



Göteborgs
Stad

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Therese Wannebo

Fastställt
2023-03-22

Fastställare
Lina Cavallin

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

FÖRSTUDIERAPPORT

Bergsjön Medborgarkontor

Demokrati och medborgarservice

2023-05-19



Innehåll

UPPDRAGET	3
BAKGRUND	3
MÅL	4
Förslag	5
OMFATTNING	6
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	6
KVALITETSPLAN	7
ORGANISATION	7
RESURSER	7
UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION	8
TIDPLANER	9
TIDPLAN	9
MILSTOLPEPLAN	9
RISK OCH KONSEKVENSANALYS	10
EKONOMI	10
HANDLINGALTERNATIV	11
REKOMMENDATION TILL BESLUT	12
REKOMMENDATION	12
BILAGOR	12



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Demokrati och medborgarservice
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2022-10-13 1121/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	20208
Diarienummer	1469/22
Projektledare	Rita Kanaan
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Geografiskt område	Nordost (Bergsjön)
Fastighetsbeteckning	GÖTEBORG BERGSJÖN 2:41
BEHOV	
Verksamhet:	Medborgarkontor

BAKGRUND

Medborgarkontoret flyttade sin verksamhet till det nya kulturhuset i Bergsjön som öppnades i augusti 2022. Detta som en tillfällig lösning för att kunna fortsätta ge samhällsvägledning till invånarna i området. Ytan är inte anpassad för verksamheten och tillgodoser inte de behov medborgarkontoret har för sitt uppdrag. Demokrati och Medborgarservice har gett i uppdrag till Stadsfastighetsförvaltningen att hitta en ny lokal.



Figur 1. Kulturhuset Bergsjön där verksamheten idag befinner sig.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Ytan som demokrati och medborgarservice idag hyr består av en informationsdisk i kulturhusets entré och ett mindre samtalsrum. Förutsättningar skapar stora utmaningar när medarbetare ska samhällsvägleda, bland annat eftersom flera av de ärenden som hanteras på medborgarkontoret är av känslig karaktär. Många besökare har ofta sällskap med sig vilket försvårar samhällsvägledningen i det mindre samtalsrum som används idag. Rummet har god insyn men saknar bakdörr och det är svårt att hålla tillräckligt avstånd mellan medarbetaren och besökaren. I den öppna ytan finns det inte tillräckligt med plats för hjälp till självhjälp-stationer, platser utrustade med dator och skärmar där medarbetarna vägleder besökaren i digitala ärenden.

Medarbetarna behöver kunna ha överblick över lokalen och ha visuell kontakt med sina kollegor utan att besökarna hör varandras ärenden. De behöver även ha utrymme att hjälpa flera besökare samtidigt. Detta försvåras på grund av förutsättningarna i nuvarande lokal.

Under projektets gång har Stadsfastigheter tillsammans med verksamheten Demokrati och medborgarservice undersökt möjligheterna att utöka befintligt inhyrd yta i kulturhuset Bergsjön. Vilket har vistats inte genomförbart efter avstämning med Kulturförvaltningen (hyresvärd).

Efter löpande kontakt med verksamheten konstaterades att fler lokalalternativ behöver tas fram.

MÅL

Lokalisering av den nya lokalen ska vara placerad i ett av primärområdena med störst behov av samhällsvägledning. Rymdtorget är en lämplig placering.

- Utredda, inhyra och anpassa nya lokaler för verksamheten där samtliga behov uppfylls, enligt framtagna Behovs- och verksamhetsbeskrivning.
- Större öppen yta för att skapa tydlighet för kontorets besökare och för att kunna ge samhällsvägledning på ett bra sätt.
- Skapa välanpassade, funktionella och trygga lokaler för medarbetare och besökare.
- Hyreskostnaden för den nya lokalen bör inte överstiga 250 000 kr per år.



Förslag

Fastighetsägare Familjebostäder bygger om en befintlig fastighet på Rymdtorget som skall fungera som en ny mötesplats för stadsdelens medborgare. Familjebostäder erbjuder Demokrati och medborgarkontoret in i deras nya mötesplats för att komplettera andra verksamheter i lokalen.



Figur 2. Familjebostäders fastighet på Rymdtorget.

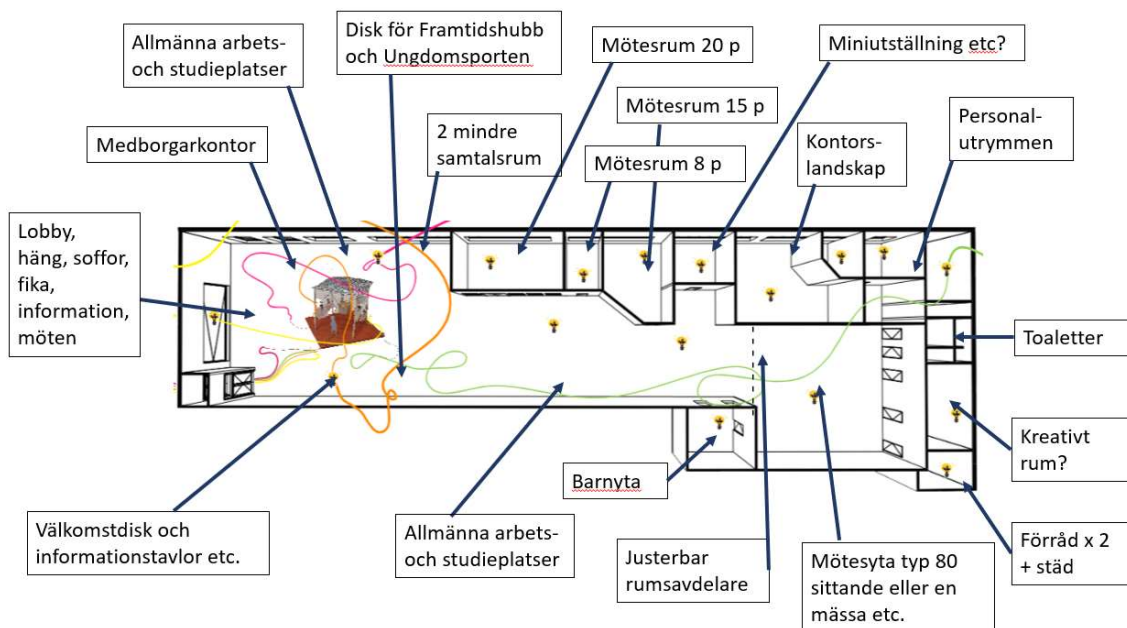
Den nya mötesplatsen kommer att inkludera följande aktörer:

- BSL (Läxhjälp)
- Framtidshubben
- Ungdomsporten
- Medborgarkontor
- Socialtjänst
- Rädda Barnen
- SAAB
- AB Framtiden
- Kyrkan

Nya mötesplatsen i Bergsjön kommer att vara en plats där invånarna kommer att få hjälp med att söka arbete, föreläsningar, seminarier, mässor och utbildningar. En plats för alla åldrar.

Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Familjebostäder har tagit fram en grov tidsplan och med planerad ingivning september 2023



Figur 3. Första skiss för de olika ytorna. (Familjebostäder)

OMFATTNING

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Lokalbehovet har analyserats i förhållande till lokalen, och en planlösning baserat på lokalbehovet har tagits fram. Diskussioner har förts gällande avtalsform, gränsdragningar för drift och underhåll.

Lås, larm och passage hanteras inom entreprenaden och det blir en dialog mellan Familjebostäder och Medborgarkontoret tillsammans med övriga hyresgäster i lokalen. Ansvaret för behov och funktioner ligger på hyresgästen, med stöttning av projektledare.

Följande ingår ej i uppdraget:

- Stadsfastighetsförvaltningens Tekniska Krav och anvisningar
- Lös verksamhetsinredning
- Parkeringsplatser



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

KVALITETSPLAN

Uppdraget skall kvalitetsgranskas utifrån Stadsfastighetsförvaltningens gällande processer och rutiner.

Utformningen har utgått ifrån Behovs- och verksamhetsbeskrivning daterad 2022-11-30.

Avstämningar, både med verksamhet och fastighetsägare har skett löpande för att säkerställa verksamhetens behov. Flera platsbesök i lokalen har också genomförts. Ritningar kommer att granskas löpande av verksamheten och Stadsfastighetsförvaltningen. Utkast på hyresavtal kommer att granskas av projektledarorganisationen.

Uppdragets output kommer kvalitetsgranskas av projektansvarig.

ORGANISATION

RESURSER

Stadsfastighetsförvaltningen:

Projektledarorganisation (projektledare, senior projektledare, enhetschef), hyresjurist.

Resurser Stadsfastigheter	Antal timmar (förstudie)	Antal timmar (genomförande)
Projektledare	220	96
Senior Projektledare	5	5
Enhetschef	5	5
Hyresjurist	5	5

Verksamheten:

Enhetschef Medborgarkontor Bergsjön och fackliga representanter.

Verksamheten ansvarar för:

- Behovs- och verksamhetsbeskrivning samt tjänstutlåtandet.
- Tillsättande av referensgrupp som synar och löpande ger synpunkter gällande de handlingar som tas fram i förstudiearbetet. Specifika verksamhetsmöten bokas in.
- Underlag för ekonomiska konsekvenser till förstudierapporten.

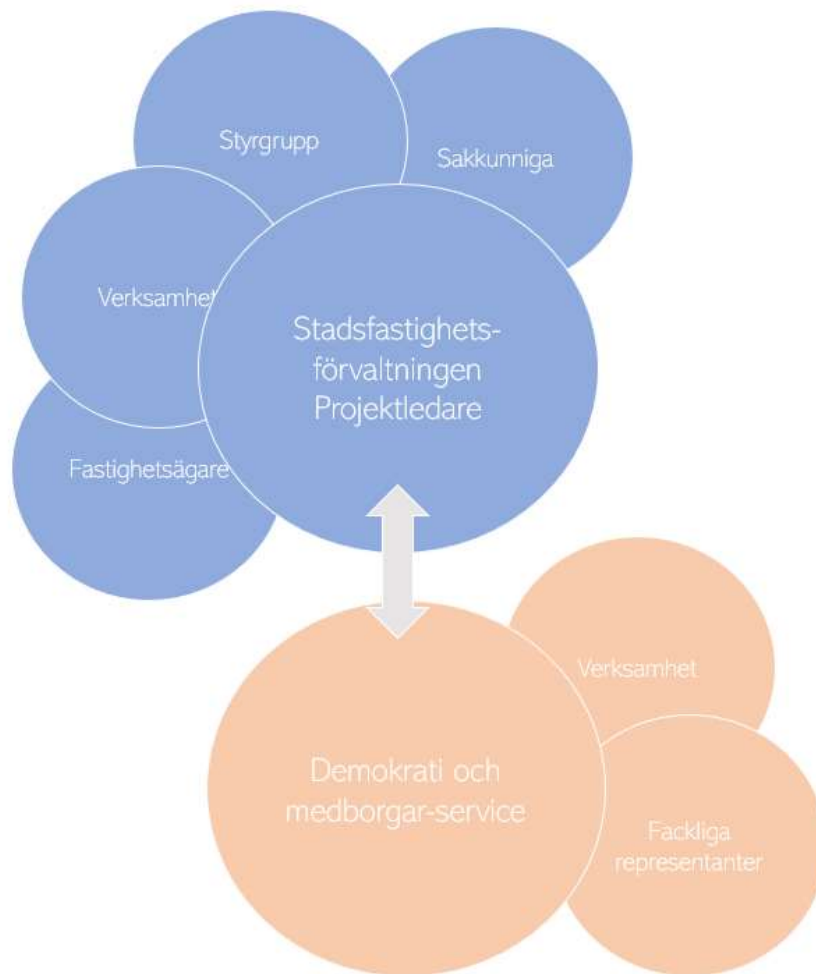
Fastighetsägaren:



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Resurser som krävs för framtagande av handlingar; ritningar, beskrivningar och avtalsförslag/hyresoffert som blir underlag till förstudierapporten.

UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION



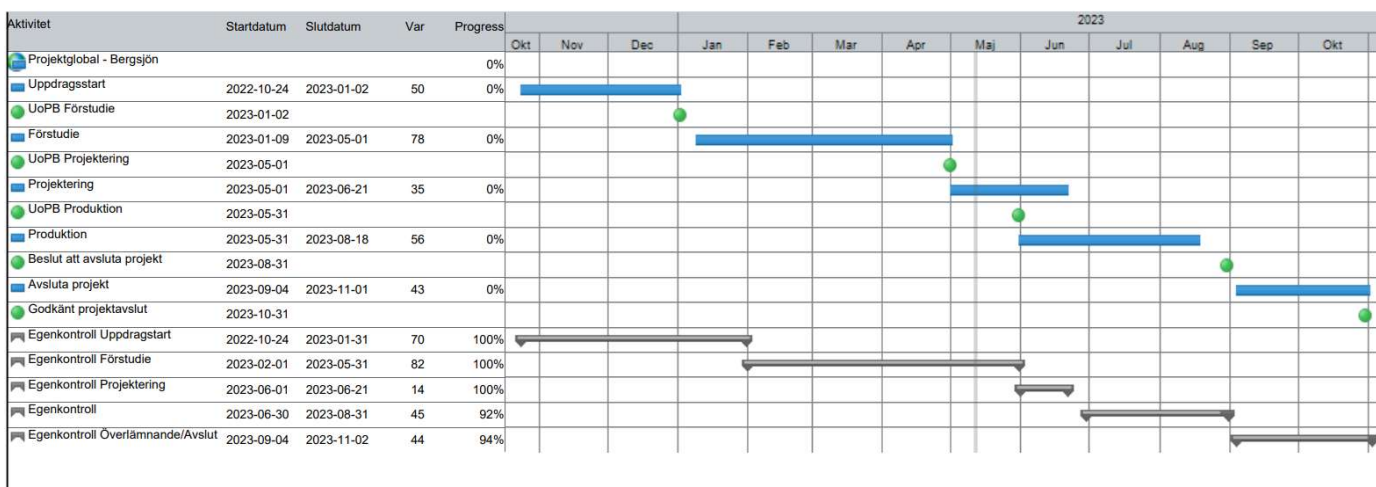


Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

TIDPLANER

TIDPLAN

Gantt (2023-05-12)
Bergsjön Medborgarkontor [20208]



Figur 4. Tidplan för projektet Bergsjön Medborgarkontor.

MILSTOLPEPLAN

Beslut: Beslut om inhyrning juni 2023

Milstolpe: Signering av hyresavtal juni-aug 2023

Aktivitet: Produktion juli 2023 – september 2023

Milstolpe: Tillträdessyn oktober 2023

Milstolpe: Verksamhetens inflyttning oktober 2023

Aktivitet: Överlämning och avslut november 2023

Milstolpe: Projektet avslutas november 2023



RISK OCH KONSEKVENSANALYS

TID

Verksamheten planeras flyttas in så att det inte skapas risk för medarbetarnas arbetsmiljö eller konsekvenser kring nuvarande hyresavtal. Verksamheten har behov av att flytta inom en snar framtid för att kunna utöka verksamheten.

KOSTNAD

Kostnaderna i förstudien är tidigt uppskattade produktionskostnader baserade på 2023 års kostnadsnivå och kan skilja sig vid eventuellt genomförande. Avtalet är utformat för att minimera risken att ökade entreprenadkostnader hamnar på verksamheten.

OMFATTNING

Projektets omfattning är tydligt förankrad under förstudien för att säkerställa att samtliga behov blir uppfyllda.

EKONOMI

Fram till årsskiftet 2024 utgår det en hyresrabatt på 100% av hyran.

Hyreskostnader samt lokalyta

Yta	Antal kvm	Kostnad	Del av ytan i %	Total kostnad per år
Hyra yta för Medborgarkontor ink mötesrum etc.	100	110 000 kr	100%	110 000 kr/år
Kök, kontor, WC etc.	50	55 000 kr	25%	13 750 kr/år
TOTALT (ex moms)				123 750 kr/år

Lokalen delas av flera verksamheter. Lokalens totala yta är 1100 kvm.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Kostnad	Totalt per år	Del av kostnad i %	Total kostnad per år
Städkostnader	120 000 kr	25%	30 000 kr/år
Skrivare, Wi-Fi, larm, etc.	24 000 kr	25%	6 000 kr/år
TOTALT			36 000 kr/år

I servicekostnaderna ingår medfinansering av följande service.

- Lokalvård
- Sophantering
- Kostnader av larm
- Kostnader av Wi-Fi
- Nyttjande av skrivare

Hyreskostnader	123 750 kr/år
Servicekostnader	36 000 kr/år
TOTALT	159 750 kr/år

Hyra samt serviceavgift höjs varje år per den 1/1 med 3%.

Kostnader för värme/vatten, el, kyla/ventilation, trappstädning, snöröjning och sandning ingår i hyran. Inga tillkommande kostnader.

Fastighetskatt:

Medborgarkontorets andel är på 17,5% i huset så det innebär en årskostnad på 10 045 kr.

HANDLINGSMÖJLIGHETER

Inga andra handlingsalternativ har utretts då verksamhetens krav på geografiskt läge och lokalyta är specifika, och inga lämpliga alternativ har funnits.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från dess färdigställande. Rekommendation att godkänna förstudien och att projektet tas vidare till genomförandefas för att genomföra inhyrningen.

BILAGOR

- [Förstudierapport ekonomiska konsekvenser 2023-05-17](#)
- [Behovs och verksamhetsbeskrivning 2022-11-30.](#)
- [Utkast hyresavtal MBK Rymdtorget 9 ver. 230404](#)



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Demokrati och medborgarservice

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Rita Kanaan

