



Kontaktperson  
Martin Skillbäck  
Innerstaden  
Telefon: 08-508 262 76  
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-01-26

## Försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten m m

### Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner avtal med Goldcup D 1227 AB, under namnändring till Klara AB, avseende försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten.
2. Marknämnden godkänner exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten.
3. Marknämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner avtalen senast 2006-06-30
4. Marknämnden godkänner avtal mellan staden, Fastighets AB Bangårdsposten, Jernhusen och Banverket.
5. Marknämnden hemställer att stadsbyggnadsnämnden återupptar detaljplanarbetet för hotell- och konferensprojektet m m inom Norrmalm 4:3 enligt detta tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

- 
- Bilagor: 1. Förslag från Skanska/London&Regional  
2. -"- Cargill/Niam/Jarl  
3. -"- Peab/GE Capital/Accor  
4. -"- Host AB  
5. Information om Cargill/Niam/Jarl  
6. Avtal med Jernhusen/Banverket  
7. Aktieöverlåtelseavtal med Goldcup D 1227 AB  
8. Exploateringsavtal med Fastighets AB Bangårdsposten

## Sammanfattning

Staden äger Fastighets AB Bangårdsposten. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3, f d postterminalen Stockholm Klara. Staden bjöd under våren 2001 ut bolaget till försäljning via anbud. Stadens krav var att köparen förband sig att bygga en hotell- och konferensanläggning på fastigheten. Vidare skulle hotellet och konferensanläggningen drivas utan kommunala subventioner. Till vinnare och köpare utsågs det tysk-österrikiska byggföretaget Strabag och det amerikanska hotellbolaget Marriott. Köparna drog sig dock ur affären i sent skede i samband med terroristattacker i USA 2001.

Ett köpeavtal träffades under 2002 med det engelska bolaget Cliffstone Investments Inc. Marriott blev kvar som blivande operatör av anläggningen. Ett detaljplaneförslag togs fram under 2003. Förslaget innehöll hotell med ca 600 rum och en konferensanläggning med plats för ca 3.000 personer. Förslaget fick ett blandat mottagande. Banverket motsatte sig att en del av konferensanläggningen föreslogs byggas över ett existerande kördäck över bangården. Motivet var att detta skulle inskränka handlingsfriheten vad gäller framtida ombyggnad av bangården när Citybanan tagits i trafik. Detaljplanen gick därför inte att genomföra, och avtalet med Cliffstone löpte ut 2004.

Marknadsläget för hotell- och konferensprojekt har varit dåligt på senare år men har förbättrats den senaste tiden. Kontoret har under 2005 förhandlat med ett antal bolag om ett något bantat projekt med följande innehåll:

- Hotell om minst 400 rum.
- Konferensanläggning med plats för drygt 2.000 personer i bankettsittning samt ca 3.000 personer i biosittning.
- Kommersiella lokaler i övrigt för att stärka projektekonomin.

Hela projektet skall rymmas inom av bolaget ägd fastighet Norrmalm 4:3.

Följande grupper av företag har inkommit med förslag:

- Skanska/London & Regional
- Cargill/Niam/Jarl
- Peab/GE Capital/Accor
- Host AB (First Hotels)

Samtliga förslag uppfyller kraven på hotell- och konferenskapacitet. Förslagen total byggvolym varierar mellan 67.000-82.000 m<sup>2</sup> BTA. Erbjuden köpeskilling ligger i intervallet 400-480 Mnkr. Anläggningen kommer att få en mycket framträdande position, väl synlig från söder och från Stadshuset. Anpassningen i stadsbilden måste därför göras med omsorg. Kontoret anser att förslaget från Cargill/Niam/Jarl lyckats bäst med detta. Detta förslag innehåller hotell om ca 420 rum samt en konferensanläggning med plats för ca 3.000 personer i biosittning eller drygt 2.000 personer i bankettsittning. Där-

till innehåller förslaget ca 26.000 m<sup>2</sup> kontor. Avsikten är att hotell- och konferensanläggningen skall drivas av Rezidor SAS. Samråd vid val av förslag har skett med bl a stadsbyggnadskontoret och Stockholm Visitors Board.

Cargill är ett amerikanskt investmentbolag med verksamhet i många länder. Niam är en stor svensk fastighetsfond. Jarl är ett investerings- och fastighetsutvecklingsbolag. I aktieöverlåtelseavtal med ett av bolagen gemensamt ägt bolag försäljer staden Fastighets AB Bangårdsposten för 430 Mnkr. Avtalet är bl a villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2006-06-30. Vidare förutsätts att ny detaljplan, som i allt väsentligt överensstämmer med föreslaget projekt, vinner laga kraft senast 2007-12-31. I ett till aktieöverlåtelseavtalet bilagt exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten regleras projektets omfattning, tidplan, servitutsförutsättningar mm.

I separat avtal med AB Jernhusen (ägare av Centralstationsområdet) och Banverket erhåller den blivande ägaren till hotell- och konferensanläggningen servitutsrätt till befintligt kördäck för till- och utfart samt parkering.

Turismens Utredningsinstitut har på kontorets uppdrag beskrivit betydelsen för Stockholm av en centralt belägen konferensanläggning. De flesta europeiska huvudstäderna har en större kongress- och konferensanläggning i centrum. Stockholm saknar idag en centralt belägen anläggning som erbjuder boende samt större kongress- och mötesmöjligheter. En anläggning av nu föreslagen storlek kommer att bidra till att öka Stockholms attraktionskraft på kongressmarknaden. En ny centralt belägen hotell- och konferensanläggning är värdefull för Stockholms image och för Stockholm som destination. Förmågan att kunna arrangera större internationella kongresser skapar ökad medieuppmärksamhet och är ett viktigt led i den internationella marknadsföringen.

En jämförelse mellan förvärvskostnaden för bolaget och förväntad total försäljningsintäkt pekar på ett underskott för staden om ca 120 Mnkr. En uppskattning av den samhällsekonomiska nyttan av hotell- och konferensanläggningen visar å andra sidan på mycket stora vinster för samhället. Turismens Utredningsinstitut uppskattar t ex de totala skatteintäkterna för de första fem åren till 900-1.400 Mnkr. Merparten av pengarna hamnar hos staten, men en del kommer staden till godo. Kontoret anser att den samhällsekonomiska nyttan på sikt kommer att väl uppväga det fastighetsekonomiska underskott som momentant uppkommer i fastighetsaffären.

Detaljplanarbetet för projektet bör återupptas omedelbart. En preliminär tidplan visar att färdig detaljplan bör kunna föreligga under kv 2 2007. Byggstart väntas kunna ske runt halvårsskiftet 2007. Anläggningen förväntas stå klar senast under 2010.

## Bakgrund

Staden har sedan 1980-talet arbetat för att åstadkomma en stor konferensanläggning i centralstationsområdet. Anläggningen behövs för att stärka Stockholms konkurrenskraft på den internationella marknaden för konferenser och möten. Flera utredningar har genomförts, bl a olika placeringar på en överdäckning av spårområdet mellan Kungsbron och Klarabergsviadukten. Förslagen har ej kunnat förverkligas, främst p g a dålig projektekonomi, men också till följd av svårigheter att bygga över bangården.

År 2001 förvärvade staden Fastighets AB Bangårdsposten. Säljare var Postens Pensionsstiftelse. Bolagets enda tillgång är fastigheten Norrmalm 4:3 (f d Postterminalen Stockholm Klara). I samband med detta träffade staden avtal med SJ Fastighetsdivision (numera Jernhusen AB). Parterna enades om en genomgripande omvandling av området väster om Centralstationsbyggnaden med bl a hotell och konferensanläggning i den f d postterminalen och över det kördäck som är byggt över bangården. Jernhusen planerade att samtidigt bygga en biljetthall över bangården mellan det nya hotellet och Centralstationsbyggnaden som ersättning för Övre Hallen. Över den nya biljetthallen planerades ny kontorsbebyggelse.

Staden bjöd under våren 2001 ut Fastighets AB Bangårdsposten till försäljning via anbud. Stadens krav var att köparen förband sig att genomföra hotell- och konferensprojektet. Vidare skulle hotellet och konferensanläggningen drivas utan kommunala subventioner.

Anbudstävlingen vanns av det tysk-österrikiska byggföretaget Strabag och det amerikanska hotellföretaget Marriott. Bolagen skulle genomföra projektet tillsammans med Peab.

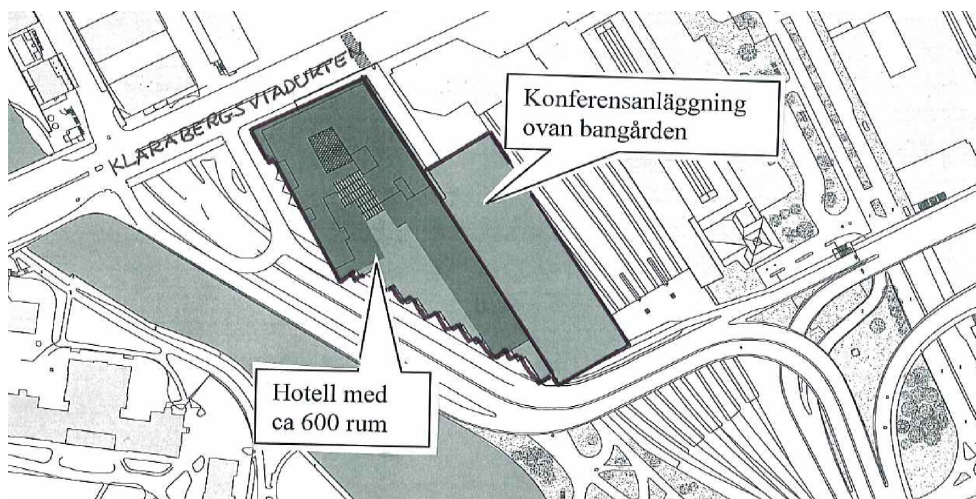
Samma dag som köpeavtalet med Strabag/Marriott skulle offentliggöras, den 11 september 2001, genomfördes terroristattacker i USA. Attackerna drabbade särskilt Marriott hårt. Bolaget drog sig ur affären och försäljningen kunde ej genomföras.

Skanska presenterade i november 2001 en lösning på finansieringen av projektet via det engelska bolaget Cliffstone Investments Inc. Lösningen blev att Cliffstone tog Strabag/Marriotts plats som köpare, och ett avtal med bolaget godkändes i KF 2002-06-10. Marriott blev kvar som blivande operatör av hotellet och konferensanläggningen.

Detaljplanarbetet påbörjades våren 2002 med bl a parallella arkitektuppdrag. Efter dessa utsågs Wingårdh arkitekter att rita projektet. Jernhusens planer på att överdäcka spårområdet mellan f d postterminalen och Centralstationsbyggnaden senarelades, främst p g a låg efterfrågan på nya kontorslokaler. Dessutom utgick ett planerat lägenhetshotell över Klarastrandsleden.

Detaljplaneområdet reducerades därför till att omfatta enbart hotell och konferensprojektet.

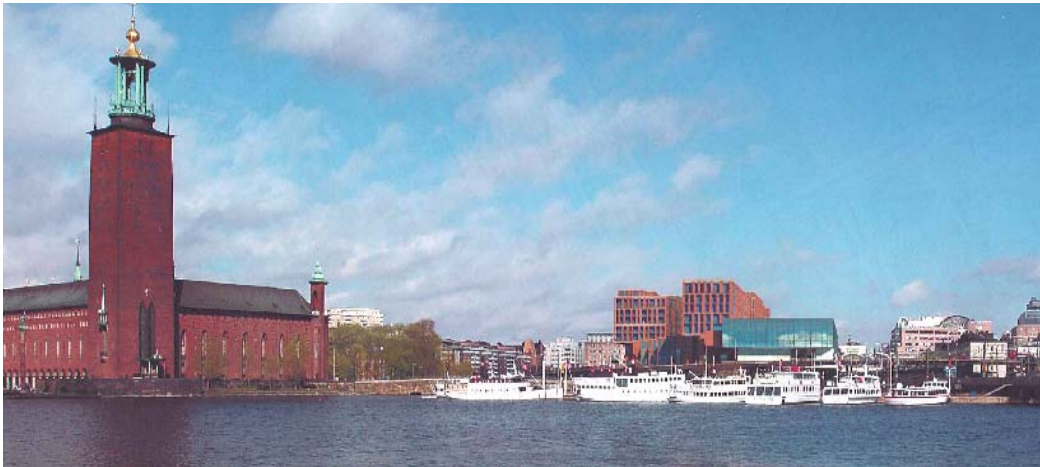
Detaljplaneförslaget innehöll hotell med ca 600 rum och en konferensanläggning med plats för ca 3.000 personer i bankettsittning. Planen redovisade två alternativa lösningar för konferensanläggningen; ett med sydfasad norr om Vattugatan respektive ett med sydfasad söder om Vattugatan.



#### *Alternativ med sydfasad norr om Vattugatan*

Samrådsremissen genomfördes sommaren 2003. Förslagen fick blandad kritik. Företrädare för besöksnäringen, Handelskammaren, Näringslivsnämnden, Stockholm Visitors Board med flera var positiva till projektet. Hotellet och konferensanläggningen ansågs vara välkomna komplement till stadens övriga mäss- och konferensanläggningar. Utbyggnaden sågs som viktig för att förbättra Stockholms möjligheter att internationellt konkurrera om möten och kongresser. Gatu- och fastighetsnämnden godkände gatu- och fastighetskontorets remissvar i ärendet 2003-04-01.

Andra remissinstanser, t ex Samfundet S:t Erik, Stadsmuseiförvaltningen och Rådet för skydd för Stockholms skönhet, var mindre positiva. Förslagen ansågs vara för storskaliga och inte i tillräcklig omfattning anpassa sig till angränsande byggnader, t ex Stadshuset.



*Vy från Riddarholmskajen*

Banverket avstyrkte föreslagen byggrätt över bangården. Verket ansåg att konferensanläggningens utbyggnad över kördäcket inskränkte handlingsfriheten vad gäller framtida ombyggnad av bangården. Detta innebar i praktiken att man avstyrkte all ytterligare nybyggnad över bangården innan Citybanan tagits i trafik och bangården byggts om efter de nya förutsättningar som gäller när pendeltågstrafiken försvunnit från området.

Detta remissvar innebar att en av de bärande idéerna med projektet måste överges. Trots avtal med markägaren Jernhusen, som gav staden rätt att nyttja kördäckets befintliga konstruktioner för ytterligare överbyggnad, krävdes även samtycke från Banverket. Nästa steg var att omarbeta projektet för att undvika nybyggnad över bangården. Detta arbete innebar omfattande omprojektering. Cliffstone hade inte resurser till detta, och samarbetet kom därför att upphöra under hösten 2003.

### **Omstart för projektet**

Avtalet med Cliffstone löpte ut 2004-04-30. Kontoret var innan dess förhindrat att söka ny intressent. I avtalet fanns även en klausul som gav bolaget rätt till ersättning för förgävesprojektering om max 5 Mnkr om avtalet ej fullföljdes. Kontoret och bolaget har sedermera överenskommit att ersättningen för den projektering bolaget utförde skall utgöra 2 Mnkr.

Kontoret har sedan våren 2004 sökt nya intressenter för att etablera hotell- och konferensverksamhet i f d postterminalen. Intresset för nya hotellprojekt i City har dock varit lågt, i synnerhet för detta projekt med en stor vidhängande konferensanläggning. Under 2005 har marknadens intresse för den f d postterminalen ökat något. Intresset kan dock ej jämföras med rekordåren för hotellbranschen 2000-2001. Kontoret har av detta skäl valt att ej utlysa någon ny anbudstävling. Kontoret har istället förhandlat med de bolag som underhand anmält intresse av projektet.

En av de avgörande synpunkterna på det tidigare hotell- och konferensprojektet var, som ovan nämnts, Banverkets motvilja mot ytterligare laster på de pelare som bär upp kördäcket omedelbart öster om f d postterminalen. I den omstart för projektet som gjorts har kontoret tagit fasta på detta och begränsat projektet till att rymmas inom befintlig, av staden ägd fastighet, Norrmalm 4:3. Ett avtal har dock upprättats mellan staden, Fastighets AB Bangårdsposten, ägaren till berörd mark under kördäcket, Jernhusen AB och Banverket. Avtalet ger ägaren till Norrmalm 4:3 rätt att nyttja kördäcket för tillfart och angöring till hotell- och konferensanläggningen. Avtalet beskrivs mer detaljerat senare i detta utlåtande.

Förutsättningarna har i övrigt varit följande:

- Staden säljer Fastighets AB Bangårdsposten till intressent som, efter planändring, genomför projektet.
- Projektet skall innehålla:

**hotell** med minst 400 rum

**konferensanläggning** med plats för drygt 2.000 personer i bankettsittning och ca 3.000 personer i biosittning. Anläggningen skall i övrigt vara flexibel för att kunna härbärgera stora och små sammankomster. En viktig förutsättning är att anläggningen skall drivas utan kommunala subventioner.

**kommersiella lokaler** i övrigt för att stärka projektekonomin.

Kontoret har valt att inte styra anbudslämnarna alltför mycket vad gäller stadsbilsfrågorna utan lämnat förhållandevis fritt att utforma egna förslag. Anbudslämnarna har dock informerats om den negativa kritik som framfördes mot tidigare förslag.

### **Beskrivning av inkomna förslag**

Nedan följer en kortfattad beskrivning av de fyra inkomna förslagen. Mer bildmaterial finns i **(bilaga 1-4)**.



## *Skanska/London & Regional*

**Köpeskilling:** 425-480 Mnkr

Skanska/L&R har presenterat ett flertal lösningar. Nedan redovisas ett av förslagen. **Fler bilder och några av de övriga förslagen i bilaga 1a-1e.**

Innehåll	m2 BTA (olika förslag finns)
Hotell	Ca 30.000 (394-424 rum)
Lägenhets hotell	0-13.000
Konferens	Ca 10.000 (2.300 pers i bankett)
Kontor	16.000-37.000
Totalt (inkl teknik, parkering mm)	72.000 – 82.000



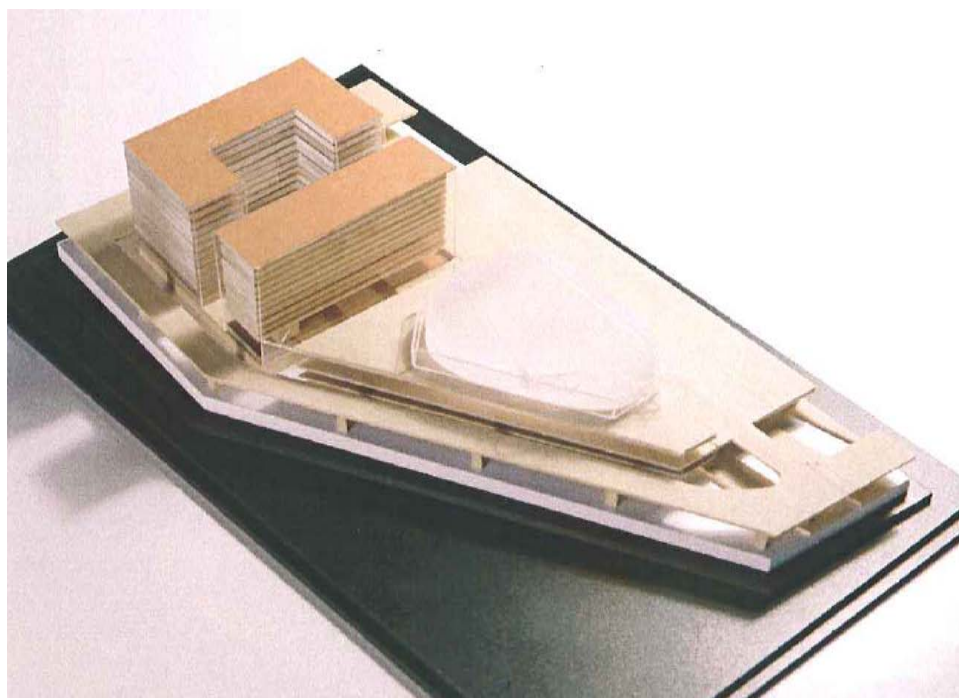
*Förslag 1a - vy från Riddarholmskajen*



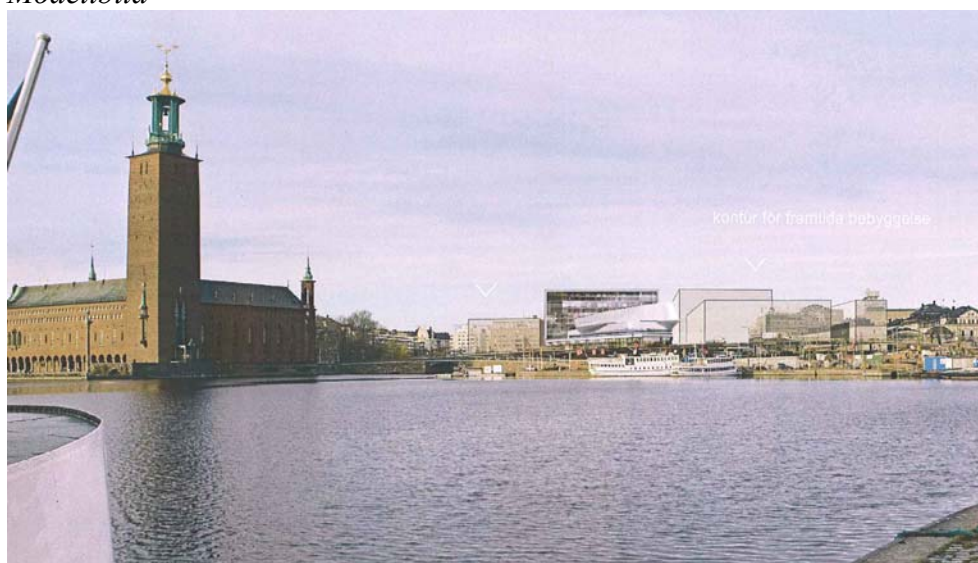
## *Cargill/Niam/Jarl*

**Köpeskilling:** 430 Mnkr.

Innehåll	m2 BTA
Hotell	19.000 (ca 420 rum)
Konferens	10.000 (2.400 pers i bankett)
Kontor	26.000
<b>Totalt</b> (inkl parkering och teknik)	<b>67.000</b>



*Modellbild*

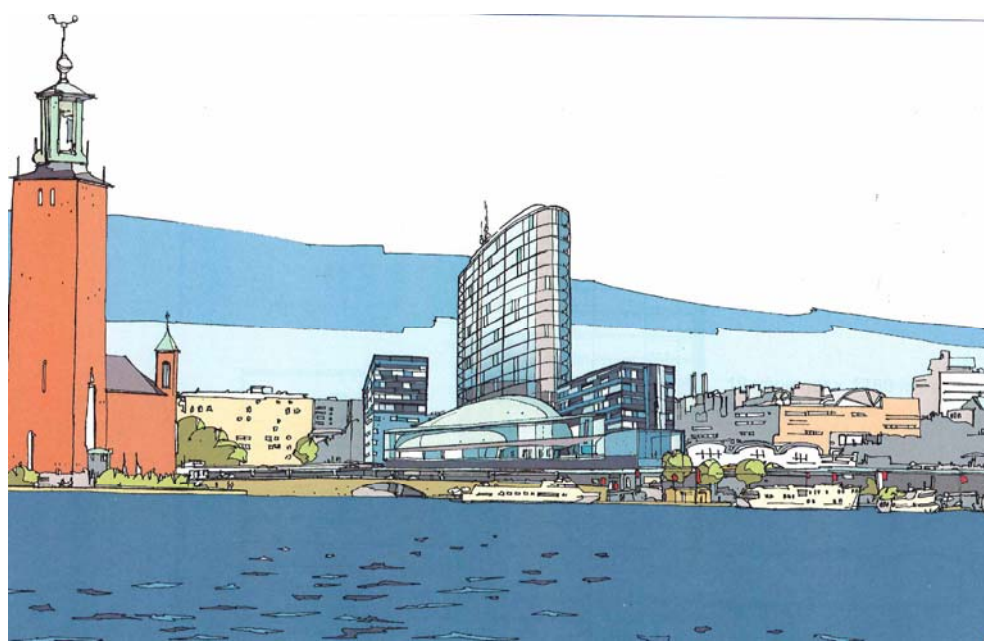
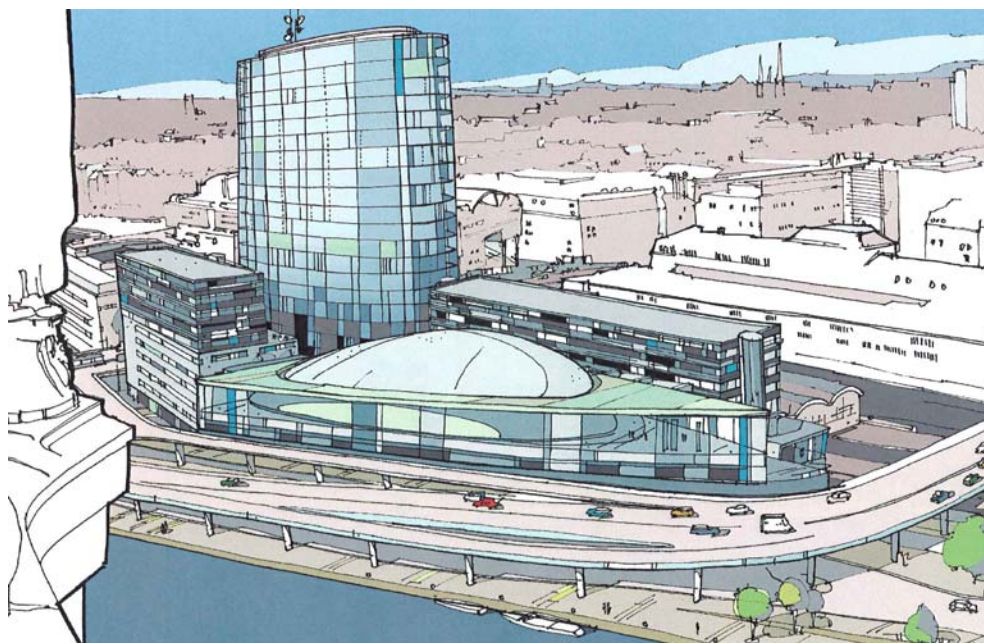


*Vy från Riddarholmskajen. Fler bilder visas i bilaga 2.*

## *GE Capital/Peab/Accor/Stockholmsmässan*

**Köpeskilling:** 450 Mnkr.

Innehåll	m2 BTA
Hotell	20.000 (ca 500 rum)
Konferens	10.000
Kontor	38.000
<b>Totalt</b> (inkl parkering och teknik)	<b>80.000</b>



*Vy från Riddarholmskajen. Fler bilder visas i bilaga 3*

*Host AB*

**Köpeskilling:** Ca 400 Mnkr.

Innehåll	m2 BTA
Hotell	Ej specificerat. Totalt rymms ca 1.000 rum
Konferens	10.000 (2.300 pers i bankett)
<b>Totalt</b> (inkl parkering och teknik)	67.000



*Modellbild från öster*



*Vy från Riddarholmen. Fler bilder visas i **bilaga 4**.*

## Utvärdering av förslagen

### Allmänt

I den tidigare genomförda anbudstävlingen efterfrågade staden följande:

1. Köpeskilling för bolaget
2. Konceptbeskrivning för blivande hotell- och konferensprojekt
3. Kompetens vad gäller hantering av komplexa byggprojekt
4. Anbudsgivarens finansieringsförutsättningar

Kontoret har, som ovan nämnts, valt att inte utlysa någon ny tävling denna gång. Utvärderingen av de nu inkomna förslagen har dock gjorts efter liknande principer som tidigare. Några egentliga konceptbeskrivningar har ej lämnats. Kontoret har dock, i samråd med stadsbyggnadskontoret, gjort en preliminär bedömning hur förslagen passar in i stadsbilden. Synpunkter på konferensanläggningarna har inhämtats från Stockholm Visitors Board och andra experter på marknaden.

### Skanska/London & Regional

1. Köpeskillingen varierar mellan 425-480 Mnr. Detta är i lägsta laget med hänsyn till de förslagna volymerna.

2. Förslagen innehåller hotell om 394-424 rum. Rumstorlek och övriga utrymmen torde motsvara ett fem-stjärnigt hotell. Konferensanläggningen är i alla alternativ ca 10.000 m<sup>2</sup> varav den stora delbara konferenssalen upptar ca 3.000 m<sup>2</sup>. I övrigt innehåller de olika förslagen kontor och lägenhetshotell. Därtill finns lokaler för health club, parkering mm.

Förslagen innehåller den hotell- och konferenskapacitet staden efterfrågar. Lägenhetshotell är inte så vanligt förekommande i Stockholm, men bör ha goda förutsättningar att fungera i detta centrala läge. Den totala byggvolymen varierar mellan 72.000 - 82.000 m<sup>2</sup> BTA, vilket får betraktas som en jämförelsevis hög exploatering.

Förslagsställarna har inte namngivit någon hotell- eller konferensoperatör. Kontoret är dock fullt tillfreds med den krets av operatörer som angivits som tänkbara.

3. Förslagsställarna har genom Skanska god kompetens att genomföra byggprojektet.

4. London & Regional är ett engelskt fastighetsbolag som under senare år förvärvat ett stort antal fastigheter i Sverige. Bolaget bedöms ha goda förutsättningar att finansiera projektet.



### **Cargill/Niam/Jarl**

1. Köpeskillingen är 430 Mnr, vilket är i lägsta laget men ändå godtagbar för föreslagen byggvolym.

2. Förslaget innehåller ett hotell om ca 420 rum och en konferensanläggning om ca 10.000 m<sup>2</sup>. Dessutom inryms ca 26.000 m<sup>2</sup> kontor. Konferensanläggningen uppges rymma ca 2.400 personer i bankettsittning. Därtill finns flera mötesrum samt entréer på olika plan. Anläggningen är sammanbyggd med hotellet men ligger ändå fritt mot söder vilket ger goda möjligheter att ge byggnaden en egen identitet. Förslaget rymmer totalt ca 67.000 m<sup>2</sup> BTA.

Anbudet är baserat på ett minst fyrstjärnigt hotell enligt SHR's klassificering. Avsikten är att anläggningen skall opereras av Rezidor SAS, som driver flera olika hotell i 48 länder.

3. Kompetensen att genomföra byggprojektet finns framförallt hos Jarl vilket är ett fastighetsutvecklingsbolag med mångårig erfarenhet av stora byggprojekt.

4. Cargill Value Investment är ett stort amerikanskt investmentbolag med verksamhet i många länder. Bolaget har på senare år gjort stora investeringar i nordiska fastigheter. Niam Fund III är en stor svensk fastighetsfond med omfattande verksamhet i framförallt Stockholmsområdet. Anbudslämnarna har överenskommit att bilda ett gemensamt ägt bolag som skall svara för förvärv och genomförande av projektet. Bolagen bedöms ha goda förutsättningar att finansiera projektet. Kortfattad information om bolagen redovisas i **bilaga 5**.

### **GE Capital/Peab/Accor/Stockholmsmässan**

1. Köpeskillingen är 450 Mnr, vilket är i lägsta laget med hänsyn till den volym som förslaget innehåller.

2. Förslaget innehåller två hotell om vardera ca 250 rum och en konferensanläggning om ca 10.000 m<sup>2</sup>. Dessutom inryms ca 38.000 m<sup>2</sup> kontor. Konferensanläggningen uppges rymma ca 2.400 personer i bankettsittning. Anläggningen, som förutsätts drivas av Stockholmsmässan, innehåller dessutom ett flertal mötesrum. Den totala byggvolymen är ca 80.000 m<sup>2</sup>. Till hotelloperatörer föreslås två olika märken inom Accor; Novotel och Ibis.

3. Anbudslämnarna har genom Peab god kompetens att genomföra byggprojektet.

4. GE Capital är en stor fastighetsägare i Sverige och bedöms ha goda förutsättningar att finansiera projektet.

## Host AB

1. Köpeskillingen är ca 400 Mnr, vilket är i underkant för att accepteras.
2. Förslaget innehåller ett hotell om ca 1.000 rum. Detaljeringsgraden är låg, men det förutsätts att en konferensanläggning om ca 10.000 m<sup>2</sup> inryms. Den största bankettsalen förutsätts rymma ca 2.300 personer. Byggnaden, som innehåller totalt ca 67.000 m<sup>2</sup> BTA, har en djärv arkitektur och är mycket spektakulär.  
  
I ett längre perspektiv är ett nytillskott om 1.000 hotellrum i City inget remarkabelt, särskilt inte med den utveckling av efterfrågan på hotellrum som förespås. Idén om ett stort hotell som matchar den stora konferensanläggningen är heller inte fel. Ett problem kan dock vara att ett alltför stort nytillskott på ett ställe och vid samma tidpunkt kan påverka hotellnäringen i City negativt under ett inledande skede.
3. Host AB avser genomföra byggprojektet genom sitt dotterbolag First Hotels. Bolaget har genomfört framgångsrika om- och nybyggnadsprojekt i bl a Köpenhamn. Det nu aktuella projektet är dock betydligt större än dessa.
4. Host AB föreslår finansiering av projektet via eget och lånat kapital. Kontoret anser dock inte att bolaget visat att man klarar finansieringen av ett så här stort projekt.

## Kontorets sammanfattade utvärdering

Slutbedömningen har utförts i olika steg.

I **steg 1** har Host AB gallrats ut. Anledningen är främst osäkerhet om bolagets förmåga att finansiera projektet.

I **steg 2** har GE Capital/Peab/Accor gallrats ut. Köpeskillingen är – som ovan nämnts - i lägsta laget i relation till projektets omfattning. Förslaget förutsätter dessutom ett kontorshus om ca 20 våningar över Klarabergsviaduktens nivå. Kontoret anser inte detta vara realistiskt ur stadsbildssynpunkt.

I **steg 3** har de två kvarvarande förslagens för- och nackdelar jämförts.

Båda förslagen har mycket starka finansärer vilket är en förutsättning för att över huvud taget vara med i slutdiskussionen.

Vad gäller byggkompetens kan konstateras att Skanska har större resurser än Jarl. Detta bolag har dock redovisat en projektorganisation som kontoret bedömer som fullt tillräcklig för projekterings- och genomförandefasen.



Skanska/London & Regional har av konkurrensskäl inte namngivit någon hotell- och konferensoperatör. Kontoret har accepterat detta och förklarat sig nöjt med de namnförslag som lämnats. Hotellet och konferensanläggningen kan förväntas bli av god klass. Cargill/Niams avsikt är att träffa ett hyresavtal med Rezidor SAS som hotell- och konferensoperatör. Hotellets standard anges enligt SHR's klassificering till ett minst fyrstjärnigt hotell vilket, enligt kontorets mening, bedöms vara tillräckligt.

Konferensanläggningarna har ungefär samma totala storlek. I Skanska/London & Regionals olika förslag är merparten av anläggningen belägen på första våningsplanet ovan Klarabergsviadukten. Den stora salen uppges rymma ca 2.300 personer i bankettsittning och ca 3.000 personer i biosittning. Denna är även uppdelbar i mindre rum. Läget ger goda möjligheter till utblickar mot Riddarfjärden och mot Stadshuset från de "mingelytor" som vetter mot söder. I Cargill/Niams förslag är konferensanläggningen fördelad på tre våningsplan, med entréer både från Blekholmsgatan och från Klarabergsviaduktens nivå. Den största salen är belägen i Klarabergsviaduktens nivå och uppges rymma ca 2.400 personer i bankettsittning och ca 3.000 personer i biosittning. Merparten av den stora salen har en inre takhöjd om ca 18 meter. En del av byggnaden kragar ut över kördäcket. Denna del har fasta gradänger med plats för ca 1.500 åskådare. Det är tveksamt om den angivna bankettkapaciteten klaras till fullo, men kontoret anser ändå att anläggningen som helhet är av fullgod klass.

Skanska/London & Regionals olika förslag har genomgående större total volym än förslaget från Cargill/Niam. Några av förslagen redovisar byggnader som känns främmande för platsen. I förslaget från Cargill/Niam är funktionerna kontor/hotell/konferens uppdelade i egna avgränsade enheter. Detta ger goda möjligheter för konferensanläggningen att få en tydlig identitet mot söder och mot Stadshuset.

En sammanfattande jämförelse mellan de två kvarvarande förslagen ger följande:

- Förslagen från Skanska/London & Regional innehåller hotell som bedöms ha högre standard respektive konferensanläggningar med något större bankettkapacitet än förslaget från Cargill/Niam. Alla de olika alternativen måste dock bearbetas kraftigt.
- Förslaget från Cargill/Niam ger en högre köpeskilling i förhållande till föreslagen byggvolym. Dessutom har förslaget stadsbildsmässiga fördelar, med bl a goda möjligheter att ge konferensanläggningen en framträdande position och en egen identitet. Detta förslag har dessutom större genomförbarhet och är mer utvecklingsbart än de andra alternativen. Förslaget uppfyller de förutsättningar staden angett för anläggningen.

Sammantaget förordar kontoret förslaget från Cargill/Niam.

### **Avtal med Jernhusen/Banverket**

Som tidigare nämnts har Banverket motsatt sig ytterligare överdäckning av bangården innan Citybanan tagits i trafik och bangården byggts om efter de nya förutsättningar som gäller när pendeltågstrafiken försvunnit från området. De inblandade parterna (staden, Banverket och markägaren Jernhusen) är dock ense om att det existerande kördäcket måste kunna användas för till- och utfart till den blivande verksamheten inom den f d postterminalen. Ett avtal (**bilaga 6**) har därför upprättats med följande huvudsakliga innebörd:

- Ägaren till Norrmalm 4:3 (Fastighets AB Bangårdsposten) erhåller servitutsrätt för till- och utfart och parkering på kördäcket. Servitutet bildas i samband med planändring till hotell- och konferensanläggning.
- Banverket erhåller servitut till utrymmen inom Norrmalm 4:3 för spår 19 och plattform 9. Dessa utrymmen är redan ianspråktagna. Vidare skall Banverket, vid behov, erhålla servitut för uppgång från plattform 9 inom Norrmalm 4:3.
- Om avväxling av kördäckets pelare krävs vid framtida ombyggnad av bangården skall staden och Banverket dela lika på kostnaden.
- Om detaljplan för hotell- och konferensverksamhet inte vunnit laga kraft senast 2015-12-31 skall kördäcket överlåtas till Jernhusen för dess restvärde. Kördäcket skall dock även i framtiden kostnadsfritt kunna nyttjas för angöring till Norrmalm 4:3.

### **Avtal**

#### **Avtal med Goldcup D 1227 AB**

Det av Cargill Inc helägda bolaget E.V.I.G. Scandinavia APS, Niam III Holding AB och Jarl Asset Management har bildat ett bolag, Goldcup D 1227 AB under namnändring till Klara AB med ägarproportionerna 49,25-49,25-1,5%. Bolaget skall vara köpare av Fastighets AB Bangårdsposten.

Parterna har upprättat två avtal för genomförandet av projektet:

- *Aktieöverlåtelseavtal* enligt vilket bolaget av staden förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten (**bilaga 7**).
- *Exploateringsavtal* mellan staden och Fastighets AB Bangårdsposten. I exploateringsavtalet finns alla bestämmelser som reglerar pro-

jektet (**bilaga 8**). Genom förvärvet av bolaget tar köparen över alla rättigheter och förpliktelser enligt detta avtal.

*Aktieöverlåtelseavtalet* har följande huvudsakliga innehåll:

- Köparen förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten för en köpeskilling om 430 Mnkr. En handpenning om 60 Mnkr deponeras efter det Kommunfullmäktige godkänt avtalet. Köpeskillingen skall justeras om byggrätten för kontor och hotell avviker från överenskomna volymer.
- Köpeskillingen skall erläggas kontant på tillträdesdagen vilken infaller 15 dagar efter det samtliga villkor för köpet uppfyllts.
- Avtalet är villkorat av att:
  - Kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2006-06-30 och att beslutet vinner laga kraft senast 2007-12-31.
  - Köparens styrelse godkänner avtalet senast 2006-06-30
  - Ny detaljplan för projektet, med byggrätter som i allt väsentligt överensstämmer med föreslagen volym, vinner laga kraft senast 2007-12-31.
  - Köparen senast på tillträdesdagen presenterat godtagbar säkerhet för vite (50 Mnkr) avseende byggnadsskyldighet.
  - Erforderliga servitut bildats senast tre månader efter fastställd detaljplan.
  - Köparen har en ensidig rätt att låta köpet återgå om inte bygglov erhållits senast 2007-12-31 eller byggnaden ej tomställts inför tillträdesdagen. Vidare förutsätts att erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft senast 2007-12-31.
- Om avtalet skall återgå har köparen, under vissa förutsättningar rätt att få ersättning för nedlagda projekteringskostnader, dock maximalt 5 Mnkr

I exploateringsavtalet överenskommer parterna i huvudsak följande:

- Parterna är ense om att verka för detaljplaneändring för genomförande av projektet samt att följa en till avtalet bilagd huvudtidplan.
- Bolaget förbinder sig att vid vite av 50 Mnkr ha uppfört all bebyggelse inom planområdet senast 2011-12-31.
- Bolaget skall svara för och bekosta eventuell marksanering för genomförandet av projektet.

- Bolaget är medvetet om att fastigheten påverkas av buller från såväl vägtrafik som järnvägstrafik och att detta har beaktats i köpeskillingen.
- Bolaget medger Banverket servitut för spår 19 och plattform 9 samt för eventuell ny uppgång i den nya bebyggelsen.
- Bolaget erhåller servitut på Jernhusens fastighet för tillfart, angöring och parkering på kördäcket samt servitut för den del av konferensanläggningen som kragar ut över Jernhusens fastighet.
- Bolaget är medvetet om och accepterar att staden på sikt önskar planlägga och bebygga området över Klarastrandsleden omedelbart väster om planområdet.
- Avtalet är villkorat av att Kommunfullmäktige godkänner avtalet senast 2006-06-30 och att beslutet vinner laga kraft senast 2007-12-31.

## **Kontorets synpunkter**

### **Behovet av en hotell- och konferensanläggning**

Turismens Utredningsinstitut har på kontorets uppdrag beskrivit betydelsen för Stockholm av en centralt belägen konferensanläggning.

De flesta europeiska huvudstäderna har en större kongress- och konferensanläggning i centrum. Stockholm saknar idag en centralt belägen anläggning som erbjuder boende samt större kongress- och mötesmöjligheter. Stockholmsmässan anses ligga för långt från stadskärnan och de anläggningar som är belägna i city är inte tillräckligt stora.

En anläggning av nu föreslagen storlek kommer att bidra till att öka Stockholms attraktionskraft på kongressmarknaden. Den föreslagna anläggningen väntas generera ett flertal internationella kongresser årligen samt fungera som ett viktigt komplement till Stockholmsmässans mäss- och utställningsverksamhet.

Utöver en växande kongressmarknad finns det, enligt Stockholm Visitors Board, en stor efterfrågan för lokaler där svenska företag kan förlägga endagsmöten med förtäring för ett par hundra personer. Dessutom finns en stark efterfrågan från internationella företag m fl om en centralt belägen anläggning med mötes- och boendekapacitet på en och samma plats. Ett exempel på dagens brist är den Förintelsekonferens som nyligen hölls i Stockholm. Transporten av delegaterna från hotell till möteslokal innebar stora avspärningar med trafikstörningar som följd. Kostnaderna för polisinsatsen och övrig bevakning blev mycket stora. Sammantaget finns det, enligt besöksnäringens aktörer på Stockholmsmarkanden, ett mycket stort behov av

en kongress- och mötesanläggning med inriktning och kapacitet enligt detta utlåtande.

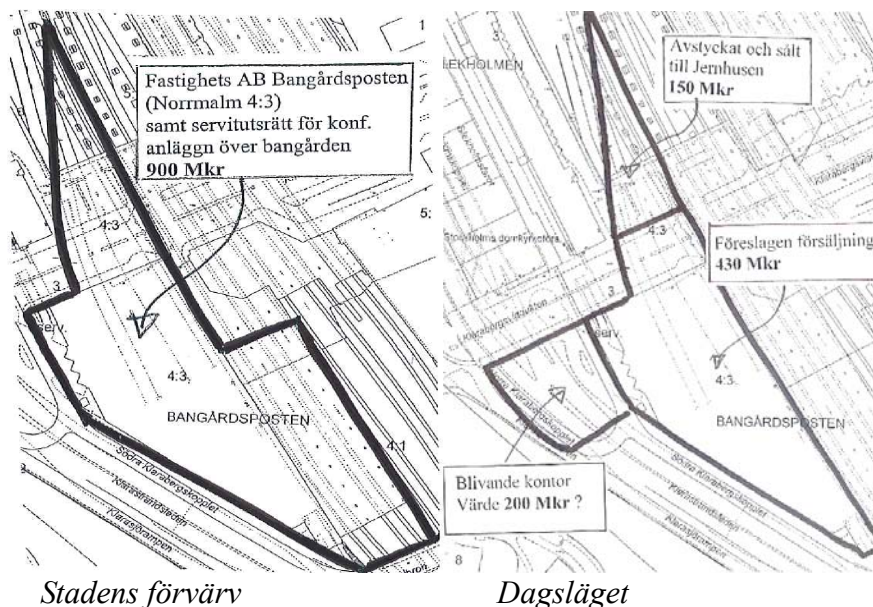
Göteborg Convention Center, som är centralt belägen i anslutning till Svenska Mässan uppvisar god tillväxt. Andra städer med en stark tro på kongress- och konferensmarknaden är bl a Lyon och Dublin där nya anläggningar byggs. På andra ställen är även befintliga anläggningar på väg att byggas ut och utvecklas.

En ny centralt belägen hotell- och konferensanläggning är värdefull för Stockholms image och för Stockholm som destination. Förmågan att kunna arrangera större internationella kongresser skapar ökad medieuppmärksamhet och är ett viktigt led i den internationella marknadsföringen. Rätt hantemat kan effekterna av olika kongresser och konferenser stärka Stockholms varumärke på ett sätt som annars förmodligen inte kunnat åstadkommas. För stadens och näringslivets framtida utveckling måste en centralt belägen kongress- och mötesanläggning anses vara av stor strategisk betydelse.

## **Ekonomi**

### *Fastighetsekonomi*

Staden förvärvade Fastighets AB Bangårdsposten (i praktiken fastigheten Norrmalm 4:3) 2001-02-01 för 900 Mnkr. Den del av fastigheten Norrmalm 4:3 som var belägen norr om Klarabergsviadukten har avstyckats och sålts till Jernhusen för 150 Mnkr (KF 2005-03-07). Intresset för att exploatera Centralstationsområdet och dess närområde kommer att öka när hotell- och konferensprojektet påbörjas på allvar. Kontoret har, som tidigare nämnts, för avsikt att begära planläggning av området över Klarastrandsleden omedelbart väster om planområdet. Ett kommersiellt nyttjande av tomten är mest troligt m h t bullersituationen i området. Ett värde om ca 200 Mnkr torde vara rimligt. En jämförelse mellan erlagd köpeskilling och det förväntade ekonomiska utfallet för staden i ovan redovisade affärer redovisas nedan.



Som framgår ovan väntas staden göra ett underskott om ca 120 Mnkr.

#### *Samhällsekonomisk nytta*

Stadens engagemang i projektet drivs främst av önskan att tillskapa en centralt belägen och konkurrenskraftig konferensanläggning. Anläggningar av här aktuell typ har en mycket svårbedömd ekonomi. Risken är stor för betydande underskott, åtminstone under de första åren. Utomlands är det vanligt att det allmänna (städer eller regioner) har ägarintressen i stora konferensanläggningar. Genom den nu valda avtalskonstruktionen får köparen ensam svara för såväl anläggandet som driften av konferensanläggningen.

Turismens Utredningsinstitut har gjort en uppskattning av den samhällsekonomiska nyttan av den nu föreslagna hotell- och konferensanläggningen.

Följande uppgifter är av intresse:

- Turistekonomisk omsättning, dvs värdet av turistens totala konsumtion på destinationen
- Sysselsättningseffekter, dvs de nya arbetstillfällena (årsverken) anläggningen skapar
- Skattemässiga effekter, dvs de skatteintäkter anläggningen genererar

Med olika antaganden om beläggningsgrad och samhällsekonomisk tillväxt erhålls följande resultat för de första fem verksamhetsåren:

- Den nya anläggningen förväntas generera en turistekonomisk omsättning mellan 1.500-2.400 Mnkr.
- Anläggningen kommer att skapa 950-1.400 årsverken



- Staten erhåller 480-750 Mnkr i direkta skatteintäkter. De totala skatteeffekterna av anläggningen väntas bli 913-1.400 Mnkr. En viss del av dessa intäkter återförs till Stockholm.

Den oro som kan förekomma bland ägare av befintliga hotell- och konferensanläggningar för minskad omsättning är, enligt Institutet, obefogad. Statistik och tidigare erfarenheter visar att en kapacitetsökning snarare skapar nya marknader och målgrupper. Den nya anläggningen kommer att bidra till att skapa ett ökat affärsresande till Stockholm som i sin tur leder till nya affärsmöjligheter även för övriga anläggningar. Den nya anläggningen medverkar på ett betydelsefullt sätt till att området kring Norra Bantorget - Vasagatan - Centralstationen utvecklas till ett "besöksnäringens kraftcentrum" till gagn för staden.

Kontoret anser sammanfattningsvis att den samhällsekonomiska nyttan för staden av anläggningen är betydande. Den samhällsekonomiska nyttan kommer på sikt att väl uppväga det fastighetsekonomiska underskott som momentant uppkommer i fastighetsaffären.

### **Avtalen**

#### *Avtal med Jernhusen/Banverket*

En av svårigheterna med hotell- och konferensprojektet har varit nyttjandet av kördäcket över bangården. Däcket byggdes samtidigt som postterminalen över dåvarande SJ's mark men utan permanent rätt att kvarbli. I avtalet mellan staden, Fastighets AB Bangårdsposten och Jernhusen/Banverket får nu den blivande hotell- och konferensanläggningen servitutsrätt att nyttja däckets för angöring och parkering. I gengäld har staden åtagit sig att svara för halva kostnaden för en eventuell framtida avväxling av de pelare som bär upp däckets. Kontoret anser detta vara en skälig uppgörelse.

Centralbangården kommer att få en annan roll när pendeltågstrafiken flyttat till nytt läge i samband med att Citybanan tagits i drift. Banverket avser påbörja en förstudie av Centralbangårdens blivande ombyggnad under 2006. Citybanan torde dock knappast vara klar före 2013. Det är idag osäkert när en eventuell ombyggnad av bangården kan göras och om en sådan överhuvudtaget påverkar kördäckets pelare.

#### *Avtal med Goldcup D 1227 AB*

Såväl aktieöverlåtelseavtalet som exploateringsavtalet följer i huvudsak de riktlinjer och mallar staden använder vid försäljning av bolag respektive vid exploateringsprojekt. Avtalen kommenteras därför ej närmare.

Stadsledningskontorets juridiska avdelning har medverkat vid framtagandet av samtliga avtal.

Köpeskillingen för bolaget skall redovisas för markkontorets expertråd för fastighetsfrågor 2006-02-08.

### **Tidplan**

Det påbörjade planarbetet avstannade som tidigare nämnts under 2003. Det nu framtagna projektet har, enligt kontorets uppfattning, i stor utsträckning anpassats efter de synpunkter som inkom under den då aktuella samrådsremissen. Efter underhandskontakter med stadsbyggnadskontoret och länsstyrelsen har en preliminär tidplan för detaljplanen upprättats:

- Redovisning för SBN      feb-mars -06
- Nytt samråd och remiss    maj-juni -06
- Bearbetning                sep-okt -06
- Utställning                nov dec -06
- Godkännande SBN        feb -07
- Antagande KF                maj-07

En trolig byggstart för projektet är, om ovannämnda tider kan hållas, runt halvårsskiftet 2007. Projektet väntas färdigbyggt senast under 2010.

**SLUT**