

Utlåtande 2017: RI (Dnr 122-2124/2016, 308-2220/2009)

Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden

Slutrapport

Ny lokalisering för nya tekniska nämndhuset

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens slutredovisning av projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden godkänns.
2. Projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden avbryts i enlighet med fastighetsnämndens förslag.
3. Fastighetsnämndens avkastningskrav regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2016 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.
4. Fastighetsnämndens hemställan att godkänna inriktning för nytt Tekniskt nämndhus, dnr 308-2220/2009 anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige antog i juni 2013 inriktningsbeslut gällande 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.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift 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 procent och avkastningen uppgå till cirka 9,1 procent, 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.

Kommunstyrelsen gavs i budget 2015 i uppdrag att genomlysna ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i utrednings- eller planeringsskede; däribland projekt Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden. I tertiärrapport 1 2015 rapporterade stadsledningskontoret att genomlysningen resulterat i att projektet Nytt Tekniskt nämndhus inte bedömdes uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål samt att projektet inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. En ny utredning skulle därför initieras.

I budget 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projektet 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 den 10 juni 2013) bör avbrytas. Istället föreslogs att nuvarande Tekniska nämndhuset ska moderniseras och rustas upp.

Mot bakgrund av detta återkommer nu fastighetsnämnden med en slutredovisning av tidigare projektinriktning och hemställer till kommunfullmäktige att projektet avbryts. Fastighetsnämnden har samtidigt tillsammans med berörda nämnder hemställt ett inriktningsbeslut för ombyggnadsprojektet av Klamparen till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret förordar utifrån genomförda utredningar att projektet avbryts. Den genomlysning som kontoret har genomfört stödjer beslutet om att avbryta projektet.

Mina synpunkter

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 ett inriktningsbeslut om en lokalisering av ett Nytt Tekniskt nämndhus till Söderstaden. Detta motiverades utifrån ett antal viktiga aspekter. Den nya lokaliseringen skulle bidra till en effektivisering av stadens administrativa lokaler och fler arbetsplatser skulle tillskapas i söderort. Flytten skulle också bidra till en delfinansiering av projektet Tele 2 Arena – dels genom rena markförsäljningsintäkter till SGA Fastigheter AB och dels genom att det nya tekniska nämndhuset skulle fungera som en ankarhyresgäst och därigenom bidra till ökade markvärden för kommande utveckling av kvarvarande mark. De fastigheter som staden lämnade skulle utvecklas för bostadsändamål och genom detta bidra till finanseringen.

Efter att prognoser visat på skenande kostnader i ett antal av fastighetsnämndens projekt gav kommunfullmäktige i budget för år 2015 stadsledningskontoret i uppdrag att göra en genomlysning av ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i ett utrednings- eller planeringsskede. Projektet Nytt Tekniskt nämndhus ingick i denna genomlysning. Grunden för granskningen var bland annat investeringsprognosen som visade på stora kostnadsökningar, att lokalerna bedömdes som för stora samt att en framtida användning och exploatering av fastigheterna i kvarteret Klamparen indikerade att den möjliga exploateringspotentialen hade minskat och därmed innebar minskade intäkter.

Resultatet av utredningarna fastställdes i budget 2016. Slutsatsen var att projektet Nytt Tekniskt nämndhus till Söderstaden bör avbrytas och att Tekniska nämndhuset istället ska moderniseras och rustas upp. Projektet i Söderstaden bedömdes ej som hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Rekommendationen baserades således på att det går att inrymma verksamheten i nuvarande Tekniskt nämndhus på ett bra sätt, att den förväntade bostadspotentialen var lägre, att marknadsintresset för Söderstaden bedömdes ha ökat rejält och att investeringskostnaden för en nybyggnation beräknades bli högre än renoveringsalternativet. Slutsatsen var också att det går att tillskapa bostäder även vid modernisering av Tekniska nämndhuset.

Den nya inriktningen på projektet är mot bakgrund av ovanstående att det nuvarande Tekniska nämndhuset ska utvecklas till en modern och funktionell kontorsbyggnad, med plats för 1400 medarbetare i huvudbyggnaden Klamparen 7. Det befintliga Tekniska nämndhuset uppfördes under åren 1963-1965 och sedan dess har inga större renoveringar eller moderniseringar genomförts. För att bli mer funktionella och uppnå dagens standard på

kontorslokaler behöver lokalerna anpassas och utvecklas enligt dagens arbetsformer, med i huvudsak kontorslandskap, samt att lokalerna behöver upprustas utifrån bland annat högre krav på ventilation, god akustik, tillgänglighet och energieffektivitet.

När hela fastigheten är ombyggd frigörs byggnader för andra ändamål, bland annat ska Klamparen 11 provas för bostäder. Syftet med projektet är att det nya Tekniska nämndhuset i framtiden ska utveckla och förbättra samarbetet mellan förvaltningarna och skapa en bättre service till medborgarna.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras
2. Berörda nämnder ges i uppdrag att återuppta planering och genomförande av Projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.
3. Berörda nämnder ges i uppdrag att utveckla fastigheten Klamparen 7 för bostadsändamål.
4. Kommunstyrelsen ska redovisa den fastighetsekonomiska analysen avseende jämförelsealternativen.
5. Därutöver anför följande

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. 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.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten väljer dock att avbryta projektet, med hänvisning till att det skulle bli för dyrt. Tyvärr mörklägger majoriteten de fastighetsekonomiska kalkylerna som ligger till grund för de olika alternativ som majoriteten hävdar att man utrett.

Det aktuella förslaget om att rusta upp Tekniska Nämndhuset ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder och inte heller ger möjligheten att utveckla befintlig fastighet så att lokalerna blir ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Staden ska fortsatt verka för en utlokalisering av de tekniska förvaltningarna till ytterstaden, samt att omvandla Klamparen 7 till bostäder.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämndens slutredovisning av projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden godkänns.
2. Projektet Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden avbryts i enlighet med fastighetsnämndens förslag.
3. Fastighetsnämndens avkastningskrav regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2016 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.
4. Fastighetsnämndens hemställan att godkänna inriktning för nytt Tekniskt nämndhus, dnr 308-2220/2009 anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut i juni 2013 om lokalisering av Nytt Tekniskt nämndhus till Söderstaden motiverades utifrån ett antal aspekter. En flytt till Söderstaden skulle bidra till en effektivisering av stadens administrativa lokaler, fler arbetsplatser skulle tillskapas i ytterstaden och flytten skulle också bidra till en delfinansiering av projektet Tele 2 Arena – dels genom rena markförsäljningsintäkter till SGA Fastigheter AB och dels genom att bidra till ökade markvärden för kommande utveckling av kvarvarande mark som också ska ingå som delfinansiering av Tele2 Arena.

Följande beslut utgör i huvudsak bakgrunden för inriktningsbeslutet om att etablera ett Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden:

- Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige att bygga en ny arena, Tele2 Arena. Av beslutet framgår att Tele2 Arena ska delfinansieras genom försäljning av byggrätter på mark som frigjorts tack vare projektets genomförande. Detta gällde mark för en tillbyggnad av hotell, en byggrätt söder om arenan för kontor och handel samt byggrätten som frigörs när Söderstadion rivs. Denna betecknas Norra byggrätten och utgörs av Söderstadiontomten som ligger inom det som kallas "Arenatomten" (Arenan 9).
- I kommunfullmäktiges 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. 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 procent av lokalkostnaderna.

I utredningen konstaterades också att stadens verksamheter kan etableras på andra platser än i innerstaden. Inte bara för att sänka lokalkostnader utan även för att tillskapa arbetsplatser i stadsdelar med få sådana. Kommunstyrelsen beslutade den 6 februari 2013 (Dnr 308-1345/2012) om effektivisering i enlighet med stadsledningskontorets utredning.

Kommunfullmäktige fattade år 2013 inriktningsbeslut för: Utveckling av del av Arenan 9 (Söderstadion) för lokalisering av Tekniska nämndhuset Söderstaden samt bostäder samt utveckling av Klamparen 7 och 11 för bostadsändamål.

Av inriktningsbeslutet framgick att en flytt av verksamheterna i Tekniska nämndhuset motiverades bland annat utifrån ett marknadsperspektiv. Söderstaden behövde, enligt inriktningsbeslutet, kontorsutveckling för att realisera visionen av en mångfacetterad stadsdel. En viktig framgångsfaktor för utveckling av området bedömdes vara att locka en eller flera välkända ankarhyresgäster att etablera sig. En etablering av Nytt Tekniskt nämndhus bedömdes därför kunna bidra till en positiv utveckling av områdets markvärden. En viktig drivfaktor för beslutet var potentialen att skapa högre fastighets- och markvärden i området där staden är en stor aktör och fastighetsägare, genom en större etablering av stadens verksamheter. Därutöver bedömdes att det fanns förutsättningar för ett möjligt tillskott om 350-450 bostäder motsvarande cirka 40 000 kvadratmeter BTA bostadsbyggrätter. En förutsättning för dessa var att det också skulle byggas en bullerskärm mot Nynäsvägen, vilken skulle utgöras av ett Nytt Tekniskt nämndhus.

Därutöver skulle cirka 400-550 nya bostäder genom ombyggnad och/eller rivning kunna tillskapas inom fastigheten Klamparen 7 och 11 på Kungsholmen. I sammanhanget lyftes att rivningsalternativet skulle ge väsentligt högre måluppfyllelse och högre inkomster än ett ombyggnadsalternativ. För framtida beslut poängterades vikten av att maximera intäkterna på den så kallade Klamparfastigheten. Vid beslutet framhölls dock att det fanns risker och osäkerheter gällande till exempel framtida byggrättsvärden och bedömningen av storleken på tillkommande byggrätter.

I den totala nettokalkylen bedömdes utgifterna till 1 760 mnkr och inkomsterna till 1 833 mnkr (i 2013 års penningvärde). Av de totala utgifterna avsåg 1 600 mnkr byggnation av Nytt Tekniskt nämndhus, inklusive 400 mnkr i utgifter för köp av marken. I den totala nettokalkylen bedöms inkomsterna till 1 833 mnkr (2013 års penningvärde) varav reavinster vid fastighetsförsäljningar omfattade 965 mnkr, evighetskapitaliseringar av tillkommande externa hyror och driftbesparingar om 518 mnkr samt en underhållsbesparing om 350 mnkr.

Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys skulle nettonuvärdet vara cirka 307 mnkr vid en diskonteringsränta på 5 procent och avkastningen uppgå till cirka 9,1 procent, 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.

Under våren 2013 bjöd fastighetsnämnden in till en prekvalificering för att välja ut fem arkitektkontor som skulle delta i en arkitekttävling om den nya byggnaden. I december 2013 hade fem arkitektkontor valts ut till den fortsatta tävlingen. I april 2014 lämnade arkitektkontoren in sina förslag och i juni samma år förordades Urban Design tillsammans med det spanska arkitektkontoret SelgasCano med förslaget Drivhus. Investeringskostnaden för projektet beräknades då ha ökat till nära 1,8 mdr (i 2014 års prisnivå), vilket bland annat framgår av fastighetsnämndens underlag till budget 2015.

I kommunfullmäktiges budget 2015 fick stadsledningskontoret i uppdrag att göra en samlad utredning av hur stadens fastighetsverksamhet och lokalförsörjning ska organiseras på ett effektivt sätt som bidrar till uppfyllandet av kommunfullmäktiges mål. Parallellt med utredningen skulle kommunstyrelsen göra en genomlysning av ett urval av fastighetsnämndens investeringsprojekt som befann sig i ett utrednings- eller planeringsskede. Projektet Nytt Tekniskt nämndhus ingick i denna genomlysning.

Grunden för genomlysningen av Nytt Tekniskt nämndhus var bland annat investeringsprognosen som visade på antaganden om väsentliga fördyringar, att den framtida användningen och omfattning av exploatering av fastigheterna i kvarteret Klamparen hade bedömts i ett tidigt planeringsskede och att fördjupade studier som genomförts indikerade att de byggrättsvolymerna som förutsatts i underliggande kalkyler hade minskat och därmed förändrat förutsättningarna för en maximering av intäkterna i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Ytterligare en utgångspunkt var att underliggande kalkyler till inriktningsbeslutet utgick från en lokalarea på 32 000 kvadratmeter. Detta var inklusive expansionsytor då basbehovet för de tekniska förvaltningarna bedömdes uppgå till knappt 25 000 kvadratmeter. Det av fastighetsnämnden förordade tävlingsbidraget, i den arkitekttävlingen som genomfördes under våren 2014, innehöll 36 000 kvadratmeter LOA.

Stadsledningskontoret genomförde genomlysningen av projektet Nytt Tekniskt nämndhus under våren 2015. Utredningen visade att föreslagen utformning i arkitektförslaget kunde påverka volym och utförande av bostäder på Arenan 9. En uppdaterad kostnadskalkyl väntades visa på högre produktionskostnader än vad som förutsattes i inriktningsbeslutet och slutkostnaden skulle i så fall bli cirka 2 miljarder kronor. Utformningen av arkitektförslaget som förordades i arkitekttävlingen bedömdes ge en högre

produktionskostnad, inte bara jämfört med beslutad projektram (inriktningsbeslutet), utan även i jämförelse med projekt som normalt produceras för motsvarande verksamheter.

Vidare framhölls att stora osäkerheter och risker kvarstår som kan försämra lönsamhetskalkylen i projektet, till exempel närheten till Nynäsvägen, volymen för bostadsprojektet på Arenan 9 och indikationer på minskad byggrättsvolym inom kvarteret Klamparen.

Vad gäller Tekniska nämndhuset Kungsholmen så har fastighetsnämnden låtit pröva ombyggnadsmöjligheterna till bostäder inom Klamparen 7 och 11 (350-400 lägenheter) samt möjligheterna till ny bostadsbebyggelse efter rivning av befintliga byggnader (380-400 lägenheter). Nybyggnadsalternativet bedöms komma att begränsas av kulturhistoriska begränsningar då Klamparen 7 har det näst högsta värdet (grön) i Stockholms stads kulturhistoriska klassificering och Klamparen 11 (gul).

Stadsledningskontorets genomlysning visade sammanfattningsvis att projektet inte bedöms uppfylla de inriktningsmål som kommunfullmäktige satt upp, projektet är vidhäftat med stora risker och bedöms inte som hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Rekommendationen var att arkitektförslaget skulle dras tillbaka och att alternativa utredningar skulle genomföras som underlag för nytt ställningstagande i projektet. I tertialrapport 1 2015 rapporterade stadsledningskontoret att genomlysningen resulterat i att projektet Nytt Tekniskt nämndhus inte bedömdes uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål samt att projektet inte var hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv.

I budget 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projektet 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/ankarhyresgäst. 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 därmed idag vara det mest ekonomiskt hållbara alternativet. En sammanvägd genomgång av tidigare beslutade

lokaliseringskriterier, samt med nämnda punkter i beaktan, har givit att argumenten för en ombyggnad av befintligt kontor överväger.

Mot bakgrund av detta återkommer nu fastighetsnämnden nu med en slutredovisning av tidigare projektnriktning och hemställer till kommunfullmäktige att projektet avbryts. Fastighetsnämnden har samtidigt tillsammans med berörda nämnder hemställt ett inriktningsbeslut för ombyggnadsprojektet av Klamparen till kommunfullmäktige för beslut.

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 mnkr. 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 utranteringsbehov om cirka 35 mnkr som enligt gängse redovisningsregler ska kostnadsföras till 2016 års resultat.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2016.

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna 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.

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) och Richard Bengtsson m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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 lokalförsörjningsplan 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 genomlysna 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 fastighets-ekonomiskt 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 projektnriktning 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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har fastighetskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Stadsledningskontorets slutsatser utifrån projektets genomlysning

Utifrån de uppdrag stadsledningskontoret fick i budget 2015 avseende stadens lokalförsörjning och genomlysning av fastighetsnämndens projekt har genomlysningens slutsatser redovisats för stadsledningskontoret och en muntlig föredragning gjordes på fastighetsnämndens sammanträde i april 2015.

Utifrån genomlysningen beslutade kommunstyrelsen i tertiärrapport 1 2015 följande: Projektet Nytt Tekniskt nämndhus bedöms inte uppfylla de inriktningsmål som kommunfullmäktige satt upp och projektet är inte hållbart ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv. Arkitektförslaget bedöms inte uppfylla de fastighetsekonomiska förutsättningarna och en ny utredning initieras. Alternativa utredningar behöver göras. Fastighetsnämnden blir huvudansvarig för att driva verksamhetsprojektet och ta fram ett lokalprogram för förvaltningarnas behov.

Programmet ska vara oberoende av lokalisering och byggherre. Vidare ska nämnden utreda konsekvenser av ett bevarande och utveckling av Tekniska nämndhuset för fortsatt kontorsändamål. I övriga utredningar som rör Arenatomten och eventuell konvertering/rivning av Klamparna till bostäder läggs ansvaret på exploateringsnämnden med fastighetsnämnden som medverkande part. Målsättningen är att berörda utredningar ska vara genomförda senast innan utgången av 2015 för att kunna fastställa en ny inriktning för projektet.

I kommunfullmäktiges budget för 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projekt Nytt Tekniskt nämndhus kommer under 2016 (med målsättning under kvartal 1) att fastställa en ny inriktning för projektet. Fastighetsnämndens investeringsplan för projektet innehåller därför enbart utgifter för erforderliga utredningar till dess att ett nytt inriktningsbeslut fattats.

Utredningar

De utredningar som genomförts under 2015 har genomförts av respektive ansvarig nämnd och utifrån dessa, med stöd av beslut i kommunfullmäktiges budget 2016 om att ny inriktning ska fastställas, görs nu en slutredovisning av projektet Nytt Tekniskt Nämndhus i Söderstaden med begäran om att kommunfullmäktige formellt avbryter projektet.

I tertialrapport 1 2016 rapporterade kommunstyrelsen följande;

"I budget 2016 fastställdes att resultatet av alternativa utredningar för projektet under 2016 skulle fastställa en ny inriktning för projektet. Resultatet av de alternativa utredningarna har redovisats och analyserats. Slutsatsen är att projektet Nytt Tekniskt nämndhus enligt tidigare inriktningsbeslut (fattat i kommunfullmäktige 10 juni, 2013) bör avbrytas. Istället föreslås att nuvarande Tekniska nämndhuset moderniseras och rustas upp. Följande avvägningar ligger till grund för en ny inriktning:

- Förväntad bostadspotential i fastigheterna Klamparna (nuvarande Tekniskt nämndhus) efter genomförda utredningar resulterar i en lägre potential jämfört med tidigare fattat inriktningsbeslut 2013. En viss andel bostäder kan ändå tillskapas.
- Marknadsintresset för Söderstaden bedöms ha höjts och tillskottet av alternativa kontorsetableringar och arbetsplatser bedöms inte vara beroende av stadens initiativ till att agera draghjälp.
- Ombyggnadskostnaden för Klamparna är förvisso hög; men investeringsutgiften blir ändå lägre än vid nybyggnation i Söderstaden
- Utredningar visar att det är möjligt att inrymma verksamhetsprogrammet i befintlig huskropp (med ombyggnad av entré). Samtidigt tillskapas en viss andel bostäder till följd av att Klamparen 11 ändå kan frigöras.
- En sammanvägd genomgång av tidigare beslutade lokaliseringskriterier, också med ovanstående punkter i beaktande, gör gällande att argumenten för en kommuncentral etablering överväger argumenten emot.

Fastighetsnämnden uppmanas därmed att snarast återkomma till kommunfullmäktige med en slutredovisning av tidigare projektrinriktning och redovisa vilka projekteringskostnader som ej kan hänföras till den nya inriktningen. Vidare uppmanas

nämnden att ta fram ett förslag till nytt inriktningsbeslut, i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar, till kvartal 4 2016.”

Fastighetsnämnden har i december 2016 hemställt slutredovisning av Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden och hemställer om att avbryta projektet till kommunfullmäktige för beslut. I december har även fastighetsnämnden tillsammans med berörda nämnder hemställt inriktningsbeslut om, om- och tillbyggnad av befintligt Tekniskt nämndhus till kommunfullmäktige för beslut.

Parallellt med utredning om annat alternativ för Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden har SGA Fastigheter AB utrett exploateringsmöjligheterna på Arenan 9. Inriktningen på denna utredning har formaliserats genom beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott och koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB i juni 2016; Utredning gällande utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe, Anmälan av Globe Arena Fastigheter ABs utredningsbeslut. Den föreliggande och av SGA Fastigheter AB beslutade utredning berör Arenatomten (Arenan 9), vilken innefattar före detta Söderstadiontomten, Hovet och Ericsson Globe. Utredningen ska i huvudsak belysa förutsättningar för en modernisering av Ericsson Globe samt utreda möjligheten att bygga en träningsanläggning för hockey som ersättning till Hovet. Utredningen syftar att ge ett underlag för ett eventuellt inriktningsbeslut i ärendet. Under utredningskedet föreslås även att SGA Fastigheter AB ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för berört område. Denna markanvisningstävling pågår för närvarande.

Konsekvensbeskrivning

Stadsledningskontoret förordar att projektet avbryts. Den genomlysning som gjorts stödjer beslut om att avbryta projektet. Finansiering av Tele2 Arena bedöms med dagens marknadsläge vara oberoende av en etablering av stadens egna verksamheter på fastigheten och den markanvisningstävling som nu genomförs indikerar att det finns ett stort intresse att utveckla kommersiell verksamhet i området. De osäkerheter som råder för bostadsexploatering inom Klamparfastigheten bedöms som stora och utgifterna för Nytt Tekniskt nämndhus i Söderstaden är inte ekonomiskt försvarbara.

Efter genomlysningens genomförande tillkom ytterligare diskussioner om risker kopplat till oklarheter kring regelverket om strandskydd och möjligheterna att riva en kulturhistoriskt värdefull byggnad, vilket skulle kunna påverka projektets genomförbarhet väsentligt.

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 omedelbart. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att fastighetsnämndens avkastningskrav ska regleras i samband med upprättande av stadens bokslut 2016 till följd av att nedlagda projekteringsmedel kostnadsförs på fastighetsnämndens resultat.

Med hänvisning till vad som anförts i detta tjänsteutlåtande föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna

fastighetsnämndens slutredovisning samt att projekt Nytt Tekniskt nämndhus avbryts sam att fastighetsnämndens avkastningskrav regleras utifrån ovanstående.

Fastighetsnämndens hemställan att godkänna inriktning för nytt Tekniskt nämndhus, Dnr 308-2220/2009, som inte behandlats i kommunfullmäktige, anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) och Richard Bengtsson m.fl. (alla L) enligt följande.

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. 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.

Den nuvarande majoriteten väljer dock av avbryta projektet, med hänvisning till att det skulle bli för dyrt. Tyvärr mörklägger majoriteten de fastighetsekonomiska kalkylerna som ligger till grund för de olika alternativ som majoriteten hävdar att man utrett.

Det aktuella förslaget om att rusta upp Tekniska Nämndhuset ligger, i likhet med beslutet från 2013, på drygt en miljard kronor. Mervärdet för stockholmarna eller på berörda förvaltningar är dock begränsat eftersom det nu aktuella förslaget inte innebär ett tillskott på bostäder samtidigt befintlig fastighet kan utvecklas så att lokalerna är ändamålsenliga och funktionsdugliga enligt dagens standard.

Staden ska fortsatt verka för en utlokalisering av de tekniska förvaltningarna till ytterstaden, samt att omvandla Klamparen 7 till bostäder. Någon arkitektävling ska dock i detta sammanhang inte utlysas från stadens sida, då vi av erfarenhet vet att ett sådant förfarande tenderar att fördyra projekt.