



Handläggare: Åke Winnert

Till
Södermalms stadsdelsnämnd

Förslag till lokalisering av förvaltningskontor för Södermalms stadsdelsförvaltning

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att lokalisera förvaltningskontoret för Södermalms stadsdelsförvaltning till Göta Ark (Medborgarplatsen 25) och Östgötagatan 10 från och med 2007-07-01 och fram till och med 2009-09-30.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att påbörja ett projekt för fortsatt lokalisering av förvaltningskontoret from 2009-10-01.
3. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsen om budgettillägg om 6,1 mnkr för finansiering av friställda lokaler i samband med lokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen.
4. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsen om budgettillägg om 0,5 mnkr för finansiering av kostnader i samband med omlokalisering av den nya stadsdelsförvaltningen.

BrittMarie Kyndel
Stadsdelsdirektör

Ted Emanuelsson
Ekonomichef

Sammanfattning

En organisation för Södermalms stadsdelsförvaltning och verksamheter ska träda i kraft 2007-07-01. Den nya organisationen behöver mindre lokalytor för förvaltningskontoret än vad som idag gemensamt disponeras av Maria-Gamla stans och Katarina-Sofias förvaltningskontor. Ingen av dagens lokaler täcker det totala behovet. För att täcka det totala behovet för det nya förvaltningskontoret hade därför en utökning i någon av dagens lokaler varit nödvändig. Alternativt hade en helt ny lokal behövt hyras.

Stadsledningskontoret har framfört att det föreligger restriktivitet att nyförhyra lokaler för stadens administration.

För att lösa lokalbehovet för det nya förvaltningskontoret och optimera nyttjandet av befintliga hyreskontrakt föreslås därför att en omdisponering genomförs inom befintliga lokalytor. Mot denna bakgrund föreslås förvaltningskontorets nya organisation delas upp på ett för verksamheten lämpligt sätt inom lokalerna på Göta Ark och Östgötagatan 10. Lokalytor och hyreskostnaden för verksamheten kan då minskas på årsbasis genom att lokalytor frigörs vid Östgötagatan 10.

För att lösa lokalisering av förvaltningskontoret efter 2009-09-30 föreligger ett flertal handlingsalternativ som kan ge lägre årliga hyreskostnader för stadsdelen och skapa ett bättre budgetutrymme för stadsdelens verksamheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsdelsdirektören och ekonomiavdelningen i Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning. De fackliga organisationerna har fått information om det löpande arbetet med lokaliseringen av förvaltningskontor. Ärendet har föredragits i förvaltningens arbetsmiljökommitté den 15 mars 2007.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslöt i samband med förslag till budget 2007 för Stockholms stad och inriktning 2008 och 2009 att Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd och Katarina-Sofias stadsdelsnämnd går samman till en nämnd. Södermalms stadsdelsnämnd inrättades 1 januari 2007. Den nya förvaltningsorganisationen startar formellt den 1 juli 2007 och organisationen behöver en ny lokalisering för verksamheten.

Maria-Gamla stans förvaltningskontor är idag inrymt inom Göta Ark, Medborgarplatsen 25. Stadsdelsförvaltningen disponerar 5260 m² och hyreskostnaden är 11,4 mnkr per år inklusive värme, kyla och fastighetsskatt. Nuvarande hyresavtal sträcker sig till 2009-09-30 och återstående hyrestid från 2007-07-01 är 2 år och ett kvartal. Antalet medarbetare inom förvaltningskontoret är ca 220.

Katarina-Sofias förvaltningskontor disponerar 3647 m² inom fastigheten Pelarbacken Mindre 23, Östgötagatan 10. Hyreskostnaden är 6,7 mnkr per år inklusive värme och fastighetsskatt. Nuvarande hyresavtal går ut 2008-09-30. Återstående hyrestid från 2007-07-01 är ett år och ett kvartal. Antalet medarbetare inom förvaltningskontoret är ca 130.

Förvaltningens förslag

För den nya organisationen är det planerat att ca 270 medarbetare ska lokaliseras inom Södermalms förvaltningskontor. Med den nya bemanningen behövs mindre lokalyta jämfört med den yta som idag gemensamt disponeras vid Maria-Gamla stans och Katarina-Sofias förvaltningskontor.

För att skapa samhörighet inom förvaltningens olika verksamheter har förvaltningen sett det som angeläget att så långt möjligt sammanföra personalen till en adress med bra läge för medborgarna inom Södermalm. Verksamheterna bör så snabbt som möjligt samordnas för att upprätthålla en bra service mot medborgarna inom stadsdelen. En gemensam lokal har bedömts som viktigt för denna samordning.

Olika lokalalternativ har utretts inom centrala Södermalm för att lösa lokalfrågan för den nya organisationen för Södermalms förvaltningskontor. Samordnar man all personal inom Göta Ark, där lediga lokaler finns från 1 juli 2007, medför det högre kostnader för staden genom högre hyror i dagens fastighetsmarknadsläge och tomgångshyra för Östgötagatan 10. Inga lediga lokaler finns inom fastigheten Östgötagatan 10 från 1 juli 2007.

Lokaliseras all personal till en helt ny lokal blir hyreskostnaden högre jämfört med nuvarande hyreskostnadsläge och kostnader uppstår under den återstående hyresavtalstiden för de tomställda lokalerna vid Göta Ark och Östgötagatan 10.

Vid underhandskontakter med Stadsledningskontoret har det framförts att stadens ledning har en mycket restriktiv inställning till att förhyra lokaler som medför en nyförhyrning och utökning av stadens administrativa lokalbestånd.

För att optimalt utnyttja lokalerna vid Göta Ark och Östgötagatan 10 föreslås att 220 av förvaltningskontorets personal om 270 placeras i nuvarande lokal inom Göta Ark och 50 på Östgötagatan 10. En översyn kommer att genomföras över vilka enheter som ska placeras inom respektive lokal.

Förslaget innebär att nuvarande hyresavtal för Göta Ark utnyttjas fram till 2009-09-30. Hyresavtalet för Östgötagatan 10 förlängs ett år till och med 2009-09-30 omfattande ca 1000 m². Underhandskontakt har tagits med nuvarande fastighetsägare för Östgötagatan 10, som framfört att kontraktet kan förlängas med ett år omfattande ca 1000 m² till oförändrade hyresvillkor.

Den nya organisationens personalbemanning medför att lokalytan kan minskas med ca 2 600 m² jämfört med nuvarande hyrd lokalyta inom Göta Ark och Östgötagatan 10. Den friställda ytan på Östgötagatan 10 medför en tomgångshyra på 6,1 mnkr för den återstående avtalstiden fram till och med 2008-09-30. Kan lokalerna hyras ut under återstående avtalstid så minskar kostnaden för staden.

Den föreslagna lokaliseringen medför att förvaltningen kommer att fasa ut nuvarande hyresavtal för Maria-Gamla stans och Katarina-Sofias förvaltningskontor from 2009-09-30. Ny lokalisering måste planeras och genomföras.

Inom staden pågår en utredning avseende skollokaler. Utredningen kan eventuellt medföra att antalet skolor kommer att minska inom Södermalm. Frigörs en lämplig skola inom berörd tidshorisont kan det vara ett lokalobjekt för Södermalms förvaltningskontor efter 2009-09-30.

Ett annat alternativ kan vara att gå in i förhandling med fastighetsägaren för Östgötagatan 10, AMF pension AB. Inom fastigheten kommer ca 8 000 m² lokalyta att friställas 4:e kvartalet 2008. Viss upprustning av lokalerna är planerad vilket kan medföra att det går att koordinera dessa lokalytor med stadsdelens behov under 2009.

En annan lokalstrategi kan vara att dela upp enheterna inom förvaltningskontoret på flera lokaler och lägen inom stadsdelen med beaktande av verksamhetens kontakter med medborgarna och på så sätt utnyttja lokaler med lägre hyresnivå i mindre attraktiva marknadslägen.

Alla dessa alternativ kan ge för stadsdelen lägre årliga hyreskostnader för förvaltningskontorets lokaler och skapa ett bättre budgetutrymme för stadsdelens verksamheter.

Det bör också framhållas att lokalerna inom Göta Ark har ett mycket attraktivt marknadsläge i anslutning till Medborgarplatsen vilket innebär att hyresnivån kommer att ligga högt över tiden. Det finns fördelar att kostnadsmässigt lämna lokalerna inom Göta Ark för att på sikt sänka kostnaderna. Uppfattningen är att nuvarande hyresvärd arbetar med kraftiga hyreshöjningar och ett kortsiktigt fastighetsinnehav. En försäljning är tänkbar inom en snar framtid vilket innebär ny hyresvärd med nya förhandlingar och troliga hyreshöjningar efter kontraktstidens utgång.

Den nya lokaliseringen av förvaltningskontoret för Södermalms stadsdelskontor medför kostnader vid genomförandet men ger betydande kostnadsminskningar över tiden. Förvaltningen har bedömt att installations- och flyttkostnader för omlokaliseringen uppgår till ca 0,5 mnkr. Det framlagda lokaliseringsförslaget innebär också att tomgångshyra på ca 6,1 mnkr uppkommer för de lokaler om ca 2 600 m² som frigörs på Östgötagatan 10. Dessa kostnader bör belasta stadens budget för omstrukturering 2007.
