



EXPLOATERINGSKONTORET
FASTIGHETSKONTORET
SGA FASTIGHETER AB

2013-04-04
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR EXPLK E2013-511-00544
DNR FSK 5.2-170/2013

Kontaktperson fastighetskontoret
Per Magnius
Telefon: 08-508 270 36
per.magnius@stockholm.se

Till

Fastighetsnämnden
2013-04-16

Kontaktperson exploateringskontoret
Gerd Comstedt
Telefon: 08-508 264 47
gerd.comstedt@stockholm.se

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
2013-04-19

Exploateringskontoret
2013-04-18

Kontaktperson Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Stefan Prucha
Telefon: 08-508 353 31
stefan.prucha@sgafastigheter.se

**Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för
lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden
samt bostäder. Inriktningsbeslut. Utveckling av
Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset
Kungsholmen) för bostadsändamål. Inriktningsbeslut.**

Förslag till beslut

1. Stockholm Globe Arena Fastigheter ABs (SGA Fastigheter AB) styrelse godkänner för sin del inriktningen att påbörja utveckling och försäljning av del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), för bostadsändamål, till en utredningsutgift om 10 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
2. SGA Fastigheter ABs styrelse godkänner för sin del inriktningen att SGA Fastigheter AB avyttrar del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion), till fastighetsnämnden, för kontorsändamål, samt föreslå Stockholm Stadshus AB att föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
3. SGA Fastigheter ABs styrelse ger VD i uppdrag att ingå erforderliga samarbetsavtal med fastighetsnämnden och exploateringsnämnden.

Bilaga 1 investeringskalkyl Kommunfullmäktige 2013-03-24

Bilaga 2 investeringskalkyl Fastighetsnämnden 2013-03-24



4. Fastighetsnämnden godkänner för sin del inriktningen att förvärva del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i syfte att bygga ett nya Tekniska nämndhuset Söderstaden, samt föreslå kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
5. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att projektering och planering påbörjas av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner utredningsutgiften.
6. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av ett Tekniskt nämndhus Söderstaden och transaktion av fastigheten del av Arenan 9.
7. Fastighetsnämnden godkänner för sin del inriktningen att, tillsammans med exploateringsnämnden, utreda förutsättningarna för utveckling av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) samt därmed sammanhängande försäljning, till en utredningsutgift om 5 mnkr, fram till genomförandebeslut samt föreslå att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.
8. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att upprätta samarbetsavtal med SGA Fastigheter AB, rörande utveckling av bostäder och försäljning av del av fastigheten Arenan 9.

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Mats Grönlund
Vd
SGA Fastigheter AB

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) inom utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för stadens förvaltningar, varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt. Fastighetskontoret och



exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till i första hand bostäder, dock bör framtida användning utredas vidare.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering för nya Tekniska nämndhuset är inom del av fastigheten Arenan 9 (gamla Söderstadion) inom utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov.

Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering för ett nytt Tekniskt nämndhus såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv. Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom förvaltningarna exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret.

Valet att flytta till en nybyggd fastighet ägd av staden är långsiktigt det mest ekonomiska för staden som helhet. Grundhyran i Tekniska nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m² LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt från Tekniska nämndhuset Kungsholmen till Tekniska nämndhuset Söderstaden.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad för Tekniska nämndhuset Söderstaden bedöms till ca 1 600 mnkr varav 400 mnkr för marken. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys så är nettonuvärdet ca 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 9,1% vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur Fastighetsnämndens investeringsperspektiv.

Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2027 därefter positivt för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Ytterligare negativ resultatpåverkan om årligen 35-40 mnkr medför en försäljning av Klamparen 7, 8 och 11.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Beredningen har skett mellan förvaltningsledningarna och stadsledningskontoret, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.



Bakgrund

I Stockholms stads budget för 2013 är stockholmarna utgångspunkten. Stockholmarna ska erbjudas högklassig service, kvalitet och valfrihet. Särskilt fokus ligger på att hållbart planera för den växande staden genom fler bostäder och jobb, internationellt konkurrenskraftig utbildning samt en bättre och effektivare infrastruktur.

De tre inriktningsmålen för staden är:

- Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.
- Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.
- Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen.

I stadsledningskontorets utredning fastslogs att lokaler är stadens näst största enskilda kostnadspost. Lokalkostnaden för stadens totalt ca 140 000 m² lokalarea administrativa lokaler omfattar årligen ca 280 mnkr. Stadsledningskontorets utredning visar att stadens lokalförsörjning inte är optimal och kostnadseffektiv. Kontoret föreslog därför i sitt utlåtande att verksamheterna ska ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10% av lokalkostnaderna.

Vidare så konstaterades att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för lägre lokalkostnader utan även för att tillskapa arbetsplatser i stadsdelar med få arbetstillfällen. Kommunstyrelsen beslutade 2013-02-06, RI Dnr 308-1345/2012, om effektivisering enlighet med stadsledningskontorets utredning.

Fastighetskontoret gavs i uppdrag av stadsledningskontoret under 2012 att utreda och bedöma framtiden för Tekniska nämndhuset Kungsholmen som administrativ lokal. Detta skulle ske i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Utredning lokalisering Tekniska nämndhuset Kungsholmen

Kontoren anser inte att Tekniska nämndhuset Kungsholmen längre är en lämplig lokalisering för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen, varken funktionellt, ekonomiskt eller miljömässigt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen speglar interiört fortfarande tidiga 1960-talets värderingar för en då modern arbetsplats. Ett stort myndighetskomplex byggt enligt cellkorridorsprincipen för fasta kontorsarbetsplatser. Verksamheter och organisationer var hierarkiska och mindre jämlika, organisationsförändringarna var färre och långsammare, information lagrades på papper, telefonerna var fasta och posten delades ut enligt tidtabell. Energiförbrukningen handlade om en ekonomisk avvägning mellan investering och driftskostnad.

Idag är organisationer och verksamheter platta och mer jämlika, organisationsförändringar många och snabba, informationen är digital, telefonerna mobila och e-posten kommer direkt. Den moderna kontorsbyggnaden har därför öppna och sammanhängande ytor för flexibilitet, rörelse och överblick. Ytorna är snabbt och kostnadseffektivt sektionerbara med modulväggar för att skapa avskildhet och mötesplaster där det behövs och när det efterfrågas av verksamheterna. Ytorna tillåter individuell anpassning av arbetsplatser i landskap, grupprum och cellkontor. Yttertaken är gröna och ytterfasaderna är tekniska skal som hanterar byggnadens ljus och klimat optimalt. Energiförbrukning handlar idag om globalt ansvar.

Ovan redovisade ställningstaganden lutar sig mot kontorens egna resonemang, samråd med verksamheterna (hyresgästerna) under 2012 samt rapport ”Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ”, dnr 5,2-458/2011. Rapporten togs fram under 2011 av fastighetskontoret.

Lokaliseringsutredning Söderstaden

Fastighetskontoret tillsammans med Stadsledningskontoret genomförde under 2012 en lokaliseringsutredning. Utredningen utgick från de tre inriktningmålen i stadens budget. Utifrån dessa studerades alternativa lägen utifrån olika perspektiv, exempelvis möjlighet till service och tillgänglighet för medborgare och näringsliv, bidrag till arbetstillfällen och arbetsplatser lokalt, attraktivitet som kommunal arbetsplats, miljö och fastighets ekonomiska perspektiv, genomförandemöjlighet och projektrisker.

Urvalsprocessen utgick från ett brett sökområde som begränsades till stadens utvecklingsområden definierad i stadens översiktplan. Dessa var västra Kungsholmen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Söderstaden, Årstafältet, Telefonplan, Liljeholmen, Ulvsunda och Alvik.

Söderstaden framkom under utredning som den lämpligaste lokaliseringen utan att ta i anspråk mark lämplig för bostadsändamål, dessutom möjliggör projektet förutsättningar för ytterligare 350-450 nya bostäder inom fastigheten Arenan 9.



En lokalisering i Söderstaden kommer att tillföra 1 800 arbetsplatser med inledningsvis 1 350 fasta offentliga arbetstillfällen. Detta är ett välkommet tillskott till söderort som relativt innerstaden och även relativt västerort (med närhet till Kista och Solna) har få större arbetsplatser inom tjänstesektorn. En omlokalisering från Kungsholmen till Johanneshov innebär att 60% av nuvarande berörda tjänstemän skulle få geografiskt närmare till sin arbetsplats (utrett av personalstrategisk avdelningen på Stadsledningskontoret). En kortare resväg innebär förutom tidsbesparing positiva miljöeffekter.

Gullmarsplan bedöms som kommunens demografisk mittpunkt. Samma bedömning ligger till grund för beslutet att till området även lokaliseras stadens infrastruktur för stora evenemang, Hovet, Ericsson Globe Arena och nya Tele 2 Arena finns här. Detta medför att utifrån förvaltningarnas serviceuppdrag mot medborgare och näringsliv så är läget och resvägarna kända.

Till området finns redan en mycket väl utbyggd infrastruktur. Det är en knutpunkt för flera transportslag. Läget är mitt emellan och med gångavstånd från Gullmarsplan (buss-, tunnelbane- och tvärbane-station), Globen (tunnelbane- och tvärbane-station) och Skärmarbrink (tunnelbanestation). Läget är även precis där Stockholms nordsydaxel (Nynäsvägen, Söderleden, Centralbron och Klarastrandsleden) korsar östvästgående Södra Länken. Utvecklingen av vision Söderstaden kopplat till vision Promenadstaden kommer innebära att lägets infrastruktur för cykel och gående kommer att byggas ut och förbättras vilket innebär bättre kopplingar mot omkringliggande stadsdelar.

Utredning lokalisering Tekniska nämndhuset Kungsholmen

I rapport "Beslutsunderlag Tekniska Nämndhuset – en ekonomisk jämförelse av olika alternativ", dnr 5,2-458/2011 som togs fram under 2011 av fastighetskontoret tillsammans med konsultföretaget WSP Strategi och Analys utreddes alternativen:

1. Behålla med nuvarande användning och förvaltning (referensalternativet)
2. Total ombyggnad till kontor av staden med nuvarande hyresgäster
3. Total ombyggnad till kontor av ny extern ägare med nya hyresgäster
4. Total ombyggnad till bostäder av ny extern ägare
5. Rivning och uppförande av nya bostäder

Analys och slutsatser kring alternativ 2 relativt slutsatser om nytt kontor medförde fastighetskontorets rekommendation att det inte är verksamhetsmässigt, ekonomiskt eller utifrån miljöskäl motiverat att investera vidare i Tekniska nämndhuset Kungsholmen, som administrativ lokal för stadens verksamheter.

Utifrån en intäktsanalys för staden så är alternativ 5 bäst. Alternativ 4 och 3 ger liknande intäkter. Dock så bedöms det kommersiella intresset och genomförbarheten för alternativ 3 större än för alternativ 4 på grund av det höga intresset för bostäder i innerstaden samt stort utbud och lågt intresset för cellkontor. Det centrala läget och kommersiella hyresnivån i området medför dock att alternativ 3 och 4 blir relativt lika ur stadens intäktsperspektiv vid en försäljning.

Fastighetskontoret har låtit Wingårdh arkitektkontor pröva ombyggnadsmöjligheterna av Tekniska nämndhuset Kungsholmen till bostäder samt möjligheterna till ny bostadsbebyggelse efter rivning av befintlig struktur. Ett ombyggnadsalternativ innebär att 380-410 bostäder kan tillskapas. Ett nybyggnadsalternativ innebär möjligheter till ca 560 bostäder. Ett nybyggt bostadskvarter utifrån dagens byggnormer bedöms utifrån ett miljöperspektiv mycket bättre än ett ombyggt 1960-tals byggnad. Marknadsmässigt bedöms även försäljningsintäkterna alternativt hyresintäkterna högre per m² för ett nybyggt bostadshus än ett ombyggt 1960-tals kontor. Alternativ 2 och 3 utgick för det ombyggnadsförslag som Wingårdh genomförde 2009.

Alternativ 5 ska vägas mot bevarandevärden ur kulturhistorisk synpunkt. Detta kommer att prövas och redovisas inför kommande markanvisning i ärendet. Klamparen 7 och 11 är kulturhistoriskt grönmärkade idag.

Ärendet

INRIKTNINGSFÖRSLAG

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen. Fastighetskontoret, föreslår att de får i uppdrag att utveckla förslag till kontorsbebyggelse inom del av fastigheten Arenan 9.

Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. Exploateringskontoret tillsammans med SGA Fastigheter föreslår att de gemensamt får i uppdrag att utveckla förslag till bostadsbebyggelse i samråd med fastighetskontoret och återkomma med förslag till markanvisning av bostadsbyggrätter och genomförandebeslut.

Fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till bostäder. Kontoren föreslår att de får i uppdrag att utveckla förslag på bostadsbebyggelse och återkomma med förslag till markanvisning och genomförandebeslut.



Begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för respektive område kommer att ske i samband med att byggrätt till privat intressent är markanvisad inom del av Arenan 9 och Klamparen 7 och 11.



ANALYS

Tekniska nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering för de tekniska förvaltningarna. Fastigheten är lämplig att omvandla från kontors- till bostadsbebyggelse. En tidig bedömningen omfattar mellan 400-550 bostäder. Dock bör även förutsättningar för fortsatt kontorsanvändning studeras vidare.

Det är av strategisk betydelse för stadens planering, byggande och förvaltning med fortsatt samlokalisering av de funktioner som idag finns inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Bedömningen av kapacitet för de fem förvaltningarna omfattar 1800 arbetsplatser inom 45 000 m² BTA.

Fastighetskontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utrett att bästa lokalisering är inom del av fastigheten Arenan 9 inom utvecklingsområdet Söderstaden. Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. Bedömningen omfattar 350-500 bostäder beroende på alternativ.

Tekniska nämndhuset Söderstaden kommer att vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt samt även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv.

Valet att flytta till en nybyggd fastighet ägd av staden samt avyttra lämnande lokaler är långsiktigt det mest ekonomiska för staden som helhet.

LOKALPROGRAM TEKNISKA NÄMNDHUSET SÖDERSTADEN

Tekniska Nämndhuset Söderstaden planeras som helhet för 1 800 arbetsplatser. Detta innebär att förvaltningarna kommer att kunna både öka och minska lokalareor efter arbetsuppgifter och behov.

Tekniska Nämndhuset Söderstaden blir en ny offentlig byggnad som kommer att vara öppen och välkomnande för medborgarna och näringslivet. Byggnaden ska präglas av demokratiska värderingar som öppenhet, tillgänglighet, likställighet och mångfald. En levande, kreativ och mänsklig byggnad och en naturlig mötesplats för information, samtal och beslut om stadens planering, byggande och förvaltning.



Inhyrningen omfattar följande lokalprogram per förvaltning.

Tekniska nämndhuset Söderstaden			
Förvaltning	Arbetsplatser	Ca m ² LOA	Ca m ² BTA
Exploateringskontoret	ca 200	3 500	5 000
Stadsbyggnadskontoret	ca 315	5 510	7 875
Trafikkontoret	ca 350	6 125	8 750
Miljöförvaltningen	ca 200	3 500	5 000
Fastighetskontoret	ca 130	2 275	3 250
Summa	ca 1 195	20 910	29 875

Samtligas förvaltningars lokaleffektivitet planeras mot ca 17,5 m² LOA samt ca 25 m² BTA per arbetsplats, vilket utgår från Arbetsmiljöverkets riktvärde. Detta ger följande effektiviseringar vid flytt.

Tekniska nämndhuset Kungsholmen lokalytor och effektivisering			
Förvaltning	Lokalytor Kungsholmen Ca m ² LOA	Effektivisering vid flytt netto m ² LOA	Effektivisering vid flytt netto m ² LOA /arbetsplats
Exploateringskontoret	Ca 3 000	+ 500 ¹	-2,5
Stadsbyggnadskontoret	Ca 10 600	- 5 090	-16,5
Trafikkontoret	Ca 8 900	-2 775	-7,5
Miljöförvaltningen	Ca 4 600	-1 100	-5,5
Fastighetskontoret ²	Ca 1 700	+575	+4,5
Summa	Ca 28 800	-7 890	Snitt -7,7

Fastighetskontoret kommer att planera Tekniska Nämndhuset Söderstaden för maximal flexibilitet så att byggnaden blir snabbt och kostnadseffektivt anpassningsbar efter verksamheternas behov. Byggnadslösningen ska möjliggöra arbetsuppgiftsanpassade och individuella arbetsplatslösningar i allt från aktivitetsbaserade arbetsplatser, öppna kontorslandskap, grupprum till cellkontor.

Byggnadslösningen kommer även omfatta förvaltnings- och byggnadsgemensamma mötes-, konferens-, mat- och friskvårdslokaler samt parkeringsmöjligheter. Vidare kommer den planeras för att vara klimatneutral, kretsloppsanpassad och en förebild för urbant hållbart byggande. En byggnad såväl socialt som ekologiskt hållbar.

¹ Exploateringskontoret ökar antalet arbetsplatser men effektiviserar dessa vid flytt

² Lokalisering Hantverkargatan 2



EKONOMI STADEN

Fastighetskontoret har gjort kalkyler och analyserat de ekonomiska konsekvenserna av de olika lokaliseringalternativen. Valet att flytta till en fastighet ägd av staden samt avyttra de befintliga fastigheterna är långsiktigt det mest ekonomiskt fördelaktiga för staden som helhet. Tekniska Nämndhuset Kungsholmen är inte längre en lämplig lokalisering då det skulle kräva ett omfattande underhåll i en snar framtid. Fastighetskontoret har istället utvärderat en flytt av verksamheterna i Tekniska Nämndhuset Kungsholmen till Tekniska Nämndhuset Söderstaden utifrån ett ekonomiskt stadsperspektiv. Den ekonomiska utvärderingen redovisas nedan.

Nettokalkyl - Tekniskt nämndhus Söderstaden

Inkomster

I samband med en flytt av verksamheterna i befintliga tekniska nämndhuset till Söderstaden, avyttrar staden avyttrar Klamparen 7, Klamparen 8 och Klamparen 11. Reavinsterna från fastighetsförsäljningarna bedöms till ca 965 mnkr. Utöver reavinsterna som tillfaller staden möjliggör fastighetsförsäljningarna att det kan byggas ca 400 – 550 bostäder på Klamparfastigheterna.

Försäljningsinkomst Klamparen 8	105
Bokfört värde Klamparen 8	-24
Delsumma Klamparen 8	81
Försäljningsinkomst Klamparen 11	175
Bokfört värde Klamparen 11	-39
Delsumma Klamparen 11	136
Försäljningsinkomst Klamparen 7	930
Bokfört värde Klamparen 7	-182
Delsumma Klamparen 7	748
Summa försäljningsinkomster	965

Fastigheten Pilträdet 12 (Kanalhuset) inhyser idag fastighetskontoret. När fastighetskontoret flyttar till Söderstaden kommer fastigheten att bli vakant. I kalkylen räknar fastighetskontoret med att kunna hyra ut fastigheten till en extern hyresgäst, alternativt till en intern hyresgäst som annars är tvungen att hyra centralt i externa lokaler. Driftnettot vid en extern uthyrning i fastigheten bedöms till ca 4,2 mnkr per år. För att göra hyran jämförbar med övriga parametrar i kalkylen, evighetskapitaliseras alla framtida kassaflöden, vilket ger ca 84 mnkr i fastighetsvärde.



Den nya byggnaden i Söderstaden kommer att rymma ca 32 000 kvm lokalarea och stadens verksamheter bedöms behöva ca 24 000 kvm. Det möjliggör för en extern uthyrning om ca 8 000 kvm och tillkommande driftnetton om ca 18 mnkr. Vakansrisken bedöms som mycket liten då staden har ett stort antal verksamheter i behov av moderna lokaler, om ytorna är svåruthyrda på en extern marknad. För att göra hyran jämförbar med övriga parametrar i kalkylen evighetskapitaliseras alla framtida kassaflöden vilket ger ca 360 mnkr i fastighetsvärde för de externt uthyrda ytorna.

Klamparfastigheterna på Kungsholmen har idag höga driftkostnader och en växande underhållsskuld. I samband med en flytt till Söderstaden bedöms driftkostnaderna minska med ca 3,7 mnkr per år, vilket är ca 115 kr per kvm lägre driftkostnad. På liknande sätt som ovan evighetskapitaliseras den lägre driftkostnaden för att göra parametrarna i kalkylen jämförbara. Det ger ett tillkommande fastighetsvärde om 74 mnkr jämfört med att sitta kvar i befintliga lokaler på Kungsholmen.

	Netto	Evighetskapitalisering (5%)
Tillkommande externt driftnetto Pilträdet / år	4,2	84
Tillkommande externt driftnetto / år	18	360
Besparing löpande kostnader / år	3,7	74
Summa	26	518

Genomförs flytten från Kungsholmen till Söderstaden kommer den växande underhållsskulden inte behöva åtgärdas. Det bedömda underhållsbehovet i fastigheterna på Kungsholmen upptas i kalkylen som en inkomst om 350 mnkr, då det inte behöver göras efter en flytt till Söderstaden.

Underhållsbesparing	350
Summa	350

I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr genom reavinst vid fastighetsförsäljningar om 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

Utgifter

Produktionskostnaden för att bygga ca 45 000 kvm stort tekniskt nämndhus i Söderstaden bedöms till 1 200 mnkr, markköp tillkommer av del av fastigheten Arenan 9 (del av Söderstadion), vilket bedöms till 400 mnkr.



Detaljplanearbetet och utbyggnaden av allmänplatsmark i området bedöms till ca 75 mnkr.

Utveckling av detaljplan och andra utredningar som åligger staden innan ett samarbetsavtal är tecknat med en byggherre på Klamparfastigheterna, bedöms till en kostnad om ca 5 mnkr.

Att evakuera ca 1 200 av stadens tjänstemän bedöms kosta ca 80 mnkr. Evakueringskostnaden är beräknad på en schablon om 70 tkr per anställd (ca 1200 anställda). Enligt konsultfirman PwC ligger evakueringskostnader normalt sett i spannet 46 – 105 tkr per arbetsplats, där inredning står för närmare hälften av kostnaden. Öriga kostnader är konsultkostnader, IT, ÄTA (ändrings- och tilläggsarbeten), säkerhet, AV och flytt.

Köp del av Arenan 9 (del av söderstadion)	-400
Produktionskostnad Tekniskt nämndhus Söderstaden	-1200
Evakueringskostnader	-80
Tillkommande exploaterings- och utredningskostnader	-80
Summa projektram Tekniskt nämndhus Söderstaden	-1760

Den totala projektramen bedöms till 1 760 mnkr för de tre investerande nämnderna. Projektramen är beroende av hur stor kontorsbyggrätt som är möjlig på del av fastigheten Arenan 9 (del av Söderstadion). För att erhålla en bra fastighetsekonomi i projektet kommer det att provas om det går att bygga större än 45 000 kvm på platsen. Produktionskostnaden för tillkommande eller avgående ytor är bedömd till ca 26-30 tkr per kvm bruttoarea. Först när detaljplanen är klar och alla ytor är fastställda kan den slutliga totala projektbudgeten fastställas, det sker i samband med genomförandebeslutet.

Nettokalkyl – total staden

Stadens totala investering fördelat på de tre investerande nämnderna är bedömd till -1 760 mnkr (projektram). Inkomsterna om 1 833 mnkr kan främst härledas till försäljning av byggrätter, underhållsbesparing och att den nya byggnaden kommer att vara effektivare, i ett billigare läge. Det ger projektet ett positivt netto för staden om 73 mnkr. Kassaflödena är dock inte periodiserade utan det görs i nuvärdeskalkylen.

Summa inkomster	1833
Summa utgifter	-1760
Nettokalkyl Staden	73



Nuvärdeskalkyl

Grundförutsättningar och antaganden i kalkylen är att kalkylräntan är fem procent, låneräntan är baserad på internbankens räntesats som är 2,7 procent, den långsiktiga inflationen bedöms till två procent, driftkostnadsökningen bedöms till en procent över inflationen och avskrivningstiden är satt till 33 år.

Nedan beskrivs hur projektets utgifter, i prisnivå april 2013, fördelar sig över åren. Det kan noteras att större delen av produktionskostnaden ligger i den senare delen av projektet. Förvärvet av fastigheten del av Arenan 9 (del av Söderstadion) bedöms ske under år 2015.

Utgifter (prisnivå mnkr, april 2013)	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	Totalt
Köp del av Arenan 9 (del av Söderstadion)			-400					-400
Produktionskostnad TN Söderstaden	-10	-28	-54	-250	-350	-450	-58	-1 200
Tillkommande exploaterings- och utredningskostnader	-5	-5	-10	-20	-30	-10		-90
Evakueringskostnader						-40	-40	-80
Summa utgifter	-15	-33	-464	-270	-380	-500	-98	-1 760

Fastighetsförsäljningarna bedöms ske under år 2013 då Klamparen 8 avyttras samt under år 2016 då Klamparen 11 och Klamparen 7 avyttras. En förutsättning för att kunna avyttra Klamparen 7 och 11 under år 2016 är att ett hyresavtal tecknas med köparen som löper fram tills dess att det tekniska nämndhuset Söderstaden är färdigbyggt. Det kan vara positivt för en byggherre att erhålla ett stabilt kassaflöde under en tid, det ger utrymme för ytterligare projektplanering.

Inkomster (mnkr, april 2013)	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
Försäljning Klamparen 8	81							81
Försäljning Klamparen 11				136				136
Försäljning Klamparen 7				748				748
Tillkommande besparing vid flytt från Pilträdet 12							84	84
Underhållsbesparing i Klamparfastigheterna			350					350
Summa inkomster	81	0	350	884	0	0	84	399

Genom att fastighetskontoret flyttar till tekniska nämndhuset Söderstaden år 2019 är det först då som det uppstår effektivitetsvinster om 84 mnkr i fastigheten Pilträdet 12.



Underhållsåtgärder behöver göras i Klamparfastigheterna relativt omgående, om det beslutas att en flytt ska ske till Söderstaden istället för att renovera Klamparfastigheterna kan en besparing göras under år 2015.

Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	66	-33	-114	614	-380	-500	-76	23	23	644
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64
Diskonterat nettokassaflöde - inkl. restvärden	66	-31	-104	530	-313	-392	-57	16	16	415
Nettonuvärde, diskontering 5%	147									

Baserat på redovisade utgifter och inkomster kommer projektet att erhålla ett positivt nuvärde om 147 mnkr för staden som helhet. Skillnaden mot den ovan beskrivna nettokalkylen som gav ett positivt värde om 74 mnkr är att kassaflödena periodiseras där de positiva kassaflödena kommer tidigt och de negativa kassaflödena kommer först senare. Vid beräkning av stadens nuvärde är interna (inom kommunkoncernen) utgifter och inkomster i projektet eliminerade.

EKONOMI SGA FASTIGHETER AB

Nettointäkten för marken, där Tekniska Nämndhuset Söderstaden kommer att ligga, bedöms utifrån ett marknadsvärde till ca 400 mnkr och är beroende av byggrättens framtida storlek. Försäljningen av marken från SGA Fastigheter AB till fastighetskontoret bedöms kunna ske under år 2015.

I samband med att Tekniska Nämndhuset Söderstaden byggs skapas en bullerskärm mot Nynäsvägen som möjliggör för bostadsbebyggelse bakom kontorshuset. SGA Fastigheter AB kan därigenom avyttra resterande del av Arenan 9 (Söderstadion) som exploaterbar mark för bostäder till en extern byggherre.

SGA Fastigheter AB bekostar utredningar och planavgifter för bostadsbyggrätten, inklusive exploateringskontorets personalkostnader, fram till att en extern byggherre har fått en markanvisning i området. Bedömd kostnad för SGA Fastigheter AB är ca 10 mnkr, denna kostnad är inkluderad i de 75 mnkr för tillkommande exploaterings- och utredningskostnader i totalkalkylen för staden.

Markvärdet för hela Söderstadion, d.v.s. både tekniskt nämndhus och bostadsbyggelse, bedöms till ca 900 mnkr, vilket är i linje med vad som beskrivs i genomförandebeslutet för Tele2 Arena. Tele2 Arena finansieras bl.a. genom försäljning av byggrätter på Söderstadion.

2013-04-04
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR EXPLK E2013-511-00544
DNR FSK 5.2-164/2013



EKONOMI EXPLOATERINGSNÄMNDEN

SGA Fastigheter AB kommer att bekosta utredningar för bostadsbyggrätten och allmän plats inklusive exploateringskontorets personalkostnader. Exploateringskontorets utredningskostnader inklusive personalkostnader för projektet Tekniska Nämndhuset Söderstaden bedöms uppgå till ca 10 mnkr. Plankostnaderna för den del som omfattar bostadsbyggrätten bärs av framtida bostadsbyggare varför dessa inte ingår i utredningsutgiften

Fastighetsnämnden bekostar de initiala utredningsutgifterna för projekt Klamparen som bedöms uppgå till 5 mnkr.

Kostnader för planläggning bärs av framtida bostadsbyggare varför dessa inte ingår i utredningskostnaderna.

EKONOMI FASTIGHETNÄMNDEN

Fastighetskontoret har använt stadens kalkylmodell³ för investeringskalkyl och resultatanalys. Några variabler i investeringsanalysen är konstanta inom staden för att liknande investeringar ska vara sinsemellan jämförbara. Dessa är; kalkylräntan: 5,0 %, finansieringsräntekostnaden: 2,7 %, inflationen (KPI): 2,0 % samt avskrivningstiden: 33 år. I analysen har driftkostnadsökning utöver inflation antagits till 1,0 %.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad bedöms totalt till ca 1 600 mnkr varav 400 mnkr för marken. Omfattningen är ca 45 000 m² BTA och 1 800 arbetsplatser. Se Bilaga 2.

Fastighetskontorets planeringskostnader för fastighetsutveckling bedöms omfatta investeringsutgifter om ca 60 mnkr (5 % av projektkostnaden) fram till genomförandebeslut som planeras under 2015.

Fastighetskontoret bedömer att investeringarna kommer att fördela sig över de kommande åren enligt:

	-	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	2012							
Köp av mark				-400				
Planering	-2	-8	-28	-24				
Genomförande				-30	-250	-350	-450	-52

³ Kalkylmodellen utgår från nuvärdesmetoden som tar hänsyn till tidens inverkan på pengars värde och omräknar kassaflöden till nutid med kalkylräntan. Summan av alla framtida kostnader och intäkter kallas investeringens nuvärde.



Totala driftskostnader bedöms uppgå till ca 500 kr/m² år, varav ca 200 kr/m² år är icke-debiterbara kostnader såsom sedvanligt underhåll, administration, besiktningar och försäkringar. Totalt ger detta en årlig driftskostnad på ca 6,4 mnkr. Resterande del av totala driftskostnaderna debiteras ut som hyrestillägg.

Bedömd årlig hyresintäkt vid full uthyrning bedöms till ca 74 mnkr/år. Långsiktig vakans uppskattas till 10 %, vilket ger ett bedömt årligt hyresbortfall på ca 7 mnkr. Vilket ger ett årligt ökande driftnetto på ca 60 mnkr från år 2019

Grundhyran i Tekniska Nämndhuset Söderstaden planeras till ca 2 300 kr/m² LOA/år eller ca 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedöms generellt minska vid en flytt för interna hyresgäster.

Grundhyra för en parkeringsplats planeras till ca 36 000 kr/parkeringsplats/år. Byggnaden kommer att planeras för både enskilda miljöfordon och miljövänlig bilpool. Cykelparkeringar kommer att kompletteras med trygga och attraktiva omklädningsmöjligheter.

Hyresgästs egen driftskostnad antas för inledande jämförelse till ca 300 kr/m² LOA/år. Nedan tabell ger då teoretiskt 2,4 mnkr i driftkostnadsbesparing vid flytt. I staden kalkyl antas detta uppgå till 3,7 mnkr (50 % bättre). Detta då driftkostnaden bedöms bli lägre per kvadratmeter då nya bygganden planeras för maximal energieffektivitet samt övriga drift och underhållsåtgärder av fastigheten optimeras redan i planeringsskedet.

Tekniska nämndhuset Söderstaden internhyror				
	Årshyra	Driftskostnad	Förändrad årshyra mot Kungsholmen	Förändrad driftskostnad mot Kungsholmen
Förvaltning	Ca kr/år	Ca kr/år	Ca kr/år	Ca kr/år
Exploateringskontoret	8 000 000	1 050 000	+1 400 000	+ 150 000
Stadsbyggnadskontoret	12 600 000	1 653 000	-8 800 000	-1 527 000
Trafikkontoret	14 000 000	1 837 500	-2 600 000	-832 500
Miljöförvaltningen	8 000 000	1 050 000	-1 600 000	-330 000
Fastighetskontoret	5 200 000	682 500	+3 500 000	+172 500
Summa	47 800 000	6 276 000	-8 100 000	-2 367

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys så är nettonuvärdet ca 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5% och vidare är avkastningen ca 9,1 % vilket som helhet är ekonomiskt hållbart ur stadens investeringsperspektiv.



Resultatpåverkan Fastighetsnämnden	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
Löpande intäkter/kostnader	0	0	0	0	0	0	68	69	71	72	74
Drifts- och underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	-6,3	-6,8	-7	-7,2	-7,4
Internränta	0	0	0	0	0	0	-44	-47	-46	-45	-44
Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	-33	-36	-36	-36	-36
Summa resultatpåverkan	0	0	0	0	0	0	-16	-21	-19	-16	-14

Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2027 därefter positivt för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Ytterligare negativ resultatpåverkan om årligen 35-40 mnkr medför en försäljning av Klamparen 7, 8 och 11.

UTFORMNING TENISKA NÄMNDHUSET SÖDERSTADEN

Exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och trafikkontoret kommer gemensamt att utforma lokalerna för optimal samverkan och synergier mellan kontorens och förvaltningens olika funktioner. En särskild arbetsgrupp kommer att bildas.

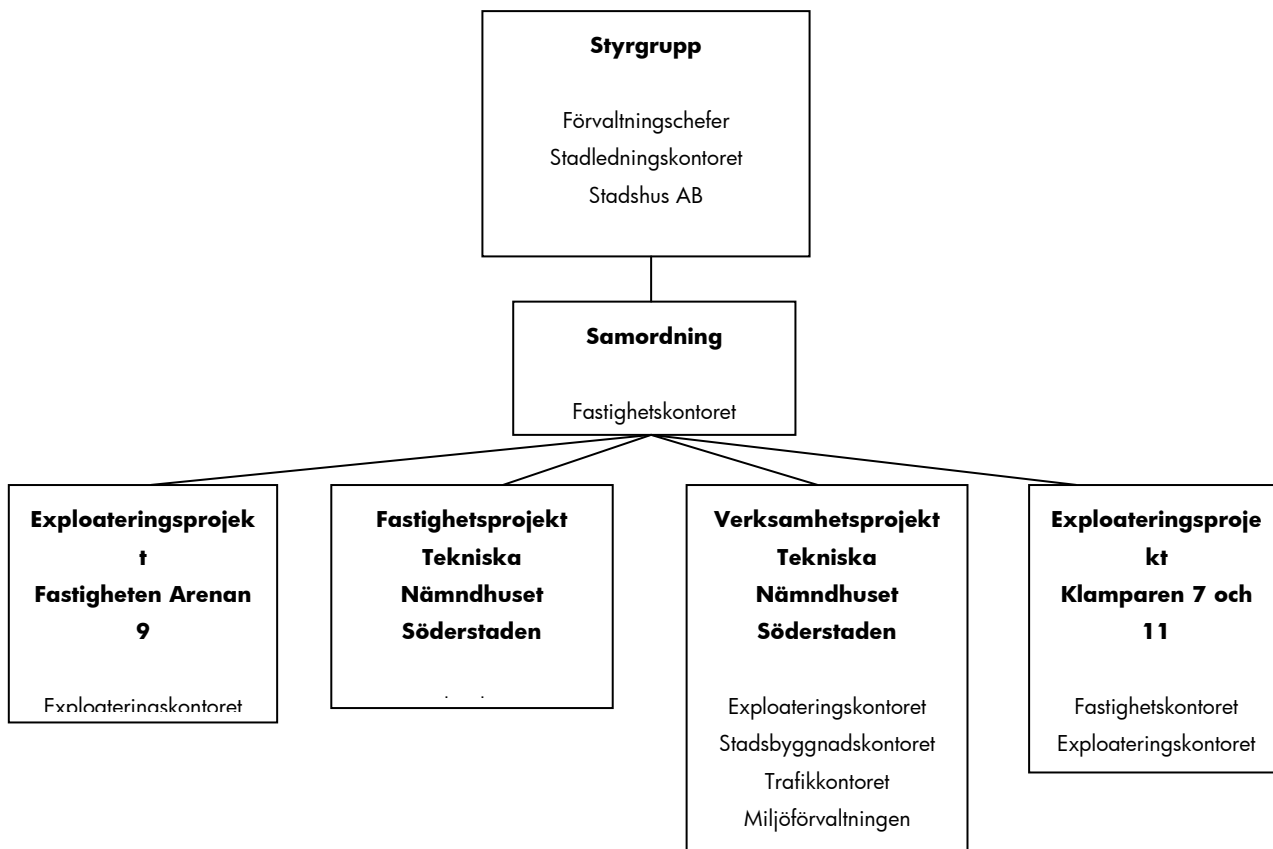
Fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kommer att genomföra parallella uppdrag eller arkitekttävling för utformningen av Tekniska Nämndhuset Söderstadion.

ORGANISATION

Projektet sorterar under fastighetsnämnden som innehar rollen som övergripande projektägare och därmed huvudansvar för att koordinering sker mot andra påverkade förvaltningar. Projektet är sedan uppdelat i fyra delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägare till exploateringsprojektet Arenan 9 (genom samarbetsavtal med SGA Fastigheter), Fastighetsnämnden är projektägare till exploateringsprojektet Klamparen 7 och 11 och fastighetsprojektet Tekniska Nämndhuset Söderstaden och verksamhetsprojektet. I huvudsak utgörs projektets organisation av en struktur som skall hantera omvandlingen av nuvarande Söderstadion samt Tekniskt Nämndhus Kungsholmen. Projektorganisationen är dynamisk. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation som detta innebär.



Den övergripande organisationen för projektet redovisas nedan.



Projektets styrgrupp består av fastighetskontoret (ordförande), miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret samt stadsbyggnadskontoret. I styrgruppen ingår även stadsledningskontoret och Stadshus AB.

Fastighetskontoret ansvarar för helheten; dvs. utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder; samt utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål.

Exploateringskontoret leder genom samarbetsavtal med SGA Fastigheter utveckling och försäljning av del av Arenan 9 avseende bostadsändamålet samt genomförande utbyggnad av allmän plats.

Fastighetskontoret leder initialt utredningen avseende utveckling av fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) samt därmed sammanhängande försäljning. Vid

eventuellt framtida beslut som omfattar rivning av befintligt Tekniskt Nämnhus kan projektledningen komma att flyttas över till exploateringskontoret.

Fastighetskontoret leder initialt koordinering av hyresgästernas lokalprogram, dvs. kravspecifikation omfattande verksamhetsbeskrivningar, lokalbehov och sambandskrav, i det nya Tekniska nämndhuset.

Samarbetsavtal kommer att tecknas mellan SGA Fastigheter AB och exploateringsnämnden där exploateringskontoret får i uppdrag att markanvisa byggrätten för bostäder inom del av Arenan 9 och på sedvanligt sätt ansvara för genomförandet utbyggnad av allmän plats. SGA Fastigheter AB träffar samarbetsavtal med fastighetskontoret avseende genomförandet av Tekniskt nämndhus Söderstaden.

Begäran att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för respektive område kommer att ske i samband med att byggrätt för bostäder är markanvisad både inom del av Arenan 9 och Klamparen 7 och 11. SGA Fastigheter AB ska träffa planavtal med SBK avseende framtagande av detaljplan för Tekniska nämndhuset Söderstaden. Framtida bostadsbyggare ska träffa planavtal med SBK avseende framtagande av detaljplan för bostadsändamål både inom Arenan 9 och för Klamparen 7 och 11.

TIDSPLAN

Efter samråd med Stadsledningskontoret föreslår fastighetskontoret och exploateringskontoret att Fastighetsnämnden, Exploateringsnämnden och SGA Fastigheter fattar inriktningsbeslut direkt utan att passera utredningsbeslut för fortsatt planering.

Tidsplan Arenan 9	
Inriktningsbeslut	våren 2013
Parallella uppdrag och arkitektävling utformning	hösten 2013
Markanvisning bostadsbyggrätt, start-PM detaljplan	vintern 2014
Försäljning kontorsbyggrätt	vintern 2014
Preliminärt antagande detaljplan, genomförandebeslut	våren 2016
Preliminär start för genomförande	2016
Preliminär tidigast inflyttning	2018
Tidsplan Klamparen 7 och 9	
Inriktningsbeslut	våren 2013
Utredning ombyggnation alt. rivning	hösten 2013
Markanvisning inkl. start-PM detaljplan	hösten/vintern



	2013/2014
Preliminärt antagande detaljplan, genomförandebeslut	2016
Preliminär start för genomförande	2016

SAMRÅD

Inför förslag till inriktningsbeslut så har samråd skett mellan stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret. Samråd har skett mellan förvaltningsledningarna, inom förvaltningsövergripande arbetsgrupper samt med arbetstagarorganisationerna.

RISK

Då flytten är intern och avser att genomföras från en lokal till en ny lokal inom staden så kan riskerna analyseras och hanteras inom staden.

Noggrannhet i detta projektskede är $\pm 25\%$ för såväl kostnader som intäkter.

Risker för förändring i hyresnivå är proportionerlig mot Fastighetskontorets intäkts och kostnadsprognos vid inriktningsbeslut om $\pm 25\%$.

Risker föreligger i antaget arbetsplatsbehov vid inflyttning 2018. De relaterade hyresekonomiska riskerna exponeras inom staden och är hanterbara. Detta då nya Tekniska nämndhuset (arbetsnamn) dimensioneras för 1 800 arbetsplatser i flexibla hyresobjekt både för interna och externa hyresgäster. Ett ökat eller minskat lokalbehov från staden interna hyresgäster innebär minskade eller ökade externa hyresgäster.

I det fall detaljplaner överklagas kommer tiden för byggstart att skjutas framåt.

KOMMUNIKATION

Fastighetskontoret ansvarar för kommunikationen för verksamhetsprojektet och exploateringskontoret ansvarar för kommunikationen för bostadsexploateringsprojektet på Söderstadiontomten. Dessa bör samordnas med den övergripande kommunikationen för Söderstaden.

En kommunikationsplan för Klamparen ska tas fram. Initialt är detta ett gemensamt ansvar för fastighetskontoret och exploateringskontoret.

RAPPORTERING



Rapportering kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

Fastighetskontorets, Stockholm Globe Arena AB:s och exploateringskontorets sammanfattade synpunkter och förslag till beslut

Fastighetskontoret föreslår att en ny byggnad, Tekniska Nämndhuset Söderstaden, uppförs för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) i utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov som ersättning för lokalerna i Tekniska Nämndhuset Kungsholmen.

Tekniska Nämndhuset Söderstaden möjliggör bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9.

Fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår att fastigheterna Klamparen 7 och 11 (Tekniska Nämndhuset Kungsholmen) utvecklas till bostäder.

SLUT