

Handläggare
Pia Ström- Sjöberg
08-508 264 84**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Lokaler för projekt Slussen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att, i enlighet med detta tjänsteutlåtande, teckna hyresavtal för nya lokaler åt projekt Slussen.
2. Exploateringsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefPeter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Slussen hyr idag lokal för projektkontor på Katarinavägen 11, vid Slussen. Lokalen hyrs av Tranbodarne 11 KB (Atrium Ljungberg AB). Befintligt hyresavtal löper ut vid halvårsskiftet 2020 och på grund av att omfattande ombyggnads- och renoveringsarbeten kommer ske i fastigheten måste projektkontoret flytta till en ny lokal. Projektet har ett fortsatt behov av effektiva lokaler som gynnar intern kommunikation och samverkan med entreprenörer. Ingångna entreprenadkontrakt bygger på kontraktuell samverkan vilket innebär behov av interaktion och nära samarbete.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 84
Växel 08-508 276 00
pia.strom.sjoberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kontoret har inventerat fastighetsägare och hyresgäster i Slussens närområde och skickat ut lokalhyresförfrågan samt utvärderat alternativ med kontor i bodetablering på pråm. Bifogat förslag till hyreskontrakt avser 1 352 kvm inom fastigheten Borgmästaren 1 vid Slussen med adress Katarinavägen 17. Lokalen hyrs i andra hand och hyresvärd är Tengbomgruppen AB. Fastigheten ägs av Atrium Ljungberg AB. Lokalen rymmer cirka 100 kontorsarbetsplatser. Cirka halva utrymmet avgränsas och avses disponeras av projektets huvudentreprenör.

Lokalen hyrs för en tid av 3 år, från och med april 2020 till och med mars 2023. Den totala kostnaden för hela den kontrakterade hyrestiden är cirka 20 811 000 kr, i genomsnitt 578 086 kr per månad inklusive hyra, värme, kyla, sophämtning och fastighetsskatt. Utslaget per kvadratmeter och år blir det 5 131 kr. Moms samt index tillkommer. Till dessa kostnader tillkommer en initial investeringskostnad för anpassning av lokalen om cirka 500 000 kr.

Projekt Slussen disponerar i dag även lokaler i Sjömanshemmet vid Slussen. Lokalerna kan inte inrymma projektets hela organisation samt är ineffektiva och inte ändamålsenliga som projektkontor i det skede som projektet befinner sig i under åren 2020-2023. Sjömanshemmet används för andra ändamål inom projektet såsom etablering och evaktueringslokal för verksamheter.

Bakgrund

Projekt Slussen är ett projekt med stor komplexitet, vilket ställer höga krav på att olika ansvarsområden och kompetenser kan samverka effektivt. Projektet sitter sedan hösten 2016 i lokaler på Stadsgården 10, kv Tranbodarne 11, vid Slussen. Del av lokalen disponeras av projektets huvudentreprenör.

Befintligt hyresavtal löper ut halvårsskiftet 2020 och på grund av omfattande ombyggnads- och renoveringsarbeten i fastigheten måste projektkontoret flytta till en ny lokal.

Ett effektivt projektarbete är en framgångsfaktor för projektet. Erfarenheter från de senaste tre åren visar att ett gemensamt projektkontor, som kan inrymma hela projektorganisationen om cirka 70 personer, samt närhet till huvudentreprenören har bidragit till ett effektivare projektarbete.

En öppen kontorslösning samlad på ett våningsplan har medfört ett mindre behov av bokade möten och bättre möjligheter att sprida information och lösa uppkomna frågor snabbt och effektivt. Ingångna entreprenadkontrakt bygger på kontraktuell samverkan vilket innebär behov av interaktion och nära samarbete. Samverkan med huvudentreprenören har gynnats av den interaktion som har åstadkommits med samlokaliserade kontor. Projektets kontorslokaler behöver därför fortsättningsvis även ligga i nära anslutning till huvudentreprenörens.

Exploateringskontoret har mot bakgrund av ovanstående valt att söka efter en ny kontorslokal med likvärdiga förutsättningar som nuvarande lokal.

En kravspecifikation för lokaler har tagits fram för projekt Slussen, se bifogade lokalförteckning **bilaga 1**. Den bygger på prognos för behovet av medarbetare som arbetar i projektledningsorganisationen under de kommande åren.

Projekt Slussen disponerar i dag även lokaler i Sjömanshemmet vid Slussen. Sjömanshemmet består av cellkontor med plats för cirka 50 personer uppdelade på fyra våningsplan, pausutrymme och omklädningsutrymme på ytterligare ett eget våningsplan. På grund av fastighetens höga kulturvärden är det inte möjligt att bygga om huset för att kunna tillgodose projektets behov. Sjömanshemmet används under byggtiden för etablering samt evakueringslokaler för verksamheter som störs i området. Sjömanshemmet kan avyttras när projekt Slussen är klart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom exploateringskontoret, avdelningen för Stora projekt och Administrativa avdelningen. Förslaget har presenterats för medarbetarna i projektledningsorganisationen på avdelningens arbetsplatsträff 2020-02-10. Eventuella synpunkter hanteras enligt gällande rutiner.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret har inventerat fastighetsägare och hyresgäster i Slussens närområde och skickat ut lokalhyresförfrågan till tre fastighetsägare. Projektet har även utrett ett alternativ med placering av kontoret i bodetablering på pråm. Projektet har dock valt att inte gå vidare med detta förslag då det inte varit vare sig ekonomiskt eller drifttekniskt

fördelaktigt för projektet. Tre alternativa lokalförslag har inkommit och utvärderats gentemot kravspecifikationen. Samtliga av lokalerna bedömdes som intressanta och har varit föremål för platsbesök och förhandlingar med de olika fastighetsägarna. Det förslag som bäst motsvarar projektets behov samt är ekonomisk mest fördelaktigt beskrivs nedan.

Föreslagna lokaler

Bifogade förslag till andrahandshyreskontrakt, **bilaga 2 (med bilagorna 2.1-2.4)** avser del av plan 8 i fastigheten Borgmästaren 1 vid Slussen med adress Katarinavägen 17. Hyresvärd är Tengbomgruppen AB. Fastigheten ägs av Atrium Ljungberg AB.

Läget vid Slussen är optimalt och säkerställer direkt närhet till projektets arbetsområde.

Lokalen avses delas med huvudentreprenören. Vissa arbeten krävs för anpassning av lokalerna, bland annat med avskärmning av pausrum samt kompletterande mötesrum, **bilaga 2.4**.

Kontraktsvillkor

Lokalen hyrs för en tid av tre år, från och med april 2020 till och med mars 2023. Uppsägningstiden är 13 månader.

Då lokalen hyrs i andra hand tecknas kontrakt med avstående från besittningsskydd, **bilaga 2.3**.

I övrigt gäller sedvanliga villkor.

Ekonomiska konsekvenser

Årshyran för lokalen uppgår till 6 084 000 kr, motsvarande 4 500 kr per kvadratmeter och år. Den totala kostnaden för hela den kontrakterade hyrestiden är cirka 20 811 000 kr, i genomsnitt 578 086 kr per månad inklusive hyra, värme, kyla, vatten, avlopp, sophämtning och fastighetsskatt. Utslaget per kvadratmeter och år blir det 5 131 kr. Moms samt index tillkommer. Till dessa kostnader tillkommer initialt en investeringskostnad för anpassning av lokalen om cirka 500 000 kr.

Nuvarande användning av Sjömanshemmet ger i dagsläget minskade kostnader för etablering och evakuering av verksamheter.

Ersättningsformen för entreprenadkontrakt med huvudentreprenören är löpande räkning. Enligt entreprenadkontraktet ska entreprenörens utlägg för kontorslokaler och annan etablering som förs vidare till projektet belastas med ett administrativt tillägg om 7 %. I och med att del av lokalen nu upplåts till entreprenören utan kostnad för denne utgår inget administrativt tillägg. Därmed uppnås en besparing om drygt 723 000 kr för projektet.

Slut

Bilagor

1. Lokalförteckning
2. Hyresavtal
 - 2.1. Hyresavtalsbilaga 1 Förstahandshyresavtal inklusive bilagor
 - 2.2. Hyresavtalsbilaga 2 Lokalritning
 - 2.3. Hyresavtalsbilaga 3 Avstående av besittningsskydd
 - 2.4. Hyresavtalsbilaga 4 Önskade anpassningar plan 8