

Handläggare: Lena Karlsson
Stab
Tel: 508 26944
Mobil 070 4726944
lena.karlsson@fsk.stockholm.se

2004-12-27

Dnr FS2005/201/7

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Ny lokalisering av Fastighets- och saluhallskontoret.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt fastighets- och saluhallskontoret att teckna hyresavtal för ett nytt huvudkontor.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att delegera åt fastighets- och saluhallskontoret att göra erforderliga upphandlingar för att genomföra en samlokalisering av de två huvudkontoren.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begära att beräknade kostnader om 5 mnkr för fastighets- och saluhallskontorets lokalisering på Bangårdsposten godkänns.

Sten Wetterblad

Lena Karlsson

SAMMANFATTNING

2004-11-12 fattade kommunfullmäktige beslut om att slå ihop gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning och saluhallsstyrelsen till en ny nämnd som därefter fått namnet fastighets- och saluhallsnämnden (fsn). Sammanslagningen gäller från och med den 1/1 2005.

Det nya kontoret har påbörjat sammanslagningsprocessen och funnit att nya gemensamma lokaler är en förutsättning för att arbetet ska kunna bedrivas på bästa sätt. Lämpliga lokaler som finns tillgängliga i stadens ägo är ca 1500 kvm kontor i fastigheten Bangårdsposten på Klarabergsviadukten 63.

S

Hyreskostnaderna på ca 3,0 mnkr/år understiger de intäkter på ca 5,2 mnkr som fsk kan få in i hyra från de lokaler som man inte längre behöver nyttja själv. Kostnader för flytt och andra kringkostnader för den nya lokaliseringen bedöms till ca 5,0 mnkr.

En flytt bedöms kunna ske i samband med den större omorganisationen som skall ske runt den 1 maj.

Medel för vissa av dessa omkostnader har sökts från stadens kompetensfond.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att fr o m 2005 01 01 inrätta en ny förvaltning, Fastighets- och saluhallskontoret (fsk). Det är en sammanslagning av fastighetsförvaltningen från gatu- och fastighetskontoret och saluhallsförvaltningen. Vid årsskiftet har det nya kontoret 197 anställda.

På grund av sammanslagningen finns idag två huvudkontor. Fastighetsförvaltningen är lokaliserade till Tekniska Nämndhuset och saluhallsförvaltningen finns i Slakthusområdet. Båda verksamheterna finns idag i sina "egna" lokaler.

Vid de diskussioner som förevarit i fsk:s tillfälliga ledningsgrupp har det framkommit ett entydigt ställningstagande att det bästa för det nya kontoret är att i samband med den större omorganisationen som bedöms kunna ske kring den första maj, flytta till gemensamma lokaler på ny plats. Några kriterier som ställts på de nya lokalerna är följande;

- ? Lokalerna ska uppfylla goda krav på moderna kontorslokaler.
- ? Lokalerna ska vara ytsnåla, dvs vi ska försöka vara förebild för kostnadseffektivitet i kommunala kontorslokaler.
- ? Lokalerna ska stödja och stimulera nya arbetssätt och nya kreativa arbetsmetoder.
- ? Lokalerna ska stödja en sammanslagning av de två tidigare organisationerna.
- ? Det ska vara en bra sammansättning av dels egna rum och dels storrum för att tillgodose både ytsnålhet och olika önskemål hos medarbetarna.
- ? Läget på lokalerna ska kunna accepteras av de flesta anställda från de båda tidigare organisationerna.

En genomgång har gjorts av de lokaler som finns tillgängliga inom den egna förvaltningen och även en genomgång av tillgängliga lokaler inom hela Stockholm stads fastighetsbestånd. De lokaler som bäst passar in på fsk:s kriterier är fastigheten Bangårdsposten. I denna byggnad är en stor mängd lokaler outhyrda. Fsk har funnit att ett av de tomma kontorsplanen passar bra för det nya kontoret om det byggs om. En arkitekt har därför fått i uppdrag att ge förslag på hur ett kontor med ca 70 arbetsplatser kan inrymmas i dessa lokaler. Kontoret skall inrymma den omorganiserade

förvaltningen exklusive driftorganisationen, AO kund och kontorsservice och AO barnstugor. AO barnstugor överförs den 1 april 2005 till SISAB enligt beslut i kommunfullmäktige.

En samlokalisering av de två kontoren till Bangårdsposten har mbl-förhandlats utan någon erinran från de fackliga representanterna.

Angående de lokaler som fsk lämnar pågår redan nu förhandlingar om uthyrning av dessa.

När det gäller Tekniska Nämndhuset diskuteras med Miljöförvaltningen som vill flytta från sina lokaler på Rosenlundsgatan. En sådan flytt skulle betyda stora samordningsvinster mellan dem och andra tekniska förvaltningar. I Tekniska Nämndhuset kan i framtiden Trafikkontor, Markkontor, Stadsbyggnadskontor, Miljöförvaltningen och Bostad Stockholm rymmas. Dessutom de olika servicefunktioner från AO kund och kontorsservice. Miljöförvaltningen lämnar då en extern förhyrning om drygt 10 mnkr om året till förmån för en förhyrning inom staden.

Angående kontorslokalerna i Slakthusområdet finns flera intressenter till dessa unika kontorslokaler alldeles intill tunnelbanan och Globen city.

Fastigheten Bangårdsposten

Staden förvärvade för några år sedan fastighetsaktiebolaget Bangårdsposten av staten med målsättningen att förädling till hotell- och konferensanläggning skulle ske. Ordförande i bolaget är Olle Zetterberg och vd är Martin Skillbäck. Diskussioner med olika typer av köpare har förevarit men endast byggnaden norr om Klarabergsviadukten har hittills sålts. Skälen till det är att marknaden för hotell- och konferensanläggningar inte varit den allra bästa och planförutsättningarna är svåra i området.

I avvaktan på försäljning har fsk fått förvaltningsuppdraget för fastigheten. I uppdraget ingår också att hyra ut lokalerna. Att hyra ut dessa har dock hittills varit svårt på grund av att erbjuden kontraktstid endast varit två år från tecknande av kontrakt.

Byggnaden består av kontorslokaler, utställningsytor, restaurang, motionsutrymmen och i övrigt mycket stora lager och produktionsytor. Flera tillfälliga hyresgäster finns men de flesta lokalerna är tomma.

Under våren kommer repetitionslokaler för Stadsteatern att inrymmas i delar av de stora öppna ytorna. Detta är dock tillfälligt p.g.a ombyggnad av Stadsteaterns ventilation i Kulturhuset.

Dessutom pågår diskussioner med andra kommunala verksamheter som kan acceptera tidsbegränsade förhyrningar. Att hyra ut till andra kommunala verksamheter underlättar en eventuell evakuering om det skulle finnas en köpare som önskar tillträda lokaler utan hyresgäster.

S

Kontorets förhoppning är att om uthyrningen lyckas kan det också underlätta en försäljning i framtiden.

Ekonomi

Fastighets- och saluhallskontorets kontor skall bestå av ca 1500 kvm kontorslokaler och ca 150 kvm lager. Hyresnivån för dessa lokaler är ca 3,0 mnkr/år.

När fastighets- och saluhallskontoret flyttar kan 2 123 kvm kontor i Tekniska Nämndhuset samt 860 kvm på Slakthusområdet tomställas. Dessa lokaler bör kunna hyras ut till andra hyresgäster. Intäkterna från dessa uthyrningar bedöms kunna uppgå till 4,0 mnkr respektive 1,2 mnkr vilket är betydligt högre än vad hyresnivån i de nya lokalerna är.

De övriga kostnaderna i samband med flytten är beräknade till ca 5,0 mnkr. Då ingår kostnader för data, telefoni, flytt, nya möbler och erforderliga anpassningar av lokalerna.

Bilaga:
Lokalritning