



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-06-20

Diarienummer: N161-0443/21

Handläggare: Johan Ohlsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: johan.ohlsson@funktionsstod.goteborg.se

Reviderat hyresbeslut och tillkommande kostnader för inredningsuppdrag för Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner avvikelse på hyreskonsekvens för renovering och ombyggnation av Dalheimers hus på 89 miljoner kronor mot ny årshyra om 34,2 miljoner kronor.
2. Nämnden för funktionsstöd godkänner ett kunduppdrag till stadsfastighetsnämnden för inredningsuppdraget gällande möblering av Dalheimers Hus om uppskattningsvis 14,2–18,8 miljoner kronor.
3. Nämnden för funktionsstöd översänder tjänsteutlåtandet som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.
4. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Nämnden för funktionsstöd fattade den 16 november 2022 beslut om ombyggnation och renovering av Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12 (§ 236, Dnr N161-0443/21, se bilaga 1). Beslutet innebar även ett godkännande av en preliminär årshyra om cirka 20,3 miljoner kronor och preliminära investeringsrelaterade driftskostnader av engångskaraktär om 68,2 miljoner kronor.

Efter beslutet har stadsfastighetsförvaltningen under projekteringsarbetet genomfört en fördjupad förstudie. Bedömningen i den fördjupade förstudien är att omfattningen av projektet behöver utökas med mer betongrenovering, markarbeten, sprinkler samt reservkraft. Även indexreglering samt ökade räntekostnader bidrar till en ny beräknad total projektkostnad om 396 miljoner kronor och ny preliminär årshyra om 34,2 miljoner kronor, se vidare bilaga 4 Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen av Dalheimers hus projekt 18234 samt 21003, daterad 2024-06-03.

Eftersom investeringsbeslutet för Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12 överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner kronor, 2024 års nivå) krävs ett beslut om genomförande i kommunfullmäktige. Innan stadsfastighetsnämnden bereder genomförandebeslut till kommunfullmäktige behöver nämnden för funktionsstöd ta ställning till avvikelse på hyreskonsekvens för ombyggnation och renovering mot ny årshyra till stadsfastighetsnämnden.

Nämnden för funktionsstöd har även att ta ställning till att godkänna ett kunduppdrag till stadsfastighetsförvaltningen för att påbörja genomförandet av inredningsuppdraget gällande möblering av Dalheimers Hus om uppskattningsvis 14,2–18,8 miljoner kronor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den nya totala kalkylerade projektkostnaden enligt stadsfastighetsförvaltningens fördjupade förstudie är 396 miljoner kronor, vilket innebär en kostnadsökning om 29 % i förhållande till den projektkostnaden som tidigare godkänd preliminär årshyra om cirka 20,3 miljoner kronor baseras på.

Den totala kalkylerade projektkostnaden består av de båda kategorierna investering (286,5 miljoner kronor) och reinvestering (109,5 miljoner kronor), kostnadsökningen ligger under investering (+ 134,5 miljoner kronor), däremot kalkyleras nu mindre reinvestering (- 45,5 miljoner kronor) än tidigare. Då åtgärderna sker mot ett befintligt objekt blir även de sammanlagda avskrivningstiderna påverkade vilket innebär att investering och reinvestering får en kortare avskrivningstid vilket höjer hyran men kortar tiden som åtgärderna ska betalas på jämfört med fallet av en nyinvestering.

Kunduppdrag till stadsfastighetsförvaltningen avseende inredningsuppdraget och tillkommande kostnader för inventarier kommer påverka driftsbudgeten för verksamheten och bedöms vara en engångskostnad om 14,2–18,8 miljoner kronor. Inköpet av verksamhetens inventarier finansieras av förvaltningen genom Göteborgs Stad leasing AB. Att genom kunduppdraget kunna påbörja genomförandet av inredningsuppdraget redan under pågående projektering bedöms som gynnsamt både utifrån ett samordning- och ekonomiskt perspektiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö, vilka beskrivs närmare i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete.

Vidare innebär detta att förvaltningen för funktionsstöd eftersträvar ett hållbart byggande med helhetssyn tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen. Detta görs bland annat genom att behålla befintliga rum så långt det går, utifrån gällande byggregler, samt att använda återvunnet material och möbler i så stor utsträckning som möjligt.

För projektet Dalheimers hus innebär det att ombyggnationen kommer utgå ifrån att använda beprövade lösningar och material med låg klimatpåverkan för att uppnå miljömässiga krav. Eftersom huset måste hanteras via ett stomrent förfarande innefattar måluppfyllelsen också en korrekt hantering av det material som behöver kasseras.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning utgör ett stöd för stadens verksamheter i att omhänderta rättigheterna för personer med funktionsnedsättning. Programmet tar upp att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva ett självständigt liv i ett samhälle med lika valmöjligheter som andra.

Vid beslut om att gå vidare med renovering och ombyggnation kan Dalheimers hus förbli och utvecklas som friskvårdsinstitution tillgänglig för alla likväl som en social och inkluderande mötesplats. Det föreningshus som det var när det byggdes kan återskapas med fler föreningar som bereds möjlighet att hyra kontor och möteslokaler vilket förväntas leda till att verksamheten återigen fylls av aktiviteter för föreningsmedlemmar såväl som för den breda skara gäster som idag besöker verksamheten. Universell

utformning kommer att eftersträvas utifrån de förutsättningar och möjligheter som lokalerna ger.

Dalheimers hus är en social mötesplats för alla, både för personer med och för personer utan funktionsnedsättning. Huset ska vara tillgängligt för alla med de fem svårigheterna syn, rörelse, hörsel, att inte tåla ämnen, svårigheter att bearbeta, tolka och/eller förmedla information. Nära 1 000 personer kan passera genom foajén under en vanlig dag.

Många medborgare ser Dalheimers hus som ett tillgängligt kulturhus med ett tillåtande klimat där alla är välkomna. Konferenslokaler på Dalheimers hus har tillgängliga lokaler och service som särskilt efterfrågas av funktionshinderföreningar, men hyrs även av stadens verksamheter och andra aktörer.

Samverkan

Information lämnas i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 juni 2024.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från nämnden för funktionsstöd (§ 236, Dnr N161-0443/21)
2. Protokollsutdrag från lokalnämnden (2022 (§ 164 Dnr, N230-0130/22, § 165 N230-0135/22, LF-dnr 0925/21))
3. Göteborgs Stads riktlinjer för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler
4. Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen av Dalheimers hus projekt 18234 samt 21003, daterad 2024-06-03

Ärendet

Sedan nämnden för funktionsstöd den 16 november 2022 beslutade om ombyggnation och renovering av Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12 och en preliminär årshyra har kostnadsutvecklingen i projektet påverkat investering samt reinvestering och därmed även årshyran.

Inför att projektet lyfts för genomförandebeslut i stadsfastighetsnämnden och kommunfullmäktige så behöver nämnden för funktionsstöd ta ställning till avvikelser avseende ökad kostnad för ombyggnation och renovering samt ett kunduppdrag till stadsfastighetsnämnden avseende inredningsuppdrag gällande möblering.

Beskrivning av ärendet

Ärendet initierades av nämnden för funktionsstöd i juni 2021 som då gav dåvarande lokalförvaltningen via stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en förstudie med kostnadsuppgifter för renovering, anpassning och ombyggnad av Dalheimers hus på Slottsskogsgatan 12. Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, inkom därefter med ett yttrande baserat på lokalförvaltningens förstudies underlag.

Enligt yttrande från Stadsledningskontoret daterat den 20 september 2022 uppskattades den preliminära årshyran till cirka 20,3 miljoner kronor. Yttrandet låg sedan till grund för nämndens beslut om ombyggnation och renovering av Dalheimers hus (§ 236, Dnr N161-0443/21, se tjänsteutlåtandets bilaga 1).

Vid nämndbeslutet den 16 november 2022 baserade nämnden för funktionsstöd sitt beslut på uppgifter om en preliminär årshyra utifrån de tidigare riktlinjerna. Dåvarande lokalnämnden fattade därefter beslut den 15 december 2022 (§ 164 Dnr, N230-0130/22, § 165 N230-0135/22, LF-dnr 0925/21), bilaga 2 avseende investeringar om 152 miljoner kronor samt reinvesteringar om 155 miljoner kronor. Dessa investeringar och reinvesteringar uppskattades då generera en preliminär årshyra för förvaltningen för funktionsstöd om cirka 20,3 miljoner kronor och preliminära investeringsrelaterade driftkostnader av engångskaraktär om 68,2 miljoner kronor.

Orsaker till ökade kostnader i projektet

Efter nämndbeslutet den 16 november 2022 har stadsfastighetsförvaltningen under projekteringsarbetet genomfört en fördjupad förstudie. Bedömningen i den fördjupade förstudien är att omfattningen av projektet behöver utökas med mer betongrenovering, markarbeten, sprinkler samt reservkraft. Även indexreglering samt ökade räntekostnader bidrar till en ny beräknad total projektkostnad om 396 miljoner kronor, se vidare tabell 1, *Orsaker till ökade kostnader i projektet* nedan.

Ombyggnadskostnader av befintliga byggnader är generellt kostnadsdrivande. Äldre byggnader kan ha tekniska begränsningar som behöver åtgärdas för att möta moderna standarder för tillgänglighet, brandskydd, ventilation och energieffektivitet. Vilket resulterar i omfattande renoveringar och komplexa arbetsprocesser.

Tabell 1. Orsaker till ökade kostnader i projektet

Ändringar i åtgärder	• I tidigare beslut ingick endast betongrenovering av garageparkeringen. Nu ingår all betongrenovering som betongutredning och ytterligare prover har visat krävs. • Takterrass och angöring ingick inte i tidigare beslut. • Hela byggnaden sprinklas. Tidigare ingick endast ersättning av befintlig sprinkler. • Reservkraft saknades i tidigare beslut.	+12 000 000 kr
Procentpåslag (påverkas både av högre procentpåslag och högre kostnad för åtgärderna ovan)	• Tidigare rutin för att beräkna entreprenadomkostnader gav en för låg summa för projektets entreprenadomkostnader. • Tidigare beslut hade något låg procentsats på entreprenörsarvode. • Oförutsedda kostnader under entreprenaden har höjts, eftersom entreprenadkostnaden höjts. Dock samma procentsats.	+92 000 000 kr
Byggherrekostnader	• Byggherrekostnader räknades som procentsats (nyckeltal) i tidigare förstudien. Nu mer noggrant genomgånet.	-15 000 000 kr
Summa		+89 000 000 kr Varav 13 600 000 kr på grund av indexhöjning

Hysesförändringar

Ovan redovisade kostnadsökningar samt den höjda internräntan resulterar i den uppdaterade preliminära årshyran om 34,2 miljoner kronor, se vidare tabell 2

Hyresberäkning nedan samt bilaga 4 Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen av Dalheimers hus projekt 18234 samt 21003, daterad 2024-06-03.

Tabell 2. Hyresberäkning

Årshyra	Tidigare beslut	Ny hyresberäkning	Differens
Ombyggnad	7 309 tkr	19 200 tkr	+ 11 891 tkr
Reinvestering	6 720 tkr	5 500 tkr	- 1 220 tkr
Befintlig hyra	6 216 tkr	9 500 tkr	+ 3 284 tkr
Totalt	20 245 tkr	34 200 tkr	+ 13 955 tkr + 69%

Då åtgärderna sker mot ett befintligt objekt blir även de sammanlagda avskrivningstiderna påverkade vilket innebär att investering och reinvestering får en kortare avskrivningstid vilket höjer hyran men kortar tiden som åtgärderna ska betalas på jämfört med fallet av en nyinvestering.

Vidare hantering i enlighet med Göteborgs stads riktlinjer för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler

Göteborgs stads riktlinjer för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler, bilaga 3, trädde i kraft 2023-01-02 och anger hur och när lokalförsörjningsärenden ska behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Enligt dessa riktlinjer krävs inriktningsbeslut och genomförandebeslut i kommunfullmäktige för lokalprojekt som överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner kronor, 2024 års nivå) efter genomförd förstudie. I lokalärenden av principiell beskaffenhet och större vikt krävs alltid beslut i kommunfullmäktige, stadsfastighetsnämnden ska här även värdera om ett ärende kan anses vara av principiell beskaffenhet eller större vikt oavsett investeringsnivå.

Stadsfastighetsnämnden har inte tidigare fattat beslut om inriktning och investering i frågan. Det innebär att beslutet att genomföra investeringen i renovering, anpassning och ombyggnad av Dalheimers hus nu behöver godkännas av stadsfastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Innan stadsfastighetsnämnden vidare bereder genomförandebeslut behöver nämnden för funktionsstöd nu ta ställning till avvikelse avseende hyreskonsekvens för renovering, anpassning och ombyggnad mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden.

Tillkommande kostnader avseende inredningsuppdrag gällande möblering av Dalheimers Hus

Aktuellt inredningsuppdrag avser framtagande av möbleringsplan utifrån verksamhetens behov, möbelkoncept med beaktande av befintliga inventarier och återbruk. Inredningsuppdraget innebär även att presentera ett förfrågningsunderlag (FFU) på lös

inredning vilket ska utgå från ramavtalets sortiment samt inköp av möbler och kontorsmöbler för möblering av publika ytor, konferens och evenemangsytor.

Dessa tillkommande kostnader för inventarier kommer påverka driftsbudgeten för verksamheten och bedöms vara en engångskostnad om 14,2–18,8 miljoner kronor. Inköpet av verksamhetens inventarier finansieras av förvaltningen genom Göteborgs Stad leasing AB.

Förvaltningen föreslår nu att nämnden godkänner ett separat kunduppdrag till stadsfastighetsförvaltningen avseende inredningsuppdraget gällande möblering av Dalheimers Hus enligt ovan. Att genom kunduppdraget kunna påbörja genomförandet av inredningsuppdraget redan under pågående projektering bedöms som gynnsamt både utifrån ett samordning- och ekonomiskt perspektiv.

Förvaltningens bedömning

Dalheimers hus är en för hela staden gemensam angelägenhet och av betydande intresse ur ett medborgar- och funktionshinderperspektiv. Vid ett genomförandebeslut kan Dalheimers hus utvecklas som en viktig samlingsplats och knutpunkt för medborgare, organisationer och verksamhet med ett brett och inkluderande utbud.

Dialog har inletts med andra förvaltningar för att framåt ha ett bredare perspektiv på Dalheimers hus. Redan i dagsläget besöks Dalheimers hus av en bred målgrupp och lokalerna har cirka 1000 besök om dagen.

Utifrån ovan bedömer förvaltningen att kostnadsökningarna är motiverade och att den uppdaterade preliminära årshyran om 34,2 miljoner kronor i så fall behöver hanteras i kommande budgetarbete. Besluten enligt förslaget i föreliggande tjänsteutlåtande resulterar i ett Dalheimers hus som kan fortsätta bidra till att personer med funktionsnedsättning ska kunna vara fullt delaktiga, på lika villkor och uppleva trygghet och en tillgänglig inne- och utemiljö i enlighet med Göteborgs Stads program för full delaktighet.

Camilla Blomqvist

Linda Wenthe

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Kvalitet och utveckling