

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-09-06

Diarienummer 0287/23

Handläggare

Fredrik Boltzius

Telefon: 031- 367 84 51

E-post: fredrik.boltzius@intraservice.goteborg.se

Uppdrag till Stadsfastighetsnämnden att söka alternativa eller ombyggda lokaler 2025

Förslag till beslut

I nämnden för Intraservice:

Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att för Intraservice söka alternativa lokaler med central placering samt ta fram alternativ för att kvarstanna i befintliga, men i så fall ombyggda och anpassade, lokaler på Rosenlundsgatan 4.

Sammanfattning

Våren 2022 beslutade Nämnden för Intraservice att avbryta pågående upphandling om nya hyreslokaler. Detta på grund av osäkerheter kring det faktiska lokalbehovet efter pandemin (med nya etablerade arbetssätt) samt kring effekterna av den nya styrmodellen.

Förvaltningen har nu startat upp ett nytt projekt i syfte att hitta nya eller anpassade lokaler till hösten 2025. Befintliga lokaler är inte ändamålsenliga och uppfyller inte kraven för ett modernt, flexibelt, arbetssätt. Grundkraven för Intraservice lokaler är begränsade till vad som i relevanta jämförande objekt betraktas som sedvanliga hyresgäst Anpassningar. Inriktningen är att hålla nere omfattningen av projektet och att återanvända relevanta delar från tidigare upphandlingsunderlag.

Ledningen för Intraservice har tagit ett inriktningsbeslut gällande lokalbehov och lokalisering. Behoven utgår från slutsatser gällande implementering av styrmodell, ny organisation och erfarenheter från arbetet under pandemin. Detta har inneburit beslut om ett verksamhetsbaserat arbetssätt, med en beläggningsgrad på minst 50% fysisk närvaro på kontoret i förhållande till distansarbete samt att förvaltningen fortsatt har behov av lokaler med en central placering.

Hyresmarknadens förutsättningar har delvis förändrats med anledning av pandemin och samtidigt generellt minskat lokalbehoven. Intraservice har därför genomfört en marknadsanalys i syfte att skapa en ökad förståelse inför de val Intraservice behöver fatta, kopplat till de yttre grundförutsättningarna och ramarna för hyresmarknadens villkor. Marknadsanalysen visar att nya, anpassade och ändamålsenliga lokaler för Intraservice med en central placering ökar hyreskostnaden per kvadratmeter med ca 30%. I kombination med ett minskat lokalbehov är prognosen att kommande hyreskostnader blir kostnadsneutrala jämfört med nuvarande hyreskostnader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bedömningen är att totalkostnaderna för hyra inklusive tillägg blir oförändrade jämfört med nuvarande kostnader.

Hyreskostnaderna styrs i första hand av marknadshyra för området i andra hand på omfattningen av de kvalitativa lokalegenskaper som åläggs fastighetsägaren.

Intraservice har gjort bedömningen att det är viktigt att fortsatt finnas med en central lokalisering. Förvaltningen har kundnära uppdrag med ett stort antal dagliga besökare. Samtidigt är inriktningen att minimera lokalkraven med inriktning att nöja sig med standardiserade krav i syfte att hålla nere hyresnivåerna. Därutöver minskar behovet av lokalytor som en effekt av Intraservice nya verksamhetsbaserade arbetssätt, med en ökad andel av arbetet som utförs på distans. Lokalytorna anpassas efter fysisk närvaro.

Bedömd hyresnivå för central placering är mellan 3 000 – 3 500 kr/kvm att jämföra med 2 300 kr/kvm i nuvarande hyreskontrakt. Detta innebär ca 30% ökade hyreskostnader per kvm men kompenseras av minskat behov av lokalyta. Detta innebär preliminärt att totalkostnaderna för hyra inkl. tillägg gör merkostnaden i hyra neutralt i förhållande till minskade ytor.

Marknadshyrorna för centrala delar av Göteborg ligger ca 20% högre än i närområde.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen ingår som en naturlig del i Intraservice övergripande hållbarhetsarbete. En utgångspunkt i ett kommande lokalprojekt är att fortsätta att vara en miljödiplomerad arbetsplats. Stort fokus kommer att vara att säkra beslutade effekter, till exempel det avfallssnåla kontoret, återanvändning av IT-utrustning och möbler, fossilfri fordonsflotta och cykelvänlig arbetsplats.

Det finns en stor möjlighet att signifikant förbättra Intraservice miljöprofil. Nuvarande lokaler har en stor andel ineffektiva tekniska lösningar, detta gäller såväl klimatsystemen som belysningslösningar. Inom befintliga hyreskontrakt är det en ekonomisk orimlighet att genomföra önskvärda investeringar för ökad energieffektivisering. En fastighets grundläggande tekniska infrastruktur ligger ansvarsmässigt på fastighetsägaren, som också har miljökrav att förhålla sig till.

Bedömning ur social dimension

En målsättning med mer ändamålsenliga lokaler är att de ska bidra till en mer attraktiv, hållbar och hälsofrämjande arbetsplats där medarbetare trivs.

Genom att erbjuda fortsatt flexibilitet med möjlighet att delvis kunna arbeta på annan plats (till exempel hemifrån), ges medarbetare och chefer möjlighet till bättre balans i livet. Det i sig ger också ökade förutsättningar till en god hälsa. Samtidigt som vi erbjuder flexibilitet ska det alltid finnas möjlighet för alla som behöver och vill arbeta från kontoret hela arbetstiden att göra det.

Vi ser det nya kontoret som en samarbetsplats som ska underlätta och stimulera samarbete, effektivitet och nytänkande. Kontoret möjliggör en känsla av sammanhang och delaktighet i något större och är den naturliga platsen för introduktion av nya kollegor.

Samverkan

Ärendet samverkas med de fackliga representanterna i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2023-09-21.

Ärendet

I tjänsteutlåtandet redogör förvaltningen för de nya förutsättningar som gäller inför uppstarten av ett nytt lokalprojekt med uppdrag till Stadsfastighetsnämnden att starta ett förfarande i syfte att söka alternativa eller anpassade lokaler för Intraservice.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Nämnden för Intraservice beslutade 2022-03-16 att återta beslut 2021-03-23 om att starta ett upphandlingsförfarande om hyreslokaler för Intraservice. Uppdraget syftade till att samlokalisera Intraservice verksamhet och skapa lokaler som stödjer ett verksamhetsbaserat arbetssätt.

Beslutet om återtagande av uppdrag föregicks av flera osäkerhetsfaktorer kopplade till Intraservice uppdrag, i första hand gällde detta kommunfullmäktiges beslut om ny styrmodell som beslutades den 25 november 2021, Göteborgs Stads ”Riktlinje för styrning, samordning och finansiering av digital utveckling och förvaltning”.

Riktlinjen skulle träda i kraft den 1 januari 2023 och den bedömdes kunna få stor påverkan på Intraservice. Detta innebär bland annat nya uppdrag, förändrade arbetssätt och processer, förändrat tjänsteutbud och klassificering av tjänster samt att fler nämnder än Intraservice får uppdrag som leverantör av gemensamma tjänster, vilket direkt skulle kunna påverka Intraservice verksamhet och därigenom lokalbehov.

Givet dessa osäkerhetsfaktorer bedömdes att det bästa för Intraservice verksamhet var att vara kvar i befintliga lokaler och inte ingå ett nytt 10-årigt hyreskontrakt. Bedömningen var att under våren 2023 skulle det vara bättre förutsättningar att göra en mer kvalificerad bedömning över det långsiktiga lokalbehovet genom att både förvaltningen och Staden i övrigt arbetat vidare med implementering av ”Riktlinje för styrning, samordning och finansiering av digital utveckling och förvaltning” samt genomfört både pågående och planerade organisatoriska förändringar. Ytterligare en frågeställning var bedömningen om hur lärdomar från pandemin påverkat behovet av arbetsplatser med hänsyn tagen till distansarbete.

Som en konsekvens av ovanstående har befintliga hyreskontrakt på Rosenlundsgatan och Gårdavägen omförhandlats och förlängts enligt gällande hyreskontrakt med 3 år. Kontrakten är nu samordnade med förfallodag 2025-12-31, med undantag av plan 0 på Rosenlundsgatan som inhyser datahallen med förfallodag 2028-12-31 på grund av de särskilda förutsättningar som gäller. Ett hyreskontrakt på Rosenlundsgatan avslutades under våren 2023. En tredje fastighet som inhyser verksamhet för Intraservice är på Skånegatan 10. Detta hyreskontrakt ingår inte i kommande uppdrag till Stadsfastighetsnämnden. Det är enheten för ledar- och medarbetarutveckling med en verksamhet som har specifika lokalkrav, därav en separat placering.

Som ytterligare en konsekvens av att Intraservice valde att stanna kvar i befintliga lokaler beslutades att genomföra vissa mindre men prioriterade ombyggnationer främst kopplat till behovet av mötesrum och samtalsrum samt avgränsade åtgärder för att förbättra den fysiska arbetsmiljön.

Under våren har förberedande steg tagits i syfte att starta upp ett nytt lokalprojekt med sikte på att samlokalisera verksamheten i nya eller anpassade lokaler hösten 2025.

Förberedande dialog med Stadsfastighetsnämnden

Inför uppstarten av ett lokalprojekt har diskussioner förts om förutsättningarna med Stadsfastighetsnämnden (Stadsfastighetsförvaltningen) som tagit över ansvaret för beställningar i lokalförsörjningen från kommunstyrelsen, efter beslut i KF den 26 januari 2023.

En viktig förutsättning för ett kommande projekt är val av upphandlingsmodell. I den tidigare, avbrutna upphandlingen var beslutet (genom den tidigare styrande organisationen för lokalfrågor i Göteborg Stad, Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen) att upphandlingen skulle utföras med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt lag om offentlig upphandling (LOU) SFS 2016:1145, då med utgångspunkt och anledning av vägledande praxis från EU-domstolen.

Stadsfastighetsnämnden har nu antagit en förändrad inriktning vid inhyrning av nya lokaler, vilket skapar förutsättningar för tillämpning av det så kallade hyresundantaget, som innebär avsteg från upphandlingsplikten om Lagen om offentlig upphandling, LOU.

Det krävs specialiserad juridisk kompetens för att bedöma när hyresundantaget kan tillämpas. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att göra en bedömning om hyresundantaget är tillämpligt för Intraservice efter inkommen handling som övergripande definierar behov och verksamhetskrav för lokalerna. Tolkningen av hyresundantaget har ännu inte tagits upp för prövning i Högsta förvaltningsdomstolen och vägledande praxis från högsta instans saknas därmed.

Enligt den nya riktlinjen beror tillämpningen av hyresundantaget på om:

- vi kommer att ändra byggnadens ”arkitektoniska utformning”, det vill säga byggnadens storlek, yttre och bärande väggar – i så fall är hyresundantaget generellt **inte** tillämpligt.
- kraven är sedvanliga hyresgäst Anpassningar i relation till en existerande och relevant jämförelsemarknad för lokalerna – i så fall kan hyresundantaget vara tillämpligt.

Intraservice interna bedömning är att de hyresgäst Anpassningar som efterfrågas är sedvanliga och att hyresundantaget är tillämpligt. Om Intracervice lokalbehov skulle förändras avsevärt under hyrestiden eller i samband med genomförda hyresgäst Anpassningar kan dock ny bedömning behöva ske för att säkerställa att hyresundantaget fortfarande är tillämpligt.

Fastigheterna på Gårda och Rosenlundsgatan

Generellt kan man konstatera att befintliga lokaler är gamla, slitna med låg lokaleffektivitet. Det finns stora fysiska arbetsmiljöbrister i fastigheterna som är byggda på 70- respektive 80-talet med förutsättningar för dåtidens kontor. Vad gäller fastigheten på Rosenlundsgatan har fastighetsägaren själv redan tagit initiala steg för att åstadkomma en modernisering i syfte att modernisera fastighetens byggtekniska infrastruktur avseende fysisk och teknisk arbetsmiljö, exempelvis systemen för luft/ventilation, ljus- och akustikförhållanden. Bedömningen är att de fastighetstekniska installationerna samt invändiga ytskikt uppnått sin tekniska och representativa livslängd. Det finns ett generellt missnöje bland personalen gällande den fysiska arbetsmiljön, vilket resulterar i en stor mängd klagomål och felanmälningar.

Nuvarande lokalsituation och lokalhyra

Intraservice totala förhyrningar uppgår till ca 12 500 kvadratmeter med en total lokalkostnad för 2023 på ca 36 900 000 kr. Kostnaden inkluderar sedvanliga tilläggskostnader för fastighetsskatt samt tillägg för värme och el-kostnader.

Hyreskostnaderna fördelas på tio (10) hyreskontrakt. För Gårdavägen finns två (2) och på Rosenlundsgatan finns sju (7) varav fem av dessa utgörs av separata kontrakt för respektive våningsplan och två (2) för förråd och cykelparkering. Hyreskontrakten förfaller 2025-12-31, respektive 2028-12-31. Hyreskontraktet på Skånegatan löper kontinuerligt med ett års förlängning.

Avtalsnummer	Uppllysning (Förfallodag 2025-12-31)	Kvm
1528-0102-03	Rosenlundsgatan 4(plan 1)	1 950
1528-0003-02	Rosenlundsgatan 4 (plan 3)	1 950
1528-0202-02	Rosenlundsgatan 4 (Plan 2)	1 950
1528-0004-01	Rosenlundsgatan 4 (plan 4)	1 804
1528-0031-01	Rosenlundsgatan 4, 663 kvm, Lager Q2	663
1528-9502-01	Rosenlundsgatan 4, cykelgarage Q2	
160-0003-01	Gårdavägen 2, plan 1	1 134
160-0004-01	Gårdavägen 2, plan 3	1 150
	Gårdavägen 2, gemensamma ytor *	
264-0012-04	Skånegatan 10	503

Avtalsnummer	Uppllysning (Förfallodag 2028-12-31)	Kvm
1528-0002-04 (bottenvåning)	Rosenlundsgatan 4 1371	

TOTALT

12 475

* Gemensamma ytor på Gårdavägen 2 är de lokalytor som delas mellan Miljöförvaltningen, Socialförvaltning Centrum och Intraservice. Ytorna innehåller funktionerna entré och reception, gemensamma möteslokaler samt ett centralt lunchutrymme.

Ett nytt lokalprojekt - Intraservice process framåt

Under våren 2023 har Intraservice förnyat diskussionerna om förutsättningarna för Intraservice att föreslå en strategi för framtida behov och lokalisering. En projektorganisation har etablerats och ett projektdirektiv har beslutats. I enlighet med ett inriktningsbeslut ska projektet genomföras med fokus på lokaler, endast i mindre omfattning ingår diskussioner om arbetssätt. Frågeställningar kopplat mot utvecklingsaktiviteter och förändringsledning ingår inte.

Tidigare framtagna dokument med behov och krav från den avbrutna upphandlingen ska återanvändas i relevanta delar. Vi är öppna för flexibla lösningar både vad avser lokalutformning och villkor i hyreskontrakten i syfte att hålla nere omfattningen av projektet. Hårda fysiska krav på lokaler samt tekniska installationer ska tonas ned, utgångstanken är att minimikrav och standardlösningar fyller verksamhetens behov.

Lokalbehov - Dimensionering

Det råder fortsatt osäkerhet om framtida dimensionering, ett antagande utgår från en långsiktigt hållbar bemanning, inklusive konsultbehov som i dagsläget är på ca 700 personer. Det nya arbetssättet med stor del distansarbete möjliggör stor flexibilitet, vilket också påverkar både behovet av lokaler, kraven och utformningen av lokaler. Intraservice

beslutade hösten 2022 om ett gemensamt ramverk för verksamhetsbaserat arbetssätt, med innebörden att reglera kravet på fysisk närvaro på kontoret till minst 50%, i övrigt erbjuds distansarbete. Målet med ramverket är att visa på Intraservice som en attraktiv arbetsgivare som möjliggör för medarbetare att jobba hemifrån men också ett arbetsgivarperspektiv för att stödja en attraktiv arbetsplatskultur, skapa samhörighet och introducera nya medarbetare.

Mot bakgrund av ovanstående är utgångspunkten att framtida lokaler ska ha en kapacitet som motsvarar 60% av antalet anställda. I realiteten kan många fler personer vistas i lokalerna, dels genom det stora antalet externa besökare som dagligen besöker Intraservice, dels genom att vidga begreppet ”arbetsplats” och även räkna kapaciteter för mötesrum, samtalsrum, sociala ytor och alternativa ytor (till exempel projektytor).

Det finns också en möjlighet till ökad flexibilitet, om förutsättningarna finns, genom att samutnyttja funktioner och lokalytor med andra verksamheter inom och utanför Göteborgs stads organisation. Exempel på detta kan vara ytor för gemensamt nyttjande som reception, större mötes- och konferensrum, källarutrymmen och cykelparkering.

Detta innebär uppskattningsvis ett totalt lokalbehov på ca 7 500 kvm (+/- 500 kvm) beroende på en fastighets förutsättningar. Behoven kan justeras ytterligare om möjligheten till samutnyttjande kan möjliggöras.

Lokalisering – Geografiskt läge

Inriktningen för en framtida geografisk placering är en central placering inom Centrum inklusive Gårda. Intraservice verksamhet förutsätter ett centralt läge genom en stor kundnära verksamhet, till exempel har förvaltningen en stor utbildningsverksamhet, bedriver ledarskapsutveckling, coaching och inte minst hanteringen av e-tjänstelegitimation för hela Göteborg Stad samt VGR (delar av). Totalt besöker, dagligen, ca 80 personer Intraservice.

Som en del i diskussionerna om framtida lokalisering beställde Intraservice en marknadsanalys av Stadsfastighetsförvaltningen i syfte att skapa en större förståelse inför de strategiska val Intraservice ledning behöver fatta, kopplat till de yttre grundförutsättningarna och ramarna som finns för Intraservice i förhållande till lokalhyresmarknaden i Göteborg.

Beställningen avsåg en genomförd marknadsanalys med preliminära antaganden för lokalhyresmarknaden i Göteborg:

- *Tillgängliga objekt (kända objekt – kommande vakanser och/eller nyproduktion som färdigställs inom tidsperioden)*
- *Generella vakansgrader inklusive prognos framåt för olika geografiska områden*
- *Bedömda hyresnivåer i olika geografiska områden*

Rapporten visar på ett begränsat antal kända objekt givet den lokalyta och det geografiska läge som Intraservice efterfrågar, vakanserna är i nuläget förhållandevis få för den volym Intraservice efterfrågar och nyproduktionen har avstannat.

Bedömd hyresnivå för central placering är mellan 3 000 – 3 500 kr/kvm att jämföra med 2 300 kr/kvm i nuvarande hyreskontrakt. Detta innebär ca 30% ökade hyreskostnader per kvadratmeter men kompenseras av mindre lokalyta, vilket innebär att preliminärt i totalkostnader skulle göra merkostnaden i hyra neutralt i förhållande till minskade ytor.

Lokalbehov – Sedvanlig kontorsanpassning

I den tidigare avbrutna upphandlingsprocessen konstaterades att Intraservice verksamhet inte ställer särskilda krav på specifika lokalanpassningar, endast undantagsvis och i mycket liten omfattning förutsätts specifika lösningar.

I upphandlingsunderlagen från 2021 beräknades behoven till ca 8 500 kvm, denna totalyta fördelades enligt nedanstående generella kategorier:

- 72 % Arbetsplatsytor, i huvudsak öppna ytor, i mindre omfattning rum
- 10 % utbildning, konferens och mötesrum
- 4 % entré funktioner, inkl. reception och mottagning
- 6 % sociala ytor, samlingslokal med ytor för medhavd mat, mindre pentrystationer
- 8 % Tekniska utrymmen, källarutrymmen, godsmottagning, städutrymmen

Övergripande gäller ovanstående fördelning som inriktning för den fortsatta processen.

Förvaltningens bedömning

Utifrån ovanstående bakgrund och beskrivning bedömer Intraservice att nämnden för Intraservice bör besluta om att ge uppdraget till Stadsfastighetsnämnden.

Stina Hall Hellqvist
Avdelningschef för styrning och stöd

Peter Söderström
Förvaltningsdirektör