

**Yttrande**

Utfärdat 2023-12-06

Diarienummer SFF-2023-01028

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

E-post: annika.rynner@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie matsalen Tolken på Lindholmen

Ärendet

Utifrån uppdragsbeställning från utbildningsnämnden TU 2017-63 och tillägg 2018-06-25 har stadsfastighetsförvaltningen fått i uppdrag att utreda möjligheten att utöka befintlig skolrestaurang Tolken för att möta det ökande elevantalet i de kommunala skolorna på Lindholmen. Utöver expansion av matsalsplatser behöver det även säkerställas att lokalerna erbjuder en god arbetsmiljö för både elever och personal. Förstudien skulle utreda om kapacitet i kök och matsal kan ökas från en måltidsproduktion av idag ca 1 600 portioner till ca 3 200 och att antal ätande gäster ökar från dagens ca 900 till ca 2 800. Köket skickar mat till andra skolenheter därav behovet av stor produktionsvolym.

Utredningen visar att platser kan tillskapas genom att bygga om storköket, bygga ut matsalen samt att ianspråkta samtliga ytor i Hus Tolken. Befintlig köksutrustning som fortsatt är god ska behållas och kompletteras med ny där behov finns. Ventilation anpassas och nytt fläktrum kommer att byggas. Det föreslagna alternativet klarar en utökning till 2 800 ätande.

Evakuering och matleveranser under pågående projekt behöver fortsatt utredas.

Fastighetsägare till hus Tolken är Älvstranden utveckling. Fastighetsägaren har deltagit i förstudien vilket innebär att huset byggs till 1 730 kvm (1 360 befintlig och 370 kvm tillkommande).

Förstudien gjorde ingen geoteknisk undersökning ej heller togs riskanalys fram.

Efter förstudiens färdigställande har ny information framkommit att det funnits en miss i hur byggnaden var kategoriserad. Byggnaden borde varit kategoriserad som exploateringsfastighet och inte förvaltningsfastighet utifrån hur pågående planprogram Lindholmen kommer att påverka Hus Tolken. Befintligt arbetsmaterial i planprogrammet pekar mot att byggnaden troligen behöver rivas inom 15-20 år. Tidsplanen för de nya detaljplanerna är inte klar då det finns ett beroende till byggandet av Lindholmsförbindelsen vilken enligt uppgift planeras vara klar ca 2040. Ett antagande är att detaljplanearbetet påbörjas 3 år innan vilket betyder planstart ca 2037. Vem som kommer att vara fastighetsägare då är ännu inte tydliggjort.

Nedan redovisas de hyreskonsekvenser som förstudien kom fram till, uppgifterna är från 2022-04-12 vilket innebär att det är rimligt att anta att den höjda kostnadsnivån även påverkar detta uppdrag.

Hyreskonsekvenser

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för utbildningsnämnden kommer att uppgå till ca 4 290 tkr per år (2022 års hyresnivå). De nödvändiga anpassningarna av lokalerna är inräknade i hyran.

Investeringen i byggnaden för anpassning, ombyggnad och tillbyggnad uppgår till ca 50 miljoner (30 miljoner i kalkyl och 20 miljoner i risk/osäkerhet)

Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde överstigande 1 100 PBB (ca 53mnkr) kräver beslut i kommunstyrelsen.

Slutsats

Utifrån de osäkra hyreskonsekvenserna, avsaknad av geoteknisk undersökning och osäkerhet kring detaljplanen för området rekommenderar styrgupp stadsfastighetsförvaltningen att utbildningsförvaltningen inte går vidare med detta uppdrag utan avslutar detsamma.

I det fall utbildningsförvaltningen väljer att gå vidare med detta uppdrag behöver förstudien uppdateras inklusive de ekonomiska konsekvenserna.

Ser utbildningsförvaltningen att det finns ett behov av att genomföra en mindre investering i Hus Tolken för att möjliggöra att nyttjande av byggnaden i befintlig form fram tills byggnaden rivs, behöver utbildningsförvaltningen inkomma med ett reviderat uppdrag.

Fakturering

Om utbildningsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Stadsfastighetsförvaltningens upparbetade kostnader uppgår i dagsläget till ca 360 tkr. Enligt information från fastighetsägaren bär han sina egna kostnader i denna förstudie.

Utbildningsnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser daterad 2022-04-12

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: fornamn.efternamn@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 00 00

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94

Datum 2022-04-12

Ekonomiska konsekvenser av inhyrning av Tolken på Lindholmen anpassning för Utbildningsförvaltningen

Bakgrund

From 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till lokalnämnden.

Lokalförvaltningen har tillsammans med sina hyresgäster påbörjat arbetet med ny hyressättning och har som mål att införa denna från och med den 1 januari 2022.

Mot bakgrund av att ovan utvecklingsarbete pågår blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende inhyrda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan, se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare/ anpassning	4 220 000
Fastighetsskatt	Ingår ej
Periodisering av LF:s kostnader över kontraktstiden	70 115
Totalsumma	4 290 115

Om lokalförvaltningens kostnader överstiger 4 Pbb periodiseras kostnaderna över kontraktstiden. Understiger kostnaderna 4 Pbb debiteras beställande nämnd dessa.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnads kalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyra med extern hyresvärd är preliminär.
- Driftskostnaderna är beräknade utifrån driftsnyckeltal som har tagits fram

per hyresgäst

- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den uppskattade tiden kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgåendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 4 290 tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Förstudiekostnader

Lokalförvaltningen redovisar nedan upparbetade förstudiekostnader.

Externa kostnader (t.ex. konsulter): 203 600

Tidsredovisning enligt nedan:

Befattning	Antal timmar	Timpris	Total
Biträdande projektledare	2	367,35	735
Projektledare	55	489,11	26 901
Senior projektledare		602,88	
Kalkylator		448,22	
Hållbarhet och teknik ingenjör	34	470,45	15 995
Markingenjör		402,80	
Totalsumma			43 631

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader för en lämnad beställning kommer de att faktureras upparbetade kostnader. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till 247 tkr.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.