



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-18

Diarienummer 1253/23

Handläggare

Christer Samuelsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post:

arbetsmarknadvuxenutbildning@arbvux.goteborg.se

Inhyrning samt ombyggnation av lokal för utbildningscentrum batteri

Förslag till beslut

1. Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning godkänner inhyrning och anpassning av lokal för utbildningscentrum batteri, Forskningsgången 2, Lindholmen.
2. Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning uppdrar åt förvaltningsdirektören att underteckna hyresavtal när slutlig hyra fastställts.

Sammanfattning

Nämnden beslutade i augusti 2023 att ge förvaltningen i uppdrag att i sin tur lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om lokaler för utbildningscentrum batteri.

Detta tjänsteutlåtande rör beslut om inhyrning samt ombyggnation av lokal för utbildningscentrum batteri på Forskningsgången 2, Lindholmen. Lokalen är i dag en rå lokalyta som påminner om en industrilokal på 790 kvadratmeter som kommer att byggas om. Hyresvärd är Älvstranden Utveckling AB. Hyresobjektet behöver anpassas för att motsvara verksamhetens behov. Hyresvärden åtar sig att genomföra förändringarna. Tidplanen är avstämd med berörda intressenter. Hyresperioden är 2024-12-01—2029-12-31.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Årshyran är preliminär och beräknad till 3 503 000 kronor. Drift- och underhåll ingår i kostanden. Totalhyran för hela perioden beräknas understiga 20 miljoner kronor. I den sammanlagda hyreskostnaden ingår kostnad för tilläggsavtalet avseende de nödvändiga anpassningarna av lokalerna med cirka 1 655 000 kronor/år. De kostnader som inte ingår i hyran (skyltar, inventarier m.m.) ingår i avtalet med driftansvarig.

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 387 000 kronor.

Om nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, upparbetade kostnader uppgår till 97 000 kronor. Om fastighetsägaren har upparbetade kostnader så tillkommer även de och faktureras separat.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen ser i detta läge ett antal aspekter ur den ekologiska dimensionen.

Uppbyggnaden av utbildningscentret påverkar miljön runtomkring samt på platsen där utbildningscentret ska verka och detta behöver hanteras i lokalplaneringen.

Stadsfastighetsförvaltningen har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn. Det innebär bland annat att mindre farliga ämnen ska användas i byggnationen samt att byggnaderna ska ha en låg energiförbrukning.

Ytterst är centret en del av den stora gröna omställning kopplad till elektromobilitet som bedöms ha en mycket stor påverkan på stadens basnäring i industrin det kommande decenniet liksom de mål som staden har satt upp rörande minskade utsläpp.

Bedömning ur social dimension

Vad gäller den sociala dimensionen kommer det föreslagna uppdraget på sikt sannolikt att leda till fler arbetstillfällen och möjlighet till förflyttning på arbetsmarknaden, i syfte att skapa förutsättningar för sänkta trösklar in på arbetsmarknaden och bidra till ökad integration. Förslaget bedöms även kunna bidra till möjligheter till kompetensutveckling eller omställning för den enskilde medborgaren inom batteri- och fordonsindustrin.

Samverkan

Förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 21 mars 2024.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Älvstranden Utveckling AB

Bilagor

1. Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen efter genomförd förstudie avseende lokal för utbildningscentrum batteri, 2024-03-14

Ärendet

I ärendet återredovisas förslag på lokal för inhyrning och ombyggnation kopplat till utbildningscentrum batteri, utifrån nämndens tidigare beslutade uppdrag.

Beskrivning av ärendet

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutade 2023-08-22 § 149 att ge förvaltningen i uppdrag att i sin tur lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om lokaler för utbildningscentrum batteri. Syftet med uppdraget är att möta stadens åtagande om kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samband med etableringen av en batterifabrik i Göteborg.

Bakgrund

Göteborgs Stad och Novo Energy AB har upprättat en avsiktsförklaring om bolagets etablering av batterifabrik. Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsförvaltningen (Arbvux), Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) och utbildningsförvaltningen, samt Business Region Göteborg (BRG) har tecknat ett ”sideletter” om förutsättningar för etableringen i form av kompetensutveckling och kompetensförsörjning. I åtagandet ingår bland annat att tillhandahålla kompetensutveckling/kompetensförsörjning för att möjliggöra projektet samt möta andra aktörers behov. I detta inkluderas utbildningscenter/simulerad träningsmiljö, internationell marknadsföring, teknikprogram på gymnasial nivå, yrkesutbildning samt vuxenutbildning. Västra Götalandsregionen (VGR) har i sin avsiktsförklaring med NOVO Energy AB bland annat överenskommit att bidra med resurser till etableringen av ett utbildningscentrum för industriell omställning kopplat till transportsektorns elektrifiering. Både Göteborg Stad och VGR har utlovat att finansiera Utbildningscentrum Batteri med upp till 45 miljoner kronor vardera.

I november 2022 kom de fyra offentliga organisationerna överens om en genomförandeplan: Göteborg – Ledande på kompetens inom batteri- och fordonsindustri, BRG, 1 november 2022. BRG har koordineringsansvar för implementering av insatserna i denna plan.

I Göteborg Stads budget 2023 fick nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning i uppdrag att i samverkan med BRG och VGR inleda ett arbete med utbildningscentrum och utbildningsinsatser med inriktning mot batterier. Genom det beslutet är nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning projektägare för utbildningscentrum batteri. Insatserna behöver koordineras med flera aktörer. Koordinering behöver ske med GR utifrån deras ansvar för insatserna kring upprustning av befintliga lärmiljöer och lärarfortbildning, samt med VGR bland annat avseende finansiering.

Arbetsmarknads- och vuxenutbildningsförvaltningen har tagit fram en särskild genomförandeplan för etablering av ett utbildningscentrum Batteri som ska komplettera befintliga lärmiljöer i Göteborgsregionen. Planeringen följer Göteborgs Stads genomförandeplan.

Lokalbehov

Inför förstudien bedömde förvaltningen att lokalbehovet var cirka 1 000 kvadratmeter. De lokalbehov som är identifierades var rum för mekanik, automation, process, hydraulik/pneumatik, underhållsutbildning, renrumssluss, sveanläggning (simulated work environment), VR-rum, teorisal för 50 personer samt besöksarena. Därtill kommer personalutrymme för driftspersonal och fikautrymme för deltagare.

Lokalbehovsanalysen, som genomfördes i samarbete mellan förvaltningen för arbetsmarknad och vuxenutbildning, driftansvarig och stadsfastighetsförvaltningen, visade att lokalbehovet var något mindre än vad som ursprungligen bedömts. Förstudien resulterade i att en lämplig lokal identifierades på Forskningsgången 2. Tillsammans med arkitekt och andra konsulter har projektering och kostnadsberäkningar genomförts. Stadsfastighetsförvaltningen har utifrån detta underlag gjort en beräkning av hyreskostnaden. Efter nämndens beslut om ombyggnation och godkännande av hyra, kommer Älvstranden Utveckling AB upphandla byggentreprenör. Byggprojektet beräknas kunna starta före sommaren och färdigställas under november månad med inflyttningsdatum 1 december 2024 och driftstart i nya lokaler i januari 2025. Slutlig hyreskostnad fastställs efter genomförd upphandling. Om den slutliga hyran inte väsentligt avviker från den beräknade och ryms i delegationen, kan hyresavtalet undertecknas av förvaltningsdirektören.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att den föreslagna lokalen efter ombyggnation kommer att vara ändamålsenlig och kostnadseffektiv.

Andreas Lökholt
Förvaltningsdirektör

Yttrande

Utfärdat 2024-03-14

Diarienummer SFF-2023-01678

Diarienummer ArbVux 1253/23

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

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

Yttrande från stadsfastighetsförvaltningen efter genomförd förstudie avseende lokal för utbildningscentrum batteri

Ärendet

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning har beslutat att uppdra till stadsfastighetsförvaltningen (2023-08-22, § 149, 1253/23) att utreda möjligheten till inhyrning av lämpliga lokaler för ett utbildningscentrum för elektromobilitet i syfte att möta stadens åtagande om kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samband med etableringen av en batterifabrik i Göteborg.

Lokalbehovet uppskattas till cirka 1 000 kvadratmeter under perioden 2024-12-01 till och med 2029-11-30. Lokalen ska vara belägen på Lindholmen. Det ska finnas möjlighet till förlängning av hyreskontraktet.

De lokalbehov som är identifierade utgörs av rum för mekanik, automation, process, hydraulik/pneumatik, underhållsutbildning, renrumssluss, sveanläggning (simulated work environment), VR rum, teorisal för 50 personer, samt besöksarena. Därtill kommer personalutrymme för driftspersonal och fikautrymme för deltagare.

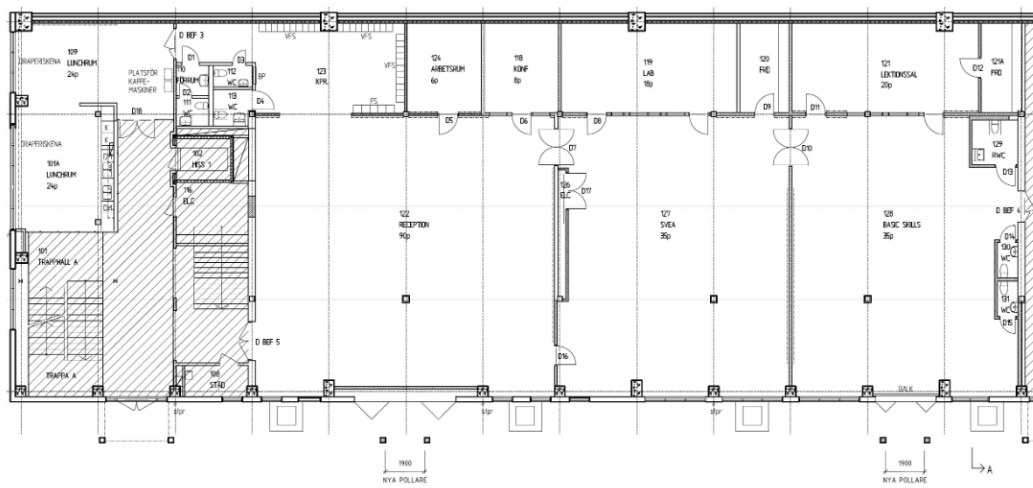
Offentliga och privata aktörer, så som bland annat teknik- och industriutbildningar på ungdomsgymnasiet i primärt hela GR, vuxenutbildningen och dess upphandlade leverantörer i primärt Göteborg samt aktörer verksamma inom Yrkeshögskola (YH), ska kunna ha tillgång till lärmiljöerna på utbildningscentret.

Nedan är beskrivning av den lokal som stadsfastighetsförvaltningen lokaliserat att möta ovan ställda behov. Resultatet av förstudien innebär att stadsfastighetsförvaltningen, genom styrgrupp (boenden och övriga lokaler) 2024-03-13, gör bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads-, och lokaliseringsskäl.

Hyresobjektet

Den föreslagna lokalen finns på Forskningsgången 2 på Lindholmen. Lokalen är idag en rå lokalyta som påminner om en industrilokal på 790 kvm och som kommer att byggas om. Det tillförs mellanväggar, innertak, toaletter, ny belysning, pentry och lunchrum och så kommer den att ytsiktsrenoveras (golv, tak, vägg) för att kunna möta verksamhetsbehovet. In- och utvändiga skyddsåtgärder i form av balkar och pollare sätts upp i anslutning till befintliga portar. Hyresvärd är Älvstranden Utveckling AB. Hyresobjektet behöver anpassas enligt ovan och hyresvärden åtar sig att genomföra

I lokalen kommer högst 120 personer att kunna närvara samtidigt, varav 90 utbildningsdeltagare och 8 verksamhetspersonal.



Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år. Detta innebär att lokalinhyrningen ej kräver beslut i kommunstyrelsen då den understiger en löptid om 15 år

En preliminär bedömning visar att den sammanlagda uppskattade hyreskostnaden för arbetsmarknads och vuxenutbildningsnämnden kommer att uppgå till ca 3 503 tkr per år. I den sammanlagda hyreskostnaden ingår kostnad för tilläggsavtalet avseende de nödvändiga anpassningarna av lokalerna med ca 1 655 tkr/år fördelade på den första hyresperioden samt stadsfastighetsförvaltningens kostnader för underhåll och lokalens driftskostnader. Se fördelning nedan.

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare inkl. fastighetsägarens drift	1 580 000
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	1 655 065
Underhållskostnad	242 530
Driftkostnad	25 280
Totalsumma	3 503 000

Göteborgs Stad, Stadsfastighetsförvaltningen, delegationsbeslut

Ej inkluderat i hyresavtalet är:

- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etc.).
- Lös inredning så som inventarier ingår ej.
- Lås, nycklar, taggar, larm och passagesystem.
Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för att specificera behovet för dessa delar i samråd med Stadsfastighetsförvaltningen.
- Data/IT/fiber
- Inhyrning av parkeringsplatser ingår ej.
- Miljöbelysning.

Fakturering

Om nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, upparbetade kostnader uppgår till 97 tkr. Om fastighetsägaren har upparbetade kostnader så tillkommer även de och faktureras separat.

Verksamhetsnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden (SFF-2023-01678)

Bilagor

1. Uppdrags- och projektplan
2. Hyresberäkning

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

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

Telefon 031-365 07 08

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Arbetsmarknad och vuxenutbildning – inhyrning utbildningscentrum batteri

Projektnummer: 21840

Projektledare: Robin Akyol och Marcus Göransson

Enhet: Projekt och Investering – Projektledning Utbildningsfastigheter 1

Skede:

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

2024-03-06

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	3
1.2.1	Effektmål	4
1.2.2	Projektmål	4
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	4
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	5
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING	6
2.1	LEVERANSOBJEKT	6
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	6
2.3	Avgränsningar	9
3	INTRESSEENTER	10
4	KVALITETSPLAN	11
4.1	KVALITETSPLAN	11
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	11
5	UPPHANDLING	12
6	TIDPLANER	13
6.1	TIDPLAN	13
6.2	MILSTOLPEPLAN	13
7	EKONOMI	14
7.1	BUDGET	14
7.2	HYRA	14
7.3	AVVIKELSER	14
8	ORGANISATION	15
8.1	RESURSER	15
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION	16
9	RISKHANTERING	17
10	KOMMUNIKATIONSPLAN	18
11	BILAGOR	18

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning har beslutat om att uppdra till Stadsfastighetsförvaltningen att utreda möjligheten till inhyrning av lämpliga lokaler för ett utbildningscentrum för elektromobilitet för att möta stadens åtagande om kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samband med etableringen av en batterifabrik i Göteborg.

Utbildningsverksamheten i lokalen kommer bedrivas av Göteborgs Tekniska College och ingen personal från Göteborgs Stad kommer arbeta i lokalen.

1.2 MÅL

Lokalbehovet är cirka 1 000 kvadratmeter under perioden 2024-12-01 till och med 2029-11-30. Lokalen ska vara belägen på Lindholmen. Det ska finnas möjlighet till förlängning. Det exakta lokalbehovet har fastställts efter att upphandlad driftansvarig inkom med specifikation. Arbetsmarknad och vuxenutbildnings upphandling av driftansvarig blev i december 2023.

Flera offentliga och privata aktörer, så som bland annat teknik- och industriutbildningar på ungdomsgymnasiet i primärt hela GR, vuxenutbildningen och dess upphandlade leverantörer i primärt Göteborg samt aktörer verksamma inom Yrkehögskola (YH), kommer att ha tillgång till lärmiljöerna på utbildningscentret. Genom detta skapas förutsättningar för en gemensam utveckling mellan utbildning och näringsliv samt moderna och relevanta utbildningar i det allmänna utbildningssystemet som svarar upp mot arbetsmarknadens behov. Utbildningscentrum kommer även att tillgodose företagets behov av att träna personal i batterispecifika moment.

Målbild för utbildningscentrum

Lärmiljö för batterier och batteritillverkning med placering på Lindholmen. Innehållet i utbildningscentrum utformas i nära samarbete med berörda företag och utbildningsanordnare. Tillsammans med övriga lärmiljöer i Göteborgsregionen ska Utbildningscentrum Batteri erbjuda en helhetslösning för kompetensförsörjning.

1. Utbildningscentrum Batteri ska erbjuda berörda företag möjlighet att träna anställd personal.
2. Utbildningsanordnare och företag på olika utbildningsnivåer (i första hand GY och YH) kan dra nytta av arenan.
3. Utbildningscentrum ska också möjliggöra en bredare samverkan för hela värdekedjan utifrån batterilivscykeln.

4. Mobila enheter kan användas som ett komplement till den fysiska platsen.
5. Verksamheten leds och samordnas av en utsedd driftsansvarig.
6. Utbildningscentrum Batteri ska dessutom innehålla en attraktivitetsskapande del för gymnasieelever och andra intresserade, där de kan träna och lära sig om batterier med tillgång till specialutrustning.

1.2.1 Effektmål

Möta arbetsmarknadens behov av relevanta och moderna utbildningar med inriktning elektromobilitet inför pågående industrietablering.

1.2.2 Projekt mål

Inhyrd lokal om ca 1000 kvm att börja använda 2024-12-01 till utbildningscenter för elektromobilitet.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

Medverkande personer och roller från uppdragsbeställande förvaltning (Arbetsmarknad och vuxenutbildning):

- Andreas Lökholt, direktör, Arbetsmarknad och vuxenutbildning.
- Markus Silfver, Enhetschef Säkerhet, Arbetsmarknad och vuxenutbildning.
- Christer Samuelsson, extern projektledare, Arbetsmarknad och vuxenutbildning.

Åtaganden:

- Upphandling av driftansvarig som specificerar verksamhetens behov, granskar och godkänner handlingar samt bedriver utbildningsverksamhet i lokalerna.
- Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för att i samråd med Stadsfastigheter specificera behov av lås, larm, passagesystem och data/IT.
- Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för att förmedla verksamhetsspecifika krav utöver vad som framgår av

Stadsfastigheters Tekniska Krav och Anvisningar (TKA) samt för att, vid granskning av handlingar, säkerställa att dessa krav inarbetas.

- Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för att bevaka verksamhetens behov och perspektiv under projektets gång tillsammans med Stadsfastigheter.
- Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för kommunikation med intressenter och representera förvaltningens mandat vad gäller ändringar och tillägg under projektets gång.
- Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för godkända verksamhetsspecifika myndighetskrav och tillstånd.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT

Inga kända kopplingar till andra uppdrag och projekt.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Uppdraget ska leverera en lokal som uppfyller de krav som krävs för att bedriva utbildningscentrum för elektromobilitet.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

Aktuell lokal om 790 kvm är belägen på Lindholmen på Forskningsgången 2 och fastighetsägare är Norra Älvstranden Utveckling AB.

De lokalbehov som är identifierade utgörs av rum för mekanik, automation, process, hydraulik/ pneumatik, underhållsutbildning, renrumssluss, sveanläggning (simulated work environment), VR rum, teorisal för 50 personer, samt besöksarena. Därtill kommer personalutrymme för driftspersonal och fikautrymme för deltagare. Exakta ytor behöver bedömas i relation till den utrustning som ska inrymmas och volymer av deltagare.

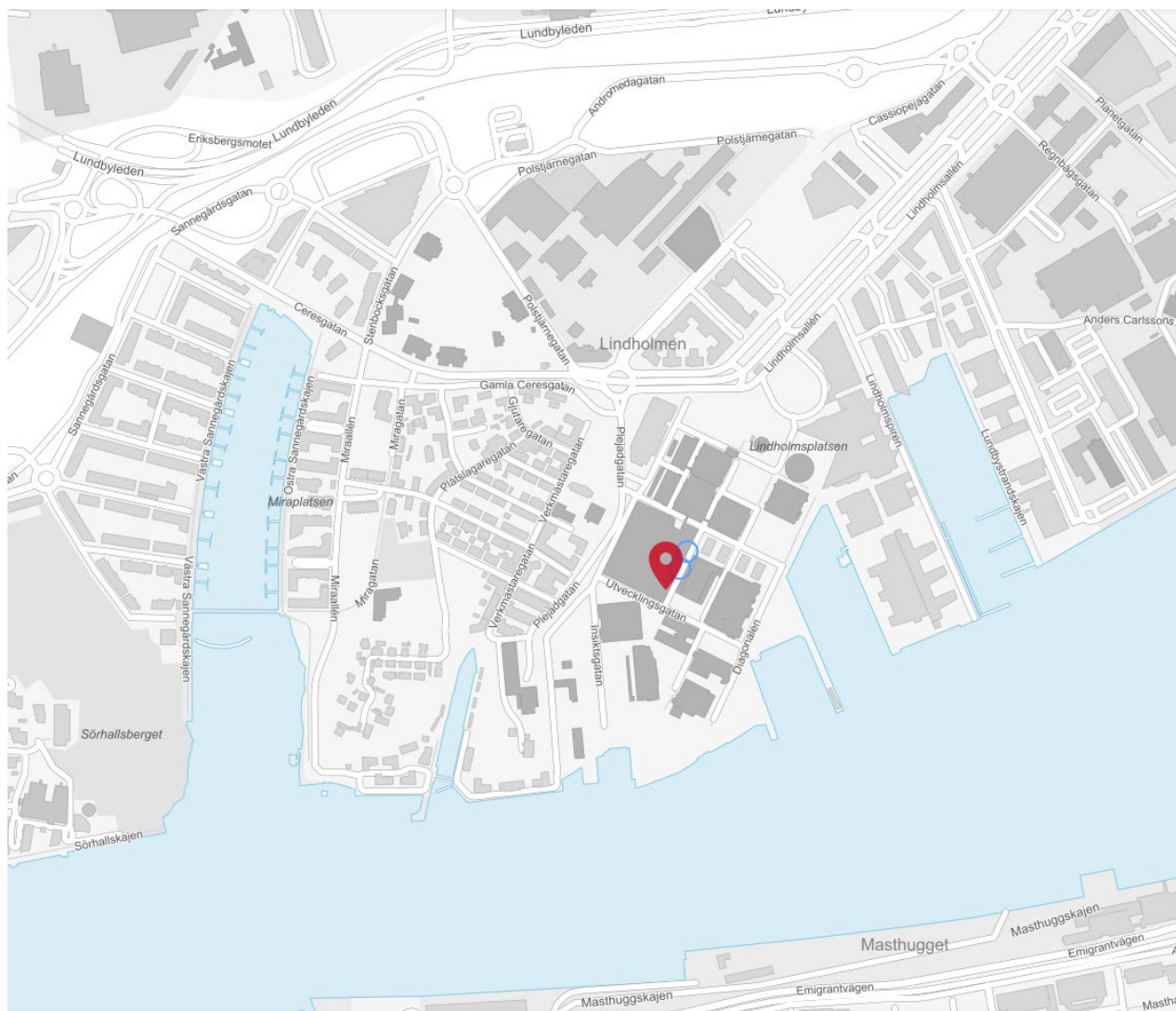


Bild 1. Lokalens placering.



Bild 2. Forskningsgögen 2, Lindholmen. Bild: Google Maps.

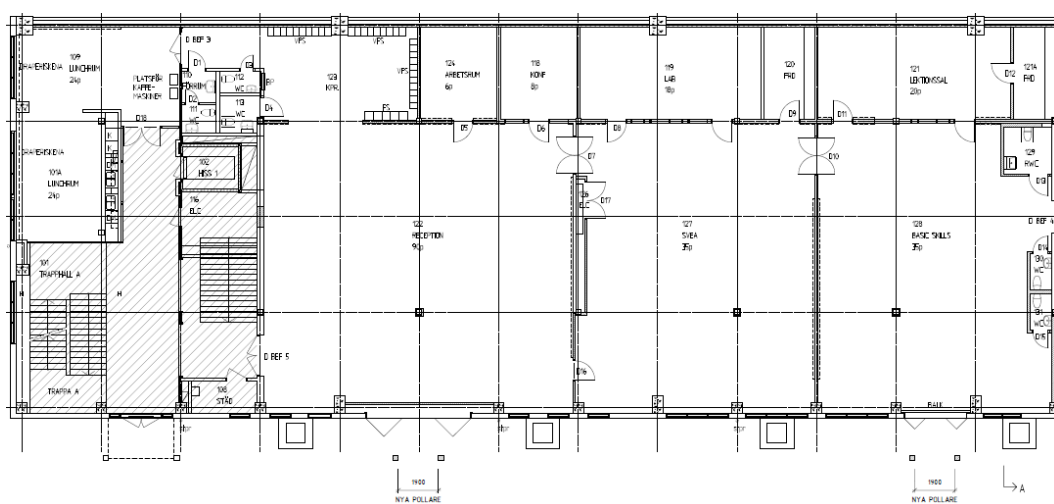


Bild 3. Tänkt planlösning.

2.3 Avgränsningar

Inkluderat:

- Framtagning av planlösning utifrån formulerat behov.
- Vid anpassning av lokalen kommer Stadsfastighetsförvaltningens TKA inhyrning från 2023 beaktas i så stor utsträckning som möjligt.
- Krav utifrån underlag som förmedlats till Stadsfastighetsförvaltningen från verksamhet kommer beaktas i så stor utsträckning som möjligt. Verksamheten ansvarar för att förmedla krav utöver Stadsfastighetsförvaltningens TKA till projektledare på Stadsfastighetsförvaltningen.
- Behovs- och verksamhetsbeskrivning översänd från Christer Samuelsson via mejl 2023-10-31 tas i beaktande.
- Framtagning av förfrågningsunderlag inför upphandling av entreprenör.

Exkluderat:

- Hyresgästens skyltar (utvändigt och invändigt).
- Utrustning för hyresgästens SBA (handbrandsläckare, utrymningsplaner etc.).
- Lös inredning så som inventarier ingår ej.
- Lås, nycklar, taggar, larm och passagesystem. Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för att specificera behovet för dessa delar i samråd med Stadsfastighetsförvaltningen.
- Data/IT/fiber
- Inhyrning av parkeringsplatser ingår ej.
- Miljöbelysning.

3 INTRESSETER

- Stadsfastighetsförvaltningen
- Arbetsmarknad och Vuxenutbildning
- Älvstranden Utveckling AB
- Volvo Car Corporation (VCC)
- AB Volvo
- NOVO Energy AB
- Teknikcollege inom Göteborgsregionen
- Västra Götalandsregionen
- Business Region Göteborg (BRG)

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar för inhyrning i tillämpliga delar samt verksamhetens behov.

Granskningar av handlingar som beskriver produkten har granskats av Sakkunniga på Stadsfastigheter, verksamheten och dess fackliga representanter.

Output från interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren. Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig på Stadsfastighetsförvaltningen samt ytterligare en kollega.

Löpande möten inom projektgruppen kommer genomföras under projektets gång.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

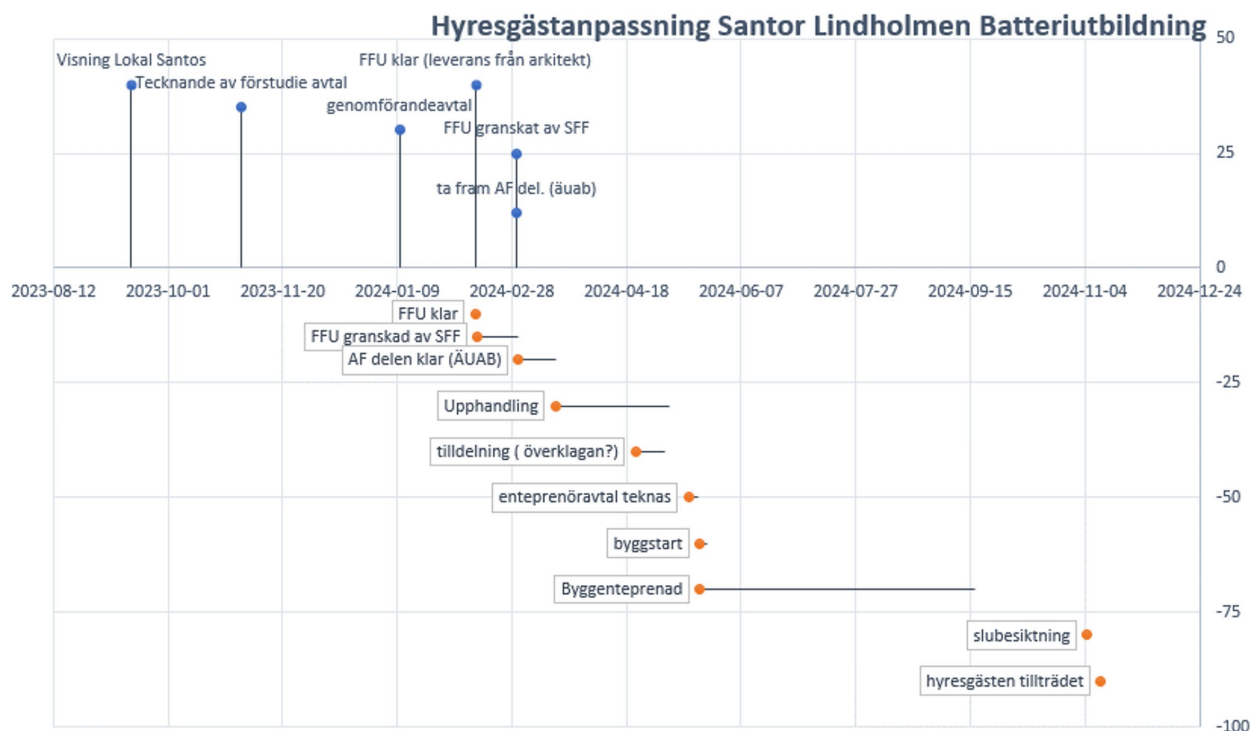
Eventuella ändringar och krav som föreslås ska vara tydligt grundade och accepterade av Stadsfastighetsförvaltningen, verksamhet, styrgrupp och fastighetsägare. Detta påverkar som regel uppdragets tid och kostnadsbehov. Eventuella ÄTA-kostnader som detta medför bekostas av verksamheten.

5 UPPHANDLING

I uppdraget tillämpas Teckal-undantaget i samråd med organisationen.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN



Figur 1. Tidplan framtagen av Älvstranden.

6.2 MILSTOLPEPLAN

Beslut: Beslut för genomförande mars 2024

Milstolpe: Signering av hyresavtal mars – april 2024

Aktivitet: Genomförande april – november 2024

Milstolpe: Inflyttning december 2024

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 387 tkr.

Observera att antal timmar endast är en uppskattning och att faktiskt utfall redovisas och därefter faktureras.

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen. I annat fall kommer nedlagda kostnader faktureras hyresgästen efter projektavslut.

7.2 HYRA

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

Preliminär årshyra för projektet: 3 503 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare inkl. fastighetsägarens drift	1 580 000
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	1 655 065
Underhållskostnad	242 530
Driftkostnad	25 280
Totalsumma	3 503 000

Kostnad för lokalanpassning är baserad på framtagna kalkyl. Faktisk kostnad blir känd först efter tilldelning av entreprenör.

Kostnad för lokalanpassning är exklusive tillkommande kostnader för lås, larm, passersystem och data/IT/fiber.

7.3 AVVIKELSER

Eftersom ingen anställd från Göteborgs Stad kommer arbeta i lokalerna kan Intraservice inte erbjuda tjänsten WAN (Wide Area Network). Detta innebär att fiber och wifi-uppkoppling samt arbeten kopplat till detta inte kan beställas via Intraservice.

Avdelningschef och verksamhetschef på enheten Förvaltning och Fastighetsutveckling ser parallellt över möjligheten att vara mellanhyresvärd för Arbetsmarknad och vuxenutbildning. De kommer kalla till möte med Arbetsmarknad och vuxenutbildning och återkomma med besked inom kort.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Projektgrupp

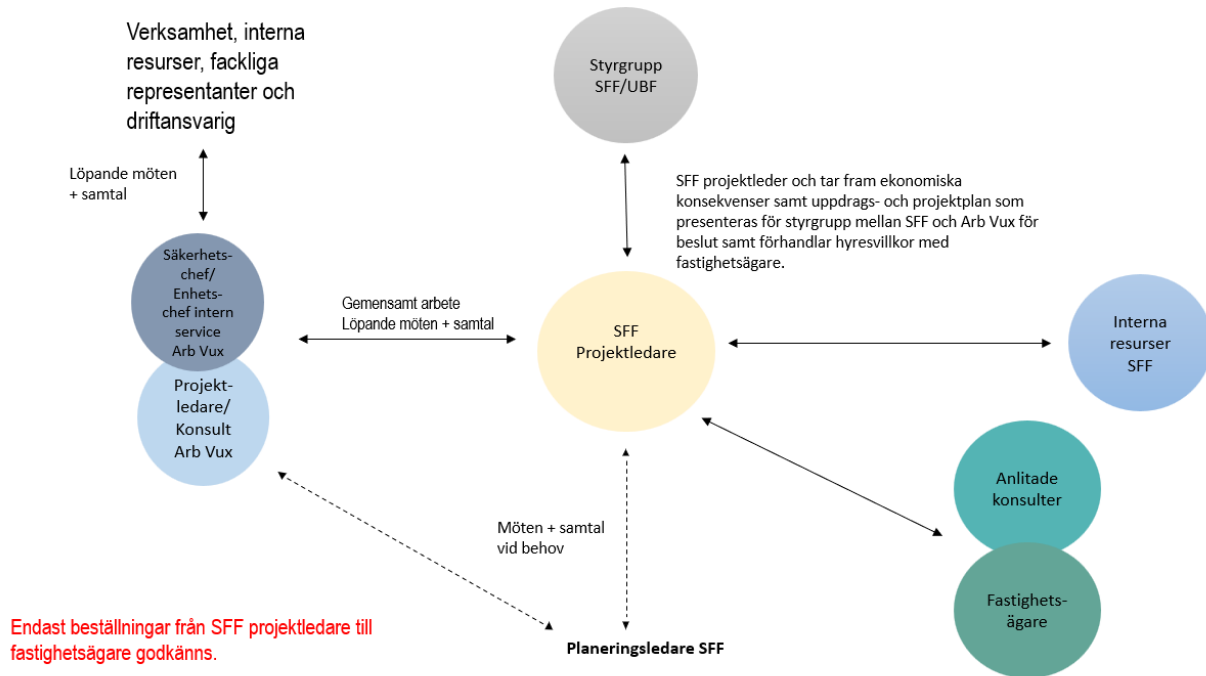
Roll	Skede/moment
Extern projektledare Arbetsmarknad och vuxenutbildning	Hela projektet
Enhetschef säkerhet Arbetsmarknad och vuxenutbildning	Hela projektet
Direktör Arbetsmarknad och vuxenutbildning	Hela projektet

Stadsfastighetsförvaltningen

Roll	Skede/moment
Projektansvarig	Hela projektet
Projektledare	Hela projektet
Planeringsledare	Hela projektet
Jurist Upphandlingsrätt	Uppstart
Sakkunniga TKA	Vid granskning och behov av stöd/vägledning
Hyresekonom	Sammanställning ekonomiska konsekvenser
Hyresjurist	Sammanställning ekonomiska konsekvenser och avtalssigenering
Kalkylator	Framtagande av kalkyl

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Organisation och kommunikationsvägar
Projekt: Batteriutbildning
2023-10-31



Figur 2. Projektets organisation och kommunikationsvägar.

9 RISKHANTERING

Nedan är de hittills identifierade riskerna i uppdraget:

- **Kostnad** – inkomna anbud vid upphandling av entreprenör överstiger kalkylerat belopp. Vid sådant fall finns möjlighet för verksamheten att avbryta upphandlingen.
- **Överklagande av tilldelning** – Tilldelning av entreprenör överklagas.
- **Tid** – enligt senaste beslutet från Arbetsmarknad och vuxenutbildning önskas inflyttning 1/12–2024. Vid händelse av för höga anbud vid upphandling av entreprenör alternativt hinder som ej går att förutse i dagsläget finns risk att inflyttning försenas.
- **Beslut** – att Stadsfastighetsförvaltningens styrgrupp eller Arbetsmarknad och vuxenutbildnings nämnd beslutar att inte genomföra inhyrningen.
- **Intressenter och kommunikation** – Många intressenter i form av verksamhet, driftansvarig, företag och fastighetsägare som har intresse av uppdraget. Viktigt med tydlig kommunikation mellan alla parter och att Arbetsmarknad och vuxenutbildning ansvarar för samordning av intressen och krav med verksamhet, driftansvarig och företag samt ansvarar för kommunikation med dessa parter under projektets gång.
- **Kvalitet** – Risk att tidspress i projektet går ut över slutprodukten kvaliteten.
- **Förhandling** – Tidspress i projektet minskar utrymme för förhandling med fastighetsägare.
Förhandling kommer ske utifrån de förutsättningar som finns.

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för
kommande skede?

☐ Ja, se bilaga Kommunikationsplan
☒ Nej

11 BILAGOR

Bilaga 1. 21840 Arbetsmarknad och vuxenutbildning - inhyrning
utbildningscentrum batteri

Bilaga 2. 21840 Arbetsmarknad och vuxenutbildning - inhyrning
utbildningscentrum batteri.

Bilaga 3. 21840 Arbetsmarknad och vuxenutbildning - inhyrning
utbildningscentrum batteri

Bilaga 4. Kalkyl Batteriutbildning Omb AA 20240220

Bilaga 5. Kostnadssammanställning Batteriutbildning Omb AA 20240220

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Christer Samuelsson och Markus Silfver

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Jan Landqvist

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Robin Akyol och Marcus Göransson

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se

Datum 2024-03-19

Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av Arbetsmarknad och vuxenutbildning - inhyrning utbildningscentrum batteri 21840

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförts till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen 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 att drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

Preliminär årshyra för projektet: 3 503 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare inkl. fastighetsägarens drift	1 580 000
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	1 655 065
Underhållskostnad	242 530
Driftkostnad	25 280
Totalsumma	3 503 000

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till 387 tkr.

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

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäendearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 3 503 tkr

4. Förstudiekostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade förstudiekostnader:

Budget: 210 tkr

Utfall: 97 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierapport, kommer de upparbetade kostnader faktureras. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till totalt 97 tkr.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.