

Handläggare
Tove Carlsson
0850826987
tove.carlsson@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del slutredovisningen och förslaget att avbryta projektet Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av slutredovisningen samt att kommunfullmäktige beslutar att avbryta projektet.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefJenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2015 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att genomlysa ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede; däribland projekt Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden. I tertialrapport 1 2015 rapporterade stadsledningskontoret att projektet inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

Mot bakgrund av detta återkommer nu fastighetskontoret till fastighetsnämnden med en slutredovisning av tidigare projektinriktning.

De projektkostnader som inte kan hänföras till den nya inriktningen omfattar cirka 35 mnkr som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras till 2016 års resultat.

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheterna Klamparen 7, 8 och 11 – det byggnadskomplex på Kungsholmen som kallas för Tekniska nämndhuset – ägs och förvaltas av fastighetsnämnden och har alltsedan det uppfördes i början av 1960-talet varit en lokalisering för stadens administrativa verksamheter ansvariga för planering, byggande och förvaltning.

I budget för 2012 gavs stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB i uppdrag att ta fram en strategisk lokal-försörjningsplan för stadens administrativa lokaler samt samordna den stadsövergripande lokalplaneringen. Utredningen visade att stadens lokalförsörjning inte var optimal och kostnadseffektiv. Stadsledningskontoret föreslog därför i sitt utlåtande att verksamheterna skulle ges i uppdrag att genomföra en besparing om 10 % av lokalkostnaderna.

I utredningen konstaterades också 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 (Dnr 308-1345/2012) om effektivisering i enlighet med stadsledningskontorets utredning.

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

Alternativa lägen studerades 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 översiktsplan. Dessa var västra Kungsholmen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Hammarby Sjöstad, Söderstaden, Årstafältet, Telefonplan, Liljeholmen, Ulvsunda och Alvik. Söderstaden framkom under utredningen som den lämpligaste lokaliseringen.

Tekniska nämndhuset Söderstaden

Som ersättning för lokalerna på Kungsholmen föreslog därför fastighetskontoret att en ny byggnad skulle uppföras inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) inom utvecklingsområdet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov.

Under april 2013 behandlade fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ett gemensamt inriktningsärende där inriktningsbeslut avseende 1, utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av nya Tekniska nämndhuset Söderstaden och bostäder samt 2, utveckling av Klamparen 7 och 11 (Tekniska nämndhuset Kungsholmen) för bostadsändamål, godkändes.

I juni samma år beslutade kommunfullmäktige att Tekniska nämndhuset inte längre var en lämplig lokalisering för stadens förvaltningar och inriktningen att fastighetsnämnden skulle förvärva del av fastigheten Arenan 9 (Söderstadion) av Stockholm Globe Arena Fastigheter AB i syfte att bygga nya Tekniska nämndhuset Söderstaden godkändes.

Fastighetsnämnden medgavs rätt att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9, till en utredningsutgift om 60 mnkr, fram till genomförandebeslut. Fastighetsnämnden fick öka sina investeringsutgifter för år 2013 med upp till 10 mnkr för att genomföra erforderliga utredningar.

Söderstaden ansågs vara en lämplig lokalisering såväl funktionellt, ekonomiskt som miljömässigt men även bra ur ett serviceperspektiv gentemot medborgare och näringsliv. Tekniska nämndhuset Söderstaden möjliggjorde även bostadsbebyggelse på kvarvarande del av fastigheten Arenan 9. Valet att flytta till en nybyggd fastighet ägd av staden bedömdes som helhet långsiktigt vara det mest ekonomiska för staden. Grundhyran i Tekniska nämndhuset Söderstaden planerades till cirka 2 300 kr/m² LOA/år eller cirka 40 000 kr/arbetsplats/år. Hyreskostnaderna bedömdes minska vid en flytt från Kungsholmen till Söderstaden.

Fastighetsnämndens totala investeringskostnad för Tekniska nämndhuset Söderstaden bedömdes till cirka 1 600 mnkr varav 400 mnkr för marken. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys skulle nettonuvärdet vara cirka 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5 % och avkastningen uppgå till cirka 9,1 %, vilket som helhet bedömdes vara ekonomiskt hållbart ur fastighetsnämndens

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

Kommunfullmäktige antog i juni 2013 inriktningsbeslutet gällande att en ny byggnad inom del av fastigheten Arenan 9 som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset Kungsholmen. Inriktningsbeslut fattades även för skapandet av nya bostäder – mellan 350 och 450 lägenheter i Söderstaden samt minst 400 lägenheter på Kungsholmen, där Tekniska nämndhuset idag är beläget.

Sammanfattningsvis var skälen till att en ny byggnad rekommenderas:

- Billigare per arbetsplats att bygga nytt.
- Enklare att arbeta tillsammans.
- Bättre service till Stockholms invånare.
- Möjligt uppnå önskad internationell miljöklassning.
- Undviker dubbla lokalkostnader vid renovering.

Det förordade förslaget

Visionen för Tekniska nämndhuset Söderstaden var en ny offentlig byggnad som skulle vara öppen och välkomnande för medborgarna och näringslivet. Byggnaden skulle präglas av demokratiska värderingar som *öppenhet, tillgänglighet, likställighet* och *mångfald*, och vara en levande, kreativ och mänsklig byggnad som fungerade som en naturlig mötesplats och arbetsplats för information, samtal och beslut om stadens planering, byggande och förvaltning samt miljöer. Byggnaden skulle vara en förebild för urbant hållbart byggande och bli en viktig symbol för miljöstaden Stockholm.

I syfte att få bästa möjliga utformning i kombination med en spännande gestaltning av den nya byggnaden bjöd fastighetskontoret under våren 2013 in till en prekvalificering för att välja ut fem arkitektkontor att delta i en arkitekttävling om den nya byggnaden. 36 arkitektkontor/team visade intresse för att delta i tävlingen. I december 2013 hade följande fem arkitektkontor valts ut till den fortsatta tävlingen:

- Dorte Mandrup/Nyréns/Hosper/Mandaworks
- Berg/C. F. Moller Architects
- BIG/Strategisk arkitektur/SLA
- 3xN, Tema
- Urban design, SelgasCano

I april 2014 lämnade nämnda kontor in sina förslag och i juni samma år förordades Urban Design tillsammans med det spanska arkitektkontoret SelgasCano med förslaget *Drivhus*. Medverkande i projektet var även Land Arkitektur och Sweco.

Investeringskostnaden för projektet beräknades då ha ökat till nästan 1,8 mdr (i 2014 års prisnivå).

Ändrad inriktning

Till följd av stadens stora investeringsbehov behöver stadens kostnadsutveckling kontinuerligt ses över för att på så sätt skapa möjlighet för eventuella omprioriteringar. Under den fortsatta bearbetningen av projektet konstaterades att det skulle krävas ytterligare investeringsmedel om cirka 250 mnkr, det vill säga en prognos på närmare 2 mdkr.

Kommunstyrelsen gavs i budget 2015 i uppdrag att genomlysa ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede; däribland projekt Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden. I tertialrapport 1 2015 rapporterade stadsledningskontoret att genomlysningen resulterat i att projektet Nytt Tekniskt nämndhus varken bedöms uppfylla kommunfullmäktiges gamla eller nya inriktningsmål samt att projektet inte är hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Arkitektförslaget bedöms inte heller uppfylla de fastighetsekonomiska förutsättningarna och en ny utredning skulle därför initieras.

I budget 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projektet under 2016 skulle fastställa en ny inriktning för projektet. Resultatet har tidigare i år redovisats och analyserats och slutsatsen blev att projektet enligt tidigare inriktningsbeslut (fattat i kommunfullmäktige 10 juni, 2013) bör avbrytas. Istället föreslogs att nuvarande Tekniska nämndhuset ska moderniseras och rustas upp.

Skälen till detta anses vara att marknadsintresset för Söderstaden bedömts ha höjts och tillskottet av alternativa kontorsetableringar och arbetsplatser inte längre bedöms vara beroende av stadens initiativ till att agera draghjälp. Utredningen visar även att det är möjligt att inrymma verksamhetsprogrammet i Klamparen samt att ombyggnadskostnaden för Klamparen bedöms bli väsentligt lägre än investeringsutgiften för en nybyggnation i Söderstaden. En ombyggnation av Klamparen bedöms idag vara det mest ekonomiskt hållbara alternativet och en sammanvägd genomgång av tidigare beslutade lokaliseringskriterier, samt med nämnda punkter i beaktan,

har givit att argumenten för en ombyggnad av befintligt kontor överväger.

Fastighetskontoret har genomfört utredningar gällande ombyggnation av befintligt tekniskt nämndhus. Här konstateras att en ombyggnad av denna byggnad skulle innebära en väsentligt lägre utgift.

Mot bakgrund av detta återkommer nu fastighetskontoret till fastighetsnämnden med en slutredovisning av att tidigare projektinriktning som alltså kontoret önskar avbryta. Fastighetskontoret avser att återkomma med ett nytt inriktningsbeslut för ombyggnadsprojektet av Klamparen.

Ekonomi

Projektkostnader som inte kan hänföras till den nya inriktningen omfattar cirka 16 mnkr för genomförd arkitekturtävling och inledande utredningar samt cirka 19 mnkr för utveckling av verksamhetsprojektet. Totalt bedöms slutkostnaden uppgå till cirka 35 miljoner kronor.

Med anledning av att projektet avbryts utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet så kallad förgävesprojektering. I och med att beslut om att avbryta projektet fattas föreligger ett utrangeringsbehov om cirka 35 mnkr som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras till 2016 års resultat.

Slut