

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/1113)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av student- och forskarlägenheter inom Campus Albano, stadsdelen Norra Djurgården

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I september 2015 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av cirka 1000 studentlägenheter inom Campus Albano, till en total investeringsutgift om 1 475 mnkr. I februari 2018 tog AB Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2130 mnkr, vilket redovisades i mars 2018 för Stockholms Stadshus AB i en lägesrapport. Huvudorsaken var stora kostnadsökningar mot budgeterat för upphandlade entreprenader och att bolaget haft svårigheter att i ett så komplext projekt göra korrekta kalkyler i ett tidigt skede.

Beräknad slutkostnad är idag 2 395 mnkr. Orsakerna till kostnadsökningen är bland annat att det har varit tidsförskjutningar och ökade projekteringskostnader vid omprojektering. Tidplanen har förskjutits på grund av fördröjda tillstånd från Trafikverket och Region Stockholm, för byggnation

nära järnväg och tunnlar. Det har också varit mer omfattande mark- och grundläggningsarbeten till följd av komplicerade markförhållanden, samt ökade kostnader för gemensamma arbeten som utförs av andra byggherrar. Vidare har anslutningsavgifterna höjts och kostnaderna för stomarbete ökat, och projektet har även påverkats av allmän kostnadsutveckling och konjunkturläge.

Byggkostnaden har stigit med 920 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, och projektet har fått ett försämrat nuvärde med över 15 procent. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB gör dock bedömningen att direktavkastningen i projektet, även med utökad investeringsutgift, är jämförbar med andra flerbostadshus i innerstaden.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder på ett bra läge, men uppmanar bolaget att noga undersöka orsakerna till fördyringarna för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

Våra synpunkter

Stockholm är en av Europas ledande städer vad gäller forskning och utbildning. Det lockar såväl internationellt som nationellt intresse att komma och bedriva studier och forskning här. Därför är vi mycket positiva till projekt som innebär att fler student- och forskarbostäder byggs. Inte minst mot bakgrund av att behovet av fler studentbostäder är stort i just Stockholm. AB Svenska Bostäders nyproduktion inom Campus Albano kommer att innebära ett lyft för hela Stockholmsregionen.

Campus Albano ska bli ett vetenskapligt nav som knyter ihop de olika universitetsdelarna av Stockholm och bildar ett hållbart campus med utbildningsmiljöer för över 10 000 studenter och forskare. Området ska bli en attraktiv kunskapsmiljö med olika typer av utbildnings- och forskningslokaler tillsammans med bostäder för studenter och gästforskare.

Det ska också finnas en mångfald av verksamheter och service som bidrar till att skapa ett levande och trivsamt område med goda förutsättningar för rekreation i den omgivande Nationalstadsparken.

I september 2015 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna detta projekt utifrån en total investeringsutgift om 1 475 miljoner kronor. I februari 2018 tog AB Svenska Bostäders styrelse beslut om att revidera budgeten till 2 130 miljoner kronor. Beräknad slutkostnad är idag 2 395 miljoner kronor. Bostadsbolaget har i uppdrag att dra lärdomar över kostnadsökningarna, för att öka tilliten vad gäller riskhantering och prognossäkerhet i kostnadskalkyler.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
2. AB Svenska Bostäders bilaga med förändringar i slutkostnadsprognos (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
3. AB Svenska Bostäders bilaga med ekonomiska förutsättningar och värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
4. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 5 november 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett pågående projekt att bygga 1 022 hyreslägenheter inom Campus Albano. Anledningen till att budgeten reviderats framgår av beskriven bakgrund ovan.

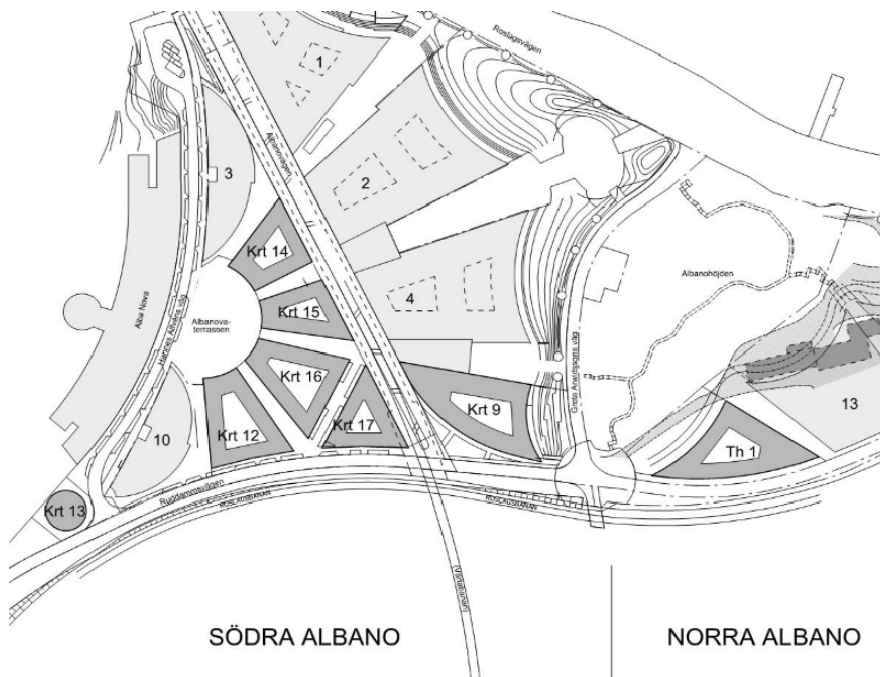
Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder i enlighet med ursprungligt genomförandebeslut om cirka 1 000 bostäder bygga 1 022 i student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler i Albano, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Universitetslokalerna byggs av Akademiska Hus och student- och forskarbostäderna av AB Svenska Bostäder.

Projektet bedrivs med metoden Construction Management. Construction Management är ett internationellt uttryck för att planera, leda och styra projekt som genomförs på delad entreprenad. Detta innebär att en organisation sköter projekterings- och projektledning, upphandlingar, tidstyrning och samordning av alla delentreprenader som har handlats upp. Byggprojektet har delats upp i delentreprenader utifrån marknadsläge och lämplig omfattning.

Tydliga gränsdragningar mellan staden, Akademiska Hus och AB Svenska Bostäder har upprättats. AB Svenska Bostäders har köpt mark från staden och Akademiska Hus och det återstår endast en ekonomiskjustering utifrån faktiskt byggd BTA.

Samtliga kvarter bortsett från Kattrumpstullen 13 är färdigprojekterade. Mark- och grundläggningsarbetena är färdigställda och endast ett fåtal mindre delentreprenader kvarstår att upphandla. Vidare har den första stommen färdigställt under februari 2020.



Situationsplan över Campus Albano. De mörkgråa kvarteren är AB Svenska Bostäders flerbostadshus med student- och forskarbostäder. Kattstrumprullen 13 syns i nedre vänstra hörnet.

Tidplan

Projektet fortskrider i enlighet med tidplan och formell byggstart har skett för samtliga 1 022 lägenheter. Detaljprojektering av Kattstrumprullen 13 har tillfälligt bromsats på grund av att diskussioner fortfarande pågår med Trafikverket om genomförandet. I övriga kvarter fortskrider produktion. Kvarteren färdigställs etappvis. Första inflyttning beräknas ske i september 2021 och det sista huset står inflyttningsklart hösten 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 2 395 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 och 3 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Projektet har ett minskat nuvärde. Då avvikelserna jämförts med tidigare beslut överstiger 15 procent förutsätter genomförandet även ett beslut i

kommunfullmäktige. Det föreligger i dagsläget, trots kostnadsökningarna, inget nedskrivningsbehov för projektet.

Risker

Bolaget ser i det arbete som återstår att det både finns vissa risker för både tidsförskjutningar och andra oförutsedda konsekvenser avseende Covid-19, eller andra oförutsägbara händelser som kan påverka projektet. Kvarteret Kattrumpstullen 13 ligger inom skyddszone för en av Trafikverkets anläggningar och är ej färdigprojekterad. Om huset utgår ur projektet belastas projektet med en del förgävesprojektering, vilket också påverkar ekonomin i projektet. Bolaget fortsätter med att bearbeta marknaden och att ha täta avstämningar för att motverka de eventuella kommande problem som kan uppstå.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av 1 022 student- och forskarbostäder med kompletterande lokaler inom Campus Albano till en total investeringsutgift om 2 395 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder på ett bra läge.

Byggkostnaden har stigit med 920 mnkr sedan ursprungligt genomförandebeslut, och projektet har fått ett försämrat nuvärde. Området bedöms dock både vara attraktivt och centralt, och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför bör risken för vakanser vara låg. Mot bakgrund av den stora avvikelserna i jämförelse med det ursprungliga beslutet uppmanar stadsledningskontoret och koncernledningen bolaget att noga undersöka orsakerna till fördyringarna för att undvika att liknande avvikelser uppstår i framtiden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet fortfarande ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i innerstaden. Koncernledningen kan också konstatera att projektet är i ett skede där det är svårt att fatta beslut om att avbryta det. Därför uppmanas bolaget att framöver om möjligt säkerställa att reviderade beslut tas fram i så pass god tid att kommunfullmäktige inte nödgas godkänna reviderade beslut, i brist på möjligheter att alternativt också avsluta projekten.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och avvikelserna på lönsamheten är större än 15 procent, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.