



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-02

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 accepterar avvikelser i följande projekt:
 - a. Kalendervägen 15–17, förlängningsrenovering, (SFF-2023-02320).
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.

Funktionella och ändamålsenliga förskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra lokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade förskolegårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmonster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör förskolegårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-05-27).

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 (2024-04-01 – 2024-05-02).

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

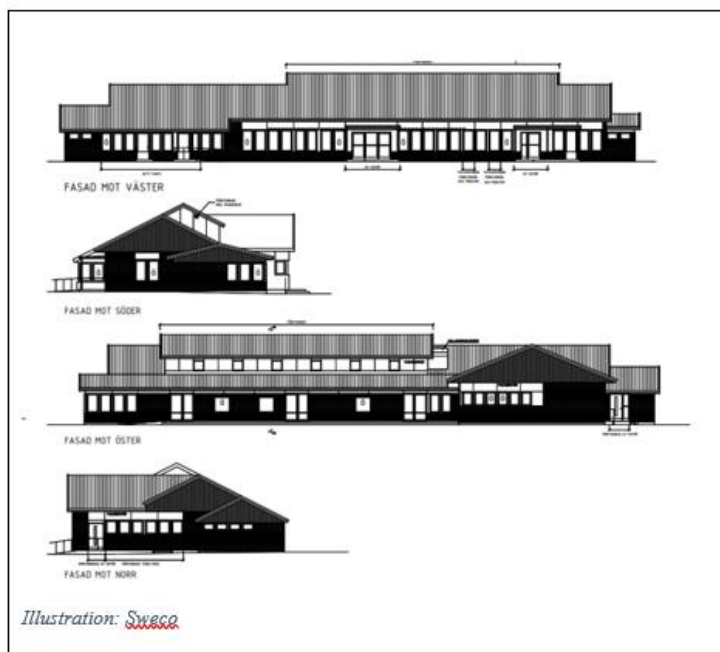
Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras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

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- 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

2.a Kalendervägen 15–17, förlängningsrenovering



Projektbudget för förlängningsrenovering på Kalendervägen 15-17 beslutades september 2021 (§ 120) i lokalnämnden och uppgick till 18,2 mnkr. För drygt ett år sedan, 2023-06-15 (§ 121) avvikelsehanterades projekt i stadsfastighetsnämnden med 12 mnkr utifrån tillkommande renoveringsbehov samt verksamhetsförändringar i syfte att öka barnens integritet, delaktighet och självständighet. Sammantaget har det resulterat i en totalrenovering vilket innebär att alla installationer, ytskikt, fönster och dörrar ska bytas ut. Det kommer läggas ett nytt tak samt installeras solceller och projektet innefattar även ett nytt tillagningskök. Dessutom har en vindsvåning byggts till på förskolan i syfte att inrymma ett nytt aparatrum. Likaså innefattar projektet en rad verksamhetsanpassningar, såsom fler toaletter, större hygienutrymmen samt en effektivare, öppnare och mer social planlösning. Även en tillgänglighetsanpassad entré kommer tillskapas. Barnen kommer få en helt ny utemiljö med nya ytor och lekredskap. Likaså kommer stora markarbeten genomföras såsom dränering runt hela byggnaden samt devis nya dagvattenledningar till gallerbrunnar utifrån ny gestaltning av utemiljön.

Sedan avvikelsebeslutet i juni 2023 har det tillkommit ytterligare faktorer som påverkar den totala investeringsutgiften. Under pågående renoveringen har entreprenören filmat spillvattensystemet där det uppdagades att avloppsstammen är i dåligt skick. Efter utredning med sakkunniga är rekommendationen att göra en relining. En ytterligare orsak till avvikelserna grundar sig i att värmeväxlaren inte kan stå i det nybyggda apparatrummet på vindsvåningen som planerat (avslag från Göteborgs energi) utan i stället behövs ett kompletterande mindre apparatrum byggas på entréplan för inkommande vatten samt fjärrvärme. För projektet innebär det ytterligare investeringsutgifter om 2 mnkr. Projektet har under hela produktionstiden arbetat aktivt för att pressa priserna för att få projektet så kostnadseffektivt som möjligt. Vid större ÄTA-arbeten har priset konkurrensutsatts med minst två entreprenörer.

Projekt	Budget- avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	SFF-dnr
Kalendervägen 15–17, Förlängningsrenovering 20 år	2 000	12 000	18 200	32 200	2023–00955

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att acceptera ovan avvikelse.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-05-02
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	Diarie-nr
Solvädersbyn 60, förskola – nybyggnation (21675)	2023-01034
Slättadammsgatan förskola, nybyggnation (21163)	2023-00318

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

Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Amhults Byväg 10 - varukylanläggning (21329)	1 000	2024-00479
Lerumsvägen 31, verksamhetsanpassning (22698)	1 290	2023-04095
Projekt - nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Första majgatan28, verksamhetsanpassning	1 450	2023-04176

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

Avvikelse kostnad					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Kostnads-avvikelse	Ny totalbudget	Diariennr
Skanstorget, ny förskola (21912)	600		380	980	2023-02168
Bronsåldersgatan 27 - Byte ventilationsaggregat och shuntar m.m.(18330)	1 500		350	1 850	2023-01942
Mildvädersgatan 3, Invändiga ytskikt, el, PVC (20389)	1 500		6 100	7 600	2023-01759

