

Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-05-30

Diarienummer: N608-0439/21

Handläggare: Tamara Tesanovic

E-post: tamara.tesanovic@forskola.goteborg.se

Inhyrning av lokalt mötescenter i Centrum

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden accepterar beräknad hyra på 3 910 000 kronor per år (2024 års hyresnivå) för ett lokalt mötescenter på Första Långgatan 28 B.
2. Förskolenämnden godkänner inhyrning av lokal för ett lokalt mötescenter på Första Långgatan 28 B och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt eget yttrande till stadsfastighetsförvaltningen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

År 2021 skickade förvaltningen in begäran till stadsledningskontoret om att utreda en inhyrning tillsammans med grundskoleförvaltningen för ett lokalt mötescenter inom område Centrum genom delegationsbeslut med diarienummer N608-0439/21 utfärdat 2021-11-12. Behovet enligt uppdragsbeställningen var en lokal för 130 samtidigt närvarande personer och som skulle fungera för ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Lokalens placering och närhet till kollektivtrafik har varit av vikt då en stor del av personalgruppen behöver röra sig med kollektivtrafik i området Majorna/Linné för att nå förskolor och skolor. Förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen behövde lämna sina tidigare lokaler på Första Långgatan 28 då nyttjanderättsavtalet sträckte sig till 2021-12-31. Lokalerna behövde dels lämnas till äldre- samt vård- och omsorgsförvaltningen eftersom de stod för hyresavtalet och behövde ytorna för den egna verksamheten och dels för att lokalerna inte heller uppfyllde behov som de två förvaltningarna hade. Då ingen lämplig lokal hittades i tid och kunde hinna anpassas med kort varsel, hyrdes en tillfällig lokal in på Fjärde Långgatan 48 där verksamheten sitter idag.

Stadsfastighetsförvaltningen har nu hittat en lämplig lokal och förhandlat fram ett förslag till hyresavtal med fastighetsägare Balder. Lokalen ligger på Första Långgatan 28 B. Lokalen omfattar 1 070 kvm i lokalarea vilket motsvarar storleken på den yta som förvaltningen förhyr på Fjärde Långgatan 48. Lokalen behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Efter att lokalen har anpassats kommer den att inrymma samtliga funktioner för att kunna bedriva mötescenter. Det kommer bland annat att tillskapas flertal mötesrum i olika storlekar, kontorslandskap, projektytor, omklädningsrum och pentry med lunchrum.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år. De nödvändiga anpassningarna av lokalerna medför tilläggsavtal på cirka 430 000 kronor per år under 10 år. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för förskolenämnden, med anpassningen inkluderat, kommer att uppgå till cirka 3 910 000 kronor per år.

Kommunfullmäktige fattade 2021 beslut om självkostnadsprincipen för hyressättning, där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst. 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 drift och underhåll av den verksamhetstyp som lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 120 000
Fastighetsskatt	160 000
Lokalanpassning & ÄTA revideringar – tilläggshyra	430 000
Underhållskostnad	10 000
Driftkostnad	190 000
Totalkostnad	3 910 000

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras förvaltningen som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 252 000 kronor.

Om förskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 106 000 kronor.

Den nuvarande hyran på Fjärde Långgatan 48 ligger på 2 743 547 kronor per år.

Hyreskostnaden för den nya lokalen på Första Långgatan 28 B kommer att delas med grundskoleförvaltningen enligt gällande fördelningsprinciper för samnyttjande av kontorslokaler.

Utöver lokalhyra kommer förvaltningen få ökade kostnader för leasing av kompletterande möbler samt IT- utrustning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Möbler och IT-utrustning kommer att återbrukas från Fjärde Långgatan 48 och kommer att flyttas med till den nya lokalen. Lokalen ligger nära kollektivtrafik och det är lätt att cykla eller gå till de verksamheter som finns i området.

Bedömning ur social dimension

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

Barnkonventionen

Att möjliggöra nära samarbete mellan olika personalgrupper främjar barns utveckling och lärande.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 12 juni 2024.

Bilagor

1. Yttrande mötescenter för FSF och GSF centrum
2. Mötescenter för GSF och FSF lokal i centrum-ekonomiska konsekvenser

Ärendet

Ärendet gäller inhyrning av en ny lokal för mötescenter i område Centrum på Första Långgatan 28 B.

Beskrivning av ärendet

År 2021 skickade förvaltningen in begäran till stadsledningskontoret om att utreda en inhyrning tillsammans med grundskoleförvaltningen för ett lokalt mötescenter inom område Centrum genom delegationsbeslut med diarienummer N608-0439/21 utfärdat 2021-11-12. Behovet enligt uppdragsbeställningen var en lokal för 130 samtidigt närvarande personer och som skulle fungera för ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Lokalens placering och närhet till kollektivtrafik har varit av vikt då en stor del av personalgruppen behöver röra sig med kollektivtrafik i området Majorna/Linné för att nå förskolor och skolor.

Förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen behövde lämna sina tidigare lokaler på Första Långgatan 28 då nyttjanderättsavtalet sträckte sig till 2021-12-31. Lokalerna behövde dels lämnas till äldre- samt vård- och omsorgsförvaltningen eftersom de stod för hyresavtalet och behövde ytorna för den egna verksamheten och dels för att lokalerna inte heller uppfyllde behov som de två förvaltningarna hade. Då ingen lämplig lokal hittades i tid och kunde hinna anpassas med kort varsel, hyrdes en tillfällig lokal in på Fjärde Långgatan 48 där verksamheten sitter idag.

Stadsfastighetsförvaltningen har nu hittat en lämplig lokal och förhandlat fram ett förslag till hyresavtal med fastighetsägare Balder. Lokalen ligger på Första Långgatan 28 B. Lokalen omfattar 1 070 kvm i lokalarea vilket motsvarar storleken på den yta som förvaltningen förhyr på Fjärde Långgatan 48. Lokalen behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Efter att lokalen har anpassats kommer den att inrymma samtliga funktioner för att kunna bedriva mötescenter. Det kommer bland annat att tillskapas flertal mötesrum i olika storlekar, kontorslandskap utformat för aktivitetsbaserat arbetssätt, projektytor, omklädningsrum och pentry med lunchrum. I lokalen kommer cirka 130 personer att kunna arbeta samtidigt. Detta är exklusive de platser som kommer finnas i mötesrummen. Personalen inom fastighetsservice på förskoleförvaltningen kommer att ha denna lokal som sin bas. Lokalen kommer att utrustas med möbler och IT-utrustning som redan finns i den tillfälliga lokalen på Fjärde Långgatan 48. Vissa kompletteringar av möbler sam IT-utrustning kommer dock att behöva göras.

Årshyran för lokalen på Första Långgatan 28 B bedöms ligga på 3 910 000 kronor per år. Hyran kommer att delas med grundskoleförvaltningen efter de gällande principerna för fördelning av hyreskostnader av de kontorslokaler som förvaltningarna samnyttjar.

Inflyttning i den nya lokalen beräknas till tidigast vid årsskiftet 2024/2025 under förutsättning att alla nödvändiga beslut om inhyrning tas.

Förvaltningens bedömning

Föreslagen lokal på Första Långgatan 28 B motsvarar förskoleförvaltningens och grundskoleförvaltningens behov i större utsträckning än vad den tillfälliga lokalen på Fjärde Långgatan 48 gör.

Johan Olofson

Ulf Högberg

Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi, fastighet och
säkerhet

Expedieras till: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se