

Handläggare
Pia Ström Sjöberg
08-508 264 84**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Lokaler för projekt Slussen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att, i enlighet med detta tjänsteutlåtande, teckna hyresavtal mellan Tranbodarne 11 KB och exploateringskontoret för nya lokaler åt projekt Slussen.
2. Exploateringsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf AvdelningschefPeter Svärd
Enhetschef

Sammanfattning

Projekt Slussen disponerar i dag lokaler i Sjömanshemmet vid Slussen. Lokalerna är ineffektiva och gynnar inte intern kommunikation och samverkan. Effektivitetsbehovet förstärks i och med att ingångna entreprenadkontrakt bygger på kontraktuell samverkan vilket innebär behov av interaktion och nära samarbete.

Kontoret har inventerat fastighetsägare och hyresgäster i Slussens närområde och skickat ut lokalhyresförfrågan. Bifogade förslag till hyreskontrakt avser 1600 kvm inom fastigheten

Tranbodarne 11 vid Slussen med adress Stadsgården 10. Hyresvärd är Tranbodarne 11 KB (Folksam). Lokalen rymmer cirka 100 kontorsarbetsplatser. Cirka halva utrymmet avgränsas och avses upplåtas till projektets huvudentreprenör.

Lokalen hyrs för en tid av fyra år plus en månad, till och med juni 2020. Därefter finns möjlighet till förlängning med ett år i taget. Den totala kostnaden för hela den kontrakterade hyrestiden är cirka 20 670 000 kr, i genomsnitt 421 000 kr per månad inklusive hyra, värme, kyla, sophämtning, årlig uppräknings med 2 %, hyresrabatt och ett investeringsbidrag på 1 000 000 kr från hyresvärden. Utslaget per kvadratmeter och år blir det 3 160 kr. Moms tillkommer.

Placeringen inom kv Tranbodarne förväntas innebära reducering av projektets risker. Upplåtelsen till Skanska innebär en besparing på 7 % jämfört med om Skanska hyr lokaler själva.

Sjömanshemmet kan få annan användning under byggtiden och eventuellt avyttras när projekt Slussen är klart.

Bakgrund

Projekt Slussen är ett projekt med stor komplexitet, vilket ställer krav på att olika ansvarsområden och kompetenser kan samverka effektivt. Projektet disponerar i dag lokaler i Sjömanshemmet vid Slussen. Lokalerna är ineffektiva och gynnar inte intern kommunikation och samverkan.

Sjömanshemmet består av cellkontor med plats för ca 50 personer uppdelade på fyra våningsplan, pausutrymme och omklädningsutrymme på ytterligare ett eget våningsplan. På grund av fastighetens höga kulturvärden är möjligheterna att bygga om huset för att bättre tillgodose projektets behov mycket begränsade.

Fördelen med lokalerna är att de ägs av staden och att läget vid Slussen är optimalt. Nackdelarna överväger dock i och med att behovet av snabba och enkla kommunikationsvägar inte tillgodoses. I stället behöver kommunikation ske via e-post och bokade möten, vilket innebär fullbokade mötesrum - fullbokade kalendrar - och därmed ännu mindre nåbara medarbetare. Eftersom den övervägande delen av medarbetarna i projektledningen är konsulter är omsättningen relativt hög, vilket förstärker behovet för medarbetarna att snabbt lära känna

varandra och att förstå organisationens olika roller och funktioner.

Effektivitetsbehovet förstärks i och med att flera ingångna entreprenadkontrakt med huvudentreprenören bygger på kontraktuell samverkan vilket innebär behov av interaktion och nära samarbete. Detta kan bäst åstadkommas med nära lokaliserade kontor. Projektets kontorslokaler bör därför ligga i nära anslutning till entreprenörens.

Exploateringskontoret har mot bakgrund av ovanstående valt att se över lokalförsörjningen för projektet. Mål och syfte med översynen kan sammanfattas med:

- Bättre samverkan mellan deltagare i projektet
- Bättre kommunikation
 - Informell överhörning
 - Få möjlighet att lära känna varandra bättre. Möjlighet till informella möten.
 - Lättare att se vem som är inne
- Bättre förutsättningar att arbeta digitalt.

En mer öppen kontorslösning samlad på ett våningsplan skulle ge betydligt mindre behov av bokade möten och bättre möjligheter att sprida information och lösa uppkomna frågor snabbt och effektivt.

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, och syftar även till att möjliggöra arbetssätt där projekterande konsulter tidvis arbetar i kontoret och även att de arbetar tillsammans i projektets 3D-modell.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom exploateringskontoret, avdelningen för Stora projekt och Administrativa avdelningen. Förslaget kommer att presenteras för fackliga organisationer 2016-02-02 samt på avdelningens arbetsplatsträff och för medarbetarna i projektledningsorganisationen. Eventuella synpunkter på risker hanteras enligt gällande rutiner.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret har inventerat fastighetsägare och hyresgäster i Slussens närområde och skickat ut lokalhyresförfrågan till sju fastighetsägare. Fem alternativa förslag har inkommit och utvärderats gentemot kravspecifikationen.

Två av lokalerna bedömdes som intressanta och har varit föremål för platsbesök och förhandlingar med de olika fastighetsägarna. Det förslag som bäst motsvarar projektets behov beskrivs nedan.

Föreslagna lokaler

Bifogade förslag till hyreskontrakt, **bilagor 2 a-d**, avser del av plan 5 i fastigheten Tranbodarne 11 vid Slussen med adress Stadsgården 10. Hyresvärd är Tranbodarne 11 KB (Folksam).

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

Lokalen avses delas med entreprenören. Vissa arbeten krävs för anpassning av lokalerna, bland annat med avskärmning av entreprenörens del.

Kontraktsvillkor

Lokalen hyrs för en tid av fyra år plus en månad, till och med juni 2020. Därefter finns möjlighet till förlängning med ett år i taget. Uppsägningstiden är tolv månader.

Hyresvärden planerar omfattande ombyggnader av huset, sannolikt med start 2020. Tidsmässigt sammanfaller ombyggnaden relativt väl med den senare delen av sprängningsarbetena för den nya bussterminalen i Katarinaberget, vilket totalt kan minska störningar för hyresgästerna i byggnaden.

På grund av ombyggnadsplanerna tecknas kontrakt med avstående från besittningsskydd, **bilaga 3**. Hyresvärden ska efter bästa förmåga verka för att erbjuda Hyresgästen en annan godtagbar lokal om kontraktet sägs upp på grund av ombyggnadsarbetena.

I övrigt gäller normala villkor.

Ekonomiska konsekvenser

Årshyran för lokalen uppgår till 5 150 000 kr, motsvarande 3 219 kr per kvadratmeter och år. Den totala kostnaden för hela den kontrakterade hyrestiden är ca 20 670 000 kr, i genomsnitt 421 000 kr per månad inklusive hyra, värme, kyla, sophämtning, årlig uppräknings med 2 %, hyresrabatt och ett investeringsbidrag på 1 000 000 kr från hyresvärden. Utslaget per kvadratmeter och år blir det 3 160 kr. Moms tillkommer.

Alternativ användning och uthyrning av Sjömanshemmet bör kunna ge en intäkt i motsvarande storleksordning per kvadratmeter.

Enligt entreprenadavtal 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.

En annan aspekt är att Projektets inhyrning av lokaler i kvarteret Tranbodarne kan bidra till att minska projektriskerna med koppling till störningar från arbetena med Slussen.

Sjömanshemmets framtid

Projektets nuvarande lokaler i Sjömanshemmet har ett attraktivt läge och är lämpliga för exempelvis kontorsverksamhet som kan bedrivas i cellkontor. Den gällande detaljplanen möjliggör även andra användningar som är förenliga med husets kulturhistoriska värde, vilket innebär att inga ingrepp får göras i rumsindelning, dörrpartier, fönster m.m.

Om kontrakt tecknas för de nya projektlokalerna bör fastighetskontorets förvaltningsuppdrag för huset inriktas på att finna annan lämplig användning. Så länge som projekt Slussen pågår bör fastigheten kvarstå i stadens ägo eftersom den är påtagligt påverkad av projektets genomförande.

Slut

Bilagor

1. Lokalförteckning
- 2a Hyresavtal inklusive bilagor 2, 5 och 6

- 2b Hyresavtalsbilaga 1 lokalritning
- 2c Hyresavtalsbilaga 3 Särskilda bestämmelser
- 2d Hyresavtalsbilaga 4 Gränsdragningslista
- 3. Avstående av besittningsskydd