

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-07

Diarienummer: N608-0716/21

Handläggare: Johanna Melkstam, Mari Leion, Tamara Tesanovic

E-post: johanna.melkstam@forskola.goteborg.se

Ökad hyreskostnad för ny förskola på Gitarrgatan 5

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden godkänner att stadsfastighetsnämnden går vidare i projektet på Gitarrgatan 5 samt accepterar den uppdaterade preliminära hyreskostnaden om 5 574 tkr per år enligt den nya hyressättningen samt investeringsrelaterade driftkostnader på 1 200 tkr.
2. Förskolenämnden hemställer att stadsfastighetsnämnden återkommer med förslag på konkreta åtgärder som kan minska hyreskostnaden.

Sammanfattning

Beslut angående en preliminär årlig hyreskostnad om 4 694 tkr togs av förskolenämnden den 21 april 2021 vid samma tillfälle som dåvarande stadsledningskontoret fick i uppdrag att genomföra projektet avseende ny förskola på Gitarrgatan 5 med rivning av befintlig förskola om tre avdelningar samt byggnation av ny förskola om åtta avdelningar inklusive tillagningskök samt ombesörja evakueringslösning för befintlig förskola under byggnationstiden. Stadsfastighetsförvaltningen har nu presenterat en uppdaterad preliminär hyreskostnad efter inkomna anbud kring upphandling av totalentreprenad. Den tidigare av förskolenämnden godkända hyreskostnaden på 4 694 tkr per år är efter inkomna anbud uppdaterad till 5 574 tkr per år vilket innebär att nytt beslut kring uppdaterad hyreskostnad behöver tas. Orsaken till den ökade kostnaden beror dels på äldre kalkyl (2020) och dels på åtgärder enligt beslutad klimatplan för att minska klimatpåverkan genom att bygga med material med lägre klimatpåverkan. En viss hänsyn till osäker prisutveckling kring rådande världsbild och inflationen är inkluderad i kalkylen. Förvaltningen anser att hyreskostnaden är hög och förslår därför att en åtgärdsplan från stadsfastighetsförvaltningen tas fram, för att minska byggkostnaderna för i sin tur ge förvaltningen lägre hyreskostnader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Orsaken till den ökade kostnaden beror dels på äldre kalkyl (2020), dels på åtgärder enligt beslutad klimatplan för att minska klimatpåverkan genom att bygga med material med lägre klimatpåverkan. En viss hänsyn till osäker prisutveckling kring rådande världsbild och inflationen är inkluderad i kalkylen. Stadsfastighetsförvaltningen har beskrivit ett antal åtgärder för att komma ner i kostnader men förvaltningen föreslår att ytterligare förslag på konkreta åtgärder för att få ner hyreskostnaden ska tas fram. Gitarrgatan 5 är planerad att användas till evakueringslösning för Fiolgatan 20 vilket innebär att kostnader för annan evakueringslösning med exempelvis tillfälliga lokaler undviks.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 5 574 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 1 200 tkr
4. Upparbetade kostnader: 3 270 tkr

1. Årshyra för lokalerna

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 per kvadratmeter kan bli en annan eftersom utvecklingsarbetet kring hyressättning pågår.
- 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.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastigheter. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 5 574 tkr.

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader.

Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antaganden 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 1 200 tkr. Se nedan specifikation.

Observera att den utrangering som beslutades i samband med denna investering är utförd och fakturerad beställande nämnd varför den inte tas med i denna sammanställning.

Tidigare preliminära evakueringskostnader är inte aktuella då man evakuerat till en befintlig förskola i stället för paviljonger.

Rivningskostnader	1 200 000
Nedskrivning av bokfört värde	0
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	0
Driftkostnad för evakueringsprojekt	0

3. Upparbetade kostnader

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag följande upparbetade kostnader: 3 270 tkr

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Förskolan planeras med tillhörande förskolegård i direkt anslutning. En park med plan gräsyta med fruktträd och grusade gångvägar finns intill förskolegården. Förskolan kommer att ligga i en trafikseparerad bostadsmiljö.

Förskolans gård kan användas av närboende under vissa tider vilket kan ge ett mervärde för barnen och familjerna i området som får tillgång till en större och säkrare lektyta under tider då förskolan inte har öppet. Förskolan kommer att få tillgång till en utemiljö som motsvarar cirka 35 kvadratmeter per barn vilket är vad som föreskrivs i Göteborgs Stads Ramprogram men som ofta är svårt att uppnå i en tät stad.

Platsen som den nya förskolan ska byggas på är bra belägen med närhet till omkringliggande bostadshus vilket innebär att många får närhet till sin förskola vilket i sin tur kan bidra till minskade transporter.

Den närmaste stadsmiljön består av grupper av punkthus vid Musikvägen, Fiolgatan och Fagottgatan som är upptagna i planeringsunderlaget Moderna Göteborg och utpekade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I direkt anslutning till förskolan finns ett exploateringsområde där den privata fastighetsägaren planerar att uppföra hyresrätter, äldreboende och handel.

Bedömning ur social dimension

En större förskola i detta område skulle innebära möjlighet att möta ett ökat behov av förskoleplatser som uppstår med ökad produktion av bostäder i området och göra det möjligt för fler barnfamiljer att bosätta sig i området.

En ny förskola ska aktivt arbeta med att skapa en tillgänglig och icke diskriminerande miljö för barn och personal. Att området får tillgång till en förskolegård på kvällar och helger kan bidra till att de boende barnen i närheten får tillgång till en naturlig mötesplats.

Då det planeras ett äldreboende i närhet av förskolan finns möjlighet till samverkan mellan de två verksamheterna om ömsesidigt önskemål och möjlighet finns.

Barnkonventionen

Barnkonventionen gör gällande att beslut som rör barn ska fattas med hänsyn tagen till barns bästa. Att bygga en ny förskola skapar förutsättningar för att kunna bedriva en pedagogisk verksamhet som kan möta förskolans styrdokument. Genom att ge förutsättningar för att lämna en mindre förskola där byggnaden har nått sin tekniska

livslängd och ersätta med en ny tillgänglighetsanpassad förskola med stor förskolegård skapas bättre förutsättningar för barns välmående och hälsa.

Samverkan

Information har skett med de fackliga organisationerna vid förvaltningssamverkan den 22 mars 2023.

Bilagor

1. Bilaga 1 Ekonomiska konsekvenser för nybyggnationen av Gitarrgatan 5 förskola
2. Bilaga 2 Gitarrgatan 5 statusrapport

Ärendet

Nämnden har att ta ställning till att acceptera den ökade beräknade hyreskostnaden för en ny förskola om åtta avdelningar med tillagningskök på Gitarrgatan 5 samt kostnader kopplat till rivning

Beskrivning av ärendet

Beslut angående en preliminär årlig hyreskostnad om 4 694 tkr togs av förskolenämnden den 21 april 2021 vid samma tillfälle som dåvarande stadsledningskontoret fick i uppdrag att genomföra projektet avseende ny förskola på Gitarrgatan 5 med rivning av befintlig förskola om tre avdelningar samt byggnation av ny förskola om åtta avdelningar inklusive tillagningskök samt ombesörja evakueringslösning för befintlig förskola under byggnationstiden. Stadsfastighetsförvaltningen har nu beräknat en ökad hyreskostnad om 5 574 tkr per år vilket leder till att förskolenämnden behöver acceptera den utökade hyran för att projektet av nybyggnation ska genomföras. Förvaltningen föreslår också att stadsfastighetsförvaltningen återkommer med förslag på konkreta åtgärder för att minska den slutliga hyreskostnaden. Det finns en stor planerad bostadsbyggnation i området runt Frölunda Torg vilket kommer innebära ett ökat behov av förskoleplatser i området. Det finns möjlighet till en förskola på åtta avdelningar på befintlig plats och samtidigt uppnå en tillräckligt stor friyta för ett utökat antal barn vilket förstudien har utrett och kostnadsberäknat. Expansion av Gitarrgatans förskola bidrar till att möta detta ökade framtida behov av platser. Förutsättningarna på platsen är bra och förskolans friytor beräknas bli 35 kvadratmeter per barn vilket är målsättningen i Göteborgs Stad. Den tidigare förskolan på Gitarrgatan 5 med tre avdelningar är riven för att ersättas med ny förskola med åtta avdelningar inklusive tillagningskök på samma adress. Verksamheten på Gitarrgatan 5 integrerades i nybyggda förskolan på Orkestergatan 35 sommaren 2022. Närliggande förskola på Fiolgatan 20 planeras att förlängnings renoveras så snart Gitarrgatans förskola är klar för att initialt delvis fungera som evakueringslösning under renoveringstiden.

Förvaltningens bedömning

Platsen ger goda förutsättningar för en förskola med åtta avdelningar med välplanerad friyta. Förskolans gård kommer att ligga skyddad i bostadsområdet med en parkyta som närmsta granne och Ruddalens friluftsområde i närområdet. Förskolans egna gård kommer att ha ytor om cirka 35 kvadratmeter per barn vilket är mycket bra i ett tätbebyggt område som detta. Genom att bygga en ny och större förskola på Gitarrgatan bidrar vi till att möta behovet av fler platser i området runt Frölunda Torg. Ett beslut att inte genomföra projektet skulle bidra till ett minskat antal platser i området vilket inte är lämpligt. Förvaltningen kommer tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen identifiera åtgärder i projektet för att minska byggkostnaderna som i sin tur skulle sänka hyreskostnaden för förvaltningen.

Johan Olofson

Förvaltningsdirektör

Ulf Högberg

Avdelningschef ekonomi, fastighet och
säkerhet, intern service

Expedieras till: stadsfastigheter@stadsfastigheter.goteborg.se