

Kommunstyrelsen

Ordförandes förslag till beslut - Byggnation av nytt stadshus samt försäljning av befintligt kommunhus

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner att Växjö Fastighetsförvaltning AB (Vöfab) får utföra nybyggnad av stadshus till en investeringsutgift på 635 mkr, baserat på partneringavtal, 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 enlighet 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 partneringavtal och på sätt som framgår av PoGavtalet.
10. Kommunfullmäktige godkänner att Vöfab får uppföra ny station åt Jernhusen som en del i stadshusprojektet på sätt som framgår av PoGavtalet 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 dotterdotter-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 överläts 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 överläts dessförinnan ska lekmannarevisorernas och suppleanternas uppdrag upphöra den dag då den nye ägaren tillträder aktierna.

18. Kommunfullmäktige medger att bolagen, sedan aktierna överlåtits, till och med utgången av tredje året efter tillträdet av aktierna, får behålla vården av de allmänna handlingar som förvaras hos bolagen och som övergångsvis behövs i verksamheten.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i § 194/2017 att återremittera ärendet för att ta fram följande underlag:

- En kalkyl samt en tidsplan på ett renoverat kvarter Ansgarius som kontor. Detta då det är nödvändigt för att kunna ta ställning till om en flytt till ett nytt stadshus minskar hyreskostnaderna med minst 10 procent såsom kommunstyrelsen villkorat.
- Handlingar och beräkningar på det vinnande tävlingsbidraget som av VÖFAB beräknades till 425 miljoner kronor samt en analys på vad som fördyrat projektet mellan december 2016 till och med september 2017.

- En analys på vad som har förändrats i förutsättningarna som möjliggjort att det nya stadshuset som tidigare bedömdes klara 430 miljoner kronor nu bedöms klara en 50 procentig ökning av investeringssumman
- Var ett kommunhus ska lokaliseras
- Hur ett funktionellt kommunhus kan realiseras till en försvarbar kostnad.

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en kompletterande skrivelse daterad 6 november 2017 redogjort för ärendet.

Ove Dahl
projektledare
Tel. 0470-41070

Kommunstyrelsen

Kompletterande handlingar med anledning av kommunfullmäktiges återremiss angående byggnation av nytt stadshus, ny station och Växjös vardagsrum vid stationsområdets norra del

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat om att återremittera ärendet kring byggnation av nytt stadshus, ny station och vardagsrum vid stationsområdets norra del för att ta fram följande underlag

1. En kalkyl samt en tidsplan på ett renoverat kvarter Ansgarius som kontor. Detta då det är nödvändigt för att kunna ta ställning till om en flytt till ett nytt stadshus minskar hyreskostnaderna med minst 10 % såsom kommunstyrelsen villkorat.
2. Handlingar och beräkningar på det vinnande tävlingsbidraget som av VÖFAB beräknades till 425 miljoner samt en analys på vad som fördyrat projektet mellan december 2016 till och med september 2017.
3. En analys på vad som har förändrats i förutsättningarna som möjliggjort att det nya stadshuset som tidigare bedömdes klara en 50 procentig ökning av investeringssumman.
4. Var ett kommunhus ska lokaliseras.
5. Hur ett funktionellt kommunhus kan realiseras till en försvarbar kostnad.

Ärendet kompletteras med följande handlingar

1. Fördjupad kostnadsbedömning/kalkyl har begärts av Vöfab via extern konsult och redovisas i bilaga 1. Ny hyresberäkning enligt ovanstående investering redovisas i bilaga 2. Tidplan och hyresberäkning för renovering av befintligt kommunhus i Kvarteret Ansgarius bilaga 3.

Dessa underlag visar att hyran efter renovering av befintligt kommunhus är 39,3 miljoner kronor per år. Hyran som anges i hyresberäkningen för nuvarande kommunhus för 2022 är 42,9 miljoner kronor och för 2023 är det 42,1 miljoner kronor. Detta är högre än sluthyran för hela renoveringen beroende på de tillfälliga baracklösningar som krävs för en renovering i

etapper som planeras enligt tidplanen. Den slutliga hyresnivån 2024 och som används i jämförelsen är beräknad till 39.3 miljoner kronor.

Detta är att jämföra med en hyra på 35 miljoner kronor per år i ett nybyggt stadshus. Det bekräftar att den målbild som angavs i kommunstyrelsens beslut angående ekonomin är nådd, då ett nybyggt stadshus ger en 4.3 miljoner kronor lägre hyreskostnad per år.

2. Systemhandlingarna som kunde användas vid kalkyleringen var klara 31 maj 2017. Det är under perioden maj - augusti 2017 som arbetet med att få fram en kalkyl gjordes och ett underlag för beslut kunde presenteras för den politiska styrgruppen 22 augusti 2017.

De efterfrågade handlingarna och beräkningarna kopplat till beloppet 425 miljoner kronor är inget material Vöfab har eller har arbetat fram. Siffrorna har alltså inte använts i något sammanhang i detta projekt eller inför beslut. Som i alla fastighetsbolag görs flera grova estimeringar baserade på den information bolaget har vid olika tillfällen. I december fanns flera förutsättningar och oklarheter, vilka tog ända fram till 31 maj att slå fast.

I december gjorde Vöfab grova estimeringar utifrån det man då visste om men det fanns många oklarheter, förutsättningar och öppna frågor. Detta görs för att vara förberedd och bilda sig en uppfattning men ändå med vetskapen om att förutsättningar inte är klara och kommer ändras. Dessa estimeringar har inte använts i några beslutssammanhang.

3. Förklaringen till hur projektet kan klara en hyra på samma nivå trots en större investering är många. Till exempel räknade Vöfab i december på en högre räntenivå (3,0 procent istället för 2,5 procent som var klart i maj 2017). I kalkylen gjordes en avskrivning på hela beloppet inklusive markkostnaderna, vilket inte görs i kalkylen som antogs maj 2017 och dessutom antogs en för hög driftskostnad per kvadratmeter. Dessutom räknades investeringen på en mindre yta än det slutliga förslaget. I det slutgiltiga förslaget är ytan cirka 1700 m² större än i estimeringarna.

En beskrivning av hela processen från juni 2016 till och med 17 oktober 2017 bifogas i bilaga 4

4. Var ett kommunhus ska lokaliseras har utretts i samband med kommunstyrelsens tidigare beslut. I första läget 2014 utreddes tre olika lokaliseringar. I samband med den av kommunstyrelsen beslutade avsiktsförklaringen med Jernhusen 2016-05-12, beslutades om läget på Norra stationsområdet och att samordna stadshus och station på samma plats.

5. Ett funktionellt stadshus kan realiseras genom en nybyggnation, där den i kommunstyrelsen beslutade målbilden kan realiseras till en lägre hyra än att renovera nuvarande kommunhus i kvarteret Ansgarius. Se punkt 1.

Målbilden ligger till grund för hela arbetet med ett nytt stadshus från början till slut. Genom det arbetet och kalkylen (se bilaga 1) ser projektet att det går att realisera ett funktionellt stadshus till en försvarbar kostnad, det vill säga en minskad årshyra med 4.3 miljoner kronor.

Målbilden

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 procent.

Monica Skagne
Kommunchef

Ove Dahl
Projektledare