



Lars Westerberg
Projektavdelningen
08-508 269 32
lars.westerberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-10-14

Uthyrning och ombyggnad av lokaler till Regeringskansliet i fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Lägesrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägesrapport gällande ombyggnad av lokaler till Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Torbjörn Johansson

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas lägesrapport gällande den ombyggnad som nämnden beslutade om 2008-04-17 där fastighetskontoret har tecknat ett treårigt hyreskontrakt med Regeringskansliets fastighetsavdelning, för en lokal i det s.k. Teaterhuset vid Sergels torg.

Lokalen är belägen i kontorskransen i de två översta planen. Lokalytan uppgår till cirka 1.990 kvm och hyran är ca 6 mnkr per år. Den beräknade utgiften för iordningsställandet beräknas till 25 mnkr och finansieras genom hyran. Entreprenörer är upphandlade och arbetet följer uppgjorda planer. Inflyttning planeras till den 1 februari 2009

Utlåtande

Bakgrund

Den 19 mars 2008 godkände fastighetsnämnden fastighetskontorets redovisning av ett flerårigt, omfattande ombyggnadsprojekt för kulturförvaltningen och Stadsteatern, i det s.k. Teaterhuset. Ombyggnaden avsåg utbyte av ventilations- och installationssystem samt renovering och lokaleffektivisering för Stadsteatern och kulturförvaltningen. Totalt har 186 mnkr investerats i projektet.

Lokaleffektiviseringen gjorde att stora ytor kunde frigöras på plan 10 och 11 i Teaterhuset. Dessa lokaler avsågs hyras ut till annan hyresgäst och därmed bidra till finansieringen av projektet. Lokalerna iordningställdes som råtor hösten 2007

Kontoret har förhandlat med Regeringskansliets fastighetsavdelning angående förhyrning av de frigjorda lokalerna på plan 10 och 11 och tecknat ett treårigt hyreskontrakt med Regeringskansliet.

Lokalerna skall vara klara för inflyttning senast till den 1 februari 2009.

Fastighetsnämnden beslutade 2008-04-17 att genomföra nödvändig ombyggnation och godkänna uthyrningen. Den budgeterade utgiften för ombyggnaden beräknas till 25 mnkr.

Mål och syfte

Syftet är att inreda och hyra ut de tomma, och ej iordningsställda, lokalerna som fanns i Teaterhuset och därmed förbättra fastighetens ekonomi. I och med uthyrningen är samtliga lokaler i Teaterhuset uthyrda.

Åtgärder

Fastighetskontoret inreder kontorslokalerna i samråd med Regeringskansliet. Lokalerna ska rymma arbetsplatser för 130 personer. Arbetet består i att inreda de sedan tidigare färdigställda råtorna till önskad rumsindelning.



Bild: Aktuell bild plan 11

Genomförande & tidsplan

Projektering och förberedande byggnadsarbeten startade direkt efter nämndens beslut 2008-04-17 och i nuläget pågår arbeten med färdigställande med målning av kontorsrum samt framdragning av värme, kyla, ventilation och el, dessutom pågår plåtbeklädnad av schaktväggar och övriga säkerhetsarbeten enligt hyresgästernas krav vilket bekostas direkt av dem.

Projektet följer tidsplanen och skall vara klart så att Regeringskansliet kan flytta in senast den 1 februari 2009.

Organisation

Fastighetsavdelningen på fastighetskontoret anlitar projektavdelningen för ombyggnaden. Extern bygglledning används för samordning och entreprenaden är upphandlad i delar och drivs som delad entreprenad

Ekonomi

Ombyggnaden går enligt planering och förväntas hålla budget.

Den totala kostnaden för projektet har beräknats till ca 25 mnkr. Projektet finansieras genom ökade hyresintäkter. Avskrivningstiden för investeringen är 20 år.

Hyresavtalet är skrivet på tre år för att ge möjlighet att reglera hyran inom snar framtid. Projektet finansieras genom ökade hyresintäkter. Resultatpåverkan från investeringen är i stort sett positiv från start med ett mindre minus år 2010. Kassaflödet är positivt från 2010.

Miljökonsekvenser

Erforderliga saneringar är gjorda i samband med den stora ombyggnationen av fastigheten för kulturförvaltningen och Stadsteatern. Detta projekt omfattar främst mindre ombyggnads- och inredningsarbeten och fastighetskontoret följer sin miljöplan för ombyggnationer.

Risker

En ekonomisk risk är tagen i projektet eftersom den i kontraktet garanterade hyresintäkten inte kommer att täcka investeringen om kontraktet ej skulle förlängas utöver de redan tecknade 3 åren. Kontoret har dock bedömt Regeringskansliets förvaltningsavdelning som en optimal hyresgäst såväl i verksamhet som långsiktighet då de under många år framöver är i behov av kontorsytor i närheten av Regeringskvarteren p.g.a totalrenoveringar av statens departementsbyggnader. Kontorets samlade bedömning är att den ekonomiska risken därför kan anses låg.

Störningsrisken är stor i och med att ombyggnationen genomförs parallellt med att ordinarie teaterverksamhet bedrivs men har i nuläget kunnat genomföras utan problem

Slut