

Till
Styrelsen för Stockholms Stads Bostads-
förmedling AB

Ombyggnad av förmedlingens lokaler

FÖRSLAG TILL BESLUT

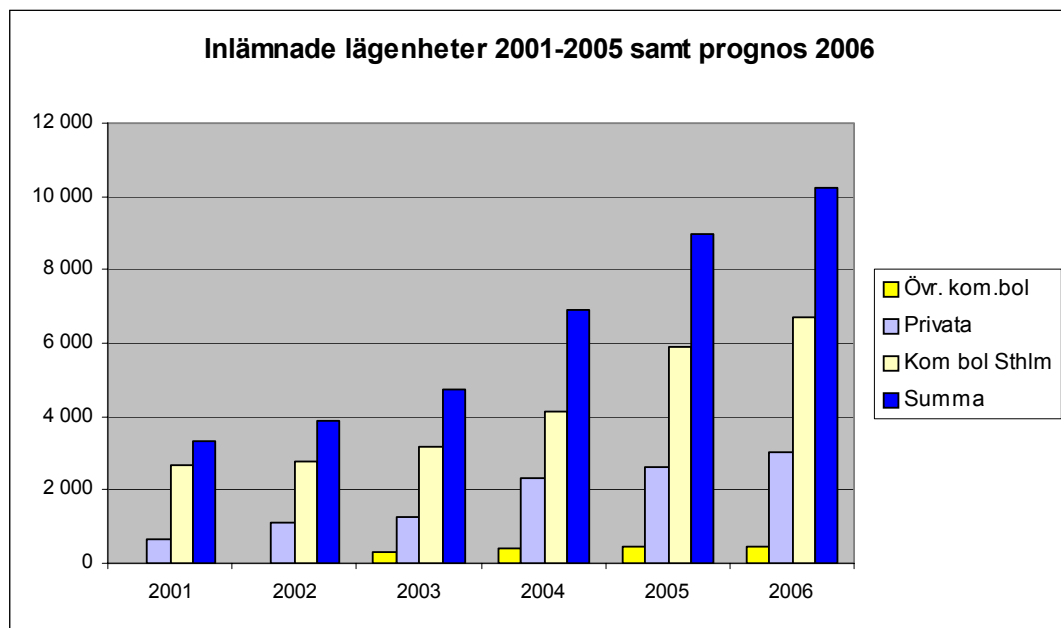
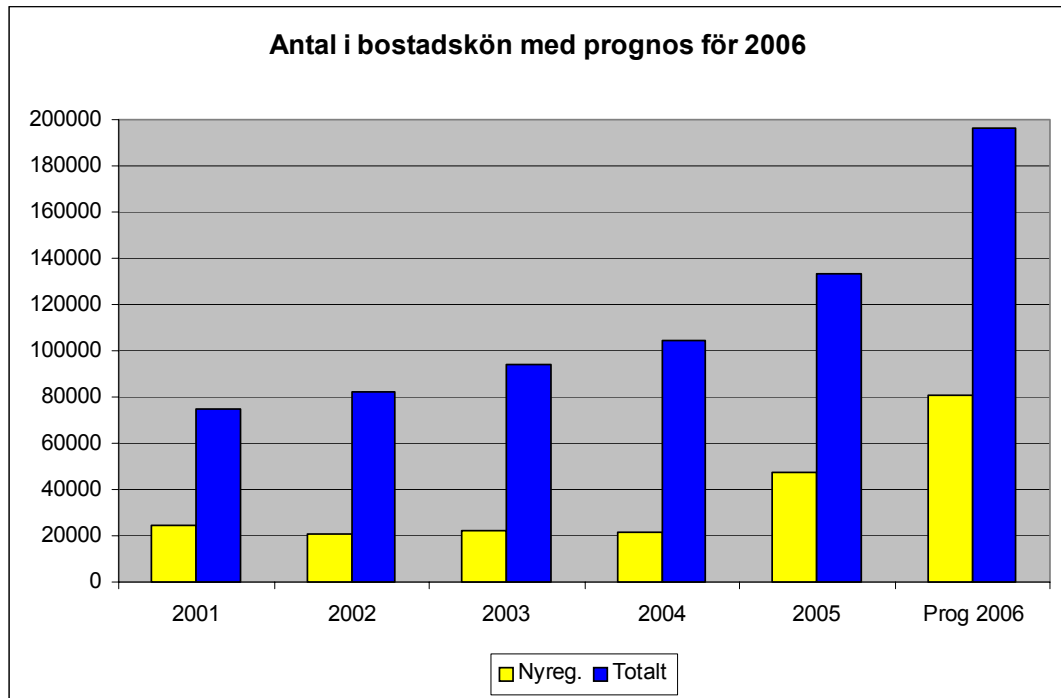
VD föreslår att styrelsen beslutar

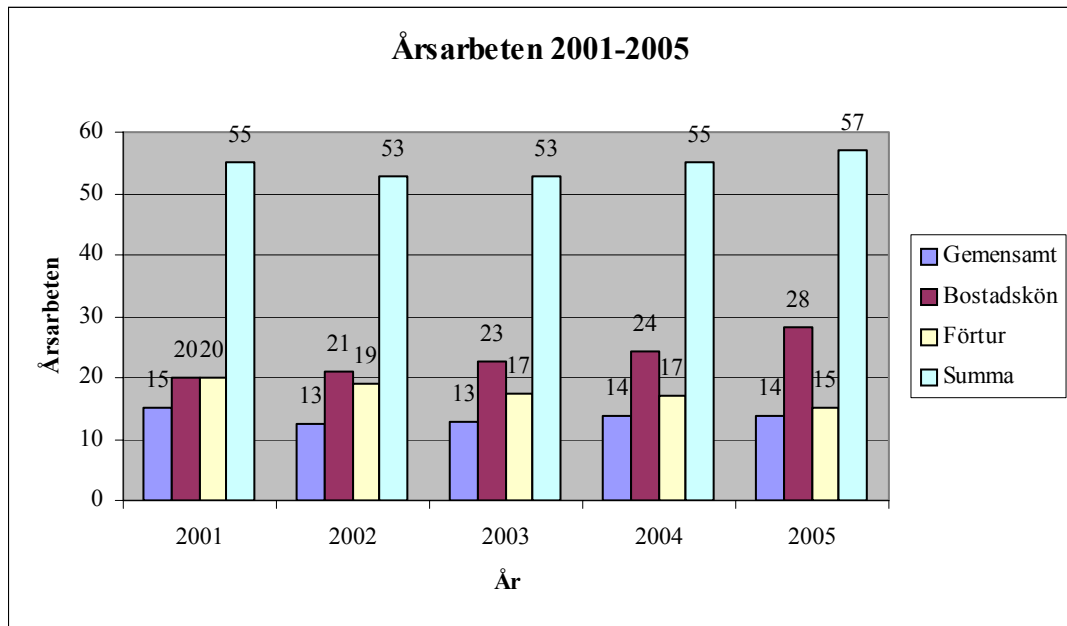
- att** godkänna förslaget till ombyggnad av bostadsförmedlingens lokaler och
- att** uppdra åt VD att å bolagets vägnar uppdra åt Fastighets- och saluhalls-kontoret att genomföra ombyggnaden.

Per Anders Hedkvist

Bakgrund

Bostadsförmedlingen har under de senaste åren kraftigt ökat antalet förmedlade lägenheter och kunder. Vi har klarat detta genom kraftfulla satsningar på att utveckla verksamhetssystemen, bygga upp Internetbaserade tjänster för våra kunder och genom att lägga ut uppgifter som inte är kärnverksamhet. Vi har också sett över och effektiviserat våra processer och fördelat om arbetsuppgifter och bemanning för att klara den ökade verksamhetsvolymen. För utvecklingsinsatser och avgränsade uppdrag har också konsulter utnyttjats. Totalt sett har den ökade verksamhetsvolymen därför hittills klarats med begränsade utökning av den fast anställda personalen.





De prognoser förmedlingen gjort i verksamhetsprogram och budgetar har under de senaste åren regelmässigt överträffats av verkligheten. Ökningen av antalet bostadsköande under det första tertialet detta år är ett sådant exempel. De närmaste två åren, 2007 och 2008 förväntar förmedlingen att antalet förmedlade lägenheter kommer att nå nya rekord. Detta innebär att Bostadsförmedlingen förutom att fortsätta arbetet med att effektivisera verksamhetssystem och arbetsätt också måste skapa förutsättningar för att för att kunna öka bemanningen. Förutsättningar för detta finns inte med nuvarande utnyttjande av förmedlingens lokaler.

Bostadsförmedlingen har därför i dialog med fastighetsägaren Fastighets- och saluhallskontoret sökt olika lösningar på problemen. Den bästa lösningen har befunnits vara en ombyggnad i befintliga lokaler. De problem som behöver lösas är:

- Expansionsutrymme saknas för de delar av verksamheten som kan behöva växa, bl. a. kundtjänst och reguljär förmedling.
- Dåliga rumsliga samband mellan enheter som behöver arbeta i nära kontakt, t.ex. IT-utveckling, IT-drift och informationsenheten.
- Lämplig plats för utbildning och information kring bolagets verksamhetssystem saknas.
- Mötesrum för avdelningsmöten, styrelsemöten, fastighetsägarträffar mm. saknas.
- Mötesplatser där personal från olika grupper och avdelningar spontant möts över gränserna saknas.

Process

Diskussioner med fack och personalgrupper kring behovet av förändringar av lokal-situationen inleddes våren 2005. Inledningsvis diskuterades behov och önskemål. Grundkoncept för hur olika enheter skulle kunna sitta i lokalerna blev tydligare under hösten. Förslag med enbart cellkontor som mer öppna lösningar än i det slutliga förslaget har diskuterats. Den slutliga lösningen är en avvägning mellan olika arbetsgruppers arbetsuppgifter och lokalernas förutsättningar. Förslaget är redovisat för

och godkänt av de fackliga organisationerna vid Bostadsförmedlingens skyddskommittés möte den 18 april.

Förslag till ombyggnad av befintliga lokaler

I samarbete med en av Fastighets- och saluhallskontoret utsedd arkitekt har förutsättningarna för att lösa ovan beskrivna problem studerats. Det nu framtagna förslaget bygger på ett antal förutsättningar:

Befintliga ytor används effektivare:

- Öppna kontorslandskap för så stora delar av förmedlingen som möjligt
- Kompakta cellkontor för de som väljer att sitta kvar i cellkontor
- Övergång från pappersarkiv till digitalt arkiv för köärenden.

Sambanden mellan våningsplanen förbättras:

- Bostadsförmedlingen får tillgång till trapphuset för intern kommunikation mellan våningsplanen.

Nödvändiga verksamhetsmässiga samband stärks:

- IT-drift och IT-utveckling samt Information kommer nära varandra på plan 1
- Gruppchef reguljär förmedling, ackvisitör och projektledare nyproduktion siter tillsammans och ihop med reguljär förmedling på plan 1.

Gemensamma ytor och funktioner stärks:

- Gemensamt fika och lunchrum på plan 0
- Sammanträdesrum i anslutning till lunchrum på plan 0

Höga krav på arbetsmiljö:

- Stor hänsyn tas för att minimera bullerproblem i öppet landskap, korridorer och lunchrum.
- God tillgång på små samtalsrum i det öppna landskapet.
- Skrivarrum och jourrum för personal i det öppna landskapet på plan 2.

Utformning av planlösningen framgår av bilagda planritningar. Förutom ovan beskrivna gemensamma funktioner som lunchrum och sammanträdesrum m m skapar den nya lösningen möjlighet till en expansion med ca 15 anställda på förmedlingen.

Tidplan

Ombyggnaden planeras genomföras under sommaren 2006 med byggstart direkt efter midsommar och slutförande innan september månads utgång. Förfrågningsunderlag skickas ut under vecka 19 och upphandlingen beräknas vara slutförd vecka 22. Ombyggnaden är planerad för att förmedlingen skall kunna sitta kvar i lokalerna under hela perioden. Ombyggnaden sker i ett plan i taget med start på plan 2. Det plan som är under ombyggnad friställs helt för byggnadsarbete för att minska störningen på personal och verksamhet. Verksamheten skall kunna genomföras avbrottsfritt under hela ombyggnaden. Omflyttningar mellan etapperna sker på helger.

Kostnadsbedömning

Den slutliga kostnaden för ombyggnaden kommer att klargöras av upphandlingen. Som underlag för beslut om ombyggnad har en kostnadsberäkning gjorts av Fastighets- och saluhallskontoret och av en av Fastighets- och saluhallskontoret utsedd beräkningskonsult, bk beräkningskonsulter ab. Kalkylens totalsammanställning bifogas. Den totala ombyggnadskostnaden beräknas bli 5,7 miljoner kronor. Av detta utgör 4,35 miljoner byggkostnader och återstoden kostnader för projektering, byggledning och budgetreserv.

Till ovanstående kommer kostnader för möbler i det öppna landskapet och i nytilkommande sammanträdesrum och lunchrum. I samtliga cellkontor utnyttjas befintliga möbler.

Kostnadsberäkning bifogas i bilaga 2

Summering

Genom den föreslagna ombyggnaden skapas effektivare lokaler med bättre samband. Bostadsförmedlingen får tillgång till lokaler med förutsättning att klara framtida expansionsbehov. Samtidigt ökar kvaliteten på gemensamma ytor som korridorer, lunchrum och sammanträdesrum. Materialval i gemensamma ytor och det öppna landskapet är gjorda för att skapa en trivsamt arbetsmiljö med god ljudkvalitet. Totalt sett bedöms förslaget ge bostadsförmedlingen ändamålsenliga lokaler för lång tid framöver. Viktigt för förmedlingen är att hela ombyggnadsprocessen kan ske utan att verksamhetens IT-stöd påverkas så att driftstörningar kan undvikas.

SLUT