
Extra styrelsemöte

Beslutande

Peder Granath	ordförande
Thomas Tjäder	vice ordförande
Ingrid Andersson	ledamot
Stavros Giangozoglou	ledamot
Jan Lundberg	ledamot

Övriga närvarande

Martin Holmberg	suppleant
Tommy Westerlund	suppleant
Ulf Häggbom	VD
Peter Hesselgren	Fastighetschef
Gabriel Vikholm	Projektledare

Underskrifter

Sekreterare



Ulf Häggbom

ordförande



Peder Granath

Justerande



Thomas Tjäder

Mötets öppnande

Ordförande hälsade samtliga välkomna och förklarade mötet öppnat.

§1 Val av protokolljusterare

Beslutades

att utse Thomas Tjäder att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§2 Godkännande av föredragningslista

Inga övriga ärenden anmälades.

Beslutades

att godkänna utsänd föredragningslista.

§3 Förändrad investeringsram för nya Stadshuset

Med anledning av att upprättad systemhandlingskalkyl, vilken avviker mot tidigare upprättad kalkyl, erfordras ett beslut om utökad investeringsram för projekt, Stadshus 2020, enligt punkt 3 i kallelsen och med den bifogat underlag.

Beslutades

att godkänna förslag till ökad investeringsram med 155 miljoner kronor, till totalt 980 miljoner kronor i 2017 års prisnivå, för renovering och tillbyggnad av stadshuset,

att hos Uppsala Stadshus ABs styrelse begära igångsättningstillstånd för investeringarna enligt ovan,

att begära ytterligare 80 mnkr för oförutsedda (ej budgeterade) kostnader under projektets genomförande för att tas i anspråk efter Uppsala Stadshus ABs styrelses godkännande.

§4 Övriga ärenden

Inga övriga ärenden anmälades.

Ordförande förklarade mötet avslutat

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Styrelsen

Förändrad investeringsram för nya Stadshuset

Ärendet

Bakom förslaget ligger huvudsakligen fördyringar som beror på att den befintliga fastighetens skick var sämre än förväntat, att fastighetens kapacitet utökas med 20 procent (300 arbetsplatser) samt den kraftiga prisutvecklingen på den regionala byggmarknaden. Därtill var den ursprungliga investeringsramen satt i 2015 års prisnivå.

Förslaget innefattar en utökad investeringsram med 155 miljoner kronor. Härutöver innefattar förslaget även en utökad ram på 80 miljoner kronor för oförutsedda kostnader samt att bevilja Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB (FFAB) igångsättningstillstånd för investeringarna enligt ovan.

Projekt och kalkyl är väl genomarbetade och bedöms vara hållbara.

Beredning

Ärendet har beretts tillsammans av Kommunledningskontoret, Stadsbyggnadsförvaltningen och FFAB. FFAB har, i samverkan med generalkonsulten, tagit fram handlingar och kalkyler samt vidtagit åtgärder och omarbetat fastigheten utifrån aktuella förutsättningar.

Föredragning

Fastighetsnämnden lämnade i en skrivelse till Kommunstyrelsen i mars 2010 ett förslag till om- och tillbyggnad av stadshuset. I april 2010 tillstyrkte Kommunstyrelsen den dåvarande Fastighetsnämndens förslag till om- och tillbyggnad av stadshuset. Kommunstyrelsen gav i april 2012 dåvarande Fastighetsnämnden igångsättningstillstånd för om- och tillbyggnad av befintlig byggnad.

I juli 2013 skickade FFAB en förfrågan till Kommunstyrelsen för att få ett klartecken för att kunna påbörja projektet. Då beslutet om igångsättning av projektet tagits året innan behövdes ej ytterligare beslut. Beslut om investeringsmedel togs i Kommunfullmäktige i mars 2015. Investeringsramen sattes till 825 miljoner kronor i 2015 års prisnivå.

I januari 2016 godkände Kommunfullmäktige handlingarna till en arkitekttävling som genomfördes under 2016, från vilken vinnaren presenterades i september. Arkitekterna bakom det vinnande bidraget fick ett antal medskick av juryn och dessa bearbetades till början av 2017.

Sedan vinnaren i arkitekttävlingen stod klar har FFAB arbetat fram systemhandlingar och systemkalkyler. I maj 2017 framkom att systemkalkylerna skulle komma att överstiga de beslutade investeringsramarna. Styrgruppen gav projektgruppen i uppdrag att ta fram en

ekonomiskt åtstramad kalkyl på en systemhandling som innehöll all den funktionalitet som det vinnande förslaget rymde.

Investeringsvolymens ökning beror främst av tre faktorer:

1. Det befintliga stadshusets skick visade sig vid utredningarna under våren 2017 vara väsentligt sämre än vad de översiktliga besiktningarna inför arkitekttävlingen gjorde gällande (ca 50 miljoner kronor).
2. Kapacitetsökning i fastigheten med 20 procent kräver lösningar för flöden av människor, vatten och luft (ca 20 miljoner kronor).
3. Sedan budgetramen fastställdes i mars 2015 har tillväxten i bostadsbyggandet ökat väsentligt i hela landet och särskilt i Uppsala. Statistiska centralbyråns bygg/fastighetsindex uppgår till 7 procent för landet i snitt för perioden mars 2015-augusti 2017. För Uppsala är den faktiska volym och prisutvecklingen betydligt högre, upp emot 20 procent beroende på projekt (85 miljoner kronor).

För att kunna sänka investeringsvolymen har åtgärder utretts, utvärderats och vidtagits. Alla funktioner och materialval har prövats och optimerats i tätt samarbete med generalkonsulten och entreprenören.

Stadshusinvesteringen har två ekonomiska ramar. Förutom fastighetsinvesteringen finns en ram för hyreskostnaden. Ramen anger att den totala hyresnivån för kommunens administrativa lokaler inte får öka p.g.a. stadshusinvesteringen. Detta möjliggörs då ett antal befintliga hyreskontrakt kan avvecklas eftersom det nya stadshuset har stor kapacitet. Arbetet med husets ritningar som genomförts under våren 2017 har visat att fastigheten har 20 procent högre kapacitet än vad som prognosticerats i den initiala ekonomiska ramen. Detta betyder att ytterligare centralt belägna inhyrningar kan avvecklas i sin helhet vilket i sin tur innebär att den totala hyreskostnaden, från och med år 2022, kan sänkas med ca 15 miljoner kronor årligen, beräknat i 2017 års prisnivå. Det vill säga, investeringen blir en långsiktig kostnadsbesparing för kommunkoncernen.

Förslaget omfattar därmed en utökning av investeringsramen med 155 miljoner kronor. Den totala investeringsnivån för stadshuset uppgår till 980 miljoner kronor. Värdena är indexerade, men kan behöva justeras löpande för att överensstämma med prisutvecklingen för byggentreprenader i Uppsala.

Vidare föreslå Uppsala Stadshus AB besluta om ett tillägg på 80 miljoner kronor till investeringsramen för oförutsedda kostnader och händelser utanför Förvaltningsfastigheter AB:s kontroll. Renoveringen och tillbyggnaden av stadshuset är ett stort projekt och beräknas vara klart i slutet av år 2020. Projekt och kalkyl är väl genomarbetade, men projektet behöver säkras mot oförutsedda händelser under den långa genomförandetiden. Den tillkommande ramen får bara tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande.

Då investeringen i anläggningen överstiger 50 miljoner kronor ska igångsättningstillstånd beviljas innan investeringen kan påbörjas av FFAB. I projektet har affärsnytta och risker belysts, jämställdhetsanalys har tagits fram, kalkyler upprättats och tidplaner presenterats. Projektets finansiering är planerad och en preliminär tidplan med tidpunkter för den externa finansieringen är framtagen.

Ekonomiska konsekvenser

Beaktat utvecklingen av priserna på byggnadsentreprenader i Uppsala, behöver den beräknade investeringsramen följas och kan behöva justeras för den del som kan bero på en prisutveckling överstigande indexerad kostnadsutveckling. Budgetramen som fastställdes till 825 miljoner kronor år 2015 utgör efter indexuppräkning 880 miljoner kronor år 2017.

Den tillkommande ramen på 80 miljoner kronor för oförutsedda kostnader är inte budgeterad och får ingen ekonomisk konsekvens om sådana oförutsedda händelser inte inträffar. Om den tillkommande ramen tas i anspråk, efter godkännande av Uppsala Stadshus AB, kommer den totala investeringsutgiften för anläggningen att öka med motsvarande belopp.

Ekonomiska konsekvenser, hyresgästen

Den högre investeringsnivån i stadshusprojektet leder till en ökad hyreskostnad för objektet, men kapacitetsökningen i fastigheten innebär att ytterligare hyresavtal för centralt belägna fastigheter kan sägas upp. Med en hyresökning för det nya stadshuset inkluderad tillför uppsägningen ett värde på ca 10 miljoner kronor netto. Den utökade investeringen för att bygga en fastighet med 20 procent högre kapacitet är ca 20 miljoner kronor. Med en årlig besparing på 10 miljoner kronor har kommunen som helhet (FFAB kan inte själva göra amorteringen eftersom besparingen görs inom nämndorganisationen) möjligheten till en extra amortering de första sju åren vilket betyder att kommunens totala låneskuld efter sju år skulle vara i linje den initialt beslutade ramen. Hyresbesparingen kan därefter, i all framtid, allokeras till annat än hyror. Med anledning av löptiderna på de avtal som ska avslutas, finns en risk för att nämndorganisationen får bära dubbla hyror upp till 18 månader om lokaler inte kan sägas upp i förtid eller hyras ut i andra hand.

Ekonomiska konsekvenser, hyresvärden FFAB

Hyran baseras på den slutkostnad som projektet får. Enligt de beräkningar som är aktuella i dagsläget skulle hyran bli 63,7 miljoner kronor årligen ($6,5\% \times 980$ miljoner kronor) omräknat i ett kvadratmeterpris skulle detta ligga i intervallet 2 500 kr/kvm till 2 800 kr/kvm beroende på den yta som förhyrs.

Relaterat till marknadshyrorna för nyproduktion i Uppsala city ligger nivåerna något i underkant.

Kalkylen baserats på en genomsnittlig ränta på lånat kapital på 3 procent. Räntan är högre än vad anläggningen initialt kan finansieras till, men är beaktad utifrån en räntebana över en längre tid. Även för denna faktor kan kalkylerna behöva justeras om ränteutvecklingen förändras. Hyreskontraktet tecknas initialt på 10 år.

Amorteringar på lånen beräknas kunna göras årligen med ca 20 miljoner kronor.

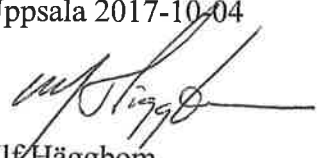
Med stöd av ovanstående föreslås styrelsen besluta

att godkänna förslag till ökad investeringsram med 155 miljoner kronor, till totalt 980 miljoner kronor i 2017 års prisnivå, för renovering och tillbyggnad av stadshuset.

att hos Uppsala Stadshus ABs styrelse begära ingångsättningstillstånd för investeringarna enligt ovan.

att begära ytterligare 80 mnkr för oförutsedda (ej budgeterade) kostnader under projektets genomförande för att tas i anspråk efter Uppsala Stadshus ABs styrelses godkännande.

Uppsala 2017-10-04



Ulf Häggbom
VD