

Ove Dahl  
Projektledare  
0470-41000

Kommunstyrelsen

## Byggnation av nytt stadshus, ny station och Växjös vardagsrum vid stationsområdets norra del

### Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner att Växjö Fastighetsförvaltning AB (Vöfab) får utföra nybyggnad av stadshus till en investeringsutgift på 635 mkr, baserat på partneringsavtal, bilaga 1, och med en preliminär årshyra på 35.0 mkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner Projekt- och genomförandeavtalet (PoG-avtalet), bilaga 2.
3. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab och/eller att dess helägda dotterbolag Vöfab Fastigheter AB får förvärva samtliga aktier i Jernhusen Stockholm 140 AB enligt aktieöverlåtelseavtal 1, bilaga 3.
4. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab och/eller dess helägda bolag får återförsälja aktierna i Jernhusen Stockholm 140 AB i enlighet med bifogat aktieöverlåtelseavtal 2, bilaga 4.
5. Kommunfullmäktige godkänner nyttjanderättsavtal, bilaga 5 som reglerar att kommunen ska upplåta mark till Jernhusen för tillfällig stationslösning.
6. Kommunfullmäktige godkänner förvaltningsavtal, bilaga 6, som reglerar att Jernhusen ska sköta driften och hantera kostnader och intäkter för den befintliga stationen även då denna ligger i ett bolag som ägs av Vöfab.
7. Kommunfullmäktige godkänner ansökan om fastighetsreglering, bilaga 7, där allmän platsmark överförs utan vederlag från Jernhusen till kommunen.
8. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna att kommunen säljer mark till Vöfab och att Vöfab förvärvar marken enligt köpekontrakt, bilaga 8, och att uppdra åt kommunstyrelsens ordförande att underteckna detsamma.
9. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab får uppföra "Växjös nya vardagsrum" som en del i stadshusprojektet till en investeringskostnad av 33 mkr enligt partneringsavtal och på sätt som framgår av PoG-avtalet.

10. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab får uppföra ny station åt Jernhusen som en del i stadshusprojektet på sätt som framgår av PoG-avtalet och aktieöverlåtelseavtal 1 och 2.
11. Kommunfullmäktige godkänner med hänvisning till ovanstående investeringsbeslut att Vöfab får genomföra transportköp eller annat köp av mark från Jernhusen Stockholm 140 AB, vidta de fastighetsbildningar som krävs samt bilda den 3D-fastighet som ska bli Jernhusens stationsfastighet samt att sälja sistnämnda fastighet till Jernhusen Stockholm 140 AB.
12. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab, i enlighet med styrelsens förslag i § 71/2017, får sälja kv Ansgarius (nuvarande kommunhus), antingen genom paketering enligt punkt 13 eller som en ren fastighetsförsäljning.
13. Kommunfullmäktige godkänner att kv Ansgarius får säljas ner till dotter-dotter-bolag som i sin tur ägs Vöfabs helägda dotterbolag Vöfab Fastigheter AB och att dotterbolaget sedan får sälja aktierna i dotter-dotter-bolaget till extern köpare.
14. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab fastigheter AB för försäljning av kv Ansgarius får förvärva ett bolag.
15. Kommunfullmäktige godkänner förslag till bolagsordning dels för Jernhusen 140 AB och dels i bolaget som ska användas för att försälja kv Ansgarius (nedan kallat bolagen).
16. Kommunfullmäktige beslutar att i särskilt beslut utse styrelseledamöter och ersättare i bolagen för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Om aktierna i bolagen överlåts dessförinnan ska styrelseledamöternas och ersättarnas uppdrag upphöra den dag då den nye ägaren tillträder aktierna.
17. Kommunfullmäktige beslutar att i ett särskilt beslut utse lekmannarevisorer i bolagen för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Om aktierna i bolagen överlåts dessförinnan ska lekmannarevisorernas och suppleanternas uppdrag upphöra den dag då den nye ägaren tillträder aktierna.
18. Kommunfullmäktige medger att bolagen, sedan aktierna överlåts, till och med utgången av tredje året efter tillträdet av aktierna, får behålla värden av de allmänna handlingar som förvaras hos bolagen och som övergångsvis behövs i verksamheten.

## Ärendet

### Målbild

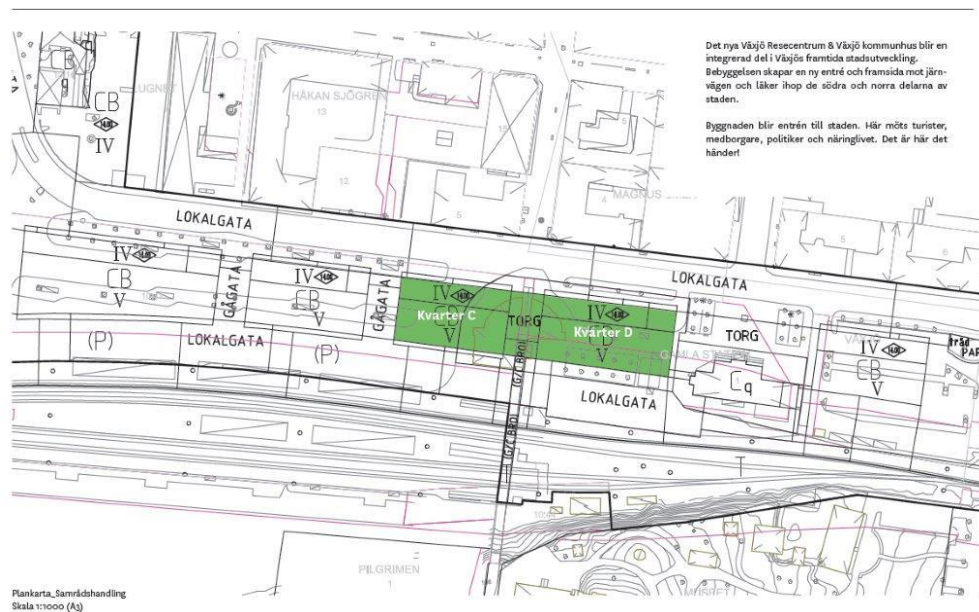
- En ny förvaltningsbyggnad är en viktig del i Växjös utveckling.
- Förvaltningsbyggnaden ska ge helt nya utvecklingsförutsättningar för en modern, effektivt och framtidsorienterad organisation och verksamhet. Funktioner som är viktiga i ett kommungemensamt perspektiv bör samlas för att stärka den gemensamma utvecklingen.
- Kommunens varumärke ”Europas grönaste stad” ska vara tydligt i byggnaden och målet ska vara ”Europas grönaste stadshus” med en utformning där viktiga kärnvärden är öppenhet och tillgänglighet för medborgare, hållbarhet och kreativitet. Växjö kommun ska vara en attraktiv arbetsplats.
- Hållbarhet ur miljö- och ekonomiska aspekter ska styra utformningen av byggnaden såsom optimal energiförbrukning, långsiktigt hållbara lösningar ur miljö- och hälsoperspektiv samt flexibilitet över tiden.
- Gemensamma funktioner ska dimensioneras utifrån samutnyttjande, effektivitet, medborgarservice och verksamhetsutveckling. I entréplanet anordnas en välkomnande reception med direktservice, gemensamma lokaler och funktioner, sammanträdesrum samt eventuellt en mötesplats med servering och andra publika verksamheter.
- Byggnaden ska planeras med genomtänkt flexibilitet och erbjuda lokaler som utan egentlig ombyggnad ska kunna anpassas för nya arbetsuppgifter och en organisation i ständig förändring. De flesta kontorslokalerna ska utformas i detalj för att över tid kunna innehålla effektiva kontorsrum, öppna kontorsytor eller en kombination av dessa. Fördelningen mellan kontorsrum och öppna lösningar beslutas så sent som möjligt i projekteringen, men inriktningen ska vara kontorslandskap med mellan 6-12 arbetsplatser i varje grupp. Arbetsplatsen ska kunna utformas individuellt och alla ska kunna arbeta ostört och koncentrerat. Mellan dessa grupper placeras konferensrum, tysta rum, kopiering och toaletter. Genom besparingar och samordningsvinster ska kommunens samlade kostnader minska. Förvaltningar placeras i byggnaden efter inbördes samband och utifrån behov av area och funktioner.
- Byggnationen ska vara kostnadseffektiv. Årshyran för ett nytt kommunhus ska understiga årshyran för ett ombyggt kvarter Ansgarius med minst 10 %.

### Lokalisering

Detaljplanen på norra stationsområdet medger både bostäder och centrumbebyggelse (kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller som på andra sätt ska vara lätta att nå). Detta ger möjlighet att planera för ett nytt stadshus tillsammans med verksamheter som invånarna vill ha tillgängliga.

Med det förslag som nu ligger medges samordning av ny station och nytt stadshus på dels Jernhusens mark och dels Växjö kommuns mark vilket frigör de två västra kvarteren på norra stationsområdet till nya markanvisningar med möjligheter till kontor och bostäder.

### Detaljplan för Norra Stationsområdet



### Allmän bakgrund

I januari 2016 inkom Jernhusen AB med ett förslag till samordning av ny station och nytt stadshus på norra sidan av stationsområdet på mark ägd dels av Jernhusen AB (befintligt resecentrum) och dels av Växjö kommun. Den politiska styrgruppen har efter redovisning av Jernhusens förslag beslutat att pröva detta alternativ fullt ut. För att genomföra projektet i enlighet med förslaget om samordning av ny station och nytt stadshus så krävdes en avsiktsförklaring mellan parterna. Avsiktsförklaringarna har arbetats fram av

parterna gemensamt och har godkänts av kommunstyrelsen i Växjö kommun och i Jernhusens styrelse. Avsiktsförklaring 2 som redovisas i bilaga avsåg att klargöra de ekonomiska förutsättningarna för affären mellan Växjö kommun och Jernhusen AB inför köpet av Jernhusens fastighet.

Växjö kommun är i stort behov av fler bostäder. I kvarteret Ansgarius, där nuvarande kommunhus finns, kan det gå att skapa knappt 250 bostäder. Detta innebär att ett nytt kommunhus behöver skapas på annan plats. Vid Växjö stationsområde pågår just nu en stor omdaning och detaljplanearbetet för norra stationsområdet blev klart i början på 2017. Här kan ett nytt stadshus uppföras som möter medborgarnas ökade krav på tillgänglighet, alldeles intill Växjö stationsområde där både tåg- och bussangöring finns.

För projektet finns en politisk styrgrupp med Per Schöldberg (C), Catharina Winberg (M), Tony Lundstedt (S) och Gunnar Storbjörk (S). I den politiska styrgruppen ingår även kommunchef Monica Skagne och projektledare Ove Dahl.

Bilagt finns presentationsbilder av stadshusets utformning.

### **Vöfab och VKAB**

Vöfab har hemställt om att kommunfullmäktige godkänner att Vöfab får uppföra stads- och stationshus på sätt som redogörs för i de olika avtalen och beslutspunkterna ovan. VKAB har tillstyrkt Vöfab får sådant godkännande.

### **Ekonomi**

I beslutet från 2014 gjordes en jämförelse mellan hyreskostnaderna för ett upprustat kommunhus i kv Ansgarius och ett nybyggt kommunhus/stadshus.

Den målbild som uttrycktes var följande:

Byggnationen ska vara kostnadseffektiv. Årshyran för ett nytt kommunhus ska understiga årshyran för ett ombyggt kv Ansgarius med minst 10 %. Den kostnad som beräknades i 2014 års nivå för ett ombyggt kommunhus var 36 miljoner och följaktligen skulle det innebära 32.4 miljoner med en hyra som är 10 % lägre.

För att säkerställa jämförelsematerialet mellan ombyggnad av befintligt kommunhus och ett nytt stadshus så har Vöfab genomfört ett nytt kalkylarbete med hjälp av Vikells byggberäkningar för det gamla kommunhusets ombyggnad. Tidigare kalkyl byggde på 2014 års siffror. Hyreskalkylen har då beräknats till 37 mkr per år med en

investeringskostnad på 300 mkr. Se också bilaga Vikells underlag för kostnadsbedömning.

Med en uppdaterad kostnadsjämförelse på samma grunder som tidigare så skall hyreskostnaden 37 mkr per år jämföras med hyreskostnaden för nytt stadshus som uppgår till 35 mkr per år. Alltså hyreskostnaden blir 2 miljoner lägre än nuvarande hyreskostnad för ombyggnad av befintligt kommunhus.

I denna beräkning ingår inte den reavinst som kommer att uppstå vid försäljningen av kv Ansgarius eller den merkostnad som uppstår vid ombyggnaden av kv Ansgarius för tillfälliga paviljonger under ca 3 år och som bedöms ligga på ca 30 mkr.

### **Försäljning av kv Ansgarius**

Försäljningen kommer att sannolikt att ske under år 2018 varefter Vöfab förhyr kv Ansgarius tills inflytt i nya stadshuset. Detta ska inte medföra några ökade kostnader för kommunen.

Försäljning sker med användande av mäklare på den öppna marknaden och överlåtelsen till ny ägare sker sedan enligt de gängse rutiner Växjö kommun tillämpar för fastighetsförsäljningar och de nya ägaren ska uppföra bostäder. Utgångspunkten är då försäljning genom paketering. Men då skattereglerna på området kan bli föremål för förändringar behöver det även ges möjlighet att kv Ansgarius kan säljas genom en renodlad fastighetsförsäljning.

### **Upphandling**

Upphandlingsförfarandet som valts är partnering. Partnering är en strukturerad samarbetsform i byggbranschen, där byggherren, konsulterna, entreprenörerna och andra nyckelaktörer gemensamt löser en bygguppgift. Det hela baseras på ett förtroendefullt samarbete, där alla spelar med öppna kort och där allas yrkeskunskaper kompletterar varandra genom alla skeden i byggprocessen.

### **Hur går affären till och vad innebär de olika avtalen?**

#### *Affärsupplägg*

Kommunen och Jernhusen äger de fastigheter där stads- och stationshuset ska uppföras. Vöfab behöver därför förvärva denna mark för att kunna genomföra projektet.

Jernhusen kommer därför att sälja ner del av den fastighet där befintlig station idag finns till ett helägt dotterbolag, benämnt Jernhusen 140 AB. Vöfab's helägda dotterbolag Växjö Fastighetsförvaltning AB köper aktierna i detta bolag.

Därefter överläts fastigheten till Vöfab genom transportköp och regleras in i den fastighet som Vöfab har förvärvat kommunen. I det läget äger Vöfab all mark som behövs för att genomföra projektet.

Då stationsfastigheten ska vara en egen fastighet, en så kallad 3D-fastighet, behöver den delen brytas ut ur den vanliga fastigheten. Detta sker genom fastighetsreglering, närmare bestämt klyvning. När 3D-fastigheten har bildats genom klyvning säljs den tillbaka till det bolag som har förvärvats av Jernhusen.

I samband med fastighetsregleringarna ovan kommer också gemensamhetsanläggningar att bildas för de områden som behöver utnyttjas av såväl stads- som stationshus. Det rör till exempel hissar, vissa entréer, utrymmen för fläktar men också Växjö's vardasgrum.

Ambitionen är att byggstart kan ske senast sex månader efter fullmäktiges godkännande. Det behövs tid för att evakuera hyresgäster i befintlig station och sätta upp den tillfälliga stationen. Det finns möjlighet, om denna process går smärtfritt, att byggstart kan bli redan den 1 mars 2018.

Vöfab är beställare av hela entreprenaden, alltså även stationen. Skanska är generalentreprenör för hela projektet.

Vöfab och Jernhusen har i avtal avtalat om vad 3D-fastigheten ska innehålla, vilket pris Jernhusen ska betala och hur ändrings- och tilläggsarbeten etc hanteras.

När hela, eller eventuellt delar av, projektet är slutbesiktigat och klart så köper Jernhusen tillbaka aktierna i bolaget Jernhusen 140 AB som då innehåller en station i en 3D-fastighet.

#### *Partneringavtal (beslutspunkt 1 och bilaga 1)*

Detta är ett avtal mellan Vöfab och Skanska.

Avtalet innehåller en mängd bilagor om stadshusets utformning, konstruktion etc som inte bilägges.

Partnering är inget annat än ett entreprenadavtal. Genom partnering har beställaren emellertid en omfattande insyn i entreprenörens verksamhet vad avser entreprenaden. Till exempel gäller full öppenhet för de inköp och upphandlingar som entreprenören gör under byggnationen. Därtill innehåller

alltid partnering ett riktpreis om vad entreprenaden ska kosta. Detta kan under vissa omständigheter, precis som en vanlig entreprenad, förskjutas. Ofta sker då detta genom en riskfördelning mellan parterna. Det vill säga blir det dyrare får inte entreprenören fullt betalat för fördyrningen och blir det billigare tillgodogörs inte beställaren hela besparingen. Partnering är en våletablerade avtalskonstruktion och genom att domstolarna började förstå upplägget går det att även att tillämpa inom ramen för en offentlig upphandling såsom nu har skett.

#### *PoG-avtalet (beslutspunkt 2 och bilaga 2)*

Detta är ett trepartsavtal mellan Växjö kommun, Vöfab och Jernhusen.

PoG-avtalet utgör själva kärnan i att få till stånd ett nytt stads- och stationshus. Det innehåller olika bilagor som i detalj beskriver servitut, gemensamhetsanläggningar, gränsdragningar och så vidare. Dessa bilagor inte denna tjänsteskrivelse.

Det reglerar dels vilka skyldigheter Vöfab har mot Jernhusen och Kommunen. Det vill säga närmast vad ska Vöfab leverera och när, samt hur ändringar ska anmälas och genomföras.

Vidare reglerar det Vöfab och Jernhusens relationer på sätt som har beskrivits under rubriken *Affärsupplägg*. Det vill säga hur olika marktransaktioner ska gå till, hur förvärv och försäljning av aktier ska gå till i olika led och vilken ersättning som ska utgå från respektive part.

Därtill regleras hur kommunen ska överlåta mark till Vöfab samt upplåta mark till Jernhusen för att etablera en tillfällig stationslösning under byggtiden.

Vidare regleras också Växjös nya vardagsrum och att gemensamhetsanläggningar ska bildas på olika sätt. Vardagsrummet kommer att bli en gemensamhetsanläggning med lika andelstal för Vöfab, kommunen respektive Jernhusen. Kostnader för förvaltning etc fördelas efter andelarna. Exakta andelstal fastställs i lantmäteriförrättning för olika gemensamhetsanläggningar allt efter vilken part som har mest nytta av viss anläggning.

Parterna ska också gemensamt ansöka om bidrag till sanering från Trafikverket. Sedan gammalt har denna myndighet bidragspengar som under vissa villkor kan betalas ut för sanering av stationsområden. Viss sanering kommer att behövas även om sanering är gjord för den yta som nuvarande stationshus är belägen på.



Slutligen innehåller avtalet olika bestämmelser om tvistelösning, vite och så vidare.

*Aktieöverlåtelseavtal 1 (beslutspunkt 3 och bilaga 3)*

Detta är ett avtal mellan Jernhusen Holding 6 AB (Jernhusen) och Vöfabs dotterbolag Växjö fastighetsförvaltning AB (Vöfab).

Detta avtal reglerar hur Vöfab förvärvar aktierna av Jernhusen i det bolag som innehåller befintlig stationsfastighet. Endast bilaga utvisande proformabalansräkning per tillträdesdagen bifogas.

Det är ett sedvanligt aktieöverlåtelseavtal där det anges olika garantier och friskrivningar. Eftersom byggnaden ska rivras behövs inga egentliga garantier och då sanering är en kostnad för själva projektet lämnas heller inga garantier för eventuella föroreningar. Då bolaget som Vöfab inte har bedrivit någon annan verksamhet än att köpa och under mycket begränsad tid förvalta befintlig station behövs inte heller särskilda garantier avseende bolaget.

*Aktieöverlåtelseavtal 2 (beslutspunkt 4 och bilaga 4)*

Detta är ett avtal mellan Jernhusen Holding AB (Jernhusen) och Vöfabs dotterbolag Växjö fastighetsförvaltning AB (Vöfab).

Detta avtal reglerar hur Vöfab säljer tillbaka aktierna i det bolag som befintlig station låg i till Jernhusen. Vid återförsäljning finns det emellertid i bolaget den nya stationen i en 3D-fastighet.

Inte heller i detta avtal lämnas några egentliga garantier utan följer samma struktur som aktieöverlåtelseavtal 1. Vöfab måste emellertid garantera att Vöfab inte har bedrivit någon annan verksamhet i bolaget än att bygga den nya stationen och för detta ändamål ingå sedvanliga avtal. Därtill reglering som anknyter till PoG-avtalet om slutbesiktning, överlämnandebesiktning, tillträde och så vidare.

*Nyttjanderättsavtal (beslutspunkt 5 och bilaga 5)*

Avtal mellan Jernhusen och kommunen.

Avtalet reglerar att kommunen utan vederlag ska upplåta mark till Jernhusen för tillfällig stationslösning från det att befintlig station börjar rivras och till dess Jernhusen övertar sin nya station.

*Förvaltningsavtal (beslutspunkt 6 och bilaga 6)*

Avtal mellan Jernhusen, Vöfab och det bolag som Vöfab köper av Jernhusen.

Avtalet reglerar att Jernhusen ska sköta driften och hantera kostnader och intäkter för den befintliga stationen även då denna ligger i ett bolag som ägs av Vöfab. Avtalet gäller till och med att befintlig station börjar rivras.

*Avtal och ansökan om fastighetsreglering (beslutspunkt 7 och bilaga 7)*

Jernhusen överför genom avtal om fastighetsreglering viss allmän platsmark till kommunen vederlagsfritt.

*Marköverlåtelse från kommunen till Vöfab (beslutspunkt 8 och bilaga 8)*

Kommunen överlåter mark till Vöfab i anslutning till befintligt resecentrum. Köpeskilling är marknadsmässig och uppgår till 12 miljoner kronor.

**Växjös nya vardagsrum**

Tillskapandet av Växjös nya vardagsrum har blivit möjligt genom samarbetet med Jernhusen kring ny station och Växjö kommuns krav på en öppen förbindelse mellan södra och norra järnvägsområdet. Möjligheten att skapa en fantastisk mötesplats för Växjöbor och resenärer har lösts genom att bygga in nuvarande bro som en del i stadshus och station.

Vardagsrummet kommer att bedrivas som en gemensamhetsanläggning där Växjö kommun, Vöfab och Jernhusen delar på driftskostnaderna.

Nivån på skötsel och säkerhet kommer att hanteras gemensamt utifrån de behov och önskemål som beslutas i denna gemensamhetsanläggning.

**Parkering**

Hanteringen av parkeringar i anslutning till Växjö kommuns nya stadshus har varit en fråga som diskuterats utifrån stadshusets läge och det faktum att stadshuset kommer att innehålla ett cykelgarage för de anställda på ca 240 platser och den service som är kopplad till detta med både cykelservice och omklädningsmöjligheter för cyklande personal.

Sammantaget innebär dessa åtgärder att man kommer lyfta frågan om ett avsteg från gällande parkeringsnorm.

### **Tidplan**

Byggnation av tillfällig station	mars	2018
Rivning resecentrum	maj	2018
Inflyttning	jan	2021

### **Bakgrund beslut**

Se bilaga med de olika beslut som har tagits.

### **Beslutet skickas till**

*För åtgärd*

Vöfab

VKAB, projektledare Ove Dahl

*För kännedom*

Kommunchef (lokalförsörjningsgrupp)

Stadsbyggnadskontoret

Monica Skagne  
Kommunchef

Ove Dahl  
Projektledare