



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer SFF-2023-01974

Handläggare

Peter Linde

Telefon: 070-249 24 75

E-post: peter.linde@stadsfast.goteborg.se

Genomförandebeslut för ombyggnad och renovering av Annedalshus

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnde godkänner genomförandebeslut för projekt Annedalshus med en total investeringskostnad för projektet på 321 mnkr.

Sammanfattning

Annedalshus uppfördes 1975 och har genom åren genomgått ett mindre antal ombyggnationer och verksamhetsanpassar. Fastigheten bedöms idag som tekniskt uttjänt och har ett stort underhållsbehov. Stadsfastighetsförvaltningen har planerat genomföra en förlängningsrenovering av med syfte att öka fastighetens livslängd med 20–30 år inom ramen och processen planerat underhåll. Idag uppfyller inte fastigheten de krav som ställs på ett boende för att vara ändamålsenligt, både ur ett boende-, vård- och omsorgs- och arbetsmiljöperspektiv.

Annedalshus har identifierats som strategisk viktig för staden och innehåller idag ett äldreboende, en större gruppbostad, stadens kriscentrum för kvinnor samt en del privata hyresgäster. Arbetena och åtgärderna som krävs är av den art att samtliga hyresgäster och verksamheter behöver evakueras under hela byggperioden.

På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsnämnden, socialnämnden centrum samt förvaltningen för funktionsstöd har stadsfastighetsförvaltningens upprättat en parallell förstudie samt en fördjupad och fortsatt utredning i samband med reinvestering projektet. Detta i syfte att genomföra erforderliga lokalanpassningar och verksamhetsanpassningar för att på bästa sätt möta göteborgarnas krav på ändamålsenliga lokaler.

Hyresgästnämnderna har tillstyrkt genomförande av den samlade investering som innehåller både verksamhetsanpassningar och reinvestering åtgärder. Den demografiska utmaningen med fler äldre och brist på lägenheter i vård- och omsorgsboenden, bostäder med särskild service (BMSS) innebär behov av att behålla och utveckla Annedalshus.

Resultatet av uppdraget och den fördjupade utredningen skapar en bättre ändamålsenlighet. Det skapar möjligheter att uppfylla lagkrav, och så långt som möjligt uppnå stadens och nämnders riktlinjer för en god boende- och arbetsmiljö vid planering av vård- och omsorgsboenden. Investeringen innebär också att stadskvaliteter tillförs i Annedal och staden.

Projektet planeras genomföras under 2025-2028

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala projektkostnaden för ombyggnationen uppgår till 321 mnkr exkl. investeringsrelaterade driftkostnader.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande.

Verksamhetsanpassningar innebär ökade hyreskostnad för berörda förvaltningar som till viss del kompenseras med högre hyresintäkter från hyresgästerna. Beslut om ökad hyra är taget i berörda hyresgästförvaltningar, se bilaga. Hyreskostnader kan för enskilda hyresgäster kompenseras av möjligheten att ansöka om bostadstillägg (BTP) och garantibelopp.

Annedalshus är en värdefull och strategisk fastighet att utveckla för staden, eftersom mark för att bygga nya vård- och omsorgsboenden och annan kommunal service i centrala staden är starkt begränsad. Verksamhetsanpassningarna innebär att verksamheterna fortsatt kan vara kvar i Annedalshus och därmed minskat behov av nyproducerade och dyrare lokaler för förvaltningen.

För att undvika alltför stora kostsamma ingrepp i byggnadens bärande stomme och på så sätt kunna hålla investeringskostnaderna så låga som möjligt har projektet lagt stor vikt på att analysera och studera hur man på ett så enkelt sätt som möjligt kan utnyttja och utveckla de kvaliteter som finns i byggnadens befintliga struktur.

Investeringsutgiften har beräknats uppgå till 21,9 tkr/kvm BTA (bruttototalarea) och är ca 50% av en nyproduktionskostnad.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen

Den ekologiska dimensionen är starkt sammankopplad till den ekonomiska dimensionen. Att behålla och utveckla befintliga byggnader minskar miljöpåverkan och är effektivt ur ett kostnadsperspektiv då stora delar av byggnaders konstruktionsstomme och byggmaterial kan bevaras.

En del av stadsfastighetsförvaltningen plan för minskad klimatpåverkan handlar om återbruk. I Annedalshus planeras till exempel stor del av skåps- och köksinredning och entrédörrar i de befintliga lägenheterna att så långt som möjligt återanvändas och renoveras, samtidigt som stadsfastigheter väljer nya byggdelar och material utifrån stark hänsyn till miljöaspekter.

Vid renovering av gårdsmiljön väljs träd och växtmaterial som bidrar till biologisk mångfald. De markbeläggningar som föreslås kan bidra till att hårdgjorda materials absorption av värme kan hållas nere. Tillsammans med träd och grönska kan detta bidra till att sänka utomhustemperatur i boendets mikroklimat, som också kan gynna inomhustemperaturer.

Bedömning ur social dimension

Annedalshus har utformats med utgångspunkt från verksamheternas ram- och lokalfunktionsprogram samt utifrån beprövad vetenskap inom området samt välfärdsteknologi.

De åtgärder och verksamhetsanpassningar som föreslås kommer leda till en större ändamålsenlighet, mer trivsam och mer tillgänglig boendemiljö, vård- och omsorgs- och arbetsmiljö.

Hyresgästers möjligheter till självständighet, utevistelse och interaktion med staden och människor utanför boendet ökar. Samtidigt som föreslagen ny entré för gående, balkonger och en flytt av boendets restaurang mot Brunnsgatan ger liv till staden. För medarbetarna skapas, förutom en allmänt bättre verksamhetsmiljö, luftiga och funktionella omklädningsrum och ett stort gemensamt personalrum.

Åtgärderna bidrar till goda hygieniska förhållanden och minskar risker för sjukdom vid smitta. För att minimera hälsorisker vid höga utomhustemperaturer installeras kyla i ventilationssystemet tillsammans med andra solskyddsåtgärder. Tillsammans med en hälsofrämjande utemiljö på gården med många olika funktioner, så som avskilda, sociala, lekfulla, rofyllda eller aktiva platser ökar det möjligheter för hyresgäster att upprätthålla hälsa och trivsel.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (2025-03-24).

Bilagor

Bilaga 1 - Projektplan

Bilaga 2 - Ekonomiska konsekvenser

Bilaga 3 – Beslut och tjänsteutlåtande, vård- och omsorgsnämnden,

Bilaga 4 – Beslut och tjänsteutlåtande, socialnämnden centrum

Bilaga 5 – Beslut och tjänsteutlåtande, förvaltningen för funktionsstöd

Bilaga 6 - Protokollsutdrag

Ärendet

1. Stadsfastighetsnämnden förslås fatta genomförandebeslut för Annedalshus som är ett multihus innehållande ett vård- och omsorgsboende, stadens kriscentrum för kvinnor, en större gruppboestad och privata lägenheter.

Beskrivning av ärendet

En förstudie samt fördjupad utredning har genomförts för att i samband med planerat underhåll samtidigt göra erforderliga verksamhets- och lokalanpassningar för Annedalshus som idag är tekniskt uttjänt och inte uppfyller de krav som ställs på ett boende för att vara ändamålsenligt, både ur ett boende-, vård- och omsorgs- och arbetsmiljöperspektiv.

Resultatet av förstudien och den fördjupade utredningen visar på åtgärder som skapar en bättre ändamålsenlighet. Det skapar möjligheter att uppfylla lagkrav, och så långt som möjligt uppnå stadens och nämnders riktlinjer för en god boende- och arbetsmiljö vid planering av vård- och omsorgsboenden samt övriga boende. Investeringen innebär också att stadskvaliteter tillförs i Annedal och staden.

Hyresgästnämnderna har tillstyrkt genomförande av den samlade investering detta projekt genererar, innehållande både verksamhetsanpassningar och reinvestering, se bilagor.

Projektet planeras genomföras under 2025-2028.

Bakgrund

Annedalshus uppfördes 1975 som ett serviceboende för staden och har genom åren genomgått ett mindre antal ombyggnationer och verksamhetsanpassningar. Annedalshus har identifierats som strategisk viktig för staden och innehåller idag ett äldreboende, en större gruppboestad, stadens kriscentrum för kvinnor samt en del privata hyresgäster.

2021 genomfördes en förstudie gällande det planerade underhållet som visade att fastigheten var tekniskt uttjänt och tog fram åtgärdsförslag för ett genomförande. Förslaget påvisade att samtliga hyresgäster och verksamheter behövde evakueras för att kunna genomföra åtgärderna.

På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsnämnden, socialnämnden centrum samt förvaltningen för funktionsstöd har stadsfastighetsförvaltningens genomfördes kompletterande förstudier för att i samband med renoveringen, genomföra erforderliga lokalanpassningar.

2023 beslutade stadsfastigheter om att fortsätta utreda projektet vidare och tog beslut via delegation om en fördjupad utredning, ett så kallat BP2 beslut. Utredningen genomfördes där ett programarbete och en projektering genomfördes, detta för att säkerställa rätt kvalitet och kostnad för projektet och verksamhetsanpassningarna.

Resultatet har samverkats mellan alla verksamhetsnämnder och ett gemensamt förslag på genomförandeåtgärder har tagits fram av Stadsfastighetsförvaltningen.

Målstyrning och omfattning

Den demografiska utmaningen med fler äldre och brist på lägenheter i vård- och omsorgsboenden, BMSS-boende i centrala Göteborg innebär behov av att behålla och utveckla Annedalshus.

Resultatet av förstudien och den fördjupade utredningen skapar en bättre ändamålsenlighet. Det skapar möjligheter att uppfylla lagkrav, och så långt som möjligt uppnå stadens och nämnders riktlinjer för en god boende- och arbetsmiljö vid planering av vård- och omsorgsboenden. Investeringen innebär också att stadskvaliteter tillförs i Annedal och staden.

Följande projekt och effektmål har tagits och definierats varit utgångspunkt för utredningen:

Projekt-och effektmål för stadsfastighetsförvaltningen

Teknisk förlänga livslängden med 20-30 för hela fastigheten och tillsammans med verksamhetsförvaltningar utveckla fastigheten att främja en ändamålsenlighet över tid. Reinvesteringsåtgärder kan i huvudsak summeras följande med nytt klimatskäl (innefattande tak och fasad), generellt nya ytskikt i hela huset, nya tekniska installationer och ett uppdaterat ventilationssystem med kyld tilluft.

Projekt- och effektmål för äldre samt vård och omsorgsförvaltningen

Utredningen har utifrån behovsbeskrivningar och analys av ändamålsenlighet kommit fram till att bland annat kapacitetsöka med 12 nya lägenheter, hygien och brandsäkra fastigheten efter rådande normer samt öppna upp fastigheten som idag upplevs sluten.

Projekt- och effektmål, nämnden för funktionsstöd

Utredningen har utifrån behovsbeskrivningar och analys av ändamålsenlighet kommit fram till att bland annat renodla ytor och samla verksamheten inom ett skalskydd samt anpassa boendet utifrån rådande myndighetskrav gällande tillgänglighet och brandskydd.

Projekt- och effektmål socialförvaltningsnämnden centrum

Utredningen har utifrån behovsbeskrivningar och analys av ändamålsenlighet kommit fram till att bland annat renodla ytor, effektöka med 1 st familjelägenhet, komplettera med de funktioner boendet behöver över tid samt se över boendet gällande brandskydd.

Projektets skeden

Förstudien och fördjupad utredning är genomförd. Efter genomförandebeslut är nästa skede realisering av projektet:

- upphandling entreprenad
- genomförande entreprenad (produktionsfas)

Tidplan

Nämndbeslut	mars 2025
Preliminär tid för planerad byggstart (entreprenad)	augi/sept 2025
Inflyttning	januari 2028

Projektets kostnader

Den totala projektkostnaden för ombyggnationen uppgår till 321 mnkr exkl. investeringsrelaterade driftkostnader.

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande.

Verksamhetsanpassningar innebär ökade hyreskostnad för berörda förvaltningar som till viss del kompenseras med högre hyresintäkter från hyresgästerna. Hyreskostnader kan för enskilda hyresgäster kompenseras av möjligheten att ansöka om bostadstillägg (BTP) och garantibelopp.

Mark för att bygga nya vård- och omsorgsboenden och annan kommunal service i centrala staden är starkt begränsad, varför Annedalshus är en värdefull och strategisk fastighet att utveckla för staden. Verksamhetsanpassningarna innebär att verksamheterna fortsatt kan vara kvar i Annedalshus och därmed minskat behov av nyproducerade och dyrare lokaler för förvaltningen.

Kostnaden för planerade åtgärder har bedömts förbättra den fysiska arbetsmiljön och tillsammans verksamhetsnämnder tros det bidra till minskad sjukfrånvaro och minskade kostnader för rekrytering om medarbetare trivs på sin arbetsplats.

För att undvika alltför stora kostsamma ingrepp i byggnadens bärande stomme och på så sätt kunna hålla investeringskostnaderna så låga som möjligt har projektet lagt stor vikt på att analysera och studera hur man på ett så enkelt sätt som möjligt kan utnyttja och utveckla de kvaliteter som finns i byggnadens befintliga struktur.

Investeringsutgiften har beräknats uppgå till 21,9 tkr/kvm BTA (bruttototalarea) och är ca 50% av en nyproduktionskostnad.

Sammanställning av kostnaderna är fördelat enligt nedan:

Investeringsprojekt	Verksamhet	Dnr nr	Kostnad
Reinvestering/underhåll	Stadsfastighetsförvaltningen	SFF2023-01974	189,4 mnkr
Verksamhetsanpassningen	ÄVO	SFF2023-00728	101 mnkr
Verksamhetsanpassningen	Socialförvaltningen	SFF2023-01359	10,1 mnkr
Verksamhetsanpassningen	Funktionsstöd	SFF2024-00700	20,5 mnkr
Summa			321 mnkr

Risker

Myndighetsutövning

Bygglov är sökt men ej godkänt. Projektet har tagit förhandskontakt med stadsbyggnadsförvaltningen och samverkat kring lösningar och utformning.

Arbetsmiljö- och kostnadsrisker

Miljöinventeringen påvisade att det finns asbest och PCB-fogar i byggnaden. Kompletterande provningar har gjorts med förstörande prov, där bland annat 2 lägenheter har rivits ut. Testresultat har dock visat positiva svar på att miljön är tillfreds. Dock föreligger kostnadsrisker när byggnaden rivs om något oförutsett upptäcks.

Överprövning i upphandling av entreprenad

Då det idag råder brist med uppdrag inom entreprenadbranschen så bedöms det föreligga en större risk för överprövning om någon anbudsgivare känner sig felaktigt bedömd. För att minimera denna risk krävs en tät dialog med upphandlingsenheten samt att i största möjliga mån arbeta med tydlig kravställning och undvika subjektiva bedömningar för att minska risken för överprövning.

Evakuering av verksamheten

En sen beställning till stadsfastigheter gällande evakuering av en dagverksamhet som tidigare bedömdes kunna inrymmas i befintlig bestånd är tidskritisk för projektet. Åtgärder kring detta har påbörjats med en hög prioritering hos förvaltningen.

Förvaltningens bedömning

Annedalshus har identifierats som strategisk viktig för staden och resultatet av förstudien och den fördjupade utredningen skapar en bättre ändamålsenlighet för flera samlade verksamheter. Utöver det skapar projektet möjligheter att uppfylla lagkrav, och så långt som möjligt uppnå stadens och nämnders riktlinjer för en god boende- och arbetsmiljö. Investeringen innebär också att stadskvaliteter tillförs i Annedal och staden

Resultatet av den fördjupade utredningen har medfört att stadsfastighetsförvaltningen i styrgruppsamverkan med beställande nämnd gjort bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör