

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-08

Diarienummer SFF-2023-00555

Handläggare

Petra Fridstedt

Telefon: 031-368 28 08

E-post: petra.fridstedt@stadsfast.goteborg.se

Beslut inför investering för lokalanpassning av Traktören, Köpmansgatan 20

Förslag till beslut

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförande av projekt lokalanpassning av Traktören, Köpmansgatan 20.
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner beräknad total hyra på 45 000 tkr per år (2024 års hyresnivå) för kontorslokaler i Traktören, Köpmansgatan 20.
3. Stadsfastighetsnämnden godkänner investeringsrelaterade driftskostnaderna om 23 100 tkr.
4. Stadsfastighetsnämnden godkänner att beräknad hyra samt investeringsrelaterade driftskostnader fördelas enligt utarbetad fördelningsnyckel.

Sammanfattning

Ärendet initierades i oktober 2022 av stadsledningskontoret som gav dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att utreda samlokalisering av stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen i lokalerna på Traktören, Köpmansgatan 20 samt verksamhetsanpassa dessa.

I december 2023 beslutade de fyra nämnderna, utifrån genomförd förstudie, att godkänna preliminär årshyra samt påbörja fortsatt utredning för verksamhetsanpassning av Traktören. Den fortsatta utredningen har resulterat i en planlösning som förvaltningarna bedömer uppfyller verksamheternas behov med en preliminär total hyreskostnad för Traktören, inklusive verksamhetsanpassning, om cirka 45 000 tkr per år. Arbetet pågår med vilka ytor som är gemensamma respektive förvaltningsspecifika, vilket innebär att det i dagsläget inte går att ta fram en specifik preliminär hyra per förvaltning. Fördelning av hyreskostnaderna samt tillhörande budgetposter kommer att ske enligt fördelningsnyckel när förutsättningarna är fastslagna.

Planerad inflytt i Traktören är sommaren 2026.

Beslut om genomförande, BP3, planeras i stadsfastighetsnämnden i september 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En preliminär bedömning visar att den totala hyreskostnaden för Traktören, med verksamhetsanpassningen inkluderad, kommer att uppgå till cirka 45 000 tkr per år.

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 hyran

att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för drift och underhåll av den verksamhetstyp som lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär. Hyreskostnaden för investeringen kommer årligen att minska successivt i takt med att avskrivningar genomförs.

Utöver projektkostnader, vilka ligger till grund för beräkning av självkostnadshyran, tillkommer investeringsrelaterade driftkostnader om cirka 23 100 tkr. Dessa består av utrangering då komponenter som har bokfört värde kvar byts samt engångskostnader för rivning. De investeringsrelaterade driftkostnaderna påverkar inte hyran utan faktureras löpande när de uppkommer.

Sammanställning, 22010 Traktören genomförande av lokalanpassningar	
Ombyggnad i projekt 22010	15 346 915
Reinvestering (proj.nr saknas)	1 606 500
Reinvestering (18839)*	1 977 143
Reinvestering (18388)*	1 338 929
Befintligt objekt med hyra	24 765 522
Prognos årshyra objekt 116240	45 035 009
Engångskostnader	
Rivningskostnader	19 000 000
Restvärde av hus (nedskrivning)	4 142 717
Totala engångskostnader	23 142 717

**Dessa reinvesteringprojekt presenteras enbart för information. Genomförandebeslut har tagits i Lokalnämnden år 2021 i ärende: N230-1785/21 respektive N230-1099/21*

I en jämförelse med nuvarande hyreskostnader för befintliga lokaler kommer samlokaliseringen till Traktören av de fyra förvaltningarna att innebära en besparing för Göteborgs Stad. Nuvarande hyreskostnader för samtliga befintliga lokaler är cirka 55 600 tkr.

Sammanställning, 22010 Traktören genomförande av lokalanpassningar		Hyror befintliga kontor	
Ombyggnad i projekt 22010	15 346 915	Traktören	24 765 522
Reinvestering (proj.nr saknas)	1 606 500	Postgatan	14 642 409
Reinvestering (18839)*	1 977 143	Ävägen	4 612 182
Reinvestering (18388)*	1 338 929	Lillhagsparken 17	2 369 812
Befintligt objekt med hyra	24 765 522	Lillhagsparken 5	2 981 429
Prognos årshyra objekt 116240	45 035 009	Lillhagsparken 18	1 478 262
		Summa hyror exkl GAT4	50 849 616
		(Gustav Adolfs torg (2023))	4 760 000
		Summa hyror inkl GAT4	55 609 616

Figur 1 GAT4 är en förkortning för de kontorslokaler som hyrs in av stadsledningskontoret på Gustav Adolfs Torg 4.

Det finns sedan tidigare ett framtaget förslag på fördelningsnyckel för hyreskostnader till respektive förvaltning, se bilaga 2. Arbetet pågår med vilka ytor som är gemensamma respektive förvaltningsspecifika, vilket innebär att det i dagsläget inte går att ta fram en specifik preliminär hyra per förvaltning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Samlokaliseringen av de fyra förvaltningarna i Traktören och verksamhetsanpassningen av lokalerna medför en minskad miljö- och klimatpåverkan genom effektivisering av lokalarea. Fler arbetsplatser kommer även att samlas i en fastighet med god tillgång till cykel- och lokaltrafiknätet, vilket gör det lättare både för medarbetare och besökare att välja hållbara resealternativ.

I linje med Göteborgs Stads klimatmål för minskad klimatpåverkan planeras återbruk i projektet av möbler och inventarier i möjligaste mån.

Bedömning ur social dimension

Samlokaliseringen och verksamhetsanpassade lokaler skapar förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling så att förvaltningarna tillsammans kan ta hand om och utveckla Göteborg.

Det utarbetade förslaget på lokalerna skapar bättre besöksmiljöer för samarbetspartners och allmänheten. Det idag ganska stängda och anonyma huset kommer få en öppnare och tydligare entré, utställningshall och besökszon, vilket ger bättre förutsättningar för extern information, utställningar och möten.

De fyra förvaltningarna har tagit fram en målbild för samlokaliseringen i traktören och verksamhetsanpassningen av lokalerna. Målbilden är en pulserande mötesplats som får oss att känna stolthet för vårt gemensamma stadsutvecklingsuppdrag i Göteborg.

- En inkluderande och inbjudande mötesplats för alla.
- En plats för samarbete och samverkan och individuellt arbete.
- En attraktiv, inspirerande och energifull arbetsmiljö för oss.
- En arbetsplats där vi med stöd av teknik arbetar effektivt och tänker nytt.

Verksamhetsanpassningen av lokalerna skapar en attraktiv modern arbetsmiljö och stärker Göteborgs Stad som attraktiv arbetsgivare.

Samverkan

Information har lämnats till de fackliga organisationerna i förvaltningsövergripandesamverkansgrupp (FÖS) 2024-08-21.

Bilagor

1. Bilaga 1 – daterad 2024-06-20
2. Bilaga 2 – Fördelningsnyckel daterad 2023-01-26 rev 2024-08-08
3. Bilaga 3 – Protokollsutdrag SFN 231214 § 207 - Beslut om inriktning och vidare projektering Traktören

Ärendet

Beslut att godkänna preliminär hyresnivå för samlokalisering av stadsbyggnads-, exploaterings-, stadsmiljö- och stadsfastighetsförvaltningen och verksamhetsanpassning av lokalerna på Traktören, Köpmansgatan 20.

Beskrivning av ärendet

Enligt Göteborgs Stads process för lokalförsörjning ska verksamhetsnämnden tillstyrka genomförandebeslut inför att stadsfastighetsnämnden fattar investeringsbeslut om lokalprojekt.

I november 2022 inkom ett förstudieuppdrag till stadsfastighetsförvaltningen (då: lokalförvaltningen) om att utreda samlokalisering av förvaltningarna: exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen.

Efter genomförd förstudie togs det i dec 2023 beslut i de fyra nämnderna om preliminär årshyra om 37 600 tkr. Då beslutades även att gå vidare med projektet med fortsatt utredning för lokalanpassning av Traktören. Skillnaden mellan beräknad årshyra i inriktningsbeslut (BP2) samt inför genomförandebeslut (BP3) förklaras med ökad kunskap i projekteringsarbetet, ökad kravställning avseende säkerhet samt tillkommande förvaltningsspecifika behov. Användningen av Traktörens yta har under projekteringen effektiviserats vilket möjliggjort fler arbetsplatser.

I och med den nya organisationen ska de stadsutvecklande förvaltningar samla ingående delar av sina respektive verksamheter i gemensamma lokaler anpassade till nytt arbetssätt. Detta för att bland annat uppnå en mer sammanhållen strategisk planering och stadsutveckling. Kontorslokalerna på Traktören anpassas för aktivitetsbaserat arbetssätt för ca 1700 medarbetare enligt lokalprogram genom en ombyggnad av plan 1-5, viss ombyggnad på plan 6 samt tillbyggnad av en ny utställningshall på innergård. I samband med lokalanpassningen kommer även renovering av byggnaden att genomföras. Genom att renovera Traktören och anpassa befintlig byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning för genomförande av verksamhetsanpassade lokaler som ger möjlighet till samordnad och bättre leverans till medborgare, besökare och näringsliv.

Projektinriktningen är lokaleffektivisering genom minskad area, effektivare utformning och ökat ägande av lokaler i linje med Stadens styrning. Samtidigt som förvaltningarna samlas i gemensamma lokaler, lämnar de sina nuvarande inhyrda lokaler på bland annat Åvägen 17 och Postgatan 10, samt även lokaler i egen förvaltning på bland annat Lillhagsparken 5, 17 och 18. Efter den fortsatta utredningen bedöms lokalerna få en sammanlagd årshyra på 45 000 tkr efter att lokalanpassningen och renoveringen genomförts. Fördelning av hyreskostnaderna samt tillhörande budgetposter kommer att ske enligt fördelningsnyckel när förutsättningarna är fastslagna.

En projektinriktning har varit att skyndsamt realisera samlokalisering av berörda förvaltningar. Därmed är tidsaspekten högt prioriterad. Projektering pågår och projektet står inför genomförande där det planerade färdigställandet för hela projektet är sommaren 2026.

Genomförandebeslut planeras i stadsfastighetsnämnden i september 2024.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsnämnden föreslås tillstyrka genomförandebeslut samt godkänna beräknad hyresnivå.

Maria Hagberg

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör

Datum 2024-06-20

Bilaga 1

Ekonomiska konsekvenser för projekt 22010- Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20

Bakgrund

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

I september 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ställa sig bakom lokalförvaltningens förslag om ny hyressättande princip, självkostnadshyra.

Med ovanstående bakgrund blir lokalhyran som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser en preliminär bedömning av tillkommande nybyggnation och ombyggnation per projekt för egenägda lokaler inom stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av projektets ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 45 000 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 23 100 tkr
3. Upparbetade projektkostnader: 4 800 tkr

1. Årshyra för lokalerna

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.

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

- Drift- och underhållskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan eftersom utvecklingsarbetet kring hyressättning pågår.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.

- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till Stadsfastighetsförvaltningen. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 45 000 tkr. Se specifikation i tabell nedan.

Prognos total årshyra objekt 116240	45 000 tkr
Ombyggnad (projekt 22010)	15 300 tkr
Reinvestering (projekt ej skapat)	1 600 tkr
Reinvestering (projekt 18839)*	2 000 tkr
Reinvestering (projekt 18388)*	1 300 tkr
Befintligt objekt	24 800 tkr

**Dessa reinvesteringsprojekt presenteras enbart för information. Genomförandebeslut har tagits i Lokalnämnden år 2021 i ärende: N230-1785/21 respektive N230-1099/21*

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 23 100 tkr. Se nedan specifikation.

Prognos totala investeringsrelaterade driftkostnader	23 100 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	4 100 tkr
Rivningskostnader	19 000 tkr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0 tkr
Driftkostnad för evakueringsprojekt	0 tkr

3. Upparbetade projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag 4 800 tkr i upparbetade kostnader i projektet.



BILAGA 2 FÖRDELNINGSNYCKEL

FÖRSLAG TILL NYCKELTAL, FÖRDELNING AV KOSTNADER

Projektnamn:
Lokalanpassningar Traktören/Köpmansgatan 20
Projektbeskrivning:
Samlokalisering av Stadsbyggnadsförvaltningen, Exploateringsförvaltningen, Stadsmiljöförvaltningen Stadsfastighetsförvaltningen

Objektnamn:	
Traktören	
Adress:	
Köpmansgatan 20	
Kontor	

Tabellen nedan anger en fördelningsnyckel baserat på personalantal.

Fördelningsnyckel	
Stadsbyggnad	19,5 %
Exploatering	15,4 %
Stadsmiljö	37,6 %
Stadsfastigheter	27,5 %
	100 %

Fördelningsnyckeln kan användas för att räkna ut varje förvaltnings yta av den gemensamt utnyttjade ytan. Till denna yta adderas den yta/ytor som enbart används av respektive förvaltning. Då får varje förvaltning en total yta. Denna yta kan sedan divideras med den totala ytan (LOA) och omvandlas då till ett nytt nyckeltal som mer rättvist fördelar kostnaderna mellan förvaltningarna. Se räkneexempel nedan.

Räkneexempel (Antagande LOA= 19000 kvm, varav 1000 kvm utgörs av exklusiv yta)

Stadsbyggnad (Exklusiv yta 500 kvm)	19,5 % x 18000= 3510 kvm	ger 3510+500= 4010 kvm	/19000 = 21,1 %
Exploatering (Exklusiv yta 200 kvm)	15,4 % x 18000= 2772 kvm	ger 2772+200= 2972 kvm	/19000 = 15,6 %
Stadsmiljö (Exklusiv yta 200 kvm)	37,6 % x 18000= 6768 kvm	ger 6768+200= 6968 kvm	/19000 = 36,7 %
Stadsfastigheter (Exklusiv yta 100 kvm)	27,5 % x 18000= 4950 kvm	ger 4950+100= 5050 kvm	/19000 = 26,7 %



§ 207 Ärendenummer SFF-2023-00555

Beslut om inriktning och vidare projektering Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20

Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att gå vidare med en fortsatt utredning för anpassning av Traktören i enlighet med föreslagna punkterna i förstudien enligt bilaga "Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören Köpmansgatan 20 2023-10-27".
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att teckna ett Fas-1-avtal med samverkansentreprenör.
3. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att fortsätta utredningen avseende evakueringen som ett underprojekt.
4. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen att beställa inhyrning av mötesrum i centrala delar av staden som separat inhyrningsuppdrag.
5. Stadsfastighetsnämnden går vidare med förstudien till programskede/fortsatt utredning till en budgeterad kostnad av 1800 tkr.
6. Stadsfastighetsnämnden godkänner projekтинriktningen och går vidare med en fortsatt utredning av *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* och att det hanteras inom arbetet med *Lokalanpassningar av Traktören, Köpmansgatan 20* enligt punkt 1.

Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören Köpmansgatan 20 2023-10-27
3. Bilagebeskrivning Förstudierapport Lokalanpassningar av Traktören
4. Förstudierapport Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme
5. Bilagebeskrivning Förstudierapport Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-12-14

Justeringsdag:

2023-12-15

Underskrifter

Sekreterare

Jonathan Olsson

Ordförande

Camilla Widman (S)

Justerande

Mattias Tykesson (M)