

Handläggare
Jörgen Arnesson
Telefon: 0850829308

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut. Renovering tekniska system och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Bakgrund

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften är i intervallet 50-300 mkr. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Fastighetsnämnden äger och förvaltar fastigheten Uppbådet 1 i centrala Älvsjö. På fastigheten uppfördes 1980-1984 en byggnad med en uthyrningsbar yta om cirka 3 700 kvm. Under 2000-talet har lokalerna hyrts av Älvsjö stadsdelsnämnd. Stadsdelsnämnden har i andra hand hyrt ut delar av lokalen (cirka 360 kvm) till kulturnämnden för användning som bibliotek. I samband med att Älvsjö stadsdelsnämnd i juli 2020 slogs samman med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd tomsladdes stora delar av ytorna. Den nybildade Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har övertagit hyresavtalet och bedriver verksamheterna Medborgarkontor och Ungdomens hus i byggnaden (totalt cirka 650 kvm). Avtalet löper ut den 30 september 2022.

Fastighetsnämnden och äldrenämnden har i ett gemensamt ärende beslutat (den 19 oktober respektive den 26 oktober 2021) om inriktning för renovering av tekniska system och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen. Beslutet har anmälts till kulturnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

De tomställda lokalytorna föreslås hyras ut till äldrenämnden, som därmed kan samla hela sin verksamhet på en plats. Nämnden bedriver verksamheten Trygghetsjouren, som idag hyr lokaler vid Medborgarplatsen. Hyresavtalet är uppsagt per den 31 mars 2022, men det finns en muntlig överenskommelse med hyresvärden om en möjlig förlängning till den 31 december 2022. För äldrenämndens övriga förvaltning hyrs lokaler i andra hand av socialnämnden i Farsta. Avtalet löper till den 31 mars 2025. Äldrenämnden och fastighetsnämnden bedömer att socialnämnden kan hyra ut lokalerna om äldrenämnden lämnar i förtid.

Fastighetsnämnden konstaterar att byggnadens tekniska system har uppnått sin livslängd, och den beslutade inriktningen är att i stort sett samtliga tekniska system byts ut i samband med anpassning av lokalerna till den nya hyresgästens behov och önskemål. Anpassningarna gäller dels att tillgodose ett aktivitetsbaserat arbetssätt (utan fasta arbetsplatser), dels en ur datasäkerhet tillförlitlig försörjning med redundans för trygghetsjourens larmcentral som har dygnet-runt-jour. Vidare ska byggnaden anpassas utifrån tillgänglighet och lokalerna ska kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö. Upprustningen kommer att påverka de befintliga verksamheterna, men det är oklart om det kommer att krävas någon evakuering under byggtiden.

Nämnderna framhåller att projektet kommer att leda till kostnadseffektiva kontorslokaler för äldrenämnden och att projektet kan komma att bidra till ökad trygghet i fastighetens närområde, eftersom byggnaden kommer att vara bemannad dygnet runt.

Enligt den preliminära tidplanen, som utgår från att kommunfullmäktige senast i mars 2022 beslutar att medge fastighetsnämnden att genomföra projektet, ska äldrenämnden kunna tillträda lokalerna vid årsskiftet 2022/2023.

Projektets bedömda investeringsutgift framgår av en bilaga till tjänsteutlåtandet, som har sekretessbelagts i syfte att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling.

Fastighetsnämnden bedömer att utgifterna kommer att rymmas inom dess långsiktiga investeringsplan.

Projektet har utgångspunkten att såväl Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd som kulturnämnden kommer att fortsatt bedriva sina verksamheter i fastigheten. Nya hyresavtal ska tas fram för respektive hyresgäst. De nya hyresavtalen ska utgå ifrån kostnadsbaserad hyra (grundhyra). Hyresnivån kommer att påverkas av byggnadens planerade standardhöjande renovering av tekniska system. Fastighetsnämnden har hittills hyrt ut lokalerna till en marknadsanpassad hyra, som gett ett mindre överskott. I och med övergången till kostnadsbaserad hyra kommer fastigheten inte längre att generera något överskott för fastighetsnämnden.

Nämnderna har redovisat preliminära hyreskostnader beräknade dels med utgångspunkt i gällande internräntenivå (0,5 procent), dels med utgångspunkt i kalkylräntenivån (2,0 procent).

Nämnderna har identifierat att det föreligger en hög risk för att projektet förskjuts i tid och att äldrenämnden inte kan tillträda lokalerna enligt plan och att det kan medföra att ersättningslokaler för Trygghetsjouren måste hittas.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samråd hölls den 9 september 2021 med deltagande från samtliga fyra berörda nämnder. Samrådet behandlade frågor kopplade till såväl investeringsstyrning som lokalförsörjning. Nämnderna har i hög grad beaktat stadsledningskontorets synpunkter och förslag.

Stadsledningskontoret ser positivt på fastighetsnämndens planer på att renovera fastigheten Uppbådet 1 och att hyra ut de tomställda lokalerna till äldrenämnden. Projektet har potential att bidra till ett effektivt utnyttjande av stadens lokalbestånd genom att administrativa lokaler kan samnyttjas av flera nämnder.

I Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad (bilaga 14 till kommunstyrelsens förslag till Budget 2022) framgår att när lokalförändringar inom administrativa lokaler genomförs måste dessa inkludera samlokalisering, samnyttjande och i övrigt långtgående samverkan mellan olika nämnder och bolagsstyrelser inom kommunkoncernen samt central förankring med stadens ledning. Alla lokalförändringar måste motiveras samt förankras med stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att nämnderna i den hittillsvarande processen har uppfyllt de krav som kan ställas med utgångspunkt i policyn. Det framgår av inriktningsbeslutet att genomförandebeslutet kommer att fattas genom ett för de fyra berörda nämnderna gemensamt tjänsteutlåtande. Här förutser stadsledningskontoret att samverkansaspekterna kommer att tydliggöras.

Sett ur ett kommunkoncernperspektiv är det positivt att nämnderna arbetar aktivt med sin lokalförsörjning, med samlokalisering av verksamheter och med ökad samverkan. Effektiv lokalanvändning bidrar till att stadens resurser används i enlighet med god ekonomisk hushållning och att resurser kan frigöras för prioriterad verksamhet.

Samtidigt konstateras att projektet är tidskritiskt vad gäller äldrenämndens trygghetsjour. Verksamheten bedrivs dygnet runt och är mycket känslig för driftavbrott. Det är därför av största vikt att projektet drivs med förvissning om att trygghetsjourens verksamhet inte äventyras, till exempel genom att det är oklart var den kan bedrivas. Stadsledningskontoret ser med viss oro på att planeringsfasen är forcerad, men förutsätter att det senast i samband med genomförandebeslutet finns skriftliga hyresavtal för trygghetsjourens lokaler intill dess att verksamheten kan bedrivas i lokalerna i Älvsjö.

I genomförandeärendet behöver även behovet och förslag på eventuella evakueringslösningar presenteras. Stadsledningskontoret noterar att tidplanen kan påverka möjligheten att finna kostnadseffektiva evakueringslösningar.

I kommunstyrelsens förslag till Budget 2022 framgår att äldrenämnden har ett uppdrag att i processen för, och arbetet med, lokalförsörjningsplanering ha ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls på rimliga nivåer. En knäckfråga i det här sammanhanget är hur länge äldrenämnden måste betala för sina nuvarande lokaler i Farsta, vilket bör ha klargjorts senast i samband med genomförandebeslutet.

Äldrenämndens årshyreskostnader beräknas bli oförändrade efter flytten till de nya samlade lokalerna i Älvsjö i förhållande till kostnaderna för de nuvarande administrativa lokalerna i Farsta och trygghetsjourens nuvarande lokaler vid Medborgarplatsen.

Hyressättningen för fastigheten Uppbådet 1 kommer att vara kostnadsbaserad.

Stadsledningskontoret anser att det är angeläget för stadens långsiktiga förutsättningar att hålla nere investeringsutgifterna. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om införande av kalkylberäkningsprocent, kommer en kalkylhyra baserad på kalkylberäkningsprocenten att räknats fram i fastighetsnämndens offert inför genomförandeärendet. Vid bedömning av projektet i ekonomiutskottet (KSEKU) så jämförs styrande nyckeltal mot kalkylhyran. Kravet gäller initialt projekt över 50 mnkr eller med en hyreskostnad på över 3 mnkr/år. Offerter som lämnas från interna hyresvärdar till inhyrande nämnder efter den 1 september 2021 ska inkludera information om en beräknad kalkylhyra utöver en beräknad hyra baserad på gällande internränta. Bedömning av projekt (även samråd) utifrån kalkylhyra sker från och med 1 januari 2023 för inriktningsbeslut och från och med 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Syftet med kalkylberäkningsprocenten är att öka förutsägbarheten, effektivisera projektstyrningen och därigenom hålla nere stadens investeringsutgifter, öka stabiliteten i bedömning och uppföljning samt öka jämförbarheten.

Genom att äldrenämnden hyr sina lokaler i andra hand av socialnämnden, får äldrenämndens flytt påverkan på socialnämnden, åtminstone efter det att sista hyresbetalningen skett. Igenomförandeärendet behöver nämnderna utveckla informationen i denna del, utöver en bedömning om att socialnämnden kan hyra ut lokalerna till annan.

Stadsledningskontoret noterar att fastighetsnämnden avser att övergå till kostnadsbaserad hyra och att detta får konsekvenser för nämndens möjlighet att lämna ett överskott i verksamheten. Stadsledningskontoret anser att konsekvenserna på driftbudgeten bör förtydligas i samband med genomförandebeslutet.

Det är angeläget att fastighetsnämnden söker minimera utgifterna i projektet, så att fördelen med att de inhyrande nämnderna betalar en kostnadsbaserad hyra kan realiseras, det vill säga att de understiger marknadshyran.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilagor

1. Renovering tekniska system och anpassning av Uppbådet 1 till kontor åt äldreförvaltningen. Inriktningsbeslut. Äldrenämnden 2021-10-19 och fastighetsnämnden 2021-10-26.
2. Ekonomisk redovisning – *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-11-12
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-11-09