

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-04

Diarienummer SFF-2025-00043

Handläggare

Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

E-post: kristin.ring@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för boende, strategiska och övriga fastigheter februari 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a) Gerdas gård, Vård och omsorgsboende. SFF-2023-04139

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2025. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av stadsfastighetsnämndens plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av krav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2025-02-03)

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastighetsprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för boenden och övriga fastigheter redovisas nedan.

Gerdas gård, Vård- och omsorgsboende

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader	Diarienummer
Gerdas Gård, Vård- och omsorgsboende, (22665)	37 500	0	SFF-2023-04139

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader.

Förstudien omfattar utredning av Gerdas gård på adress Gerdas gård 1 i Högsbohöjd. Gerdas Gård Vård- och omsorgsboende ligger i en byggnad med sex våningsplan fördelade på källare, entréplan med personalutrymmen, tre våningar med boende och vindsvåning. Stadsfastighetsförvaltningen äger och förvaltar detta äldreboende som består av 96 lägenheter. Fastigheten uppfördes 1960 och användes ursprungligen som ett flerbostadshus. Under 1998 renoverades huset till vård- och behandlingshem. I samband med renoveringen byttes fasaderna om från eternitplattor till en kombination av puts- och tegelfasad. Även de gamla fönstren byttes mot fönsterkassetter.

Stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra omfattande underhållsåtgärder på Gerdas gårds på grund av fuktskador i fasad och fuktskador invändigt vid fönster. Åtgärderna avser främst södersidan av byggnaden och innefattar även åtgärder inne lägenheter. Åtgärderna ligger inte inom ramen för planerat underhåll, utan är av mer akut karaktär.

Det var i samband med ett tidigare projekt, då man genomförde upprustning av inglasade balkonger, som man upptäckte fuktproblem i fasaden och fönster. Utredning av fasad beställdes och omfattande utredningar har gjorts runt hela fasaden. Fasaden är enstegstätad, en driftkostandsdrivande struktur som Stadsfastighetsförvaltning inte använder som standard. Utredningen visade att södersidan av fastigheten, med huvudingång, har mest påverkan av fuktskador. Men fasad och fönster på hela byggnaden är behov av upprustning, vilket innebär att man ersätter alla fönster och byter ytskikt på hela fasaden.



Gerdas gård, Södra fasaden med huvudentré, Google maps.

På grund av eftersatt underhåll kommer invändiga åtgärder genomföras på gemensamhetsutrymmen i samband med att utsidan av fastigheten renoveras. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen kommer under projektets gång inleda ett separat pilotprojekt, för att ta fram ett koncept för att optimera belysning för äldre och demenssjuka. Det innebär möjlighet till att reglera belysning med ett styrbart belysningssystem.

Förvaltningen kommer även utföra planerat invändigt underhåll i form av mattbyte, målning och byte av armaturer i allmänna ytor. Vidare kommer belysning invändigt och utvändigt ses över och uppdateras till dagens standard samt att all belysning ska bytas till energieffektiviserad belysning (LED).

I reinvesteringen kommer även lösningsförslag för förbättrat inneklimat ses över. Val av fönster kommer att beaktas och solavskärmning kommer monteras för att på ett energieffektivt sätt kunna få ner inneklimattemperatur.

För att kunna genomföra projektet kommer det att krävas viss tomställning av lägenheter, vilket innebär att hyresgäster under renoveringstiden behöver få tillgång till ersättningslägenhet inom huset. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens har beslutat att införa intagningsstopp för att klara evakueringen på 6 lägenheter inför renoveringen. Eftersom projektet avser en reinvestering krävs inget beslut på den ökade hyreskostnaden från äldre samt vård- och omsorgsnämnden.

Planerad start av projektet kvartal 2 2025 samt planerad slutbesiktning kvartal 4 2026

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att investeringsärendet kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör