



Bo Carlbark

Kommunstyrelsen

bo.carlbark@trelleborg.se

Lokalhyresavtal avseende Herkules 34

Ärendebeskrivning

Status och arbetsmiljö i befintligt rådhus har diskuterats sedan 2010, sammanfattningsvis kan konstateras att byggnaden är för liten och inte fungerar tillfredsställande avseende exempelvis ventilation, tillgänglighet m.m. Förslag att renovera och bygga ut rådhuset har presenterats och diskuterats utan vidare beslut främst till följd av att åtgärder varit mycket omfattande och kostsamma (se bilaga "Historik").

Mot bakgrund av detta har ett antal alternativa lösningar och placeringar analyserats och nu föreligger ett konkret förslag.

Fastighetsägare till Herkules 34, Hemsö Vårdfastigheter AB, har för avsikt att hyra ut ändamålsenliga lokaler för kontorsbruk i fastigheten Herkules 34. Trelleborgs kommun har behov av kontorslokaler i centrala Trelleborg för att på sikt ersätta befintliga lokaler inom Trelleborgs Rådhus och att samlokalisera personal som idag har sin arbetsplats inom andra förvaltningsbyggnader.

Beredning

Årshyran för rådhuset i befintligt skick år 2019 uppgår till 2 050 000 kr. Efter nödvändig ombyggnad och renovering av Rådhuset skulle en ny årshyra uppgå till ca 6,5 mnkr. Med förhyrning av fastighet Herkules 34 kan på sikt ytor avvecklas i Rådhuset varför hyresnivån i Rådhuset kommer minska med ca 1 mnkr. Årshyran för Herkules 34 uppgår till ca 4 mnkr. Detta innebär sammantaget att med föreliggande förslag om en förhyrning av Herkules 34 kommer den slutliga ekonomiska nettoeffekten därmed innebära en lägre total årshyra om 1,5 mnkr.

Bakgrund

Investering avseende behov för ombyggnad och upprustning av rådhuset enligt utredning, ursprungligen gjord 2013, sedan reviderad 2015, beräknas med uppräknig till prisläge för år 2019 till ca 65 000 000 kr. Avskrivet på 20 år innebär det en ökad årshyra med 4 420 680 kr/år med rådande internränta.

Den totala årshyran för rådhuset efter renovering och ombyggnation skulle därmed uppgå till 6 470 680 kr. Denna renovering och ombyggnation av rådhuset

säkerställer den fysiska arbetsmiljön och medför en minskning av antalet arbetsplatser.

Mot bakgrund av detta har ett antal alternativa lösningar och placeringar analyserats, benämnt Rådhus 2.0. Kommunstyrelsen beslutade 2018-01-10 (KS 2017/643)

- att Brandstationen, Forum/Trelleborg AB och Herkules ska finnas med som fortsatta alternativa placeringar för framtidens rådhus,
- att inriktningen ska vara att lokalerna ska utformas för ett verksamhetsbaserat arbetssätt,
- att förvaltningshusets västra flygel i kvarteret Herkules ska lämnas så snart som alternativa lokaler, egna eller förhyrda, medger detta, samt
- att Kundtjänsts lokalisering utreds vidare.

En fördjupad utredning utifrån kommunstyrelsens beslut avseende möjliga alternativ utfördes våren 2018 för vidare beslut i kommunstyrelsen 2018-05-30 (KS 2017/643), ärendet utgick dock. Analysen innehöll förutom beskrivningar av alternativ även kostnadsanalyser.

Fortsatt utredningsarbete avseende möjliga alternativ pågick under 2018 vilket inte ledde till ställningstagande.

Genom Hemsö förvärv av fastigheten Herkules 34 har ett nytt alternativ uppstått med möjlighet till förhyrning av kontorsplatser vilket renderat i förslag till hyresavtal mellan Trelleborgs kommun och Hemsö (bilaga).

Det föreslagna hyresavtalet är långsiktigt och löper på 20 år, vilket leder till att arbetet med Rådhus 2.0 bordläggs.

Preliminär årshyra för Herkules 34 beräknas till 4 013 600 kr exkl. moms och fastighetsskatt.

Denna lösning leder inom tre år till en effektivisering av både kostnader och lokalytor. I nuvarande kontorslokaler i Rådhuset har vi 37 kvm per medarbetare, i föreslagna lösning minskar det med ca 25 kvm per medarbetare. Denna lösning medför också en möjlighet att sänka kostnader genom avyttring av inhyrda lokaler och rivning av egna lokaler.

Organisation och tidplan för genomförandet

Beställande verksamhet är kommunstyrelsen genom dess förvaltning och utförande nämnd är teknisk servicenämnd genom dess fastighetsavdelning. Lokaler kommer att hyras av fastighetsägaren (teknisk servicenämnd) för vidare internhyresförhållande med berörda verksamheter.

Lokalerna beräknas tas i bruk 2020-04-01.

Bedömning om hyresavtal Herkules 34 utifrån LOU

LOU (Lagen om offentlig upphandling 2016:1145) gäller för upphandling som genomförs av upphandlande myndighet. Med upphandling avses de åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggtreprenader genom tilldelning av kontrakt (LOU 1 kap 2§).

Förhyrning är en av de undantag från upphandlingsplikt som är explicit uttryckta (LOU 3 kap 19§). För att detta undantag ska kunna aktualiseras får den upphandlande myndigheten inte ha utövat ett bestämmande inflytande över uppförandet eller förändringar av byggnaden – i sådant fall rör det sig om ett byggentreprenadkontrakt, som omfattas av upphandlingslagstiftningen.

Trelleborgs kommun har inte påverkat vare sig utformningen eller, i den utsträckning det förekommer, förändring av Herkules 34. Kommunen har endast fört diskussioner om lokalytor.

Därmed gör Upphandlingsavdelningen bedömningen att förhyrning av Herkules 34 väl uppfyller hyresundantaget från upphandling.

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att godkänna förslag till hyresavtal,

att uppdra åt teknisk servicenämnd att teckna hyresavtal med fastighetsägaren,

att den ökade hyreskostnaden om 4 013 600 kronor särskilt skall beaktas i arbetet med budget 2020 samt

att ärendet Rådhus 2.0 bordläggs till vidare.