



Datum
20231013

Lokalanskaffning Investering

Lokalnyttjare referens
Kristina Ågren, utvecklingssamordnare, Stadskontoret
Petra Lundberg, sektionschef, Stadskontoret

Lokalförsörjare referens
Isabella Gadde Werther, sektionschef, Lokalprocessenheten
Peter Hingström, byggprojektledare, Byggprojektenheten.
Marie Andersson Centeno, sektionschef, Byggprojektenheten
Anna Månsdotter, sektionschef, Förvaltningsenheten

Beslut om lokalanskaffning genom investering för ombyggnad gällande Stadskontoret inom fastigheten Sankt Knut 9 (objekt 1402 Rådhuset)

Behov

Behovsbeskrivning

Kommunstyrelsen och stadskontoret önskar överta Tingsrättens nuvarande lokaler, när Tingsrätten lämnat fastigheten och lokalerna renoverats och anpassats för att möta de lokalbehov som finns hos kommunstyrelsens och stadskontorets cirka 350 medarbetare. Lokalerna beräknas kunna tas i anspråk under hösten 2025.

Lokalerna är sammanbyggda med Malmö Rådhus, där en rad av Malmö stads officiella evenemang genomförs och Malmös kommunfullmäktige sammanträder. Då administrationen runt dessa hantearas av stadskontoret innebär det såväl verksamhetsmässiga som administrativa fördelar om stadskontoret flyttar till lokalerna. Sammanbyggnaden gör det, av såväl administrativa som säkerhetsmässiga skäl, fördelaktigare att hyra ut dem internt i Malmö stad än att hyra ut till en extern nyttjare. Eftersom Malmö stad äger lokalerna kommer en intern förhyrning att innebära ekonomiska fördelar för staden, då externa hyreskontrakt i förlängningen kommer att sägas upp.

En referensgrupp med medarbetare från stadskontorets olika avdelningar och en referensgrupp med företrädare för kommunalrådsavdelningen har identifierat behov och försett arkitekten med arbetsunderlag. Utifrån underlaget har arkitekten utformat lokallösningar som tillfredsställer verksamhetens lokalbehov.

Lokalerna ska användas för kontorsändamål. De ska tillfredsställa medarbetares behov av att arbeta i tyst enskildhet, samarbeten och kreativa möten. Kopplat till kontoren ska det finnas goda förutsättningar att hålla såväl mindre som större möten och en avskild avdelning för att hålla möten med externa gäster eller möten som arrangeras av andra förvaltningar i staden. Dessa externa gäster ska erbjudas temporära arbetsstationer som till exempel kan användas mellan två möten eller i väntan på tåg.

Huset kommer att möbleras med cirka 250 arbetsplatser, vilket är cirka 100 färre platser än vad verksamheten idag disponerar. Det innebär att samtliga medarbetare inte kommer att ha en unik arbetsplats. Det är med andra ord viktigt att lokalerna och inredningen är flexibla och hållbara över tid och att de kan fungera oavsett om verksamheten organiseras om, växer eller minskar.

En del av lokalen kommer att fungera som personalmatsal och lounge, men i denna kommer också en del större evenemang att arrangeras, varför inredning och lokallösningar måste kunna varieras på ett enkelt och smidigt sätt.

Stadskontoret har identifierat ett antal specialbehov som ska tillfredsställas i lokalerna.

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

Det är av yttersta vikt att det på samtliga platser i lokalerna, inklusive källare och hissar, finns god och robust täckning för trådlös uppkoppling mot det lokala nätverket, WiFi.

Stadskontoret bedöms kunna verka i lokalerna under överskådlig framtid.

Stadskontoret förhär idag, utöver lokaler förhärda av stadsfastigheter i stadshuset, lokaler av de externa fastighetsbolagen Volito och Wihlborgs. Samtliga lokaler kommer att lämnas i samband med att kommunstyrelsen och stadskontoret får tillträde till de nya lokalerna. Om ombyggnationen inte är klar i utsatt tid, halvårsskiftet 2025, kan det få konsekvenser och skapa osäkerhet kring när de externa avtalen kan sägas upp. I värsta fall kan kommunstyrelsen och stadskontoret behöva stå med dubbla hyreskostnader. Om ombyggnationen drar ut på tiden finns en risk för att verksamheten står utan nödvändiga lokaler.

Utreda alternativ till investeringen

Nybyggnation anses olämplig pga brist på byggbar tomt centralt i staden och verksamhetens behov förutsätter en central placering. Ombyggnation av befintlig fastighet anses det lämpligaste alternativet och en central placering är nödvändig med tanke på verksamhetens art. Ombyggnation anses också mest lämpligt ut ett effektivitetsperspektiv då befintligt lokalbestånd optimeras.

Lösningförslag & mål

Den föreslagna lokallösningen är en större ombyggnad av fd Tingsrätten och Rådhuset.

I och med Domstolsverkets flytt av verksamheten till nya lokaler under sommaren 2023 så är lokalerna inom St Knut 9 till största delen tomma. Lokalernas storlek bedöms inrymma Stadskontoret inklusive stadens politiska ledning.

Fd Tingsrättens lokaler är sammanbyggda med Rådhuset, ett av Malmös mer kända landmärken och historiskt en plats för stadens ledning. Med denna ombyggnad så återtar Rådhuset denna funktion och blir en tydlig plats för Malmöbornas kontakt med sina politiker. Att bygga om och anpassa

befintliga byggnader är den mest effektiva åtgärden, både klimat- och hållbarhetsmässigt samt ekonomiskt.

Då Stadskontorets lokalbehov bedöms som långsiktigt och fastigheten svårigen ej går att hyra ut eller sälja på grund av sammanlänkningen med gamla Rådhuset så motiverar det att staden genomför denna investering.

Rådhuset/Tingsrätten (kommer benämnas endast Rådhuset vidare i texten) är belägen vid Stortorget i Malmö och omfattar ca 17 000 kvm BTA i fem plan varav cirka 12 000 kvm BTA berörs av denna ombyggnad. Äldre gällande detaljplan från 1965 definierar allmänt ändamål vilket bedöms tillåta användande som kontorslokaler. Rådhuset har inget formellt antikvariskt skydd men får ändå bedömas inneha detta i allmänhetens ögon. Stadsfastigheter avser att begära detaljplanändring när ombyggnaden är utförd med målsättning att erhålla ett formellt skydd av byggnaden.

Ombyggnaden omfattar anpassning av lokalerna för att möta Stadskontorets behov men med målsättning att bibehålla så mycket som möjligt. Källaren anpassas för utökade cykelparkeringar, förråd, arkivrum och avlyssningssäkert rum mm. Bottenvåningen (plan 1) byggs delvis om för möteslokaler, personalentry, reception inklusive back-office, personalmatsal/lounge i nuvarande Rådhushallen samt uppfyllande av tillgänglighetskrav inklusive Kommunfullmäktigesalen. Plan 2 anpassas med fler möteslokaler, pressrum samt kontor. Plan 3 - 5 bibehåller till största delen nuvarande planlösning. Samtliga berörda lokaler får uppfräschning/byte av ytskikt för att säkerställa lång drifttid.

Då personmängden ökar jämfört med Domstolsverket så anpassas och utökas ventilation för att uppfylla myndighetskrav. Fastigheten förses med nytt lås och larmsystem inklusive brandlarm. Det installeras även 2 nya hissar/lyftbord för att säkerställa tillgänglighet men även för att hantera leveranser och varor.

Nuvarande funktioner i Rådhuset bibehålls och vissa lokaler kan samnyttjas, t ex Rådhushallen. Även Stadskontorets lokaler har flera funktioner, t ex pressrum/mötesrum.

I Rådhusets sessionssal sammanträder Kommunfullmäktige. I angränsade festsalar organiserar Kommunfullmäktige representationer, tillställningar mm. I källarplan finns restaurang Rådhuskällaren, vilket är en extern hyresgäst. Rådhuskällaren har serveringstillstånd i hela huset, och förfogar även över ett uppvärmningskök i anslutning till festsalarna. I Tingsrättens lokaler hyr även Miljöförvaltningen ett rum där teknik finns för den "mätningsutrustning" som sedan 1968 finns på taket och som bla mäter luften i Malmö.

Föreslagen verksamhet i Rådhuset/Tingsrättens lokaler behöver således naturliga beröringspunkter och samarbeten med befintliga verksamheter. Det avser exempelvis fysiska kommunikationsytor, lås och larm, möten, representation m.m. Nuvarande vaktmästeri Rådhuset behöver tillgång till personalutrymmen, vilka idag är starkt begränsade inom befintliga lokaler. Ur ett förvaltningsperspektiv är det sammantaget bäst med en hyresgäst som har naturliga kopplingar till redan existerande hyresgäst och verksamheter i Rådhuset. Lokaler kan samnyttjas i högre grad.

Ombyggnaden sker inomhus och påverkar inte byggnadens fasader eller arkitektoniska uttryck med undantag av ny entrélösning mot Kalendegatan. Invändiga material och färgsättningar kommer att väljas i relation till byggnadens olika tidsåldrar och karaktärer.

I samband med projektet planeras offentlig utsmyckning.

Se bilagor för planlösning, (OBS ej färdiga handlingar) samt uppgifter om ytor.

Ekonomi

Investeringsekonomi

Investeringen bedöms till ca 108 000 000 kr. I samband med ombyggnaden kommer även en del åtgärder utföras i lokaler som ej ingår i ombyggnaden, t ex tillgänglighetsanpassning inom Kommunfullmäktiges sessionssalar. Dessa åtgärder; i dagsläget anordnade av HWC i anslutning till sessionssalen, plattformshiss från gatunivå till garderob och anslutande hissar samt tillkommande/förändrade dörrpartier bedöms utgöra cirka 1 800 000 kr av bedömd investering.

År	2023	2024	2025
Investeringens utfall	6 000 000 kr	60 000 000 kr	42 000 000 kr

Risikopålägget utöver bedömd investeringen bedöms vara 20 % då en ombyggnad av äldre lokaler oftast medför oväntade problem och alternativa lösningar som beslutas på plats. Det ekonomiska omvärldsläget är också svårbedömt med en hög inflationstakt och Ukrainakriget som direkt kan påverka produktionskostnaden.

Ombyggnaden omfattar inte markarbete men det bedöms finnas risk i mindre omfattning för invändigt material som kräver sanering, troligtvis asbestisolering runt kanaler samt bakom äldre kakelskikt. De aktuella lokalerna genomgick en större verksamhetsanpassning för ca 20 år sedan, i samband med detta så avlägsnades då påträffat miljöfarligt material. Utifrån i dagsläget uppskattad mängd miljöfarligt material så ingår sanering och deponi i investeringskostnaden. Skulle inventering och produktion påvisa ett stort saneringsbehov hanteras kostnaden som ett separat ärende. Inventering kommer att genomföras under hösten. Pga pågående verksamhet i lokalerna har inventering inte varit möjlig tidigare.

Se bilaga för reinvestering, restvärde och nedskrivningar.

Följdinvesteringar

Investeringen medför följdinvesteringar för verksamheten, se nedan under "Finansiering och budget".

En bedömd åtgärd på allmän platsmark är sänkbara pollare längs Kyrkogatan mot Stortorget då transporter till Stadskontoret planeras på denna väg.

Driftkostnad

Se bilaga för livskostnadsanalys. Beräkningen är framtagen i enlighet med Internhyresmodellen och bygger på en rad antaganden vilka redogörs i *Kommentarer*. För redogörelse av "hyran" se kolumn *Kostnad per år*. Den uppskattade genomsnittliga kostnaden per år uppgår till cirka 15 Mkr. Utöver kostnaderna som redogörs i tabellen *Livscykelkostnad* tillkommer även engångskostnader i form av utrantering till ett uppskattat belopp om ca 12 Mkr. Beloppet är baserat på att utrantering sker 2024-06-01.

Livscykelkostnaden beräknas med 2 % inflation vilket bland annat leder till ökade driftkostnader över tid. För projektet innebär det att den årliga totalkostnaden behålls på en relativt jämn nominell nivå då kapitalkostnaderna sjunker i liknande takt.

Bilagan innehåller även diagram för att demonstrera skillnaden i beräknad årskostnad när inflation inte inkluderas, samt visualisering av kostnadsfördelningen över tid.

Finansiering och budget

Den nya lokalen ska ersätta de lokaler stadskontoret idag förhyr:

- Rapphönan 29, Stadshuset (stadsfastigheter)
- Laxen 23, Brogatan 7 (Volito)
- Uven 9, Lugna gatan 80 – 84 (Wihlborgs via förskoleförvaltningen)

Nuvarande hyreskostnad är cirka 15 Mkr.

Ledig lokalyta uppstår i stadshuset som en konsekvens av att stadskontoret (kommunstyrelsen) lämnar nuvarande lokaler på fastigheten Rapphönan 29, i stadshuset. Det kommer att finnas totalt ca 4 900 kvm vakant yta belägen på våningarna 5, 6 samt 7 i stadshuset. Stadskontoret har tidigare hyrt ytor på våning 1 i stadshuset, men den ytan lämnades vid årsskiftet.

Stadskontoret (kommunstyrelsen) hyr lokaler på fastigheten Laxen 23 av extern part. Ytan som förhyrs är ca 795 kvm. Hyreskontraktet är i nuläget omförhandlat med att löpa med en förlängningstid om ett år i taget och kommer att sägas upp vid en flytt. Hyran idag är cirka 2,2 Mkr.

Stadskontoret sitter även i lokaler belägna vid stadshuset på fastigheten Uven 9 och lokalerna hyrs av förskoleförvaltningen (Förskole nämnden). Förskoleförvaltningen hyr av extern part och får därmed ledig lokalyta vid en flytt. Den vakans som uppstår genom att stadskontoret lämnar lokalerna på Uven 9 är cirka 2600 kvm av de totala 7500 kvm.

Kommunfullmäktige fördelade 2023 470 Mkr till anslaget för kommunstyrelsen. Enligt preliminär hyreskalkyl bedöms den genomsnittliga årliga hyreskostnaden för den nya lokalen uppgå till cirka 15 MKr. Hyreskostnaden utgör således cirka 3 % av kommunstyrelsens och stadskontorets totala verksamhetskostnad. Bedömningen är att det inte kommer krävas ramtillskott för att finansiera hyreskostnaden för den nya lokalen.

Kommunstyrelsens investeringsutrymme 2023 uppgår till 1,5 Mkr. Kommunstyrelsen kommer inför 2025 behöva utöka investeringsutrymmet till 20 Mkr för möbelinköp, IT-utrustning med mera. Kommunbidragsförstärkning för kapitalkostnader kopplade till investeringarna 2025 kommer innebära ökade kapitalkostnader.

Jämförelser och nyckeltal

Det finns inga aktuella nyckeltal för denna typ av ombyggnader men jämförelse har gjorts med t ex ombyggnaden av Mellersta Förstadsskolan.

Investeringskalkyl har tagits fram med hjälp av Stadsfastigheters kalkylator samt anlitate projektörer avseende VVS och el/teleinstallationer.

Inga regionala eller nationella jämförbara objekt har hittats.

Tidsram

Projektet har pågått sedan 2021 då riskavtal om 2 Mkr tecknades. Detaljprojekteringen har blivit något försenad, dels beroende på svårighet att inventera lokaler och installationer med pågående domstolsverksamhet men även på Stadskontorets interna arbete att definiera deras framtida arbetsätt och därmed även lokalbehov.

Detaljprojekteringen beräknas vara klar under hösten 2023 och entreprenadupphandling sker kring årsskiftet 2023/24. Entreprenadtiden bedöms till drygt 1,5 år. Inflyttning beräknas kunna ske hösten 2025.

Risker i tidplanen bedöms vara bygglovsgodkännande, överprövning av LOU-upphandling (alltid en risk även om den bedöms som liten i detta fall) samt eventuella icke förutsägbara problem med hänsyn till byggnadens ålder och tidigare användning.

Arbetsmiljö

Stadskontorets förvaltningsråd har löpande fått information om hur arbetet med förslaget fortskrider. Förslaget som det såg ut i början på juni har presenterats i stadskontorets förvaltningsråd och samtliga förvaltningens skyddsombud har deltagit i arbetet med att ge underlag till utformandet av lokalerna.

Stadskontorets medarbetare har erbjudits att se och diskutera de möblerade ritningarna och information om lokalernas förutsättningar har givits bland annat på Komin och på stadskontorets förvaltningsforum. Fram till dess stadskontoret flyttar kommer såväl kommunikations- som informationsinsatser att genomföras och medarbetare kommer att ges tillfälle att diskutera om, och i så fall hur, lokallösningarna påverkar det faktiska arbetet i förvaltningen. Syftet är att ta vara på positiva möjligheter och att förebygga eventuella svårigheter. I ett större perspektiv utgör arbetet ett led i att skapa lokalmässiga förutsättningar som bidrar till en attraktiv och modern fysisk arbetsmiljö på stadskontoret. Förutsättningar som också möjliggör olika typer av arbetsätt och beteenden som främjar att stadskontorets uppdrag utförs på ett ändamålsenligt sätt.

Samverkan genomfördes i augusti inför beslutet i KLG.

Övrigt

Detta ärende handlar endast om tillkommande ytor i Rådhuset. Stadskontoret förhyr redan en del av byggnaden vilket kommer fortlöpa enligt ny internhyresmodell efter 2024-01-01. Hyresberäkningar och livskostnadsanalyser i denna handling tar ingen hänsyn till redan förhyrd yta inom rådhuset.

Efter besked från Stadskontoret så kommer Kommunfullmäktige fortsatt att förhyra nuvarande ytor förutom Rådhushallen. Stadskontoret förhyr övriga ytor med undantag av Rådhuskällarens ytor samt BV nordvästra hörnet i Rådhuset, se uppdaterad areakalkyl. Denna yta omfattar 378 kvm LOA och diskussioner pågår med Stadsrevisionen som framtida hyresgäst. Notera att detta investeringsärende inte omfattar kostnader för verksamhetsanpassning inom dessa ytor.

Bilagor

- Föreslagen volym och planlösning, uppdaterad 230915
- Hyresberäkning
- Livskostnadsanalys