



Datum
2023-10-27
Vår referens
Mikael Kylsäter
Utvecklingssamordnare
mikael.kylsater@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från kommunstyrelsen om godkännande av lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor inom fastigheten Sankt Knut 9 samt förslag på uppdrag att utreda Stadshusets framtida användning STK-2023-1152

Sammanfattning

Kommunstyrelsen ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor i Malmö tingsrätts tidigare lokaler i anslutning till Rådhuset inom fastigheten Sankt Knut 9, till en beräknad totalutgift om 108 mnkr. Ombyggnationen syftar till att skapa moderna kontorslokaler för kommunstyrelsens verksamhet. En flytt av kommunstyrelsen till dessa lokaler skulle möjliggöra synergier med kommunfullmäktiges verksamhet och samla kommunstyrelsens samtliga medarbetare i gemensamma lokaler i stället för de lokaler på tre olika adresser som nyttjas idag. Byggnationsstart är planerad till våren 2024 och verksamhetsstart i de nya lokalerna förväntas kunna ske hösten 2025.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor inom fastigheten Sankt Knut 9, till en beräknad totalutgift om 108 mnkr, med ett riskpålägg om 20 %, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.
2. Kommunfullmäktige ger servicenämnden i uppdrag att i samråd med berörda nämnder utreda förutsättningarna för och ta fram förslag på stadshusets framtida användning.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalhyran för de ombyggda lokalerna inom fastigheten Sankt Knut 9 om 15 mnkr år 1 som ryms inom tilldelat kommunbidrag.
2. Kommunstyrelsen ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor inom fastigheten Sankt Knut 9 till en beräknad totalutgift om 108 mnkr, med ett riskpålägg på 20 %.

Beslutsunderlag

- Areakalkyl ombyggnad rådhuset
- Livskostnadsanalys inhyrning

- Livskostnadsanalys ombyggnad rådhuset
- Lokalbeslutsunderlag ombyggnad rådhuset
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 231030 Ansökan från kommunstyrelsen om godkännande av lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor inom fastigheten Sankt Knut 9 (tidigare Malmö tingsrätt) m.m.
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 231030 Ansökan från kommunstyrelsen om godkännande av lokalanskaffning avseende ombyggnation av kontor inom fastigheten Sankt Knut 9 (tidigare Malmö tingsrätt) m.m. - rättelse

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-10-30

Kommunstyrelsen 2023-11-08

Kommunfullmäktige 2023-11-23

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Serviceämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om objektsgodkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande.

Kommunstyrelsen ansöker i detta ärende om godkännande avseende ombyggnation av tingsrättens tidigare lokaler i anslutning till Rådhuset inom fastigheten Sankt Knut 9.

I detta ärende är kommunstyrelsen lokalnyttjande nämnd vilket gör att det skiljer sig från flertalet andra lokalanskaffningsärenden eftersom ingen annan av stadens nämnder fattat beslut innan det läggs fram för beslut i kommunstyrelsen. På grund av investeringens storlek kommer dock kommunfullmäktige behöva godkänna anskaffningen innan den genomförs. Lokalutredningen har genomförts i den förvaltningsspecifika lokalgruppen med representanter från stadsfastigheter på serviceförvaltningen och stadskontorets avdelning för intern ledning och stöd. De har gemensamt tagit fram de underlag som ligger till grund för beslutet. Stadskontorets ekonomiavdelning har handlagt ärendet inför beslut i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Bakgrund

Kommunstyrelsen hyr idag lokaler för den egna verksamheten på följande tre adresser:

- Stadshuset, August Palms plats 1
- Kvarteret Uven, Lugna gatan 80–84
- Laxen 23, Brogatan 7

Stadshuset ägs av Malmö stad genom serviceämnden och där hyr kommunstyrelsen lokaler på våning 5–7 samt disponerar konferensavdelningen på bottenvåningen gemensamt med övriga

förvaltningar i stadshuset. I Kvarteret Uven hyr kommunstyrelsen lokaler på våning fyra och fem samt utnyttjar källarutrymmen och konferenslokal på våning sju tillsammans med förskolenämnden. Hyresvärd för Kvarteret Uven är Wihlborgs och där hyr kommunstyrelsen i andra hand av förskolenämnden. Hyresvärd för Laxen 23 är Volito och där hyr kommunstyrelsen lokaler på våning fyra.

Tabellen nedan ger en översiktlig bild av kommunstyrelsens befintliga lokaler. Uppgifterna är avrundade. Konferensavdelningen i stadshuset är inte inkluderat i den yta som anges i tabellen eftersom den disponeras gemensamt med andra förvaltningar. Detsamma gäller Uven där vissa ytor disponeras gemensamt med förskolenämnden. Hyreskostnaderna avser faktiska kostnader för 2023. Lokalerna på samtliga tre adresser utgörs av kontorsarbetsplatser, sammanträdesrum och tillhörande biutor för kommunstyrelsen och dess förvaltning stadskontoret, vilket idag omfattar totalt cirka 340 personer.

| Lokal | Kvm lokalarea (LOA) | Antal medarbetare | Hyra/år |
|--------------|---------------------|-------------------|------------------|
| Stadshuset | 4 900 | 225 | 10,7 mnkr |
| Uven | 2 600 | 80 | 7,5 mnkr |
| Laxen | 800 | 35 | 2,2 mnkr |
| Summa | 8 300 | 340 | 20,4 mnkr |

Malmö tingsrätt har sedan 1970 hyrt lokaler av Malmö stad i en kontorsbyggnad i anslutning till Rådhuset med huvudingång mot Kalendegatan. I juni 2023 flyttade tingsrätten sin verksamhet till en nybyggd domstolsbyggnad i närheten av Malmö centralstation. Det medför att tingsrättens tidigare lokaler nu är vakanta. 2021 inleddes detta projekt för att utreda förutsättningarna för att flytta kommunstyrelsens verksamhet till tingsrättens tidigare lokaler.

Tingsrättens tidigare lokaler bedöms vara en lämplig lokalisering för kommunstyrelsens verksamhet ur flera perspektiv. Dels bör verksamheten ha en central placering i staden på grund av ett stort antal externa besökare, dels finns det flera kopplingar till kommunfullmäktiges verksamhet som redan finns i byggnaden. Rådhuset är dessutom ett av Malmös mer kända landmärken och historiskt en plats för stadens politiska ledning. Med denna ombyggnad förstärker Rådhuset denna funktion och blir en tydlig plats för Malmöbornas kontakt med sina politiker.

Nybyggnation har bedömts som olämpligt på grund av bristen på byggbar mark i centrala delar av staden och på grund av högre kostnader.

Planerna på att flytta kommunstyrelsens verksamhet till tingsrättens tidigare lokaler finns med i kommunstyrelsens senaste lokalbehovsplan och i lokalförsörjningsplanen för Malmö stad (2023-03-23 §58, STK-2022-1085). Kommunstyrelsens behov av kontorsarbetsplatser och tillhörande ytor bedöms vara stadigvarande över tid.

Projektet

Projektet omfattar renovering och ombyggnation av tingsrättens tidigare lokaler med syfte att fungera som framtida lokaler för kommunstyrelsens verksamhet. Lokalerna kommer att inrymma drygt 50 mötesrum, exklusive mötesrum i Rådhuset, i varierande storlek och upp till

250 skrivbordsplatser. Det innebär att samtliga medarbetare inte kommer att ha en fast arbetsplats i de framtida lokalerna. Det är därmed viktigt att lokalerna utformas på ett sådant sätt så att medarbetarnas och verksamhetens behov av olika miljöer tillgodoses och kan anpassas utifrån förändrade förutsättningar. Som en del i detta projekt har representanter för kommunalrådsavdelningen och stadskontorets medarbetare givits möjlighet att komma med synpunkter kring de framtida lokalerna och en genomgång av hur de nuvarande lokalerna används har gjorts.

Ombyggnationen omfattar anpassning av lokalerna för att möta kommunstyrelsens behov med målsättningen att bibehålla så mycket som möjligt av nuvarande inredning. Källaren anpassas bland annat för cykelparkering, omklädning, sophantering, reservkraft, förråd och arkiv. Entréplan byggs delvis om för möteslokaler, personalentry, reception, personalmatsal i nuvarande Rådhushallen samt anpassningar för att uppfylla tillgänglighetskrav, vilket inkluderar kommunfullmäktigesalen. Plan två inreds med arbetsplatser, studio och möteslokaler. Plan 3–5 bibehåller till största delen nuvarande planlösning med kontor och mötesrum. Samtliga berörda lokaler får uppfräschning eller byte av ytskikt.

Tillgänglighetsanpassningarna gällande kommunfullmäktigesalen avser kommunfullmäktiges befintliga lokaler i Rådhuset och inte de framtida lokalerna för kommunstyrelsen. De är dock lämpliga att genomföra i samband med denna ombyggnad eftersom det är lättare att göra dem när större insatser ändå görs i byggnaden.

Eftersom antalet medarbetare ökar jämfört med då tingsrätten använde lokalerna anpassas och utökas ventilation för att uppfylla myndighetskrav. Fastigheten förses med nytt lås- och larmsystem inklusive brandlarm. Det installeras även två nya hissar alternativt lyftbord för att säkerställa tillgänglighet och arbetsmiljö samt för att hantera leveranser och varor och avfallshantering.

Eftersom stadens politiska ledning kommer att ha sina arbetsplatser i lokalerna är det viktigt att fysiska säkerhetsåtgärder prioriteras.

De delar som berörs av denna ombyggnation omfattar cirka 12 000 kvm bruttoarea (BTA). Gällande detaljplan definierar allmänt ändamål vilket bedöms tillåta användande som kontorslokaler. Rådhuset har inget formellt antikvariskt skydd men får ändå bedömas ha det i allmänhetens ögon. Stadsfastigheter avser att begära detaljplaneändring när ombyggnaden är utförd med målsättning att erhålla ett formellt skydd av byggnaden.

Byggnationsstart är planerad till våren 2024 och verksamhetsstart förväntas kunna ske hösten 2025.

Ekonomi

Projektets totala investeringsutgift beräknas till 108 mnkr. Därutöver tillkommer kostnader för utrangering på 12 mnkr som belastar servicenämndens driftbudget aktuellt år. Utrangeringen består av inventarier från tingsrättens verksamhet som inte kan användas för kommunstyrelsens framtida verksamhet i lokalerna. Tillgänglighetsanpassningarna av kommunfullmäktiges lokaler som görs i samband med detta projekt bedöms kosta 1,8 mnkr och ingår i den totala investeringsutgiften.

Stadsfastigheter rekommenderar ett riskpålägg på 20 % på investeringsutgiften. Hänsyn är därmed tagen till att ombyggnation av äldre lokaler kan medföra oväntade problem och ett osäkert omvärldsläge som kan påverka kostnadsbilden.

Eftersom detta projekt gäller ombyggnation av en äldre byggnad har det dessvärre inte varit möjligt att jämföra med nyckeltal eller göra direkta jämförelser med andra objekt, men i kalkyleringen har ombyggnationen av Mellersta Förstadsskolan fungerat som referensobjekt.

Den årliga hyreskostnaden för kommunstyrelsen bedöms vara 15 mnkr år 1, vilket motsvarar cirka 43 000 kr per medarbetare. Över 30 års tid motsvarar det, i enlighet med avskrivningsplan, i snitt cirka 15 mnkr årligen och cirka 450 mnkr totalt. Bedömningen är gjord utifrån en internränta om 2,5 % och en inflation motsvarande 2 %.

Nuvarande hyreskostnader för de tre lokaler kommunstyrelsen nyttjar idag är cirka 20 mnkr, så den framtida hyreskostnaden för lokalerna i tingsrättens tidigare lokaler kommer att rymmas inom tilldelat kommunbidrag för kommunstyrelsen. Kostnaden per kvadratmeter bedöms bli lägre i lokalerna i de nya lokalerna jämfört med de lokaler kommunstyrelsen nyttjar idag.

Sett över längre tid bedöms kostnaderna för de ombyggda lokalerna vara relativt stabila. Det beror på att kapitalkostnaderna minskar över tid, medan driftkostnaderna ökar över tid i takt med inflationen. Att kostnaderna för dessa lokaler inte bedöms minska över tid beror på att investeringen och därmed kapitalkostnaden inte är så stor i relation till lokalernas storlek då det är en befintlig byggnad som byggs om. Vid inhyrning av lokaler från extern hyresvärd ökar i stället kostnaderna över tid eftersom hyran justeras upp i takt med inflationen.

Projektet innebär följdinvesteringar för kommunstyrelsen i form av inventarier såsom möbler och IT-utrustning. För detta bedöms kommunstyrelsen behöva 20 mnkr år 2025 då de nya lokalerna tas i bruk.

Genomförandet av detta projekt kommer även att påverka kommunfullmäktiges framtida hyra för de lokaler de nyttjar i Rådhuset i enlighet med den nya internhyresmodell som kommunfullmäktige godkände 2022 (2022-09-01 §196, STK-2020-540). Kommunfullmäktiges årliga hyra kommer uppskattningsvis att öka med 0,5–1 mnkr efter att projektet är genomfört. Uppskattningen bygger på nuvarande fördelning av yta där kommunfullmäktige står för cirka 25 % av den totala byggnaden. Denna fördelning kan dock komma att ändras i samband med ombyggnationen då fördelningen av yta mellan kommunfullmäktige och kommunstyrelsen ses över.

Marksanering, rivning och p-köp

Marksanering, rivning och p-köp är alla kostnadsposter som ingår i en särskild budgetram som servicenämnden inte har ekonomiskt resultatansvar för och som inte belastar lokalnyttjande nämnd.

Ombyggnaden omfattar inte markarbete men det bedöms finnas risk i mindre omfattning för invändigt material som kräver sanering. De aktuella lokalerna genomgick en större verksamhetsanpassning för cirka 20 år sedan, i samband med detta avlägsnades då påträffat

miljöfarligt material. Utifrån i dagsläget uppskattad mängd miljöfarligt material så ingår sanering och deponi i den totala utgiften. En mer omfattande inventering av lokalerna kommer att genomföras under hösten 2023.

Stadskontorets bedömning

Om detta projekt genomförs och kommunstyrelsens verksamhet flyttar från nuvarande lokaler till tingsrättens tidigare lokaler kommer de vakanta lokaler kommunstyrelsen lämnar efter sig behöva hanteras på ett bra sätt. Samtliga hyresavtal kommer att sägas upp i samband med att kommunstyrelsen flyttar, men förutsättningarna för lokalerna skiljer sig åt enligt följande:

- **Stadshuset:** Dessa lokaler ägs av Malmö stad genom servicenämnden och kan därmed med fördel nyttjas för annan kommunal verksamhet för att minska behovet av andra lokaler. Kommunstyrelsen kommer att lämna cirka 4 900 kvadratmeter kontorsyta på våning 5–7.
- **Uven:** Dessa lokaler hyr kommunstyrelsen i andra hand av förskolenämnden och kan då användas av en annan kommunal verksamhet. Stadsfastigheter har fått i uppdrag genom lokalbanken att undersöka möjligheten för annan kommunal verksamhet att använda lokalerna. Kommunstyrelsen kommer att lämna cirka 2600 av de totala 7500 kvadratmeterna i Uven. Tills en ny hyresgäst finns på plats ligger dock kostnaden kvar på kommunstyrelsen, dock som längst till 31 december 2026 då nuvarande hyresavtal med Wahlborgs löper ut.
- **Brogatan:** Dessa lokaler omfattar cirka 800 kvadratmeter och hyrs av Volito med ett hyreskontrakt som förlängs ett år i taget. Avsikten är att dessa lokaler sägs upp och lämnas i samband med flytten.

Kommunstyrelsens flytt öppnar därmed upp för möjligheten att se över och effektivisera stadens användning av administrativa lokaler i ett bredare perspektiv. Flera av stadens nämnder hyr idag in kontorslokaler från externa hyresvärdar och om någon eller några av dessa flyttar in i de lokaler kommunstyrelsen lämnar kommer staden nyttja sitt befintliga lokalbestånd på ett mer effektivt sätt och kan säga upp externa hyresavtal. På detta sätt kan stadens samlade kostnader för administrativa lokaler minska över tid. Dessutom är det generellt sett mer resurseffektivt ur miljösynpunkt att använda befintliga lokaler snarare än att bygga nytt. Detta skulle ligga i linje med policy för lokalförsörjning i Malmö stad som kommunfullmäktige godkände 2022 (2022-09-01 §196, STK-2020-540).

Samtidigt är lokalerna i stadshuset inte fullt ut anpassade för ett modernt arbetssätt. Inte minst erfarenheterna av distansarbete under coronapandemin har förändrat synen på hur kontorslokaler bör utformas idag.

Förutom kommunstyrelsen disponerar även revisorskollegiet, servicenämnden, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden lokaler i stadshuset idag och kommer fortsätta göra det även efter att kommunstyrelsen har flyttat.

Givet dessa förutsättningar föreslår stadskontoret att kommunfullmäktige ger servicenämnden som stadens lokalförsörjare i uppdrag att i samråd med berörda nämnder utreda förutsättningarna för och ta fram förslag på stadshusets framtida användning. Utredningen ska omfatta:

- Kartläggning av vilka behov av administrativa lokaler som stadens nämnder har.

- Ge ett eller flera förslag på hur lokalerna i stadshuset kan göras om för att bli ändamålsenliga och attraktiva för ett modernt arbetssätt och som nyttjar lokalerna på ett effektivt sätt.
- Ge ett eller flera förslag på vilka av Malmö stads verksamheter som bör lokaliseras i stadshuset i framtiden.

Status i utredningsarbetet ska återrapporteras till kommunfullmäktige i samband med att lokalförsörjningsplanen för Malmö stad behandlas.

Om denna lokalanskaffning inte godkänns och ombyggnationen inte genomförs behöver Malmö stad hitta en annan användning för tingsrättens tidigare lokaler. I sådant fall skulle en annan kommunal verksamhet eller extern hyresgäst kunna nyttja lokalerna. Det skulle dock även i ett sådant fall kräva ombyggnation av lokalerna eftersom domstolslokalerna är så specifika i sin utformning. Med en annan hyresgäst i dessa lokaler uppstår inte synergieffekterna mellan kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges verksamheter.

Ett annat alternativ är att Malmö stad avyttrar fastigheten. Det bedöms dock som mindre lämpligt eftersom det skulle innebära att kommunfullmäktiges delar av fastigheten helt behöver avskiljas från övriga delar av lokalerna samt att staden då förlorar rådighet över en fastighet med direkt koppling stadens styre historiskt.

Stadskontoret bedömer sammantaget att ombyggnationen av tingsrättens tidigare lokaler inom fastigheten Sankt Knut 9 för kommunstyrelsens verksamhet är ändamålsenlig och ekonomisk försvarlig, och rekommenderar därför att lokalanskaffningen godkänns.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör