

**Utlåtande 2002:65 RIII (Dnr 938/02)**

## **Försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 augusti 2002**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal om försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten till Cliffstone Investment Inc. godkänns. Köpeskillingen beräknas på tillträdesdagen med utgångspunkt från ett överenskommet fastighetsvärde på 720 mnkr som justeras enligt aktieöverlåtelseavtalet, *bilaga 1*.
2. Exploateringsavtal, *bilaga 2*, mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten godkänns. Exploateringsavtalet innehåller försäljning av del av fastigheten Norrmalm 4:41 för en köpeskillning om 1 000 kr.
3. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att utvidga detaljplaneområdet för hotell- och konferensanläggningen vid Klarabergsviadukten att även inkludera den del av Norrmalm 4:41 som exploateringsavtalet avser.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att godkänna de aktuella avtalen, *bilagorna 1 och 2*, och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten enligt beslut i kommunfullmäktige den 11 december 2000. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3. Staden bjöd in till anbudsgivning för försäljning av Fastighets AB Bangårdsposten under våren 2001. Stadens krav var bl.a. att köparen förbinder

under våren 2001. Stadens krav var bl.a. att köparen förbinder sig att genomföra ett hotell- och konferensprojekt enligt vissa premisser. Gatu- och fastighetsnämndens förstahandsval bland anbudsgivarna, Strabag/Marriot/Peab, drog sig ur förhandlingen i slutet av september 2001. Gatu- och fastighetsnämnden har därefter erbjudit de övriga anbudsgivarna att ta över projektet på samma villkor. Köpare är nu Cliffstone Investments Inc som anlitar Skanska som totalentreprenör. Hotellet och konferensanläggningen kommer att drivas av Marriot International Inc.

#### *Remiss*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontoret rekommenderar kommunfullmäktige att godkänna avtalen.

#### *Mina synpunkter*

Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten enligt beslut i kommunfullmäktige den 11 december 2000. Förvärvet baserade sig på ett överenskommet fastighetsvärde på 900 mnkr. Staden blev därmed ägare till fastigheten Norrmalm 4:3, f.d. Postterminalen Stockholm Klara.

Affären genomfördes som ett led i den omvandling som staden önskar av området och av fastigheten. Bolaget skall således säljas till en part som genomför stadens intentioner i området. Genom de avtal som nu är framtagna förbinder sig köparen att tillskapa just den konferens- och hotellanläggning som så väl behövs i staden.

Anläggningen ger en möjlighet för företag och organisationer att förlägga mycket stora arrangemang till Stockholms stad, vilket långsiktigt gynnar såväl staden som den nationella nivån.

Eftersom staden genom avtalen uppnår det man förutsatte sig vid förvärvet föreslår jag att avtalen godkänns.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Annika Billström* (s) enligt följande.

Det är glädjande och mycket positivt för Stockholm att detta projekt blir av. Det är ett bra exempel på samverkan mellan staden och näringslivet där resultatet blir att Stockholms möjligheter att arrangera större arrangemang avsevärt förbättras. Det kan

holms möjligheter att arrangera större arrangemang avsevärt förbättras. Det kan samtidigt ge den berörda delen av city en välbehövlig ansiktslyftning.

När nya aktörer etableras är det viktigt att de följer gällande normer på svensk arbetsmarknad – något vi förutsätter i det här fallet.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal om försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten till Cliffstone Investment Inc. godkänns. Köpeskillingen beräknas på tillträdesdagen med utgångspunkt från ett överenskommet fastighetsvärde på 720 mnkr som justeras enligt aktieöverlåtelseavtalet, *bilaga 1*.
2. Exploateringsavtal, *bilaga 2*, mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten godkänns. Exploateringsavtalet innehåller försäljning av del av fastigheten Norrmalm 4:41 för en köpeskillning om 1 000 kr.
3. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att utvidga detaljplaneområdet för hotell- och konferensanläggningen vid Klarabergsviadukten att även inkludera den del av Norrmalm 4:41 som exploateringsavtalet avser.

Stockholm den 14 maj 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

*Jan Hult*

**Reservation** anfördes av *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. inte sälja aktierna
2. inleda förhandlingar med de kommunala bostadsbolagen om att bygga bostäder på fastigheten
3. i övrigt anförda följande:

Den föreslagna affären är alltför riskabel. Finansiering sker genom en mängd olika avtal där det inte finns garantier för användningen av fastigheten i framtiden. Det är bättre att staden nu tar konsekvenserna av köpet av Bangårdsposten och låter de kommunala bostadsbolagen lägga fram förslag på användning.

Platsen lämpar sig för en konferensanläggning men i bostadsbristens Stockholm anser vi att staden istället bör satsa på att bygga nya bostäder. Fastigheter i Västra City bör därför användas till nya bostäder, förslagsvis mindre ungdomsbostäder upplåtna med hyresrätt. Stadens bostadsbolag bör få uppdraget att bygga dessa nya bostäder.

Det är viktigt att byggplaner för fastigheten inte hindrar effektivare trafiklösningar över Centralbron med ett tredje spår för tågtrafiken och en tunnel för biltrafiken.

Det centrala läget innebär också att stor hänsyn måste tas till stadens profil och front mot vattnet. Området är en stenöken idag. Därför måste möjligheterna till att få mer grönska och växtlighet i området tas med i planerna. Bl.a. bör den gamla järnvägsparken återställas.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Annika Billström* och *Erik Nilsson* (båda s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ann-Marie Strömberg* och *Claes-Göran Jacobson* (båda v) enligt följande.

Stadens köp av Fastighets AB Bangårdsposten gjordes under förespegling att det skulle vara en god affär för staden. Vänsterpartiet kritiserade affären genom att beskriva den som ett högriskprojekt på en vikande fastighetsmarknad. Det nu föreliggande försäljningsavtalet visar att denna analys var korrekt. Den borgerliga majoritetens förkärlek att leka affär med stadens tillgångar kostade denna gång Stockholms skattebetalare ca 200 mkr.

## ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att godkänna de aktuella avtalen, *bilagorna 1 och 2*, och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten enligt beslut i kommunfullmäktige den 11 december 2000. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3. Staden bjöd in till anbudsgivning för försäljning av Fastighets AB Bangårdsposten under våren 2001. Köpare är nu Cliffstone Investments Inc som anlitar Skanska som totalentreprenör. Hotellet och konferensanläggningen kommer att drivas av Marriot International Inc.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 19 februari 2002 i enlighet med tjänsteutlåtandet, enligt följande.

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Cliffstone Investments Inc avseende försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast 2002-08-31.
4. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden utvidgar detaljplaneområdet för hotell- och konferensanläggningen vid Klarabergsviadukten enligt detta tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av ledamoten *Per Bolund* (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar att:

1. Inte sälja aktierna.
2. Inleda förhandlingar med de kommunala bostadsbolagen att bygga bostäder på fastigheten.
3. I övrigt anförda följande:

Den föreslagna affären är alltför riskabel. Finansiering sker genom en mängd olika avtal där det inte finns garantier för användningen av fastigheten i framtiden. Dessutom är affären villkorad av det engelska bolagets styrelsebeslut den sista juli. Staden bör inte ge sig in i affärer där seriositetsprövningen måste göras av inhyrda konsulter i flera led. Ingen i staden har därmed det fulla greppet över affären. Det är därför bättre att staden nu tar konsekvenserna av köpet av Bangårdsposten och låter de kommunala bostadsbolagen lägga fram förslag på användning.

I bostadsbristens Stockholm bör staden satsa mer på att bygga nya bostäder än på kontor och besöksanläggningar. Fastigheter i Västra City bör därför i första hand användas till nya bostäder, förslagsvis mindre ungdomsbostäder upplåtna med hyresrätt. Stadens bostadsbolag bör få uppdraget att bygga dessa nya bostäder.

Det är viktigt byggplaner på fastigheten inte förhindrar effektivare trafiklösningar över Centralbron med ett tredje spår för tågtrafiken och tunnel för biltrafiken.

Det centrala läget innebär också att stor hänsyn måste tas till stadens profil och front mot vattnet. Området är en stenöken idag. Därför måste möjligheterna att få mer grönska och växtlighet i området tas med i planerna. Bl.a. bör den gamla järnvägsparken bör återställas.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden *Sten Nordin* (m) samt ledamöterna *Tord Bergstedt* (m), *Bo Bladholm* (m), *Helena Bonnier* (m), *Inge-Britt Lundin* (fp) och *Kurt Hultgren* (sp) samt tjänstgörande ersättaren *Björn Nyström* (kd) enligt följande.

I den kommande planprocessen måste hänsyn tas till att tågtrafiken inte ska störas så länge problemen med Getingmidjan finns kvar. Arbeten över spårområdet måste ske i nära samarbete med SL och Banverket.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden *Börje Vestlund* (s), ledamoten *Teres Lindberg* (s) samt tjänstgörande ersättarna *Catarina Agrell* (s) och *Margarita Pulido* (s) enligt följande.

Det är av stor vikt att staden noggrant följer den här affären. Inte minst då flera inblandade aktörer är okända på den svenska marknaden. Vi förutsätter också att alla inblandade kommer att följa gällande normer på svensk arbetsmarknad.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande av den 6 februari 2002 har i huvudsak följande lydelse.

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtal med Cliffstone Investments Inc avseende försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast 2002-08-31.
4. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden utvidgar detaljplaneområdet för hotell- och konferensanläggningen vid Klarabergsviadukten enligt detta tjänsteutlåtande.

## BAKGRUND

Staden har förvärvat Fastighets AB Bangårdsposten från Postens Pensionsstiftelse (KF 2000-12-11). Staden är därmed fr o m 2001-02-01 ägare till fastigheten Norrmalm 4:3, f d Postterminalen Stockholm Klara. Syftet med förvärvet är att den del av fastigheten som är belägen söder om Klarabergsviadukten - efter detaljplaneändring och försäljning - ska omvandlas till ett internationellt hotell och en konferensanläggning för 3.500-4.000 personer.

Projektet ryms inte inom Norrmalm 4:3. Staden har därför träffat avtal med SJ (numera AB Jernhusen) i vilket bl a servitutsrätt erhållits för att uppföra konferensanläggningen på bolagets fastigheter över del av spårområdet vid Centralen (KF 2001-05-14). AB Jernhusen planerar att överdäcka resterande del av spårområdet mellan Klarabergsviadukten och Centralbrons viadukt över bangården. Inom området planeras en ny stationshall med nedgångar till alla plattformar. Stationshallen ska kopplas till den nuvarande centralstationsbyggnaden. Inom överdäckningen ska vidare rymmas kommersiella lokaler och ett angöringstorg mot Klarabergsviadukten. AB Jernhusen planerar även att överdäcka området närmast norr om Klarabergsviadukten med ny stationshall samt kommersiella lokaler.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2000-12-14 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för f d Postterminalen samt för bangårdsområdena väster om Centralstationen och närmast norr om Klarabergsviadukten i enlighet med ovan träffade avtal. Förslag till disposition av området framgår nedan.

I samband med redovisningen av stadens avtal med AB Jernhusen fick kontoret i uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden att utbjuda Fastighets AB Bangårdsposten till försäljning med förutsättningen att köparen svarar för genomförandet av hotell- och konferensprojektet inom del av Norrmalm 4:3 och på angränsande mark.

*Förslag till disposition av området*

## ANBUDSTÄVLING

### Anbuds-pm

Kontoret sammanställde i januari 2001 en anbuds-pm med all väsentlig information om Fastighets AB Bangårdsposten, den f d postterminalbyggnaden och det av staden önskade hotell- och konferensprojektet. Bland det redovisade materialet kan nämnas ett skissförslag till ett hotell- och konferensprojekt som kontoret låtit ta fram. Detta skissförslag har också legat till grund för stadens avtal med AB Jernhusen. I anbuds-promemorian efterfrågade kontoret följande uppgifter från presumtiva anbudsgivare:

Köpeskilling för Fastighets AB Bangårdsposten i prisläge 2003-01-01.

Detaljerad konceptbeskrivning av det blivande hotell- och konferensprojektet.

Anbudsgivarens tillgång till kompetens vad gäller hantering av komplexa byggprojekt.

Anbudsgivarens finansieringsförutsättningar.

Kontorets anbudsp-m skickades 2001-01-22 till ett antal stora internationella hotellkedjor samt till några stora byggbolag.

#### Inkomna anbud samt bedömning

Vid anbudstidens utgång 2001-05-02 hade anbud inkommit från följande företag:

NCC Fastigheter AB

Skanska Sverige AB / Pandox AB

Strabag AG / Marriott International Development / Peab Sverige AB

Anbudssummor mm redovisas i anbudsoppningsprotokoll (bilaga 1, här ej tryckt).

Anbudslämnarna redovisade sina förslag för gatu- och fastighetskontoret vid separata tillfällen 2001-05-09. Några av anbudslämnarna justerade sina anbud efter anbudstidens utgång i samband med att kontoret ställde kompletterande frågor.

#### Bedömning

Samtliga anbudsgivare uppfyllde de krav kontoret ställer på *teknisk kompetens* och erfarenhet för det aktuella projektet. Förutom de för kontoret välkända svenska byggföretagen NCC, Skanska och Peab fanns Strabag AG representerat. Strabag är ett välrenommerat tysk/österrikiskt byggföretag med stor internationell erfarenhet. Bolaget ingår i Strabag Group som är det 6:e största byggföretaget i Europa och har ca 30.000 anställda. Under senare år har bolaget bl a byggt hotell och kommersiella byggnader i Östeuropa, tex hotell för Marriott i Warszawa och Bukarest.

Anbudsgivarna redovisade inte särskilt mycket beträffande finansieringen. Kontorets bedömning var dock att samtliga anbudsgivare klarade finansieringen av hotell- och konferensprojektet.

Utvärderingen handlade framförallt om att bedöma anbudens vad gäller *anbudssumma och konceptbeskrivning*.

Strabag/Marriott/Peab förutsatte en kompletterande hotellutbyggnad väster om f d postterminalen över Klarastrandsleden. Detta område ingick inte i förutsättningarna för anbudstävlingen. Kontoret anser dock att en överdäckning av Klarastrandsleden kan vara intressant. För att kunna jämföra anbudssummorna justerades därför de övriga anbudens med denna nya förutsättning. Kontoret valde att självt uppskatta värdet av en byggrätt för hotell- alternativt kontorsändamål inom det aktuella området. Vid utvärderingen av anbudens förutsatte kontoret att denna byggrätt antingen kan ingå i den kommande försäljningen av f d Postterminalen eller säljas separat.

Kontorets bedömnings-p-m redovisas i bilaga 2 (här ej tryckt). Nedan redovisas ett sammandrag av kontorets slutsatser och rekommendationer för respektive anbud.



## NCC

NCC erbjöd olika anbudssummor beroende på vilken hotelloperatör som utses.

Bolagets korrigerade *anbudssummor* kan sammanfattas enligt nedan:

<i>Hotelloperatör</i>	<i>Anbudssumma Mkr</i>	<i>Inkl hotell över Klara Strandsled. Mkr</i>	<i>Inkl kontor över Klara Strandsled. Mkr</i>
Hilton	120	320	520
Le Meridien	250	450	650
Novotel	350	550	750

Av NCC's redovisade anbudssummor betraktades de med Hilton respektive Le Meridien som operatörer som alltför låga för att komma i fråga, även om tillägg görs för en byggrätt över Klarastrandsleden. Det tredje anbudet med Novotel som operatör var tillräckligt högt för att tas under övervägande.

NCC' *konceptbeskrivning* var i allt väsentligt väl genomtänkt och innehöll inga komplikationer i förhållande till angränsande projekt. Föreslagna konferensoperatörer (EMA Telstar och Arlanda Conference & Event) är välmeriterade och kopplingen hotell/konferensanläggning är god.

### *Disposition av NCC' förslag*

Såväl Hilton som Le Meridien representerar den typ av högklassiga internationella hotell som staden efterfrågar. Novotel är i hotellmarknaden känt som en 3-stjärnig volymprodukt. Hotellen är oftast belägna utanför de större städernas centrala delar och är inriktade på en mindre köpstark marknad. Kontorets bedömning var att Novotel inte uppfyller stadens kvalitetskrav på hotell för detta prestigeläge i staden.

Kontoret ansåg ej att detta anbud bör ligga till grund för det fortsatta projektarbetet.

## Skanska/Pandox

Skanska/Pandox redovisade fyra alternativa lösningar (Option 1-3 samt 3B).

*Anbudssummorna* kan sammanfattas enligt nedan:

<i>Option</i>	<i>Anbudssumma Mkr</i>	<i>Inkl hotell över Klara Strandsled. Mkr</i>	<i>Inkl kontor över Klara Strandsled. Mkr</i>
1	280	480	680
2	650	850	1.050
3	410	610	810
3B	740	940	1.140

I kompletterande skrivelse antydde bolagen att en höjning av budet för Option 3B med 100-200 Mkr kan vara möjlig.

#### *Disposition av Option 3B*

I kontorets bedömning ingick inte att i detalj uppskatta de förslagna projektens genomförbarhet vad gäller byggvolym. Kontoret ansåg dock att höjden för det i Option 3B förslagna hotellet (ca 19 våningar) måste ifrågasättas. En anpassning till en mer måttlig skala innebar en reduktion av anbudet. Förutsättningen att köpeskillingen ska erläggas först vid inflyttning reducerade värdet ytterligare.

Någon bearbetning av anbudssummorna gjordes ej. Kontoret fann ej detta meningsfullt mot bakgrund av de invändningar som fanns beträffande föreslagen utformning av projektet.

I flera av förslagen delades funktionerna hotell, kongress och kontor upp i blivande separata fastigheter. Denna metod kan ge stadsbildsmässiga fördelar eftersom en kvartersliknande struktur tillskapas. Detta gällde främst för Option 3 och 3B samt i viss mån för Option 2. Utrymmena för angöring mm till stationen var dock otillräckliga och stationen fick inte den exponering mot Klarabergsviadukten som är önskvärd. Alla förslagen utom Option 1 innebar också att en helt ny uppgörelse måste träffas mellan staden och AB Jernhusen. Med tanke på de synpunkter bolaget lagt på de redovisade förslagen skulle detta bli både komplicerat och tidsödande.

Stadens ambition är att hotellet och konferensanläggningen ska bilda en stark sammanhållen enhet. Konferensanläggningen är initialt en ekonomisk belastning, sett ur strikt fastighetsekonomisk synpunkt. Det är därför av största vikt att anläggningen inte blir en solitär. Kontorets uppfattning är att konferensanläggningens framtid tryggas bäst genom att den knyts till hotellet såväl vad gäller funktion, ägande som drift. Skanska/Pandox' huvud förslag Option 3 och 3B gick stick i stäv med denna strävan. Kontoret delade ej heller anbudsgivarens uppfattning att staden vinner på att hotell- och konferensoperatör bestäms i ett senare skede.

Samtliga redovisade alternativ (utom möjligtvis Option 1) gav ett bra ekonomiskt utfall för staden. Detta berodde till viss del på att en hög andel kontorslokaler förutsattes. Konceptbeskrivningarna visade dock på svag koppling mellan hotell och konferensanläggning. Vidare medförde förslagen stora genomförandesvårigheter vad gäller anpassning till angränsande projekt.

Kontoret ansåg ej att detta anbud bör ligga till grund för det fortsatta projektarbetet.

#### **Strabag/Marriott/Peab**

Strabag/Marriott/Peabs anbudssumma förutsatte, som tidigare nämnts, en hotellutbyggnad över Klarastrandsleden, 'Klara Extension'. Denna utbyggnad var en förutsättning för den av bolagen korrigerade *anbudssumman* om 710 Mkr.

Inom f d postterminalen redovisades ca 560 hotellrum. Klara Extension inrymde ytterligare ca 15.500 m<sup>2</sup>, vilka framförallt föreslogs nyttjas som lägenhetshotell/studios. Projektet inrymde därmed totalt 830 rum/nyckel-enheter,

tell/studios. Projektet inrymde därmed totalt 830 rum/nyckel-enheter, vilket enligt Marriott motsvarar det som krävs för att få balans mellan konferensanläggning och hotell.

Enligt Marriott måste ett förstklassigt hotell med en stor konferensanläggning kunna garantera konferensgäster hotellrum. Hotellet kan dock inte boka alla rum för konferensdeltagare, utan måste för att behålla en hög jämn beläggning och en acceptabel prisbild också kunna erbjuda icke konfererande gäster hotellrum. Enligt Marriotts uppfattning behövs över 800 rum för att få balans i det viktiga samspelet mellan konferensanläggning och hotell i det här aktuella projektet.

Kontorsanvändning av byggrätten över Klarastrandsleden skulle ge staden ett bättre ekonomiskt utfall. Klara Extensions föreslagna användning som lägenhetshotell/studios är dock betydligt mer önskvärd än kontor. Sammanfattningsvis ansåg kontoret att anbudssumman var i minsta laget men ändå acceptabel. Det bör tilläggas att anbudet byggde på den av bolagen förutsatta byggvolymen. Denna kan eventuellt vara något för stor.

#### *Disposition av Strabag/Marriott/Peabs förslag*

Bolagens *konceptbeskrivning* var mycket ingående. Förslaget har en detaljeringsgrad som går utöver det kontoret efterfrågat. Enligt kontorets mening har såväl hotellet som konferensanläggningen goda möjligheter att bli väl fungerande enheter. Några större problem med att anpassa projektet till angränsande utbyggnad inom AB Jernhusens fastigheter förutspås ej.

Anbudet gav sammanfattningsvis staden följande:

En köpeskilling i minsta laget men ändå acceptabel

En hotell- och konferensoperatör och av hög internationell klass. Marriott driver ca 2.200 hotell (ca 400.000 rum) i 59 länder.

Ett väl sammanhållet projekt med god ägarstruktur.

Anbudssumman var lägre än vissa av Skanska/Pandox´ bud. Kontoret ansåg dock att det samlade anbudet var det för staden fördelaktigaste om även andra aspekter vägdes in, t ex genomförbarhet och operatör för hotell och konferensanläggning. Kontoret ansåg att anbudet borde ligga till grund för det fortsatta projektarbetet.

I anbudet erbjöd sig Strabag och Marriott att gå in som direkta långsiktiga investerare med 50 % var. Efter terroristattackerna i USA förändrades förutsättningarna. Stor osäkerhet präglade framförallt den amerikanska resenäringen och hotellbranschen omedelbart efter attackerna. Marriott meddelade 2001-09-17 att man inte kunde stå fast vid sitt erbjudande att ingå i projektet som delägare. Bolaget var dock villigt att kvarstå som hotell- och konferensoperatör. Marriott och Strabag har ett långvarigt samarbete av hotellutbyggnad i framförallt Östeuropa. Efter det att Marriott informerat kontoret om att man ej kvarstod som blivande delägare i projektet meddelade även Strabag 2001-09-27 kontoret att man ej kunde vara kvar som köpare.

Peab Sverige AB vände sig därefter till kontoret och erbjöd sig att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten och genomföra hotell- och konferensprojektet. Även detta erbjudande återtogs. Detta skedde omedelbart innan

jektet. Även detta erbjudande återtogs. Detta skedde omedelbart innan ärendet skulle redovisas för gatu- och fastighetsnämnden 2001-10-02.

### **Ny köpare**

Sökandet efter en ny köpare påbörjades omedelbart efter Peab's avhopp. Kontorets första åtgärd var att säkerställa Marriotts intresse att kvarstå som operatör för hotellet och konferensanläggningen. Det finns - enligt kontorets mening - ingen anledning att ändra inriktning på projektet. Det av Strabag/Marriott/Peab framtagna projektet har de kvalitéer och de funktioner staden efterfrågar. Kontoret har därför ombesörjt att handlingarna får nyttjas av en ny köpare.

Kontoret vände sig därefter till de två andra anbudsgivarna i anbudstävlingen; Skanska resp NCC med en frågan om intresse av att överta projektet på samma villkor som Peab. Kontoret har även kontaktat andra presumtiva spekulanter med samma erbjudande.

Skanska presenterade i november 2001 en lösning på finansieringen av projektet. Skanskas förslag innebär att det engelska bolaget Cliffstone Investments Inc förvärvar bolaget. Efter förhandlingar med kontoret har bolaget lämnat följande erbjudande:

Bolaget förvärvar Fastighets AB Bangårdsposten för en köpeskilling om 720 Mkr.

Köparen ska anlita Skanska som totalentreprenör för projektet

Hotellet och konferensanläggningen ska drivas av Marriott.

### **AVTAL MED CLIFFSTONE INVESTMENTS INC**

Kontoret har upprättat två avtal för genomförandet av projektet:

*Aktieöverlåtelseavtal* enligt vilket bolaget av staden förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten (bilaga 3, här ej tryckt).

*Exploateringsavtal* mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten. I exploateringsavtalet (som biläggs aktieöverlåtelseavtalet) finns alla bestämmelser som reglerar hotell- och konferensprojektet, (bilaga 4, här ej tryckt). Genom förvärvet av bolaget tar köparen över alla rättigheter och förpliktelser enligt detta avtal.

*Aktieöverlåtelseavtalet* har följande huvudsakliga innehåll:

Köparen förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten för en köpeskilling om 720 Mkr. Köpeskillingen ska regleras efter den byggrätt som slutligen fastställs i kommande detaljplan. Avgående arealer ska regleras med 8.500 kr/m<sup>2</sup> BTA. Tillkommande arealer regleras endast om de avser kontor och då till marknadsmässigt pris.

Köpeskillingen ska erläggas kontant på tillträdesdagen vilken infaller en vecka efter det erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Avtalet är villkorat av att:

- Köparens styrelse godkänner avtalet senast 2002-07-31.
- Kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2002-08-31.
- Ny detaljplan antas senast 2003-12-31.

- Erforderlig fastighetsbildning genomförs senast tre månader efter det ny detaljplan vunnit laga kraft.

I *exploateringsavtalet* överenskommer parterna i huvudsak följande:

Staden överlåter ca 2.500 m<sup>2</sup> av Norrmalm 4:41 (i huvudsak markområdet för Klara Extension) till bolaget. Köpeskillingen utgör 1.000 kronor och ska erläggas när erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Parterna är ense om att verka för detaljplaneändring för genomförande av projektet samt att följa en till avtalet bilagd huvudtidplan.

Bolaget är medvetet om att markföroreningar kan förekomma på fastigheten. Detta gäller främst området under Klara Extension. Bolaget förbinder sig att svara för och bekosta den sanering som krävs för att genomföra projektet.

Bolaget är medvetet om att fastigheten påverkas av buller från såväl vägtrafik som järnvägstrafik och att detta har beaktats i köpeskillingen.

Staden medges servitutsrätt för Klarastrandsleden samt tillhörande ramper.

Staden ska svara för och bekosta eventuella försvarsarbeten för en framtida Centraltunnel.

Stadens servitutsrätt att uppföra konferensanläggningen på AB Jernhusens mark överförs på bolaget.

Parterna förbinder sig att tillsammans med AB Jernhusen arrangera parallella arkitektuppdrag som en del av detaljplaneprocessen.

Bolaget ska ingå som aktiv medlem i Congress Stockholm och tillsammans med staden marknadsföra konferensanläggningen och Stockholm.

Avtalet är villkorat av att:

- Kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2002-08-31
- Ny detaljplan antas senast 2003-12-31

- Erforderlig fastighetsbildning genomförs senast tre månader efter det ny detaljplan vunnit laga kraft.

## **GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER**

### Anbudstävlingen

Anbudslämnarna till det vinnande förslaget stod - som tidigare nämnts - ej fast vid sitt anbud. Tävlingen har därför spelat ut sin roll. Kontoret vill ändå kommentera tävlingsresultatet eftersom det vinnande förslaget nu förordas, fast med annan köpare.

Förutsättningarna för anbudstävlingen var mycket speciella. Å ena sidan efterfrågade kontoret intressenter till ett attraktivt hotellprojekt med ett prestigeläge i staden. Å andra sidan krävs att köparen anlägger och driver en stor konferensanläggning med en synnerligen osäker ekonomi. Denna "paketering" av projektet i en lönsam del och en (åtminstone på kort sikt) olönsam del har varit kontorets modell att förverkliga konferensanläggningen utan att staden självt ska äga och driva projektet. Detta var ett mycket stort företag/konsortier inkom med anbud. Självfallet hade ett större antal anbudsgivare varit önskvärt. Den efterfrågade typen av hotelloperatör

(högklassig och internationell) begränsar dock antalet aktörer. Kravet att bygga och driva konferensanläggningen samt pågående struktumvandling inom hotellbranschen har ytterligare reducerat antalet spekulanter. Utfallet av anbudstävlingen får dock betraktas som tillfredsställande.

Det av kontoret förordade anbudet från Strabag/Marriott/Peab var ej ekonomiskt fördelaktigast för staden. Det innehöll dock en utmärkt konceptbeskrivning samt en högklassig internationell operatör med ett starkt varumärke. Kontoret ansåg att detta var plusposter som vägde över till detta anbuds fördel.

Utvärderingen av anbudssummorna komplicerades av förslaget att utöka hotellet genom att däckta över del av Klarastrandsleden. Idén att utnyttja detta område för bebyggelse är inte ny. I de samråds- och remissförslag för Västra City som upprättades av stadsbyggnadskontoret fanns en byggrätt för hotelländamål illustrerad inom det aktuella området. På grund av oklarheter om den eventuella Centraltunnelns rampanslutningar mot Klarabergsviadukten ingick dock inte området i anbudsförutsättning. En av de största problemen är numera att problematiken med en eventuell framtida Centraltunnel bör kunna hanteras redan idag. De svårigheter detta innebär ska ställas mot de fördelar som överdäckningen medför:

Det är onekligen rätt tillfälle att planlägga och bebygga området samtidigt som hotellutbyggnaden sker inom f d postterminalen. Ett byggprojekt invid ett redan ianspråktaget hotell skulle bli svårare att genomföra.

Överdäckningen av Klarastrandsleden ger miljövinster för den del av hotellet som är beläget inom f d postterminalen och för angränsande område.

Klarabergsviadukten får en mer stadsmässig karaktär om bebyggelsen fullföljs fram till Klara Sjö.

Sammanfattningsvis anser kontoret att behovet av ett större hotell än vad anbudsförutsättningarna medgav bör kunna tillgodoses genom den föreslagna utbyggnaden.

#### Den nye köparen

Terroristattacker i USA den 11 september 2001 ändrade i ett slag förutsättningarna för projektet. Den omedelbara reaktionen var en mycket pessimistisk inställning till resenäringen och till nya hotellprojekt. Anbudslämnarna återkom därför en efter en och klev av affären. Under hösten/vintern har det dock visat sig att den svenska hotellnäringen klarat sig bra vid en internationell jämförelse. Optimismen har börjat återkomma, till gagn för flera planerade hotellprojekt i Stockholm så även för Klara Postterminal.

Kontoret anser att den nu föreslagna lösningen är acceptabel för staden. Köparen har presenterat ett preliminärt finansiellt upplägg. Till projektet har också knutits välrenommerade partners i form av Skanska och Marriott. Skanska har mycket stor erfarenhet av komplicerade byggprojekt. Bolaget uppförde för övrigt postterminalbyggnaden 1986-87. Marriott är ett av världens starkaste varumärken inom hotell- och konferensnäringen.

## Avtal

*Aktieöverlåtelseavtalet* är förhållandevis standardiserat och kommenteras ej närmare. I *exploateringsavtalet* förutsätts att del av Norrmalm 4:41 (Klara Extension) överförs till Norrmalm 4:3. Detta innebär också att detaljplaneområdet bör utökas att omfatta även detta område.

Köparen ska svara för och bekosta den marksanering som krävs för att genomföra projektet. Detta gäller främst området närmast Klara Sjö där gasproduktion förekommit tidigare. Det bör tilläggas att kontoret under år 2000 anlade en tätspons mellan Klarabergsviadukten och Stadshusbron för att hindra läckage av markföroreningar till Klara Sjö. Åtgärden kommer troligtvis att underlätta kommande sanerings- och anläggningsarbeten i området.

Enligt avtalet har staden kostnadsansvaret för de förberedande åtgärder som kan behöva utföras för att anpassa bebyggelsen över Klarastrandsleden till en eventuell Centraltunnel. Staden har träffat en liknande uppgörelse med byggherren till det hotell som nu uppförs över Söderleden vid Skanstull.

Konferensanläggningar av här aktuell storlek har en lång inkörningsperiod. Stora konferenser bokas normalt 3-4 år i förväg. Det är därför av stor vikt att marknadsföringen av den nya anläggningen startar omgående. I avtalet förutsätts köparen ingå i Congress Stockholm. Konferensanläggningen får därmed del av den marknadsföring av Stockholm som konferens- och kongressstad som genomförs i SIS-regi. Som tidigare nämnts är det föreslagna projektet förhållandevis detaljerat. En stor del av den projektering som krävs för att upprätta ett mer fullständigt exploateringsavtal saknas dock ännu. Omfattningen av blivande servitut för Klarastrandsleden samt för konferensanläggningen är till exempel endast schematiskt redovisade. Kontoret räknar med att upprätta detaljerade tilläggsavtal när projekttagits fram. Detaljplanearbetet kommer att inledas med parallella arkitektuppdrag. Fyra arkitektfirmor ska ta fram förslag till formgivning av hotellet, konferensanläggningen samt AB Jernhusens projekt. Särskild omsorg ska läggas vid fronten mot söder och mot Stadshuset. Vidare ska förslag tas fram till utformning av det blivande anslutningsområdet mot Klarabergsviadukten och den nya stationshallen över spårområdet. Enligt huvudtidplanen för projektet ska hotellet och konferensanläggningen stå klara under 2006.

Aktieöverlåtelseavtalet är bl a villkorat av styrelsen för Cliffstones godkännande senast 2002-07-31. Anledningen är bl a att ytterligare tid krävs för att ordna slutlig finansiering för projektet. Kontoret anser att detta villkor är skäligt. Projektet är stort, komplicerat och har en investeringsvolym i storleksordningen ca 2½ miljarder kr.

Aktieöverlåtelseavtalet är också villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2002-08-31. Tiden fram till fullmäktiges ställningstagande ska nyttjas bl a till de parallella uppdragen och utvärdering av dessa. **Kontoret vill betona att flera stadsbildsmässiga, tekniska och ekonomiska frågor återstår att lösa och att tiden fram till fullmäktiges ställningstagande ska ses som en prövotid för projektet med dess nuvarande innehåll.**

Avtalen är upprättade i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

#### Ekonomiskt utfall för staden mm

Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten (i praktiken fastigheten Norrmalm 4:3) 2001-02-01 för 900 Mkr. I avtalet med AB Jernhusen har staden givit bolaget en option att förvärva den del av fastigheten Norrmalm 4:3 som är belägen norr om Klarabergsviadukten för ca 200 Mkr. Denna del ingår således inte i nu redovisad försäljning. I gengäld ingår en byggrätt över Klarastrandsleden. Med denna förutsättning och med en köpeskillning om 720 Mkr kan man något förenklat säga att staden får igen sina utlägg för förvärvet av bolaget.

Konferensanläggningar av här aktuell typ har en mycket svårbedömd ekonomi. Risken är stor för betydande underskott, åtminstone under de första åren. Utomlands är det vanligt att det allmänna (städer eller regioner) har ägarintressen i stora konferensanläggningar. Genom den nu valda avtalskonstruktionen får köparen ensam svara för såväl anläggandet som driften av konferensanläggningen. Mot bakgrund av detta anser kontoret att försäljningen är träffad på för staden acceptabla villkor. Köpeskillningen godkändes av stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor 2001-09-10.

#### *Ekonomiskt utfall för staden*

Den f d postterminalbyggnaden har ej varit uthyrd till fullo under 2001. Lediga lokaler har bl a funnits på plan 4 (våningsplanet i Klarabergsviaduktens nivå). Hyresavtal har dock nyligen träffats med Statens Fastighetsverk som för Moderna Museets räkning förhyr ca 6.500 m<sup>2</sup> BRA under perioden 2002-01-01 till 2003-08-31. Hyran är ca 16,2 Mkr/år. Museet ska nyttja lokalerna under den tid som museibygnaden på Skeppsholmen mögelsaneras.

De samlade hyresintäkterna för lokalerna i terminalbyggnaden täcker i huvudsak Fastighets AB Bangårdspostens kostnader. Kontoret bedömer att inga underskott av betydelse ska uppkomma under den tid staden förväntas äga bolaget.

#### REMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande av den 19 mars 2002 har följande lydelse.

#### **Bakgrund**

Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten enligt beslut i Kommunfullmäktige den 11 december 2000. Förvärvet baserade sig på ett överenskommet fastighetsvärde



på 900 mnkr. Staden är därmed ägare till fastigheten Norrmalm 4:3, f.d. Postterminalen Stockholm Klara. Affären genomfördes som ett led i den av staden önskade omvandlingen av området. Bolaget skall således säljas till en part som genomför stadens intentioner i området.

Den del av fastigheten som ligger norr om Klarabergsviadukten ägs numera av ett separat stadsägt bolag, Fastighets AB Norrmalm 4:3. Efter fastighetsregleringen utgör denna del fastigheten Norrmalm 4:63. AB Jernhusen har en option på att köpa aktierna i Fastighets AB Norrmalm 4:3. Optionen innebär bl.a. ett överenskommet värde för fastigheten på 200 mnkr. Värdet justeras dock beroende på den slutgiltiga byggrätten. Optionen måste utnyttjas senast den 1 juli 2003. Denna option är dock ingen del av de i detta ärende aktuella avtalen.

Hela det aktuella hotell- och konferensprojektet som staden vill se ta form ryms inte inom Norrmalm 4:3, varför avtal har träffats med AB Jernhusen (dåvarande SJ) angående servitut m.m., vilket godkändes i kommunfullmäktige den 14 maj 2001. Stadsbyggnadsnämnden har den 14 december 2000 givit stadsbyggnadskontoret uppdrag att upprätta detaljplan för f.d. Postterminalen samt vissa omkringliggande områden. Dock täcker inte detta hela den utbyggnad för hotell- och konferensanläggning som ingår i gatu- och fastighetsnämndens aktuella förslag. Den del av förslaget som ligger inom del av Norrmalm 4:41 ("Klara Extension") ingår således inte i det aktuella detaljplanarbetet.

### **Anbud inför försäljningen**

Gatu- och fastighetsnämnden sammanställde i januari 2001 en anbuds-promemoria inför inhämtandet av anbudet inför försäljningen. I denna anbuds-pm efterfrågades:

- ? köpeskilling för Fastighets AB Bangårdsposten
- ? detaljerade konceptbeskrivning av det blivande hotell- och konferensprojektet
- ? anbudsgivarens tillgång till kompetens vad gäller komplexa byggprojekt
- ? anbudsgivarens finansieringsförsättningar

Anbud gavs av tre anbudsgivare. En av anbudsgivarna gav anbud på en kompletterande utbyggnad över Klarastrandsleden. För att göra anbudet jämförbara har gatu- och fastighetskontoret uppskattat värdet av en dylik tillkommande byggrätt för hotell- eller kontorsändamål.

De tre anbudsgivarna var NCC Fastigheter AB, Skanska Sverige AB/Pandox AB samt Strabag AB/Marriot International Development AB/Peab Sverige AB. Gatu- och fastighetsnämnden bedömde att alla anbudsgivare uppfyllde kravet på teknisk kompetens. Ingen av anbudsgivarna redovisade ingående sin finansiering. Dock bedömde gatu- och fastighetsnämnden att samtliga anbudsgivare klarade finansieringen. Gatu- och fastighetsnämnden uppger att utvärderingen främst bestod av att bedöma anbudssumma och konceptbeskrivning.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömde att NCCs anbud inte var tillräckligt bra. NCC lämnade totalt tre anbud med olika hotelloperatörer. Två av anbudet ansågs

erbjuda alltför låg köpeskilling. Det tredje anbudet bedömdes som tillräckligt högt för att övervägas, konceptbeskrivningen bra, inga komplikationer i relation till angränsande projekt beräknades uppstå, konferensoperatören ansågs välmeriterad och kopplingen hotell/konferensanläggning ansågs god. Dock ansågs att hotelloperatören ”inte uppfyller stadens kvalitetskrav på hotell för detta prestigeläge i staden”.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömde även att Skanska/Pandoxs anbud inte var tillräckligt bra. Skanska/Pandox lade anbud på fyra alternativa lösningar varav minst tre ansågs ge ett bra ekonomiskt utfall för staden. Gatu- och fastighetsnämnden ansåg dock att konceptbeskrivningarna visade en svag koppling mellan hotell och konferensanläggning, bl.a delades funktionerna hotell, kongress och kontor upp i separata byggnader. Detta gillades inte av gatu- och fastighetsnämnden trots att de konstaterar att det kan ge stadsbildsmässiga fördelar. Utrymmena för angöring m.m. till Centralstationen ansågs inte tillräckliga. Centralstationen fick heller ”inte den exponering mot Klarabergsviadukten som är önskvärd”. Förslagen innebar att avtal mellan AB Jernhusen och staden hade behövts omförhandlas. Gatu- och fastighetsnämnden menar att förslagen innebar stora genomförandesvårigheter vad gäller anpassning till angränsande projekt. Gatu- och fastighetsnämnden uppger att ingen bearbetning av anbudssummorna gjordes, då det inte var meningsfullt mot bakgrund av de invändningar som fanns mot de föreslagna utformningarna. Ingen angivelse finns således av om det skulle vara möjligt att omförhandla dessa anbud till att bättre passa stadens önskemål eller vilka extra kostnader detta skulle medföra.

Gatu- och fastighetsnämnden valde Strabag/Marriot/Peabs anbud. Det var dessa anbudsgivare som initialt önskade en utbyggnad över Klarastrandsleden. Anbudssumman förutsätter en större byggvolym än i stadens material inför anbudet, d.v.s. om byggvolymen minskar så minskar även anbudssumman. Gatu- och fastighetsnämnden fann konceptbeskrivningen bra och fann inga svårigheter att anpassa projektet till angränsande projekt. Det valda anbudet är dock inte det högsta. Gatu- och fastighetsnämnden valde anbudet trots att anbudssumman var lägre än vissa av Skanska/Pandox anbud. Anbudet ansågs fördelaktigast då man vägde in genomförbarheten samt operatören för hotellet och konferensanläggningen. Hur gatu- och fastighetsnämnden ekonomiskt har sammanvägt/värderat det valda anbudet framgår ej. Inte heller finns någon annan tydlig redovisning av sammanvägningen av effekterna av det aktuella anbudet. Det saknas även redovisning av om överbyggnaden av Klarastrandsleden kan medföra någon risk för negativ effekt på trafiken. Att en risk för detta eventuellt finns kan dock svagt framtolkas av exploateringsavtalet. Det saknas även analys av kostnadskonsekvenser för staden av en sådan överbyggnad.

I en första omgång av anbudet skulle Strabag och Marriot förvärva 50% av aktierna i Fastighets AB Bangårdsposten vardera. Detta anbud drogs tillbaka. Peab erbjöd sig därefter att förvärva aktierna i Fastighets AB Bangårdsposten. Även detta anbud drogs tillbaka. Efter dessa tillbakadragna anbud försäkrade sig gatu- och fastighetsnämnden om Marriot International Developments fortsatta intresse att stå som operatör för hotell- och konferensanläggning. Gatu- och fastighetsnämnden ansåg inte att det fanns någon anledning att ändra på inriktningen på projektet, d.v.s. Strabag/Marriot/Peabs projekt har de kvalitéer och funktioner staden efterfrågar.

bag/Marriot/Peabs projekt har de kvalitéer och funktioner staden efterfrågar. Skanska, NCC samt andra presumtiva köpare har erbjudits överta projektet på samma villkor som Strabag/Marriot/Peab.

Den av gatu- och fastighetsnämnden valda och aktuella köparen av aktierna i Fastighets AB Bangårdsposten är Cliffstone Investments Inc. Skanska är totalentreprenör för projektet. Hotell och konferensanläggningen ska drivas av Marriot International Development.

### **Aktieöverlåtelseavtalet**

Aktieöverlåtelseavtal har tecknats mellan staden genom dess gatu- och fastighetsnämnd och Cliffstone Investments Inc. Avtalet avser förvärfv av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten, org.nr 556555-2279. Avtalet är villkorat med kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 augusti 2002. Köpeskillingen beräknas på tillträdesdagen med utgångspunkt i ett överenskommet fastighetsvärde om 720 mnkr som justeras enligt anvisningarna i aktieöverlåtelseavtalet. Aktieöverlåtelseavtalet redovisas i *bilaga A* (här bilaga 1). Köpeskillingen skall bl.a. regleras efter den byggrätt som slutligen fastställs i kommande detaljplan. Avgående arealer av byggrätten skall regleras med 8 500 kr/kvm BTA. Tillkommande arealer regleras endast om de avser kontor och då till marknadsmässigt pris. Således går det inte att exakt fastställa köpeskillingen i dagsläget. Köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen. Aktieöverlåtelseavtalet anger även att exploateringsavtal har träffats för denna hotell- och konferensanläggning samt att Marriot International Development skall vara operatör för hotell och konferensanläggningen. Fastighets AB Bangårdspostens enda tillgångar är fastigheten Norrmalm 4:3 och till denna fastighet relaterade tillgångar.

Aktieöverlåtelseavtalet innehåller flera *villkor*. Cliffstone Investments styrelse måste godkänna avtalet senast den 31 juli 2002. Kommunfullmäktige måste godkänna aktieöverlåtelseavtalet och exploateringsavtalet senast den 31 augusti 2002. Ny detaljplan måste antas senast den 31 mars 2004. Erforderlig fastighetsbildning måste genomföras senast tre månader efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Samtliga hyresgäster skall vara avflyttade senast på tillträdesdagen. Tillträdesdagen är tio bankdagar efter att samtliga villkor har uppfyllts. Om ovanstående villkor inte uppfylls, borträknat Cliffstones styrelses godkännande, ska staden ersätta Cliffstone Investments Inc. för nedlagda styrkta kostnader för projekteringsarbeten. Dock till ett belopp av högst 5 mnkr. Staden får i detta fall överta de utarbetade handlingarna.

Ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet är under utarbetande av gatu- och fastighetsnämnden. Tilläggsavtalet innehåller en ändring av det i villkoren angivna datum för när kommunfullmäktige senast måste godkänna avtalet. Datumet sätts förmodligen något senare än det nu angivna datumet. Ett skrivfel i aktieöverlåtelseavtalets sida 2, "definitioner", där PEAB finns angiven som köpare kommer samtidigt att korrigeras.

## Exploateringsavtalet

Exploateringsavtal har träffats mellan Fastighets AB Bangårdsposten samt Stockholms kommun genom dess gatu- och fastighetsnämnd. Exploateringsavtalet innebär i huvudsak att staden överlåter ca 2 500 kvm av Norrmalm 4:41 till Fastighets AB Bangårdsposten. Köpeskillingen utgör 1 000 kr och erläggs på tillträdesdagen. Den överlåtna delen skall efter detaljplaneändringen fastighetsregleras till Norrmalm 4:3. Tillträde skall ske en vecka efter att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, eller vid den tidigare tidpunkt parterna kan enas om. Avtalet anger att parterna är ense om att verka för detaljplaneändring för genomförande av projektet enligt vissa bilagor till avtalet. Exploateringsavtalet redovisas i *bilaga B* (här bilaga 2). Fastighets AB Bangårdsposten förbinder sig att uppföra hotell- och konferensprojektet i enlighet med detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar vissa rättigheter, skyldigheter samt tillhörande kostnadsansvar. Fastighets AB Bangårdsposten förbinder sig bl.a. att svara för och bekosta sanering av markföroreningar som krävs för att genomföra projektet. Fastighets AB Bangårdsposten är även skyldig att anlägga och utföra sin egen grundläggning för hotellutbyggnaden över Klarastrandsleden så att verksamheten på Klarastrandsleden kan bedrivas så smärtfritt som möjligt. Fastighets AB Bangårdsposten äger och underhåller framtida anläggningar som är nödvändiga för grundläggning av den del av hotellutbyggnaden som ska anläggas över och invid Klarastrandsleden. Vidare framgår det av exploateringsavtalet att staden äger och underhåller befintliga byggnadsdelar som hänför sig till verksamheten på Klarastrandsleden samt drift- och underhållskostnader för verksamheten på Klarastrandsleden. Ingen uppskattning finns av om stadens kostnader för detta kostnadsställ som för och bekostas eventuella Klarastrandsleden för en anpassning av grundläggningen vid en framtida Central tunnel. Ingen kostnadsuppskattning finns för detta. Staden medges servitutsrätt för Klarastrandsleden samt tillhörande ramper. Stadens servitutsrätt att uppföra konferensanläggning på AB Jernhusens mark överförs på Fastighets AB Bangårdsposten. Staden och Fastighets AB Bangårdsposten förbinder sig att tillsammans med AB Jernhusen arrangera parallella arkitektuppdrag som del av detaljplaneprocessen. Vid förfrågan ges uppgift från gatu- och fastighetskontoret att stadens kostnad för dessa arkitektuppdrag beräknas vara ca 1,2 mn. Exploateringsavtalet har flera villkor. Det första är att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet samt aktieöverlåtelseavtalet med Cliffstone Investment Inc. senast den 31 augusti 2002. Ny detaljplan ska antas som i huvudsak överensstämmer med exploateringsavtalet, med angivelse av vissa bilagor, senast den 31 mars 2004. Erforderlig fastighetsbildning måste genomföras senast tre månader efter att ny detaljplan vunnit laga kraft. Ett tilläggsavtal är under utarbetning av gatu- och fastighetsnämnden. Tilläggsavtalet innehåller en ändring av det i villkoren angivna datum för när kommunfullmäktige senast måste godkänna avtalet. Datumet sätts förmodligen något senare än det nu angivna datumet.

## Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret anser att de aktuella avtalen innehåller många svåranalyserade faktorer som medför stor osäkerhet om det ekonomiska utfallet för staden. Dock erhåller staden med dessa avtal ett eftersökt hotell- och konferensprojekt. Därför rekommenderas kommunfullmäktige att godkänna avtalen.

För det aktuella aktieöverlåtelseavtalet betonar även gatu- och fastighetsnämnden att "flera stadsbildsmässiga, tekniska och ekonomiska frågor återstår att lösa och att tiden fram till fullmäktiges ställningstagande skall ses som en prövotid för projektet och dess nuvarande innehåll"

Exploateringsavtalet medför bl.a. åtaganden för staden utan någon angiven kostnadsuppskattning, t.ex. stadens skyldighet att bekosta extra anpassningar av grundläggningen vid en framtida Centraltunnel eller stadens eventuella extra kostnader för drift och underhåll om Klarastrandsleden byggs över. Det parallella arkitektuppdraget medför en kostnad på ca 1,2 mnkr.

Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten, med ett överenskommet fastighetsvärde på 900 mnkr, som ett led i att genomföra hotell- och konferensprojektet. Detaljplanearbete pågår för (del av) området. Även Jernhusen AB planerar för förändringar i området.

Jernhusen AB har en option på förvärv av Fastighets AB Norrmalm 4:3 som äger fastigheten Norrmalm 4:63. Staden äger aktierna i Fastighets AB Norrmalm 4:3. Tidigare ägde Fastighets AB Bangårdsposten den aktuella marken. Vid utnyttjandet av optionen är det överenskomna värdet för fastigheten 200 mnkr. Detta värde regleras beroende på den slutgiltiga byggrätten. Om optionen inte löses av Jernhusen AB och istället skall säljas till annan part kan priset förändras beroende på då rådande marknadsförutsättningar, byggrätten i den kommande detaljplanen m.m. Detta köp ingår inte i de i ärendet aktuella avtalen.

Stadsledningskontoret anser att valet av aktuellt anbud, och således varför flera av de andra högre anbuderna inte var intressanta för staden, inte är helt tydlig redovisade, varken ur företagsekonomiskt eller samhällsekonomiskt perspektiv.

Vid försäljning av tillgångar i staden redovisas realisationsresultat (vinst/förlust) efter beslut i kommunfullmäktige. Då köpeskillingen i detta ärende inte är helt fastställd och då aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av fastighetsbildning m.m. bör försäljningen bokföras först när köpeskillingen är känd och villkoren i aktieöverlåtelseavtalet uppfyllda.

Det aktuella hotell- och konferensprojektet innehåller många faktorer som är svåranalyserade och som medför ett osäkert ekonomiskt utfall för staden. Projektet synes ligga i linje med stadens önskan om att genomföra ett hotell- och konferensprojekt som skapar värden för staden. Således kan stadsledningskontoret ändå tillstyrka affären.