

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-13

Diarienummer: N608-1495/22

Handläggare: Zanna Forsius

E-post: zanna.forsius@forskola.goteborg.se

Verksamhetsanpassningar av lokal för öppen förskola på Brahegatan 11

Förslag till beslut

Förskolenämnden accepterar den preliminära hyreskostnaden om cirka 1 400 tkr per år.

Sammanfattning

Lokalförvaltningen (nuvarande stadsfastighetsförvaltningen) har tidigare haft i uppdrag att genomföra en förstudie för familjecentral på aktuell adress N608-0121/21. Projektet avbröts då förutsättningar för samverkan i en familjecentral inte fanns. I enlighet med förskolenämndens beslut 21 september 2022 § 180 inledde stadsfastighetsförvaltningen en ny förstudie för att verksamhetsanpassa Brahegatan 11 till öppen förskola och möjlighet för nära samarbete med socialtjänst Nordosts familjestödare. Förskolenämnden hyr idag lokalen.

Lokalhyran är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Årskostnaden förväntas öka med cirka 830 000 kronor till cirka 1 400 000 kronor per år (2024 års hyresnivå). Nuvarande hyra är 570 000 kronor per år, men utan aktiv verksamhet. Om lokalerna lämnas innan tillgångarna är avskrivna, återbetalas restvärdet till stadsfastighetsförvaltningen. Om projektet ej genomförs faktureras nedlagda förstudiekostnader.

En ojämn fördelning av öppna förskolor i staden har identifierats. Genom en medborgarundersökning och översyn av geografisk placering har behovet av en ny öppen förskola i Gamlestaden framkommit. Områden som Gamlestaden, Kviberg och Kortedala växer, vilket ökar befolkningen. Den nya öppna förskolan skulle även gynna boende i Utby och Kortedala, som idag reser till öppna förskolor i Härlanda och Bergsjön. Eftersom trycket på befintliga öppna förskolor är högt, skulle ytterligare en öppen förskola möjliggöra för fler familjer att besöka verksamheten.

Medborgarhuset, som lokalen är belägen i, räknas som en kulturhistorisk värdefull bebyggelse vilket kan ses som värdefullt för området och dess invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunfullmäktige beslutade 16 september 2021 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförs till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning,

ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör.

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea

Total budget för verksamhetsanpassningarna enligt förstudien är uppskattat till cirka 12 100 tkr. LOA = 374m², Kostnad per LOA: 32 353 SEK/m². BTA= 410m², Kostnad per BTA: 29 512 SEK/m². En bruksarea med annat ändamål än ett boende räknas som lokalarea (LOA). Bruttoarean (BTA) är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Den bedömda årshyran blir till följd av verksamhetsanpassningarna cirka 3 743kr/m².

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att bedömda lokalkostnader är preliminära.

Total årshyra SFF debiterar FSF	1 400 tkr/år
Verksamhetsanpassningar	830 tkr/år
Befintlig hyra	570 tkr/år
FSF fakturerar socialförvaltningen nordost	Ca 398 tkr/år
Återstående hyra	1 002 tkr/år

Del av lokalytan kommer att nyttjas av familjestödjare från socialförvaltningen Nordost. Förslag från förskoleförvaltningen är att debitera enligt fördelningsnyckel om 35% av lokalytan exklusive konferensdel.

Verksamhetsanpassning av lokalen till öppen förskola och separat konferensdel minskar behovet av externa alternativ och förskolenämnden använder stadens resurser ekonomiskt och hållbart.

Om förskolenämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

Om förskolenämnden väljer att inte genomföra projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera för nedlagda kostnader avseende förstudien. Upparbetade förstudiekostnader uppgår i dagsläget till 113 485 kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Gamlestaden utgör en knutpunkt för kollektivtrafik, vilket underlättar för besökare att resa kollektivt till en öppen förskola i Gamlestaden. Förvaltningen bedömer att ett en öppen förskola i området kan komma att minska resandet inom staden till andra öppna

förskolor. En del av dessa resor antas ske per bil idag och en minskning av bilåkandet ligger i linje med stadens miljömål.

Bedömning ur social dimension

Gamlestaden med det närliggande Kviberg och Kortedala är en expansiv stadsdel. Gamlestaden utgör också med sitt läge och resecentrum en knutpunkt i och port mot de norra delarna av Göteborg. Gamlestadens medborgarhus är en etablerad mötesplats med lång historia av kultur och föreningsliv. Bedömningen är att en öppen förskola i detta läge kan stärka området i allmänhet och ge barn och familjer möjlighet att mötas och skapa nätverk. Verksamheten erbjuder generellt föräldraskapsstöd, både i den öppna verksamheten och i programform, vilket kan bidra till goda relationer mellan barn och vuxna.

Öppna förskoleverksamheten fyller en funktion i flera områden där unga familjer har flyttat in till storstaden från andra kommuner och inte har några sociala nätverk i form av mor- och farföräldrar eller släkt och vänner.

Barnkonventionen

Förvaltningens hantering ligger i linje med nämndens ansvar i skollagen och därmed även i enlighet med barnkonventionens intentioner.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 12 juni 2024.

Bilagor

1. Yttrande enligt beslutspunkt 3 öppen förskola på Brahegatan 11
2. Planritning Brahegatan 11.

Ärendet

Förskolenämnden ska ta ställning till höjda hyreskostnader till följd av verksamhetsanpassningar för en ny öppen förskola på Brahegatan 11 i Gamlestaden. Hyreskostnaden inkluderar investering, det vill säga anpassningar till öppen förskola, reinvestering samt befintligt objekts hyra.

Beskrivning av ärendet

Lokalförvaltningen (nuvarande stadsfastighetsförvaltningen) har tidigare haft i uppdrag att genomföra en förstudie för familjecentral på Brahegatan 11. Projektet avbröts då förutsättningar för samverkan i en familjecentral inte fanns.

När stadsdelarna upphörde årsskiftet 2022/2023 gick lokalen på Brahegatan 11 över till förskolenämnden. I samarbete med socialtjänstförvaltningen nordost undersöktes att starta en öppen förskola med kontor för familjestödare. Nämnden fattade 21 september 2022 § 180 beslut om att finansiera öppen förskola i Gamlestaden.

Förskoleförvaltningen lämnade uppdrag till stadsledningskontoret att inleda en ny förstudie 2 december 2022 om att verksamhetsanpassa Brahegatan 11. I uppdraget om verksamhetsanpassning finns även socialtjänstförvaltningen Nordosts behov beskrivet.

Överytan som lokalen har, planeras att användas till konferensdel. Inom förskoleförvaltningen finns efterfrågan av stora möteslokaler för exempelvis APT, enhetsmöten och andra mötesformer. Denna konferensyta kan utgöra ett komplement till redan befintliga möteslokaler och på så sätt nyttjas stadens resurser på effektivt sätt och behovet av att hyra in externa lokaler minskar.

Lokalen har tidigare använts som bibliotek från 1960 fram till 2018 och är belägen i medborgarhuset. Medborgarhuset uppfördes 1958–59 i kvarteret Fjärsingen i Gamlestaden efter ritningar av arkitekterna Torgny Gynnerstedt och Jan Ericsson och idag ingår i bevarandeprogrammet -99. Medborgarhuset räknas därmed som en kulturhistorisk värdefull bebyggelse vilket kan ses som värdefullt för området och dess invånare.

För att möjliggöra för en öppen förskola krävs omfattande verksamhetsanpassningar som bedöms öka den preliminära årskostnaden med cirka 830 000 kronor och uppgå totalt till cirka 1 400 000 kr per år (2024 års hyresnivå).

Förstudien har kommit fram till vilka åtgärder som bör göras och kostnadsberäknat dessa enligt utfall på total budget om cirka 12 100 000kr. LOA = 374m² (varav 70kvm i konferensdel), Kostnad per LOA: 32 353 SEK/m². BTA = 410m², Kostnad per BTA: 29 512 SEK/m².

Förvaltningens bedömning

Då Gamlestaden expanderar och invånarantalet ökar finns ett behov av en öppen förskola då det idag inte finns någon i området. Gamlestaden utgör en bra knutpunkt för kollektivtrafik och genererar en bra placering för en öppen förskola. Genom att använda en redan befintlig kommunägd lokal omhändertas stadens lokaler på ett resurseffektivt sätt.

Förvaltningen bedömer att det är god investering att genomföra detta projekt då stadens befintliga resurser används. Området kommer då få tillgång till en öppen förskola och

kunna avlasta andra öppna förskolor i områden runt omkring som i dagsläget har högt besöksstryck. Bedömningen är att en öppen förskola i detta läge kan stärka området i allmänhet och ge både befintliga och framtida barn med familjer möjlighet att mötas och skapa nätverk.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och
säkerhet

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se