



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-20

Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för förskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Mötescentrum för GSF och FSF lokal i centrum (SFF-2024-00147). Beslutet gäller under förutsättning att förskolenämnden godkänner hyran den 19 juni 2024.
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt förskole-nämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till förskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs Stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

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 påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer. Mötescentrums lokal i centrum kommer anpassas utifrån stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar (tillämpliga delar) samt utifrån projektspecifikt rumsprogram i syfte att tillskapa en långsiktig jämställd funktionell arbetsmiljö för verksamheternas medarbetare. Lokalens placering och närhet till kollektivtrafik är en viktig social faktor då stora delar av personalgruppen behöver kunna förflytta sig med kollektivtrafik i Majorna/Linné i syfte att besöka skolor och förskolor i området.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-06-10).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskole projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2024-05-02 – 2024-05-20)

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut (inriktningsbeslut)
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1. Mötescentrum för FSF och GSF lokal i Centrum



Illustration: Fastighets AB Balder

Under februari 2022 påbörjades en förstudie för att hitta ny lokal åt förskole- och grundskoleförvaltningen att använda som mötescentrum. Beskrivet behov enligt uppdragsbeställningen var att hitta lämplig lokal där 130 personer kan vistas samtidigt i område

Majorna/Linné. Verksamheten var tidigare lokaliserade på Första Långgatan men behövde lämna sina lokaler vid årsskiftet 2022/2023 efter att ha blivit uppsagda. Lokalens placering och närhet till kollektivtrafik har varit en viktig parameter då en stor del av personalgruppen behöver röra sig med kollektivtrafik i området Majorna/Linné för att nå skolor och förskolor.

Då ingen lämplig lokal hittades inom utsatt tid hyrdes en tillfällig lokal in på Fjärde Långgatan där verksamheten sitter idag. Behovet av att lokalisera lämplig lokal som kan anpassas efter verksamhetens behov samt där de kan sitta i ett längre perspektiv (10 år) kvarstod.

Efter fortsatt lokalsök identifierades en lämplig lokal om 1070 kvm på Första Långgatan 28B under hösten 2023. Därefter har det pågått identifiering av behov för aktuell lokal, framtagande av ritningar och handlingar samt förhandling med fastighetsägare. I förhandling med fastighetsägare har bland annat bashyran förhandlats ner från 3 251 kr/m² till 2 800 kr/m² vilket innebär närmare 5 mnkr på ett 10-årigt avtal samt en hyresrabatt om 2,2 mnkr. Sammantaget bedöms hyresnivån rimlig utifrån jämförelse med referenshyror i området. Likaså har framtagna handlingar granskats av verksamheterna och dess fackliga representanter, samt av projektledningen och sakkunniga på stadsfastigheter. Efter anpassningar kommer lokalen inrymma samtliga funktioner för att bedriva mötescentrum, vilket bland annat innefattar ett flertal mötesrum, kontorslandskap, projektytor, omklädningsrum och pentry med lunchrum.

För att inflyttning ska vara möjlig till januari 2025 behöver samtliga beslut om inhyrning tas senast juni 2024 i både förskolenämnden och stadsfastighetsnämnd. Om beslut om inhyrning tas senare finns stor risk att tid för inflyttning förskjuts framåt i tiden. Beslutet i förskolenämnden tas 2024-06-19 vilket medför ett förbehåll om att stadsfastighetsnämndens beslut endast gäller om förskolenämnden godkänner hyran den 2024-06-19.

Projekt	Total kapitalbindning (tkr)	Avtalstid	Diarienummer
Mötescentrum för FSF och GSF lokal i Centrum	37 100	10 år	SFF-2024-00147

**Kapitalbindning avser externa hyreskostnader per år gånger antal år som avtalet avser.*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra ovan projekt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella förstudier och investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-05-20
Diarienummer SFF-2024-00019

Handläggare
Anna Heed och Marie-Louise Fejde
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut förskolefastigheter 2024

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Fredagstomten 23 – Nybyggnation (21791)	700	SFF-2023-01213
Barytongatan Ny förskola (21124)	1 000	SFF-2023-01224
Smaragdgården 28, verksamhetsanpassning (23113)	250	SFF-2024-00428

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Svartedalsgatan 4 – skyddsrum (23192)	2 500	SFF-2024-00531

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera avvikelser i följande projekt:

Projekt (tkr)	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny budget	Diarienummer
Gunnilse Skolväg 3 – fiber (22901)	850		97	947	SFF-2023-01850
Styrmanngatan 21A-Invändigt underhåll	1 000		2 800	3 800	SFF-2023-02229
Virginsgatan 19, byte ventilationsaggregat	3 000		5 500	8 500	SFF-2023-02271
Dr. Hådensgata 11, invändiga ytskikt	700		200	900	SFF-2023-03039
Tellusgatan 4 – ersättningsinvestering (19152)	50 600		4 900	55 500	SFF-2023-01410

