



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-04-14

Uthyrning och ombyggnad av lokaler till Regeringskansliet i det s.k. Teaterhuset, Skansen 23. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner föreliggande slutrapport gällande ombyggnad av lokaler till Regeringskansliets förvaltningsavdelning i det s.k. Teaterhuset, Skansen 23.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

I detta ärende avlämnas slutrapport 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.

Arbetet har följt uppgjorda planer och inflyttning gjordes som planerat den 1 februari 2009.



Utlåtande

Bakgrund

Den 19 mars 2008 godkände fastighetsnämnden kontorets 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. Lokalerna iordningställdes som råttor 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 skulle vara klara för inflyttning den 1 februari 2009. Fastighetsnämnden beslutade 2008-04-17 att genomföra nödvändig ombyggnation och godkänna uthyrningen. Den budgeterade utgiften för ombyggnaden beräknades till 25 mnkr.

Mål och syfte

Syftet var 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 har inrett kontorslokalerna i samråd med Regeringskansliet. Lokalerna rymmer arbetsplatser för 130 personer. Arbetet bestod i att inreda de sedan tidigare färdigställda råttorna till önskad rumsindelning.



Bild: Aktuell bild plan 1 I

Genomförande & tidsplan

Projektering och förberedande byggnadsarbeten startade direkt efter nämndens beslut 2008-04-17 och är i nuläget färdigställt, arbetet har bestått av byggnation av kontorsrum med målning framdragning av värme, kyla, ventilation och el, dessutom har regeringskansliets säkerhetskrav med plåtbeklädnad av schaktväggar och övriga krav utförts vilket bekostas direkt av dem.

Projektet har följt tidsplanen och Regeringskansliet flyttade in den 1 februari 2009.

Organisation

Fastighetsavdelningen på fastighetskontoret har anlitat projektavdelningen, nuvarande underhållsenheten för ombyggnaden. Extern bygglledning har använts för samordning och entreprenaden är upphandlad i delar och drevs som delad entreprenad.

Ekonomi

Ombyggnaden har följt planering och har totalt kostat ca 23,4 mnkr vilket med god marginal håller budgeten på 25 mnkr för projektet. Förenklade lösningar samt aktiv projektledning för samordning med övriga hyresgäster har bidragit till att minska kostnaderna. Projektet finansieras genom ökade hyresintäkter. Avskrivningstiden för investeringen är 20 år. 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. Projektet har omfattat främst mindre ombyggnads- och inredningsarbeten och fastighetskontoret har följt 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. Även om Regeringskanslitet skulle flytta finns goda möjligheter att hyra ut lokalerna till annan kontorshyresgäst utan några större anpassningskostnader då lokalerna är anpassade för ett modernt kontor. Kontorets samlade bedömning är att den ekonomiska risken därför kan anses låg.

Störningsrisken har varit stor i och med att ombyggnationen genomförts parallellt med ordinarie teaterverksamhet bedrivs men har kunnat genomföras utan problem.

Slut