



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-03

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. Smaragdgratan 28B, återställning efter brand, (SFF-2024-00135).
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelser i följande projekt:
 - a. Friedländersgata 20, ny förskola (SFF-2023-01800).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt förskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om nya projekt. 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 har arbetat fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som presenterats i stadsfastighetsnämnden och som under hösten 2024 kommer implementeras i förvaltningen.

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 2024-08-26).

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för förskole projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2024-05-20 – 2024-08-05).

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om beslut fattade på delegation samt med förvaltningens förslag till aktuella projektbeslut. 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 allteftersom nya projekt och utredningar startar. En ögonblicksbild av portföljens ingående utredningar och projekt presenteras i ärendet Projektportfölj som redovisas två gånger om året, mars och oktober. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

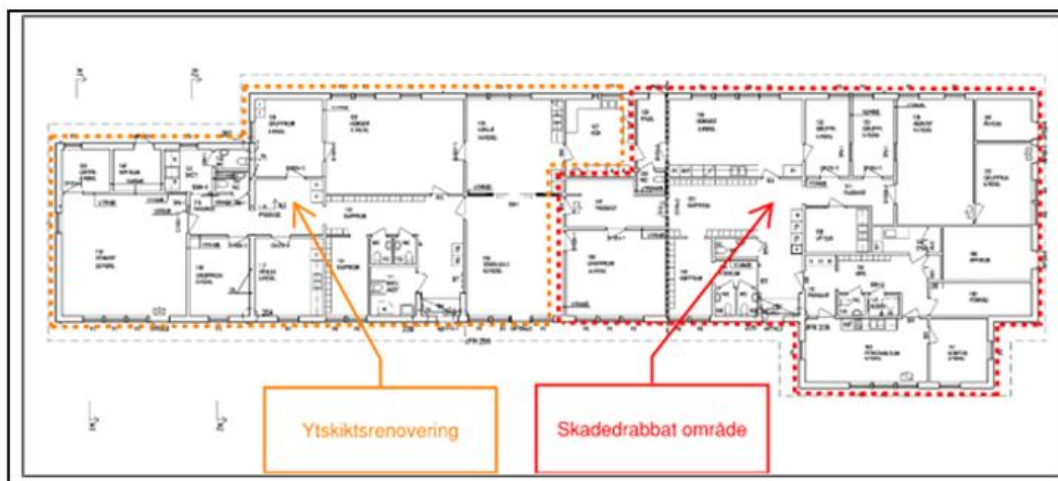
1a. Smaragdgratan 28B, återställning efter brand



Foto: Gabriel Scolieri

Smaragdsgatan 28 B som ligger i Tynnered byggdes i början av 80-talet och inrymmer idag en förskola om 4 avdelningar. Under september 2023 drabbades fastigheten av en brand som startade i fasaden och som sedan spred sig vidare till taksprång och takstolar. Räddningstjänsten var snabbt på plats och kunde släcka branden vilket reducerade skadorna till den ena delen av byggnaden men sanering och återställning av förskolan bedöms ändå vara omfattande.

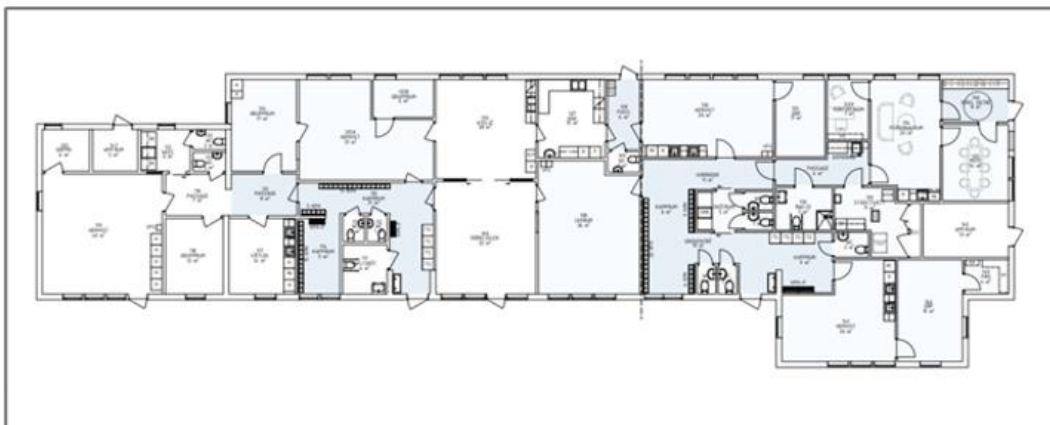
Inför återställningen har olika alternativ tagits fram och studerats tillsammans med förskoleförvaltningen. I syfte att minimera överraskningar under genomförandet har även en konditionsbesiktning av byggnaden genomförts, både av skadad och oskadad del. Bland annat säkerställdes betongplattans livslängd om ytterligare 50 år samt att avloppsstammarna var intakta. Renovering och uppbyggnad av fastigheten kommer att ske enligt aktuell BBR, (boverkets byggregler) samt utgå från stadens ramprogram, stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Överenskommet förslag är att den skadedrabbade delen återställs samt att resterande del av förskolan ytskikts-renoveras för att uppnå samma standard.



Figur 4 – alternativ 3

I samband med renoveringen kommer förskoleförvaltningen även att anpassa lokalen i syfte att generera mer ändamålsenliga lokaler, mer anpassad till dagens läroplan och som kommer innebära bättre arbetsmiljö för personalen. Utifrån byggnadens förutsättningar har projektgruppen kommit fram till en ny planlösning utifrån verksamhetens aktuella behov som bland annat ska tillgodose följande:

- ökad möjlighet för barns självständighet i lokalerna
- se till att barnens integritet värnas i hygienutrymme
- att tillskapa mer funktionella personalutrymmen
- utöka antalet toaletter och skötrum



Figur 5-verksamhetsanpassning, BTA 630m² & LOA 575 m²

Projektet beräknar att slutbesiktning genomförs i årsskiftet 2025/2026 och verksamheten tar över lokalerna i februari 2026.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Driftskostnader (tkr)	SFF-dnr
Smaragdsgatan 28B, återställning efter brand, reinvestering (21917)	22 800	0	2024-00135
Smaragdsgatan 28B, återställning efter brand, verksamhetsanpassning (23113)	1 000	0	2024-00428
Total investering	23 800	0	

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

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

2a. Friedländersgata 20, avvikelse från projektbudget



Illustration: KAKA Arkitekter 1



Foto: Therese Tranarp, maj 2024

På Friedländers gata 20 i Backa låg den gamla Bäckeboholsskolan. Lokalen har de senaste åren innan rivningen utfördes använts av SDF Norra Hisingens hemtjänst/hemsjukvård. På fastigheten byggs nu den nya förskolan som kommer att innehålla sex avdelningar för totalt 108 barn. Förskolan byggs i ett plan med tillagningskök samt en grön förskolegård som uppmuntrar till kreativitet och motoriskt lärande.

Projektet är en del av innovationsprojektet Hoppet och med fokus på återbruk. Upphandlingen blev ett avrop på optionen tillhörande Backa Kyrkogata (Hoppet) och är en samverkan mellan Stadsfastighetsförvaltningen och Derome (totalentreprenad). Produktionen har pågått i snart 1 år (augusti 2023) och beräknas ha en godkänd besiktning i januari/februari 2025.

Under våren 2024 gjordes en ny prognos som visade att den totala investeringsutgiften för projektet hade ökat med 10,5 mnkr och i juni var projektet uppe i styrgrupp och informerade om kommande avvikelse.

Även investeringsrelaterade kostnader avseende rivning och sanering har fått ökad prognos om 1,5 mnkr. Det beror på att den befintliga bottenplatta som återbrukades var dubbel så tjock som relationsritningar visade. Det har medfört ökat antal arbetstimmar, borttransport av material samt behov av andra maskiner än budgeterat. Likaså har saneringen också ökat på grund av inbyggnad produkter.

Projektet har fokus på ekonomin inför varje beslut som tas, och arbetar aktivt för att hitta besparingar i största möjliga utsträckning. Ett exempel är olika förenklingar såsom byte från platsbyggd inredning till färdiga produkter, då gärna återbruk.

Eftersom projektet är i produktion och avvikelserna behöver hanteras skyndsamt tas beslut om avvikelserna parallellt med förskolenämnden. Förskolenämnden fattar beslut om avvikelserna 2024-08-28.

Poster som genererat redovisad avvikelse	Utgifter (tkr)	Kommentar
Ökad projektering	4 100	- Lågt beräknad projektering och extraposter pga ökad bygglovshantering och verksamhetsjusteringar - Ökad kostnad bygghandlingar. Anpassning och utredning kring till exempel ventilationsdragning på grund av takstolarna och framkomlighet på vind samt att processen med färgsättning och gårdsanpassning blev långdragen.
Ökad kostnad, flytt av fjärrvärme	800	Fjärrvärmens blev tvungen att delförläggas pga en tidigare dragning när ursprunglig skola byggdes.
Avvikelse produktion	4 100	- Det återbrukade taket blev inte kostnadsneutralt utan en ny lösning kring taksäkerhet behövde omarbetas. - Grundkompletteringar på befintlig platta. - Etableringskostnader på grund av annan placering på tomt. - Vitvaror- där arbetar projektet med att hitta andra alternativ.
Ökad byggherrekostnader projektledare/konsulter	1 500	- Generellt låg beräknad byggherrekostnad och reserv för oförutsett i grundkalkyl. - Resursbrist har medfört att projektledningen förändrats under projektets gång. Konsulter har anlitats för att bibehålla framfört i projektet vilket lett till kostnadsökning.
Ökat antal arbetstimmar (driftskostnad)	1 500	Ökade kostnader avseende rivning samt tillkommande sanering
Totalt avvikelse investering och drift	12 000	

Projekt	Budget-avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	SFF-dnr
Friedländers gata 20, ny förskola (15346) (investering)	10 500	0	78 600	89 100	2023-01800
*Friedländers gata 20, rivning (20785) (drift)	1 500		1 500	3 000	2023-01800
Totalt	12 000		80 100	92 100	

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

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna avvikelsen enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

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

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering