



Datum 2023-05-09
Diarienummer 0512/23 (se även 1145/17)

Yttrande

Reviderat yttrande efter färdig projektering avseende nybyggnad av förskola Bielkegatan

Enlig uppdragsbeställning daterat 2018-01-25 har stadsfastighetsförvaltningen (dåvarande LF) genomfört en förstudie avseende nybyggnation av en förskola med fyra avdelningar och tillagningskök på Bielkegatan. Förskolenämnden beslutade 2020-11-25 (§ 218 N608-2537/20) att genomföra projektet och att acceptera den preliminära hyreskostnaden om ca 2 771 tkr per år.

Efter förstudiens färdigställande och fram till färdig projektering har det identifierats ett flertal kostnadsdrivande faktorer och tillkommande behov som lett till ekonomiska förändringar från det ursprungliga beslutsunderlaget.

- byggindex har ökat 21%
- byggnaden projekteras i tre våningar istället för 2
- tillkommande vändplats
- omprojekteringskostnader

Investeringskalkylen för projektet vid förstudiebeslutet beräknades till 48 Mkr, nu efter projektering beräknas projektkostnaden till ca 65 Mkr.

Förskoleförvaltningen behöver ta ställning till den ökade hyresnivån från 2 771 tkr (2020 års hyresnivå) till 4 802 tkr (2023 års hyresnivå)

Hyreskonsekvenser

Den preliminära årshyran för lokalerna är beräknad till 4 802 tkr.

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 den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

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 är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- 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.

Fakturerering

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Upparbetade kostnader beräknas i dagsläget till ca 4 058 tkr.

Förskolenämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsförvaltningen
Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-367 33 74

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34

