



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-09

Diarienummer 0662/25

Handläggare

Gun Rosvall, Hans Timan, Staffan Dahlbäck

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: hans.timan@arbvux.goteborg.se

Uppsägning samt inhyrning av lokal

Förslag till beslut

1. Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutar att säga upp befintlig lokal på Angeredsvinkeln 23, Angered 100:1 med omedelbar verkan.
2. Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutar om inhyrning av ny lokal på Kultivatorgatan 3, plan 3 från och med den 1 december 2025.
3. Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutar att uppdra åt förvaltningsdirektören att, utifrån beslut om inhyrning av ny lokal på Kultivatorgatan 3, plan 3, teckna hyresavtal.

Sammanfattning

Förvaltningens fyra kompetenscenter, varav det i Angered är ett, tar emot klienter med försörjningsstöd från Göteborgs Stads socialförvaltningar. Målet med verksamheten är att öka deltagarens möjlighet till självförsörjning såsom arbete eller studier.

Befintlig lokal för kompetenscenter Angered bedöms vara i behov av att ersättas med en mer ändamålsenlig och fungerande.

Befintlig lokal upplevs också idag ligga relativt otillgängligt för såväl besökare som medarbetare.

Vid sammanträdet den 23 april 2024 beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att, i sin tur, lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om ny inhyrning av lokal för kompetenscenter Angered. Vidare beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att, i sin tur, be stadsfastighetsförvaltningen att vara mellanhyresvärd.

Utifrån det av nämnden givna uppdraget och genomförd förstudie har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram ett förslag på ny lokal.

Ärendet handlar om beslut att säga upp befintlig lokal på Angeredsvinkeln 23, Angered 100:1 med omedelbar verkan samt beslut om inhyrning av ny lokal på Kultivatorgatan 3, plan 3 från och med den 1 december 2025.

Avtalstiden löper på sju år med automatisk förlängning om fem år, om inte lokalen sägs upp i tid, vilket enligt kontraktet är nio månader innan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kostnader avseende förstudie

Den förstudie som skett medför kostnader som kommer att debiteras förvaltningen efter avslutat projekt oavsett om förstudien funnit en ändamålsenlig lokal eller inte.

Om förstudien leder till att en ny lokal hyrs kommer ett sådant beslut att behöva tas av nämnden då det inte ryms inom förvaltningsdirektörens delegation.

Kostnaden för förstudien beräknas uppgå till 270 000 kronor, enligt underlag från stadsfastighetsförvaltningen den 18 mars 2025.

Kostnader för avveckling av befintlig lokal

Om inflyttning i ny lokal sker i december 2025 kommer förvaltningen att stå med dubbla hyror i tre månader. Detta till en total kostnad på ca 330 000 kronor.

Kostnader för etablering av ny lokal

Installation av nytt larmsystem samt ett utrymningslarm (brand) beräknas uppgå till ca totalt 800 000 kronor. Detta leasas under fem år, vilket ger en årlig kostnad om 160 000 kronor. I sammanhanget kan tilläggas att även i nuvarande lokal skulle larmet behöva uppgraderas med tillhörande kostnad.

Kostnader för flyttstädning, flytt av kaffe och vattenmaskiner har beräknats till ca 75 000 kronor. Flytt av verksamhetens möbler med mera har beräknats till ca 100 000 kronor.

Samtliga kostnader kan täckas inom förvaltningens befintliga budgetram.

Bedömning ur ekologisk dimension

Nämndens verksamhet planeras och organiseras för att på bästa sätt bidra till de miljömässiga målen som finns uppställda för Göteborgs Stads verksamheter. Detta gäller också lokalfrågor.

I samband med flytt till ny lokal kommer så långt möjligt befintliga inventarier och utrusning att flyttas med. I den mån kompletteringar kommer att behövas avses stadens återbrukstjänst (Tage) nyttjas där lös egendom återanvänds. Via Tage cirkulerar användbara möbler och inredning, godkänd elektronik och maskiner, förbrukningsvaror, köksutrustning och kontorsmaterial.

I fastigheten finns möjlighet att källsortera avfall och lokalen förses med automatisk tändning/släckning av lampor. Samtliga kranar är snålspolande.

På samma sätt som i nuvarande lokaler finns ett skalskydd mellan personalens ytor och besöksytorna.

Bedömning ur social dimension

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildnings verksamhet vänder sig till skilda målgrupper och tillgodoser olika behov varför insatsernas innehåll varierar. Oavsett insats är utgångspunkten att beakta könsfördelning samt att lokaler ska vara tillgänglighetsanpassade.

Mängden problem i den nuvarande lokalen, samt bristande ändamålsenlighet och funktion, har påverkat arbetsmiljön negativt såväl psykiskt som fysiskt.

Befintlig lokal upplevs också idag ligga relativt otillgängligt för såväl besökande göteborgare som medarbetare. Den föreslagna nya lokalen har, även ur detta perspektiv, en bättre tillgänglighet.

Samverkan

Information har getts till förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 16 april 2025. En särskild samverkansgrupp har inrättats. Löpande dialog med de fackliga organisationerna har skett, inklusive studiebesök i de påtänkta nya lokalerna.

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Bilagor

1. Ritning över ny lokal
2. Karta över var lokalen är belägen (två dokument)

Ärendet

Ärendet handlar om beslut att säga upp befintlig lokal på Angeredsvinkeln 23, Angered 100:1 med omedelbar verkan samt beslut om inhyrning av ny lokal på Kultivatorgatan 3, plan 3 från och med den 1 december 2025.

Beskrivning av ärendet

Tidigare beslut

Vid nämndens sammanträde den 23 april 2024 beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att i sin tur lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om ny inhyrning av lokal för kompetenscenter Angered. Vidare beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att i sin tur be stadsfastighetsförvaltningen att vara mellanhyresvärd.

Bakgrund

Förvaltningens fyra kompetenscenter, varav Angered är ett, tar emot klienter med försörjningsstöd från Göteborgs Stads socialförvaltningar. Målet med verksamheten är att öka deltagarens möjlighet till självförsörjning såsom arbete eller studier.

Befintlig lokal för kompetenscenter Angered bedöms vara i behov av att ersättas med en mer ändamålsenlig och fungerande.

Lokalen har dragits med många problem under hela hyrestiden bland annat i form av vattenskador, fukt, mögel, ventilationsproblem, kalla lokaler med mera.

Fastighetsägaren har under hela tiden haft svårigheter att åtgärda fel och brister, trots flertalet möten, telefonsamtal och e-post.

Mängden problem samt bristande ändamålsenlighet och funktion har påverkat arbetsmiljön negativt såväl psykiskt som fysiskt.

Befintlig lokal upplevs också idag ligga relativt otillgängligt för såväl besökande som medarbetare

Bemanning och besökare

Kompetenscenters bemanning består totalt av sexton personer. De består av följande kategorier. Elva arbetsmarknadskonsulenter, en samordnare, en administratör och en enhetschef. Det finns också två jobbmäklare kopplade till kompetenscenter Angered, vilka har behov av arbetsplatser.

Till dem kommer inlånad personal, varav en internt från förvaltningens studie- och yrkesvägledare samt en person externt från Arbetsförmedlingen.

Lokalvård sköts av en person.

Vidare kommer externa besökare i form av deltagare i verksamheten att besöka verksamheten under öppettiderna.

Volymen kan sammanfattas i följande bild:

- Behov av sammanlagt 20 kontorsarbetsplatser för förvaltningens medarbetare.
- Behov av att maximalt kunna vara 75 personer samtidigt i lokalerna

Innebörden av mellanhyresvärd

När stadsfastighetsförvaltningen är mellanhyresvärd innebär det att de är ett ombud gentemot hyresgästen, det vill säga i detta fall Arbetsmarknad och vuxenutbildning.

Ombudsrollen innebär att de hjälper hyresgästen med avtalsfrågor, omförhandlingar, ombyggnationer, felanmälningar etcetera.

Förslag på ny lokal

Utifrån det av nämnden givna uppdraget och genomförd förstudie har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram ett förslag på ny lokal, vilken ligger på Kultivatorgatan 3, 3 våning. Fastighetsägare är Balder.

I denna lokal finns besöksrum med två dörrar i varje rum, vilket innebär en flyktväg ifall det uppkommer hotfulla situationer. Detta är en arbetsmiljöfråga och denna typ av rum finns inte i befintlig fastighet.

Avtalstiden löper på sju år med automatisk förlängning om fem år, om inte lokalen sägs upp i tid, vilket enligt kontraktet är nio månader innan.

Tidplan

Projekttid för framtagning av ny lokal har löpt från våren 2024 och kommer avslutas den 28 februari 2026. Nuvarande lokal ska vara avflyttad senast den 28 februari 2026.

Inflyttning i den nya lokalen beräknas till den 1 december 2025. Den befintliga lokalens larm system slutar att fungera den 1 januari 2026 och därför bör inflyttning i ny lokal ske i december 2025.

Kostnader

Kostnader avseende förstudie

En förstudie medför kostnader som kommer att debiteras förvaltningen efter avslutat projekt oavsett om förstudien finner en ändamålsenlig lokal eller inte.

Om förstudien leder till att en ny lokal hyrs kommer ett sådant beslut att behöva tas av nämnden då det inte ryms inom förvaltningsdirektörens delegation.

Kostnaden för förstudie beräknas uppgå till 270 000 kronor, enligt underlag från stadsfastighetsförvaltningen den 18 mars 2025.

Kostnader för avveckling av befintlig lokal

Om inflyttning i ny lokal sker i december 2025 kommer förvaltningen att stå med dubbla hyror i tre månader. Detta till en total kostnad på ca 330 000 kronor.

Kostnader för etablering av ny lokal

Installation av nytt larmsystem samt ett utrymningslarm (brand) beräknas uppgå till ca totalt 800 000 kronor. Detta leasas under fem år, vilket ger en årlig kostnad om 160 000 kronor. I sammanhanget kan tilläggas att även i nuvarande lokal skulle larmet behöva uppgraderas med tillhörande kostnad.

Kostnader för flyttstädning, flytt av kaffe och vattenmaskiner har beräknats till ca 75 000 kronor.

Flytt av verksamhetens möbler med mera har beräknats till ca 100 000 kronor.

Samtliga kostnader kan täckas inom förvaltningens befintliga budgetram.

Övrigt

I samband med flytt till ny lokal kommer så långt möjligt befintliga inventarier och utrusning att flyttas med.

I den mån kompletteringar kommer att behövas avses stadens återbrukstjänst (Tage) nyttjas där lös egendom återanvänds. Via Tage cirkuleras användbara möbler och inredning, godkänd elektronik och maskiner, förbrukningsvaror, köksutrustning och kontorsmaterial.

I fastigheten finns möjlighet att källsortera avfall och lokalen förses med automatisk tändning/släckning av lampor. Samtliga kranar är snålspolande.

På samma sätt som i nuvarande lokaler finns ett skalskydd mellan personalens ytor och besöksytorna.

Hyreskostnader

Nuvarande hyreskostnad för den befintliga lokalen på Angeredsvinkeln uppgår till (per månad) totalt 108 887 kronor, varav fastighetensskatten är 4248 kronor och driftkostnaderna är 3793 kronor.

Kommande hyreskostnad för den nya lokalen på Kultivatorgatan uppgår till (per månad) totalt ca 148 000 kronor, inklusive fastighetensskatt och driftkostnader samt ombyggnadstillägg. Detta enligt underlag från stadsfastigheter den 18 mars 2025.

Förvaltningens bedömning

Befintlig lokal för kompetenscenter Angered bedöms vara i behov av att ersättas med en mer ändamålsenlig och fungerande.

Befintlig lokal upplevs också idag ligga relativt otillgängligt för såväl besökande som medarbetare.

Vid sammanträdet den 23 april 2024 beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att, i sin tur, lämna ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden att genomföra en förstudie om ny inhyrning av lokal för kompetenscenter Angered.

Vidare beslutade nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning att ge förvaltningen i uppdrag att, i sin tur, be stadsfastighetsförvaltningen att vara mellanhyresvärd.

Utifrån det av nämnden givna uppdraget och genomförd förstudie har stadsfastighetsförvaltningen tagit fram ett förslag på ny lokal.

Förvaltningen föreslår därför att nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutar att säga upp befintlig lokal på Angeredsvinkeln 23, Angered 100:1 med omedelbar verkan.

Nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning beslutar om inhyrning av ny lokal på Kultivatorgatan 3, 3 vån, från och med den 1 december 2025.

Lars Durfelt
Förvaltningsdirektör

Hans Timan
Förvaltningscontroller