



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-06

Diarienummer SFF-2023-00814

Handläggare

Jan Persson, Kristoffer Tedenhag

Telefon: 031-368 11 16, 031-368 13 09

E-post: jan.persson@stadsfast.goteborg.se,

kristoffer.tedenhag@stadsfast.goteborg.se

Ersättningslokal vid Övre Hallegatan- Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att söka en ekonomisk överenskommelse med föräldrakooperativet Jätten med anledning av att de tvingas avflytta från nuvarande lokaler på Almquistgatan.
2. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.
3. Stadsfastighetsnämnden förklarar återremiss (2023-06-15, § 117) för komplettering till förvaltningen som fullgjort.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden återremitterade 2023-06-15 § 117 till förvaltningen för att komplettera ärendet Ersättningslokal vid Övre Hallegatan – Detaljplan för Utbildningslokaler vid Almquistgatan med beslutspunkt 2:

”Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn över beståndet av kooperativa förskolor på Hisingen, i dialog med föräldrakooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka.”

Förvaltningen har genomfört en översyn av kooperativa förskolor på Hisingen och identifierat tre inom det egna fastighetsbeståndet. Kontakt har tagits för att undersöka intresse för en eventuell samlokalisering och intresserade har fått inkomma med behovsbeskrivningar på nya lokaler inklusive geografiskt område som är av intresse.

Med behovsbeskrivningarna som grund har förvaltningen undersökt möjliga samlokaliseringar inom befintligt fastighetsbestånd samt undersökt möjlighet i externt fastighetsbestånd med hjälp av en lokalmäklare. För samlokalisering har tyvärr ingen möjlig lokal identifierats.

Med denna undersökning som grund anser förvaltningen återremitteringen som fullgjord och vill åter göra gällande föreslagna beslutspunkter i tjänsteutlåtandet till nämnden 2023-06-15. Förutsättningarna är i grunden samma som i juni. Att bygga nytt blir för kostsamt för att kooperativen som hyresgäst ska ha råd att betala. Förutsättningar att ingå ett intentionsavtal anses därmed fortsatt saknas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamheten har ett indirekt besittningsskydd till nuvarande lokaler vilket vid en uppsägning innebär en rätt till ersättningslokal och/eller ekonomisk kompensation, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Att uppföra ersättningslokalerna skulle innebära en årlig förvaltningsförlust givet nuvarande kalkyl.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

En utebliven investering i nya lokaler för det befintliga föräldrakooperativet har, förutsatt att föräldrakooperativet inte hittar några andra lokaler, följden att verksamheten får avvecklas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stadsfastighetsförvaltningen 2023-06-15
2. Protokoll Stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 § 117
3. Tjänsteutlåtande fastighetskontoret 2022-12-12
4. Protokoll fastighetsnämndens 2022-12-12, § 265

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden återremitterade 2023-06-15 § 117 stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande med önskad komplettering att göra en översyn av beståndet av kooperativa förskolor på hisingen, i dialog med kooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka. Förvaltningen anser med detta tjänsteutlåtande återremitteringen som fullgjord och vill åter göra gällande beslutspunkterna från tjänsteutlåtande till Stadsfastighetsnämnden 2023-06-15

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunen bedriver sedan 2019 planarbete för utbildningslokaler vid Almquistgatan. Inom planområdet finns en fastighet tidigare upplåten med tomträtt där två föräldrakooperativ har bedrivit förskoleverksamhet, Jätten och Lokomotivet. Som en förberedelse i genomförandet av detaljplanen löste fastighetskontoret in tomträtten och sade upp hyreskontrakten med kooperativen för upphörande till 31/12 2021 respektive 31/7 2022, då det är nödvändigt att riva befintlig byggnad för att kunna uppföra nya utbildningslokaler.

Verksamheten har ett indirekt besittningsskydd till lokalerna som vid uppsägning innebär en rätt till ersättningslokal och/eller ekonomisk kompensation, om inte hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Med anledning av det påbörjades det redan innan uppsägning ett arbete med att hitta lämpliga ersättningslokaler via exempelvis lokalmäklare och annonseringssidor. Det bedrevs även ett gemensamt arbete mellan dåvarande lokalförvaltningen och fastighetskontoret där man tittade på lediga lokaler i lokalförvaltningens bestånd som skulle kunna vara lämpliga som ersättningslokaler, dock utan resultat.

En potentiell ersättningslokal identifierades inom fastigheten Brämaregården 59:4 vid Övre Hallegatan som tidigare använts för förskola. Fastighetskontoret fick av fastighetsnämnden (FN 220425) i uppdrag att utreda möjligheterna att omhänderta behovet av ersättningslokaler för föräldrakooperativen. Utredningen visade att det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera befintlig förskolebyggnad, men att det är möjligt att uppföra ny modulbyggnad. Under utredningen valde Lokomotivet att avveckla sin verksamhet. Det andra kooperativet, Jätten, har dock för avsikt att fortsätta sin verksamhet. Föräldrakooperativet Jätten och fastighetskontoret var överens om uppskov med avflyttning från nuvarande lokaler till 2024-07-31 men någon slutlig överenskommelse ingicks aldrig. Om inte separat överenskommelse ingås mellan parterna är det därför nödvändigt att förvaltningen skickar ny uppsägning med avflyttningsdatum 2025-07-31.

Beslut i fastighetsnämnden 2022-12-12

Fastighetsnämnden gav 2022-12-12, § 265, fastighetskontoret i uppdrag att riva befintlig förskolelokal inom Brämaregården 59:4 samt upphandla ny förskolelokal i enlighet med tjänsteutlåtande under förutsättning att intentionsavtal kan tecknas.

Eftersom fastighetskontoret med dess fastighetsnämnd upphörde 2022-12-31 flyttades denna del av beslutet till den nybildade Stadsfastighetsnämnden.

Stadsfastighetsförvaltningen har under våren 2023 undersökt förutsättningarna för att ingå ett sådant intentionsavtal. Ny kalkyl har inhämtats från sakkunniga på stadsfastighetsförvaltningen där ett alternativ fortsatt varit modulbyggnad med platta på mark och ett annat varit platsbyggt med nyckeltal från verkligt utfall i tidigare byggnationer.

Förvaltningen har haft kontakt med föräldrakooperativet Jätten för att informera om förändringarna i kalkylen och för att inhämta information om deras uppskattade betalningsförmåga av hyra har justerats mot tidigare uppgivna 2 400 kr/kvm/år, samt vilka möjligheter kooperativet har att ställa säkerhet för att trygga stadens eventuella investering. Kooperativet uppgav att det kan finnas visst utrymme till högre betalningsförmåga men att det inte handlar om någon väsentlig höjning samt att säkerhet möjligen kan uppgå till en årshyra.

Ekonomi

Sammanställning av bedömda kostnader för uppförande av ny modulbyggnad

Kalkyl från TU Fastighetsnämnden 2022-12-12 byggnad på 600 kvm

Totalkostnad (Nyproduktion) exkl byggherrekostnader och oförutsett, inkl. mark- och lekutrustning: 20 500 000 kr.

Kalkyl upprättad av Stadsfastighetsförvaltningen våren 2023, byggnad på 600 kvm

Totalkostnad entreprenad, byggherrekostnader samt intern projektadministration: 34 202 000kr. Kalkylen indikerar ökade entreprenadkostnader och inkluderar byggherrekostnader samt intern projektadministration som inte var med i tidigare kalkyl. Utöver detta inkluderar den nya kalkylen även oförutsedda kostnader om 20% i respektive kategori för entreprenadkostnader och byggherrekostnader.

Betalningsförmåga

Föräldrakooperativet Jätten har meddelat att de önskar en ersättningslokal på ca 300 kvm för en verksamhet på ca 30 barn. Enligt föräldrakooperativet klarar de då en månadshyra på 60 000 kr, vilket innebär en årsintäkt på 720 000 kr och total årskostnad på 2 400 kr/kvm inkl. drift- och underhåll, avseende 300 kvm.

Ekonomisk analys

I den ursprungliga kalkylen hade man räknat med avskrivningstid på 30 år, samt den kommuninterna räntan för kapitalkostnader. Förvaltningens bedömning är dock att, för att kommunen ska ta denna investeringsrisk, bör man räkna med det direktavkastningskrav som marknaden har satt för den aktuella byggnadstypen i det geografiska området. Sedan beslutet i fastighetsnämnden har förväntad räntebana justerats uppåt vilket påverkar finansieringskostnader/direktavkastningskrav. För det aktuella läget betyder det ett direktavkastningskrav på 5,3% enligt statistik daterad 2022-12-31 publicerad på Datscha från leverantören Newsec, vilket skulle resultera i en årshyra på ca 3 500 kr/kvm. Direktavkastningskravet har senare uppdateras 2023-03-31 till att vara 6,4%.

Återremiss från stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 § 117

”Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn över beståndet av kooperativa förskolor på Hisingen, i dialog med föräldrakooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka.”

Förvaltningen har identifierat tre föräldrakooperativ som förvaltningen har lokalhyresavtal med på Hisingen. Förvaltningen har genomfört möten med kooperativen och informerat om uppdraget från nämnden och undersökt intresset för en framtida samlokalisering. Föräldrakooperativet Jätten och Junibackens Förskola har meddelat sig vara intresserade av detta och har ombetts inkomma med var sin behovsbeskrivning inklusive vilken geografisk avgränsning som är intressant. Med behovsbeskrivningarna som grund har förvaltningen därefter sökt efter potentiella ersättningslokaler inom internt och externt fastighetsbestånd. Externt har förvaltningen haft kontakt med fastighetsmäklare och själva varit inne på annonseringssidor för vakanta lokaler. Tyvärr har lokaler för samlokalisering inte gått att hitta. Lokalmäklaren har dock återkommit med ett förslag på lokal för en förskola som ligger på Hisingen men utanför det geografiska sökområdet. Denna lokal avser förvaltningen att anvisa till Junibackens förskola som tänkbar ersättningslokal i den separata process parterna emellan med anledning av uppsägningen av deras hyresavtal.

Förvaltningens bedömning

Med den utredning som är gjord anser förvaltningen uppdraget i återremissen från stadsfastighetsnämnden som fullgjord. Förvaltningen vill därför igen göra gällande beslutspunkterna från tjänsteutlåtandet till nämnden 2023-06-15. Förvaltningen anser att nämnden bör ändra uppdraget till att söka en ekonomisk överenskommelse med anledning av kommande uppsägning för avflyttning från befintliga lokaler och avbryta planerna på att uppföra ersättningslokaler. Kooperativet har inte ekonomisk kapacitet att betala hyran som behövs för att nå upp till kalkylen och förvaltningen anser därmed att förutsättningar för att ingå ett intentionsavtal saknas.

Lars Mauritzson

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör