



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-05

Diarienummer: SFF-2023-01365

Handläggare

Annie Gjers

Telefon: 031-365 07 49

E-post: annie.gjers@stadsfast.goteborg.se

Genomförandebeslut, ombyggnation och renovering av Dalheimers hus

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Dalheimers hus anpassning med en total projektkostnad på 464 mnkr, varav 396 mnkr utgör investeringsutgiften och 68 mnkr avser investeringsrelaterade driftskostnader, samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Sammanfattning

Dalheimers hus byggdes 1974 och är en social mötesplats i Göteborg, utformad för att vara högst tillgänglig och inkluderande, med cirka 1 000 besökare dagligen. Förvaltningen för funktionsstöd är den största hyresgästen, och huset har en yta på omkring 10 000 kvm. Här finns en anpassad friskvårdsanläggning med bassäng, kontorsutrymmen för funktionshinderföreningar, samt lokaler för kulturevenemang, konferenser och restauranger. Verksamheten erbjuder även daglig aktivitet och korttidsboende för personer med funktionsnedsättning, och årligen delas medel ut från Dalheimers donationsfond för att stödja aktiviteter som går utöver kommunens ansvar, främst kulturaktiviteter.

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige. Nämnden för funktionsstöd fattade den 28 augusti 2024, § 140, beslut om den nya reviderade hyreskostnaden, se bilaga 3.

Ärendet initierades av stadsledningskontoret när de gav lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för anpassning av Dalheimers hus utifrån verksamhetens behov, enligt uppdragsbeställning från den 1 juni 2021. Byggnaden har också ett stort renoveringsbehov.

I förstudien rekommenderas ett alternativ där byggnaden rivs till stomrent. Därefter återskapas funktionerna och lokalerna anpassas till verksamhetens behov. Att riva stomrent bedöms ge ett snabbare genomförande samt samma tekniska status på hela byggnaden.

Reinvesteringsåtgärderna är en förutsättning för att kunna fortsätta använda byggnaden och förlänger byggnadens livslängd med 25-30 år utan behov av större ombyggnad. Stommens (konstruktionens) livslängd förlängs med 50 år.

Investerings- och reinvesteringsbeslut fattades i lokalnämnden den 15 december 2022. På grund av omfattningsförändringar och storleken på den nya totala projektkostnaden anser stadsfastighetsförvaltningen att det krävs ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Projektet planeras genomföras (byggas) under 2025-2028. Verksamheten evakueras under byggtiden till Hotell Kusten. Entreprenad för anpassning av Hotell Kusten pågår. För att minimera risken för ökade evakueringskostnader är det viktigt att projektet genomförs enligt föreslagen tidplan.

Betongkonstruktionen i Dalheimers hus är i dåligt skick och byggnaden kan inte fortsätta att vara i bruk utan åtgärder. Det innebär att om genomförandebeslut inte fattas behöver verksamheten ändå flytta därifrån och det är svårt att hitta en ny permanent placering eftersom det är en för staden unik verksamhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektering av åtgärderna på Dalheimers hus pågår och nedan presenterade siffror baseras på programhandlingskalkyl. Planerade åtgärder beskrivs under *Projektets omfattning* nedan.

Den totala projektkostnaden uppgår till 464 mnkr, varav 396 mnkr utgör investeringsutgiften och 68 mnkr avser investeringsrelaterade driftskostnader. Investeringsutgiften motsvarar 35 750 kr/kvm BTA (bruttototalarea).

Ombyggnationen utgör den största delen av den totala investeringsutgiften och uppgår till 287 mnkr kr. Reinvesteringen uppgår till 110 mnkr och avser underhåll i befintlig byggnad. De investeringsrelaterade driftkostnaderna består av nedskrivning av bokfört värde samt engångskostnader för evakuering. Det sistnämnda inkluderar både kostnader för anpassningar av hotell Kusten och evakueringshyra för lokalerna. De investeringsrelaterade driftskostnaderna påverkar inte verksamhetens hyra utan faktureras verksamheten varje år som evakuering pågår.

Projekt	Projektbudget (mnkr)	Driftkostnader (mnkr)*	Diarie-nummer
Dalheimers hus anpassning (18234)	286,5	68,2	2023-01365
Dalheimers hus reinvestering i samband med LS-investering (21003)	109,5		2023-01365
Totalt	396	68,2	

Nämnden för funktionsstöd fattade den 16 november 2022 beslut om ny hyreskostnad för Dalheimers hus. Beslutad årshyra uppgick då till 20 mnkr och inkluderar såväl investering som reinvestering. Efter detta beslut har en reviderad preliminär årshyra beräknats utifrån nya förutsättningar; förändrad omfattning, ny modell för kalkylering, indexhöjning och höjd internränta. Den nya hyresberäkningen uppgår till 34 mnkr, vilket innebär en ökning om 14 mnkr jämfört med beslutad preliminär hyra. Hyran per kvadratmeter bruttototalarea blir ca 3090 kr/kvm BTA. Nämnden för funktionsstöd fattade den 28 augusti 2024, § 140, beslut om den nya reviderade hyreskostnaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet.

En del av stadsfastighetsförvaltningen plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt handlar om återbruk. I ombyggnaden av Dalheimers hus planeras för att inom byggnaden återbruka material och

inventarier som har teknisk livslängd kvar och som tillgodoser de behov som finns idag. Ett arbete kring att matcha befintliga produkter med behov pågår och planeras vara klart i slutet av september.

En stor miljöbesparing i projektet är att den befintliga stommen i byggnaden behålls och renoveras. För att minska energianvändningen ses även ytterväggarnas konstruktion över.

Projektet arbetar också för att öka växtligheten i den begränsade utemiljö som finns, framför allt på terrassen. Växtlighet kan bidra till såväl biologisk mångfald som till att dämpa buller.

Bedömning ur social dimension

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 samt svårigheter att bearbeta, tolka och/eller förmedla information. Omkring 1 000 personer kan passera genom foajén under en vanlig dag och byggnaden används både dag- och kvällstid.

Om genomförandebeslut fattas kan Dalheimers hus förbli och utvecklas som friskvårdsinstitution tillgänglig för alla och som en social och inkluderande mötesplats. Det föreningshus som byggnaden var när den byggdes kan återskapas med fler föreningar som bereds möjlighet att hyra kontor och möteslokaler. Detta 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.

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

Samverkan

Information har lämnats i förvaltningen för funktionsstöds förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 19 juni 2024.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Uppdrags- och projektplan Dalheimers hus
2. Bilaga 2 – Ekonomiska konsekvenser Dalheimers hus
3. Bilaga 3 – Protokollsutdrag nämnden för funktionsstöd med yrkande M, D, L och KD samt yrkande SD, 2024-08-28, § 140
4. Bilaga 4 – Tjänsteutlåtande, förvaltningen för funktionsstöd, 2024-06-20

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige, i enlighet med Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler.

Beskrivning av ärendet

Enligt yttrande från stadsledningskontoret den 20 september 2022 uppskattades den preliminära årshyran till cirka 20,2 miljoner kronor, vilket inkluderar såväl investering som reinvestering. Yttrandet låg sedan till grund för nämnden för funktionsstöds beslut den 16 november 2022.

Efter detta beslut har en reviderad preliminär årshyra beräknats utifrån nya förutsättningar; förändrad omfattning, ny modell för kalkylering, indexhöjning och höjd internränta. Den nya hyresberäkningen uppgår till 34 mnkr, vilket innebär en ökning om 14 tkr jämfört med beslutad preliminär hyra. Nämnden för funktionsstöd fattade den 28 augusti 2024, § 140, beslut om den nya reviderade hyreskostnaden.

Projektering pågår och projektet står snart inför genomförande.

Bakgrund

Dalheimers hus byggdes 1974 och är en social mötesplats i Göteborg, utformad för att vara högst tillgänglig och inkluderande, med cirka 1 000 besökare dagligen. Förvaltningen för funktionsstöd är den största hyresgästen, och huset har en yta på omkring 10 000 kvm. Här finns en anpassad friskvårdsanläggning med bassäng, kontorsutrymmen för funktionshinderföreningar, samt lokaler för kulturevenemang, konferenser och restauranger. Verksamheten erbjuder även daglig aktivitet och korttidsboende för personer med funktionsnedsättning, och årligen delas medel ut från Dalheimers donationsfond för att stödja aktiviteter som går utöver kommunens ansvar, främst kulturaktiviteter.

Ärendet initierades av stadsledningskontoret när de gav lokalförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för anpassning av Dalheimers hus utifrån verksamhetens behov, enligt uppdragsbeställning från den 1 juni 2021.

I samband med ombyggnad planeras även renovering genomföras. Byggnaden Dalheimers hus har idag stora renoveringsbehov. Akuta åtgärder inkluderar bland annat betongrenovering (vilket även innebär att storköket behöver rivas och återuppbyggas), takterrassen, brandtätningar, sprinkleranläggning och brandsäkerhet. Dessa åtgärder, framför allt betongrenoveringen, är mycket störande för verksamheten och kräver därmed evakuering.

Verksamheten är känslig mot flyttar och störningar i sin miljö. För att minimera både evakueringskostnader och verksamhetspåverkan planeras även de mindre akuta renoveringsåtgärderna göras nu. Utan ett samordnat större projekt skulle fler mindre renoveringsprojekt, fördelat på 10-20 år, behöva genomföras där verksamheten behöver evakueras helt eller delvis flera gånger.

Projektets omfattning

I förstudien rekommenderas ett alternativ där byggnaden rivs till stomrent. Därefter återskapas funktionerna och lokalerna anpassas efter verksamhetens behov. Att riva stomrent bedöms ge ett snabbare genomförande och samma tekniska status på hela byggnaden. Att riva stomrent skapar också möjlighet för att bättre tillgodose verksamhetens nuvarande behov och samtidigt arbeta för att skapa flexibilitet för att kunna möta även framtida behov. I verksamhetens nuvarande behov ingår bland annat:

- Fler kontor för föreningar
- Bättre anpassningar till de fem svårigheterna; syn, rörelse, hörsel, att inte tåla ämnen och svårigheter att bearbeta, tolka och/eller förmedla information
- Effektivare ytanvändning såsom att ett garageplan kan användas till annan verksamhet och en genomtänkt användning av mörka ytor
- Rätt fördelning av ytor mellan olika verksamheter
- Hygienutrymmen som uppfyller verksamhetens behov

Reinvesteringsåtgärderna är en förutsättning för att kunna fortsätta använda byggnaden och förlänger byggnadens livslängd med 25-30 år utan behov av större ombyggnad. Stommens (konstruktionens) livslängd förlängs med 50 år. Befintlig betongstomme har omfattande skador som måste åtgärdas.

Alla installationer rivs och nyinstalleras utifrån dagens behov och ny planlösning, med återbruk av de komponenter som klarar dagens krav och har livslängd kvar. Sprinkler installeras i hela byggnaden, istället för endast vissa delar. Solceller på tak monteras i enlighet med stadens mål.

Tak läggs om. Fasad och fönster ses över. Utredning pågår kring potentiellt återbruk av befintliga fasadskivor.

Angöringsytan arbetas om så att flöden förbättras utifrån verksamhetens behov.

Takterrassen får ny finplanering. Även flöden genom huset till och från terrassen ändras så att terrassen blir mer användbar för fler verksamheter i huset.

Verksamheten behöver evakueras under genomförandet. Entreprenad för anpassning av hotell Kusten startar i augusti och planeras vara avslutad vid årsskiftet 2024/2025. De investeringsrelaterade driftkostnaderna beslutades av nämnden för funktionsstöd den 16 november 2022 och stadsfastighetsnämnden den 15 december 2022.

Projektets kostnader

Programhandlingskalkylen indikerar en sammanlagd kostnad (investering på uppdrag av förvaltningen för funktionsstöd och reinvestering på uppdrag av stadsfastighetsförvaltningen) för hela projektet på 396 miljoner kronor. Projektet har påverkats av indexförändringar december 2022– april 2024 som uppgår till 6,2 %, vilket motsvarar 13,6 miljoner kr.

	Belopp (miljoner kronor)
Investeringsutgift	
Nyinvestering (ombyggnad)	286,5
Reinvestering	109,5
Investeringsrelaterade driftkostnader	
Utrangering	33,2
Evakueringshyra (3år)	28,7
Verksamhetsanpassning av evakueringslokal	6,3

Kostnader per LOA och BTA

		Kostnad per LOA	Kostnad per BTA
Nyinvestering (ombyggnad)	286 500 000 kr	29 000	25 860
Reinvestering	109 500 000 kr	11 090	9 890
Total investeringsutgift	396 000 000 kr	40 090	35 750

Projektets tidplan

Genomförandet planeras delas upp i två delar; en för rivning och betongrenovering, och en för stomkomplettering. Upphandling av rivningsentreprenaden påbörjas under hösten 2024 med kontraktsskrivning så snart genomförandebeslut tagits. Upphandling av stomkompletteringen planeras annonseras under våren 2025.

Planerat färdigställande för hela projektet är sommaren 2028.

Projektets kvalitet

Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från verksamhetens behovsbeskrivning och stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar. Då det är en unik verksamhet i byggnaden sker nära samarbete med stadsfastighetsförvaltningens tekniskt sakkunniga för att anpassa de tekniska kraven efter byggnaden och verksamhetens behov. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Projektets största risker

Bygglov och detaljplan

För att undvika fördröjning på grund av bygglov har projektet dialog med stadsbyggnadsförvaltningen kring frågor som berör bygg rätt, befintliga avvikelser från detaljplan, takhöjder, dagsljus, antal parkeringsplatser samt hur starka bevarandekraven är för byggnaden.

Överprövning i upphandling av entreprenader

Genom att dela upp genomförandet i två entreprenader kan projektet minimera risken att en överprövan påverkar den övergripande tidplanen. Under tiden som den mindre rivningsentreprenaden pågår kan entreprenaden för stomkompletteringen handlas upp med god marginal. Entreprenaden för stomkomplettering blir också enklare att tydligt beskriva, vilket även det minskar risken för överprövan.

Betongrenoveringen

Den beräknade omfattningen av betongrenoveringen är baserad på stickprover. När betongen blottlägges under genomförandet kan det visa sig att det behövs mer betongrenovering än beräknat.

Berg eller föroreningar under befintlig byggnad

Om berg eller föroreningar hittas under bottenplattan på plan 2 där spa planeras kan det påverka både tid och ekonomi.

Åskskydd

Det pågår en utredning kring huruvida det krävs åskskyddssystem på byggnaden. Åskskydd är i dagsläget inte inkluderat i kalkyl.

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. Utifrån detta bedöms hyreskostnaden vara motiverad.

Stadsfastighetsförvaltningens samlade bedömning är att investering- och reinvesteringsåtgärderna är nödvändiga för att upprätthålla byggnaden i bruk samt att nivån på den samlade investeringen bedöms vara rimlig i förhållande till projektets omfattning och geografiska förutsättningar. Stadsfastighetsförvaltningen föreslår att genomförandebeslut tillstyrks.

Lina Cavallin
Avdelningschef

Martin Blixt
Förvaltningsdirektör



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Dalheimers hus anpassning

Projektnummer: 18234

Projektledare: Annie Gjers

Enhet: Boende och strategiska lokaler enhet 3

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

Reviderad inför genomförandebeslut i kommunfullmäktige

2024-07-25

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	3
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	3
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING.....	4
2.1	LEVERANSOBJEKT	4
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	4
2.3	Avgränsningar	4
3	INTRESSEENTER.....	5
4	KVALITETSPLAN.....	6
4.1	KVALITETSPLAN	6
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	6
5	UPPHANDLING	7
6	TIDPLANER.....	8
6.1	TIDPLAN	8
6.2	MILSTOLPEPLAN	8
7	EKONOMI	9
7.1	BUDGET	9
7.2	HYRA	9
7.3	AVVIKELSER	9
8	ORGANISATION.....	10
8.1	RESURSER	10
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION.....	10
9	RISKHANTERING.....	11
10	KOMMUNIKATIONSPLAN.....	12

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Fastigheten Dalheimers Hus som togs i drift 1974 är nu i behov av renovering, ombyggnation och anpassning för att tillgodose verksamheternas behov.

Förvaltningen för funktionsstöd gav Lokalförvaltningen via Stadsledningskontoret, Planering och analys i uppdrag att ta fram en förstudie med kostnadsuppgifter på renovering, anpassning och ombyggnad av Dalheimers hus på Slottsskogsgatan 12.

Förvaltningen har lämnat in ett separat delegationsbeslut gällande utflytt av korttiden (med ärendenummer: N161-0589/2 I) som idag har tre våningsplan i huset.

Föreningarna som finns i närliggande lokal på Slottsskogsgatan 18, kommer efter genomförd renovering flytta in till Dalheimers hus.

1.2 MÅL

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Förvaltningen för funktionsstöd representeras av:

- Karin Johansson, planeringsledare Planering Samordning Fastighet

Representanterna förväntas tillhandahålla behovsbeskrivning för målgruppen, delta i framtagande av förfrågningsunderlag samt avstämmningar under produktionens gång.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Reinvesteringsprojekt utförs i samband med detta projekt.

Verksamheten ska evakueras till hotell Kusten. Ett separat projekt finns för anpassning av lokalerna samt hantering av evakueringshyra.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Ombyggnad och renovering i enlighet med fördjupad förstudie.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Se över om det finns möjlighet för återbruk inom projektet enligt stadsfastighetsförvaltningens rutiner.

2.3 Avgränsningar

3 INTRESSENTER

En kommunikationsplan kommer att tas fram efter genomförandebeslut. Då identifieras fler intressenter.

Intressenter under genomförandet:

- Förvaltningen för funktionsstöd
 - Planeringsledare
 - Verksamhetsutvecklare
- Stadsfastighetsförvaltningen
 - Förvaltare
 - Sakkunniga
- Externa hyresgäster
- Besökare till byggnaden
- Allmänheten/media
- Kringboende
- Leverantörer/entreprenörer

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar samt planeringsunderlag från förvaltningen för funktionsstöd. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren. Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Enligt rutiner.

5 UPPHANDLING

Projektering:

- Generalkonsult för projekterande discipliner
- Extern projektledning och projekteringsledning på FKU

Entreprenad:

- Rivningsentreprenad
- Utförandeentreprenad för stomkomplettering, generalentreprenad.
- Solcellsentreprenad, sidoentreprenad, ramavtal.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

Färdigställande sommaren 2028.

Denna färdigställandetid förutsätter genomförandebeslut i kommunfullmäktige senast januari 2025 samt fortsatt projektering under pågående nämndhantering.

6.2 MILSTOLPEPLAN

Produktionsstart februari-mars 2025

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Efter genomförandebeslut i kommunfullmäktige fattats:

Investeringsbudget	286 500 000 kr
--------------------	----------------

Reinvesteringsbudget	109 500 000 kr
----------------------	----------------

7.2 HYRA

Ny preliminär årshyra som ska beslutas i nämnden för funktionsstöd i augusti är 34 200 tkr.

7.3 AVVIKELSER

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Stadsfastighetsförvaltningen:

- Projektledare: Annie Gjers
- Förvaltare: David Carlsson
- Tekniskt sakkunniga
- Kalkylatorer

Förvaltningen för funktionsstöd:

- Planeringsledare: Karin Johansson
- Verksamhetsutvecklare: Monica Öhrn

Externa:

- Projekt- och projekteringsledare
- Arkitekt och tekniska konsulter

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

9 RISKHANTERING

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för
kommande skede?

☒ Ja, se bilaga Kommunikationsplan

☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Karin Johansson,

Förvaltningen för funktionsstöd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

David Carlsson

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Annie Gjers

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se



Datum 2024-06-03

Ekonomiska konsekvenser för ombyggnationen av Dalheimers hus projekt 18234 samt 21003

Bakgrund

From 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.

Mot bakgrund av ovanstående blir den lokalhyra som lämnas i detta yttrande/förstudie preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom lokalförvaltningens verksamhetsområde.

Sammanfattning av ekonomiska konsekvenser Dalheimers hus

1. Preliminär årshyra: 34 200tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 65 600tkr
3. Upparbetade kostnader: 7 060tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftkostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

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

- Driftkostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budgetet.

- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till Lokalförvaltningen. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 34 200tkr.

Total årshyra som SF debiterar verksamheten	34 200 tkr
Ombyggnad	19 200 tkr
Reinvestering	5 500 tkr
Befintligt objekt	9 500 tkr

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångs karaktär 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 65 600 tkr. Se nedan specifikation.

Totala engångskostnader	65 600 tkr
Nedskrivning av bokfört värde	30 600 tkr
Evakueringskostnader (anpassningar + hyra)	35 000 tkr
Rivningskostnader	0 tkr

3. Upparbetade kostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar idag följande upparbetade kostnader för projektet: 7 060tkr

Upparbetade kostnader	7 060 tkr
Ombyggnad projekt 18234	4 770 tkr
Reinvestering 21003	2 290 tkr

--	--

Projektet är pågående och ska enbart redovisa en avvikelse. Om den beställande nämnden avbryter eller förändrar förutsättningarna kommer de att faktureras upparbetade kostnader i projekt 18234. Upparbetade kostnader uppgår totalt till 4 766 850kr.

Observera att även tillkommande poster som upparbetats mellan detta dokuments upprättande och beslut kommer att faktureras beställande nämnd.



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

§ 140, Dnr N161-0670/24

Nämnden fattade den 16 november 2022 § 236 beslut om ombyggnation och renovering av Dalheimers hus, med preliminär årshyra och övriga investeringsrelaterade driftskostnader. Efter detta beslut har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en fördjupad förstudie och bedömt att omfattningen av projektet behöver utökas.

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.

Tidigare behandling

Ärendet bordlades på nämndens sammanträde den 26 juni 2024 § 119.

Handlingar

Förvaltningen har den 20 juni 2024 upprättat ett tjänsteutlåtande med fyra tillhörande bilagor. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner avvikelse på hyreskonsekvens för renovering och ombyggnation av Dalheimers hus på 89 miljoner kronor mot ny årshyra om 34,2 miljoner kronor, godkänner ett kunduppdrag till stadsfastighetsnämnden för inredningsuppdraget gällande möblering av Dalheimers Hus om uppskattningsvis 14,2–18,8 miljoner kronor, nämnden för funktionsstöd översänder tjänsteutlåtandet som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden och förklarar paragrafen omedelbart justerad.

M, D, L och KD har inkommit med ett skriftligt yrkande daterat den 26 juni 2024, protokollsbilaga 1. M, D, L och KD yrkar att nämnden återremitterar ärendet till nästa nämnd och ger förvaltningen i uppdrag att till nästkommande möte redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget, exempelvis hos Västra Götalandsregionen.

SD har inkommit med ett skriftligt yrkande daterat den 26 augusti 2024, protokollsbilaga 2. SD yrkar att nämnden återremitterar ärendet till nästa nämnd och ger förvaltningen i uppdrag att till nästkommande möte redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget, exempelvis via Socialfondsprogrammet (ESF) 2021–2027.

Fortsättning § 140

Yrkanden

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar att ärendet ska avgöras i dag och att nämnden ska bifalla förvaltningens förslag att godkänna avvikelse på hyreskonsekvens för renovering och ombyggnation av samt inredningsuppdrag för Dalheimers hus. Andre vice ordförande Johanna Holmdahl (KD) yrkar avslag på yrkande från ordförande Håkan Hallengren (S).

Andre vice ordförande Johanna Holmdahl (KD) yrkar bifall till skriftligt yrkande från M, D, L och KD att återremittera ärendet och att nämnden ska ge förvaltningen i uppdrag att redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget hos Västra Götalandsregionen.

Sanda Anton Henriksson (SD) yrkar bifall till skriftligt yrkande från SD att återremittera ärendet och att nämnden ska ge förvaltningen i uppdrag att till nästkommande möte redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget exempelvis via Socialfondsprogrammet (ESF) 2021–2027.

Ordförande Håkan Hallengren (S) yrkar avslag på yrkandena från andre vice ordförande Johanna Holmdahl (KD) och Sanda Anton Henriksson (SD).

Propositionsordning

Ordförande Håkan Hallengren (S) finner att tre förslag till beslut föreligger och utser det egna yrkandet att avgöra ärendet i dag och bifalla förvaltningens förslag till huvudförslag.

Propositionsordning (motförslag)

Ordförande Håkan Hallengren (S) ställer proposition på skriftlig yrkande från M, D, L och KD och skriftligt yrkande från SD, och finner att nämnden har utsett skriftligt yrkandet från M, D, L och KD till motförslag. Votering begärs.

Nämnden godkänner följande voteringsordning:

Ja-röst för att utse skriftligt yrkande från M, D, L och KD till motförslag.

Nej-röst för att utse skriftligt yrkande från SD till motförslag.

Omröstning (motförslag)

Nicola Hesselén (M), Pierre Alpstranden (M), Peter Svanberg (D), andre vice ordförande Johanna Holmdahl (KD) och Maria Nilsson (C) röstar ja.

Sanda Anton Henriksson (SD) röstar nej.

Lejla Grebic (S), Pia Rönnesjö (S), Anna Siitam Wadman (MP), Ulla Ekman (V) och ordförande Håkan Hallengren (S) avstår från att rösta.

Med fem röster ja och en röst nej utser nämnden skriftligt yrkande från M, D, L och KD till motförslag.



Fortsättning § 140

Propositionsordning (fortsättning)

Ordförande Håkan Hallengren (S) ställer proposition på det egna yrkandet och yrkandet från andra vice ordförande Johanna Holmdahl (KD), och finner att det egna yrkandet vinner bifall. Votering begärs.

Nämnden godkänner följande voteringsordning:

Ja-röst för att avgöra ärendet i dag och bifalla förvaltningens förslag att godkänna avvikelse på hyreskonsekvens för renovering och ombyggnation av samt inredningsuppdrag för Dalheimers hus.

Nej-röst för att återremittera ärendet och ge förvaltningen i uppdrag att redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget hos Västra Götalandsregionen.

Omröstning

Lejla Grebic (S), Pia Rönnesjö (S), Anna Siitam Wadman (MP), Ulla Ekman (V), Maria Nilsson (C) och ordförande Håkan Hallengren (S) röstar ja.

Nicola Hesselén (M), Pierre Alpstranden (M), Peter Svanberg (D) och andre vice ordförande Johanna Holmdahl (KD) röstar nej.

Sanda Anton Henriksson (SD) avstår från att rösta.

Med sex röster ja och fyra röster nej bifaller nämnden förvaltningens förslag att godkänna avvikelse på hyreskonsekvens för renovering och ombyggnation av samt inredningsuppdrag för Dalheimers hus.

Justering

Den 28 augusti 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden



Utdrag ur protokoll (nr 7A)

Sammanträdesdatum: 2024-08-28

Vid protokollet

Ordförande

Håkan Hallengren (S)

Justerande

Johanna Holmdahl (KD)

Nämnden för funktionsstöd

Yrkande

M, D, L, KD

2024-06-26

Yrkande angående ärende 8 Reviderat hyresbeslut och tillkommande kostnader för inredningsuppdrag för Dalheimers hus

Förslag till beslut

I Namn på nämnden:

1. Ärendet återremitteras till nästa nämnd.
2. Förvaltningen får i uppdrag att till nästkommande möte redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget, exempelvis hos Västra Götalandsregionen.

Yrkandet

Dalheimers hus är mycket riktigt en för hela staden och faktiskt hela regionen gemensam angelägenhet och av betydande intresse ur medborgar- och funktionshinderperspektiv.

Då kostnaderna nu ökat väsentligt jämfört med ursprunglig budget anser vi att nämnden för funktionsstöd bör sondera möjligheter för medfinansiering, inte minst utifrån det svåra ekonomiska läge som nämnden precis hämtat sig från.

Yrkande



2024-08-26

Yrkande angående ärende 06: Reviderat hyresbeslut och tillkommande kostnader för inredningsuppdrag för Dalheimers hus.

Förslag till beslut i Nämnden för funktionsstöd

1. Ärendet återremitteras till nästa nämnd.
2. Förvaltningen får i uppdrag att till nästkommande möte redovisa möjligheterna för medfinansiering till bygget, exempelvis via Socialfondsprogrammet (ESF) 2021–2027.

Yrkandet:

Dalheimers hus är en viktig resurs för både staden och regionen, särskilt ur ett medborgar- och funktionshinderperspektiv. Med tanke på de betydande kostnadsökningarna i projektet jämfört med den ursprungliga budgeten, anser vi att nämnden för funktionsstöd bör undersöka möjligheterna för medfinansiering. Detta är särskilt angeläget med tanke på den ekonomiskt pressade situation som nämnden nyligen har hanterat.

Sverigedemokraterna föreslår att förvaltningen, utöver att överväga medfinansiering från Västra Götalandsregionen, även ser på möjligheterna att ansöka om stöd från Socialfondsprogrammet (ESF) 2021–2027.

ESF-programmet erbjuder stöd för projekt som främjar sysselsättning, social inkludering och kompetensutveckling, vilket är av stor betydelse för Dalheimers hus som resurs för personer med funktionsnedsättningar. Genom att utforska dessa finansieringsalternativ kan vi säkerställa att Dalheimers hus förblir en inkluderande och tillgänglig plats för alla, samtidigt som vi hanterar de ökade kostnaderna på ett ansvarsfullt sätt. Vi stödjer därför förslaget och uppmanar nämnden att återkomma med en redovisning av dessa möjligheter vid nästa möte.



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

Hyresförändringar

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