Då kan varje åtgärd i respektive butik bli ett Business Case.

Den genomtänkta lösningen av galleriagången kommer att bli ett stort lyft för fastigheten och borde bli bättre förutsättningar för butikerna att få ett större kundunderlag.

Konsekvenser

Utförande

Genomförandet av detta alternativ innehåller lite utmaningar avseende utökningen i söder. Men det är ganska begränsat då utökningen bör kunna skapas i stor utsträckning utan att påverka befintliga hyresgäster förrän den befintliga fasaden skall rivas.

I övrigt är det inga större utmaningar annat än samordning med verksamheterna i gallerian.

Ekonomi

Investeringskostnaden är högre än i alternativ 2A men innehåller även borttagning av arkaden samt iordningställande av de utökade butiksytorerna efter denna åtgärd. Förutom mot söder kan man se detta alternativ som ett första steg i en längre process där anpassningar av butiker kommer i samband med behovet att förändra på grund av verksamheterna.

Tider

Startsträckan samt genomförandetiden är relativt kort för detta alternativ då samordningen med verksamheterna inte är lika känslig som alternativ 1 då det i stort inte påverkar liggande avtal samt att alternativet innehåller betydligt mindre åtgärder. (Se även "Tider", "Alternativ 2B" på sidan 12 nedan.)

Bedömning utifrån hållbarhetsperspektiv

I alternativ 2 i förstudien har många aspekter ur ett socialt hållbarhetsperspektiv tagits med, såsom trygghetsskapande miljöer, tillgängliga för alla.

Med detta alternativ 2B ökas tryggheten ytterligare då arkaden tas bort som idag är ett tillhåll.

Val av material och tekniska lösningar kommer hanteras i kommande projektering. Byggvarubedömningen kommer användas i projektet för att styra så att så miljömässigt bra materialval som möjligt kommer användas.

Kostnadsbedömningen för detta alternativ innehåller medel så att det är möjligt att styra vidare projektering till så bra utformning och materialval som möjligt för att erhålla en hållbar byggnation.

Ytterligare att beakta efter fortsatt projektering

Entrén i söder har räknats utföras med skjutdörrar med slussfunktion istället för karusell. Detta är betydligt bättre tillgänglighets- samt förvaltningsmässigt.



Ekonomisk sammanställning

Nedanstående sammanställningar har kostnadsläge oktober 2022.

OBS: Med dagens osäkra omvärld, bygg- och finansmarknad, är det inte möjligt att på ett relevant sätt bedöma kostnadsutvecklingen under projektets gång. Det är inte heller möjligt att bedöma kreditivkostnaden.

Investeringsbudget

Den kompletta investeringsbudgeten enligt nedan är ett försök att i detta tidiga läge påvisa på vilken nivå investeringen kommer hamna för de respektive alternativen.

Om beslut fattas om en samverkansentreprenad skall entreprenören omgående efter tecknat avtal ta fram kalkyl på framtagna handlingar och valt alternativ.

<u>Budget (Belopp i kkr)</u>	<u>Alternativ 1</u>	<u>Alternativ 2A</u>	<u>Alternativ 2B</u>
Whites kalkyl uppgraderad till kostnadsläge oktober 2022 ¹⁾	47 100	19 200	24 100
Färdigställande av butiker	16 100		2 500
Övriga identifierade kostnader vid fortsatt projektering ²⁾	14 900	8 700	9 500
Flyttkostnad till evakueringslokal ³⁾	950	0	950
Stilleståndskostnad/ersättning ³⁾	2 800	500	1 800
Marknadskommunikation	1 190	540	640
SUMMA	83 040	28 940	39 490

1) 2A motsvarar Whites kalkyl 2. 2B motsvara Whites kalkyl 2 med tillägg för kostnader med utflyttning av fasad mot söder tagen ur Whites kalkyl 1

2) Övriga identifierade kostnader vid fortsatt projektering innehåller bland annat:

- Justering av VVS-kostnad, bl.a. kyla pga utflyttad fasad
- Justering av ett antal kalkylposter som efter vidare utredning anses för låga.
- Säkerhetsglas på skyltfönster
- Justering kalkyl utbyggnad arkad (Alt 1)
- Justering kalkyl returrum (Alt 1)
- Åtgärder på bron mot mässan
- Trapphus och hisshallar plan 1 och 2
- Nattarbete. Mycket av arbetena behöver utföras på butikernas icke ordinarie arbetstid. Då erfordras även vakt.

3) Observera att kostnader avseende ICA inte är med då förhandlingar pågår.

Intäktsbudget

Se separat dokument "Lönsamhetsanalys – Gårda 32:52" upprättad av GöteborgsLokaler.

Bolagspåverkan

GöteborgsLokaler önskar återkomma efter samråd med Parkeringsbolaget.

Tider

Tiderna nedan bygger på en grov bedömning i ett tidigt skede av projekteringen samt att en entreprenör upphandlas i en samverkansentreprenad där processerna kan gå i varandra i större utsträckning än vid en traditionell entreprenad.

Alternativ 1

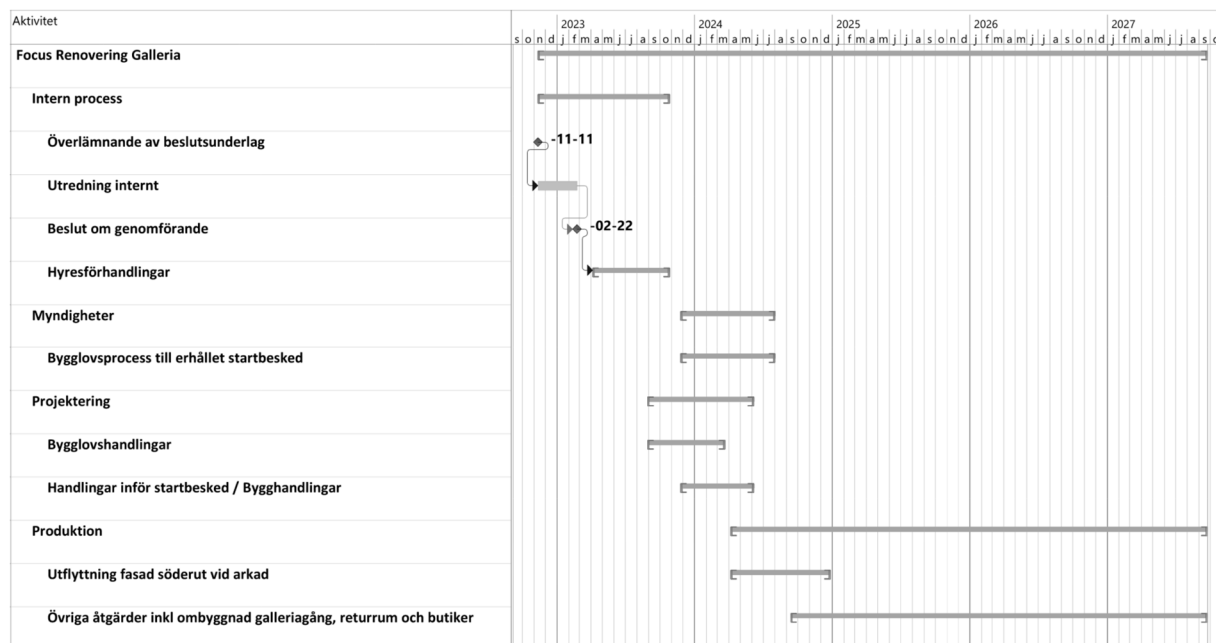
Alternativ 1 bedöms att ha en genomförandetid på cirka 5 år.

Tidplanen bygger på att det idag endast finns en tillgänglig lokal som är vakant och kan fungera som evakueringslokal.

Tidplanen bygger även på att hyresgästerna går med på förändringarna och inte kräver att avtalet skall fullföljas utan förändringar.

En del avtal sträcker sig till 2026 och skulle kunna stjälpa tidplanen.

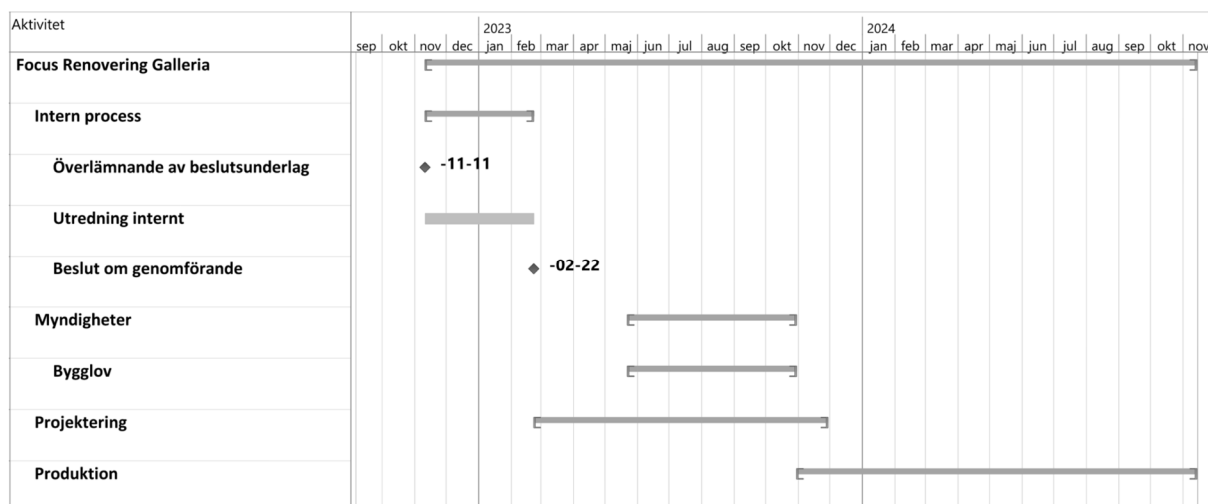
De avtal som går ut först gäller till 2023-09-30 och måste sägas upp för omförhandling **senast 2023-01-30** för att inte bli förlängda till 2026.





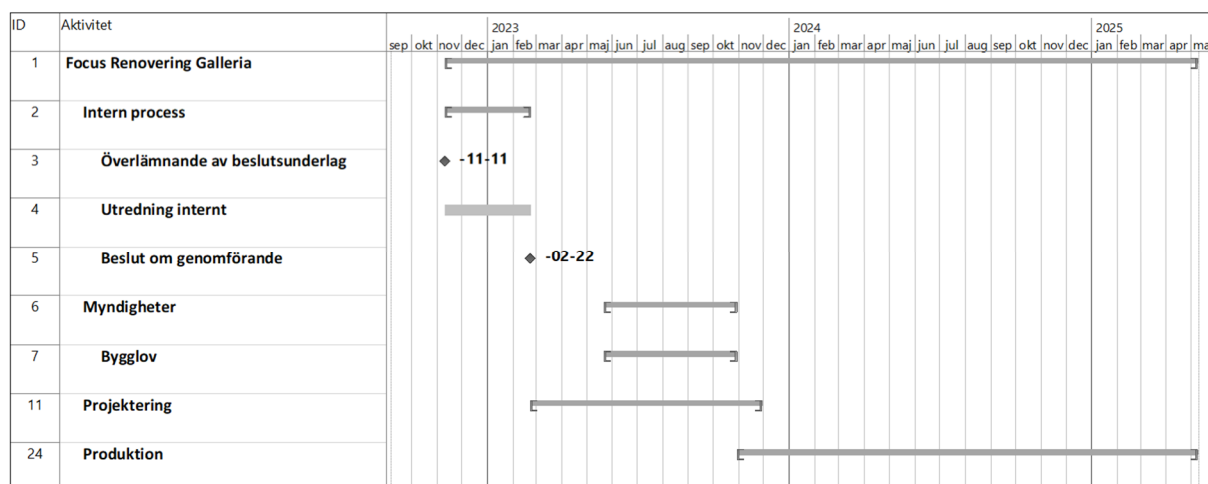
Alternativ 2A

Alternativet bedöms ha en genomförandetid på cirka 2 år.
Det förutsätter att det inte kommer några protester från hyresgästerna.



Alternativ 2B

Alternativet bedöms ha en genomförandetid på cirka 2,5 år.
Det förutsätter att det inte kommer några protester från hyresgästerna.



K3

GöteborgsLokaler redovisar enligt lokalkoncernens riktlinjer.

FÖRSLAG ENTREPRENADAVTAL

Förslagsvis skrivs samverkansavtal med en entreprenör baserat på en överenskommen budget som riktpreis med liggande beskrivning som grund. Överenskommelse gällande regleringsregler mellan parterna framgår av avtal tecknat mellan entreprenören och GöteborgsLokaler.

FÖRSLAG PÅ PROJEKTERINGSGRUPP KONSULTER

Följande organisation gällande projektering föreslås i projektet:

Projektledare	Projektpunkten AB	Niklas Wrennmark
Projekteringsledare	Projektpunkten AB	Lars-Erik Tauson
Arkitekt	Norconsult	Hanna Thyberg
Konstruktör	Epsilon	Johan Jodin
Brandkonsult	BAWAB	Anders Wallin
VVS-projektör	Andersson & Hultmark	Mattias Godwall
EL-projektör	Palö Konsult AB	Håkan Palö
Tillgänglighetssakkunnig	Norconsult	Hanna Thyberg

FÖRSLAG PÅ STYRGRUPP

- Representanter från P-bolaget
- Magnus Engström, GöteborgsLokaler
- Magnus Henriksson, GöteborgsLokaler
- Niklas Wrennmark, Projektpunkten AB

HYRESGÄSTMIX

Genom en omdaning av Focus, stärker vi platsen, vi får fler besökare, och det blir enklare att attrahera rätt hyresgäster för den mix vi vill ha.

Focus ska genomföras av ett utbud utöver det vanliga med god kvalitet och hög service. Platsen ska passa bra in med intilliggande verksamheter, men ha ett annat erbjudande.

På Focus ska du på sikt kunna uträtta fler ärenden, ta en kopp kaffe i farten, grabb'n go, sitta ner och ta ett glas vin på väg.

Vi ska stärka några av de nuvarande hyresgästerna och byta ut vissa till att passa in i Focus erbjudande med unika verksamheter inom främst service och mat & dryck.

Det ska vara enkelt, snabbt och med god kvalitet.