



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-03-27

Diarienummer 1711/18

Handläggare

Cecilia Rossiello

Telefon: 031- 368 00 60

E-post: cecilia.rossiello@stadshuset.goteborg.se

Inhyrning av äldreboende i Norra Hisingen

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Inhyrning av lokaler till ett nytt äldreboende på Silvergruvans gata för SDN Norra Hisingen godkänns.

Sammanfattning

Göteborgs Stad behöver utöka och förnya platserna inom äldreomsorgen. Botrygg

Göteborg AB erbjuder staden att hyra ett äldreboende vid Silvergruvans gata.

Äldreboendets inhyrda yta beräknas till ca 7980 m². Inflyttning beräknas kunna ske i början av 2021.

Inhyrningens värde är av betydande art varpå beslutet inte ryms inom kommunstyrelsens delegation till stadsledningskontoret.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den föreslagna lokalen för äldreboendet uppmäter en yta på 7 980 kvadratmeter vilket ger en preliminär hyreskostnad på ca 19 400 tkr/år. Avtalstiden är under 12 år vilket medför att inhyrningens totala värde är 232 800 tkr. Summan inkluderar ett tillägg för verksamhetsförbättrande anpassningar.

Stadsdelens hyra för lokalen enligt bruksvärdessystemet beräknas bli ca 12 550 tkr per år varav 2 780 tkr avser lokaldelarna och 9 770 tkr för bostäderna. Lägenheterna har en preliminär hyra av ca 8 500 kr/månad. Samtliga beräkningar är preliminära och beräknade i 2019 års nivå.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ett äldreboende är både arbetsplats och bostäder för äldre med särskilda behov, vilket kan förväntas bidra positivt till utvecklingen i det berörda området.

Bilagor

1. SDN Norra Hisingens handlingar 2020-03-24 § 71
2. SDN Norra Hisingens handlingar 2018-11-27 § 216

Ärendet

Stadsledningskontoret föreslår att Göteborgs Stad står som hyresgäst för det äldreboende med 100 lägenheter som Fastighetsägaren Botrygg Göteborg AB bygger på Silvergruvans gata vid Selma Lagerlöfs torg.

Beskrivning av ärendet

Staden behöver utöka och förnya platserna inom äldreomsorgen. Hyresvärden Botrygg Göteborg AB erbjuder staden att hyra ett äldreboende vid Silvergruvans gata, vid Selma Lagerlöfs torg. Äldreboendet har 100 lägenheter och ytor för samvaro, aktiviteter och personal. Äldreboendets inhyrda yta beräknas till ca 7980 m². Läget intill Selma Lagerlöfs torg ger närhet till service och kommunikationer. Inflyttning beräknas kunna ske i början av 2021.

Inhyrningens värde är av betydande art varpå beslutet inte ryms inom kommunstyrelsens delegation till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att Göteborgs Stad är i behov av de 100 lägenheter som erbjuds vid Selma Lagerlöfs torg. Stadsledningskontoret ser ett ökat behov av platser inom äldreomsorgen då den åldrande befolkningen växer. Området runt Selma Lagerlöfs torg är ett område under utveckling och ses som en strategiskt bra placering för ett äldreboende.

Magnús Sigfússon

Direktör Stadsutveckling

Eva Hessman

Stadsdirektör



§ 71 N140-1755/18

Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg Botrygg AB - Återremiss

Beslut

1. Stadsdelsnämnden Norra Hisingen beslutar att hyra in fastighet vid Silvergruvans gata, vid Selma Lagerlöfs torg, för att bedriva äldreboende med 100 lägenheter.

Ärende

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att ta fram en förstudie gällande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg (Bilaga 1). Den 30 december 2019 fick förvaltningen yttrandet gällande förstudien från Lokalsekretariatet (Bilaga 2). Stadsdelsnämnden behandlade ärendet den 25 februari 2020. (Bilaga 3 och 4). Då beslutade stadsdelsnämnden att återremittera ärendet till förvaltningen. Stadsdelsnämnden ska nu ta ställning till om inhyrningen ska genomföras.

Tidigare behandling

Återremitterat ärende från sammanträde 2020-02-25.

Handlingar

1. Tjänsteutlåtande 2020-03-12
2. Tjänsteutlåtande begäran om förstudie för ett nytt äldreboende på Selma Lagerlöf torg, daterad 2018-11-05, dnr: N140-1755/18
3. Yttrande lokalsekretariatet, daterad 2019-12-30
4. SDN Norra Hisingen Protokollsutdrag 2020-02-25 § 49 Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg BoTrygg
5. Tjänsteutlåtande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg, daterat 2020-02-06, dnr N140-1755/18
6. PM gällande inhyrning ÄBO Selma-Selma Lagerlöfs torg, daterad 2020-03-09
7. Uppskattad kostnadskalkyl Botrygg, daterad 2020-03-05

Protokollsutdrag skickas till

Lokalförvaltningen och Stadsledningskontoret.



Dag för justering

2020-03-26

Vid protokollet

Sekreterare

Bengt Nilsen

Ordförande

Jens Adamik

Justerande

Mikael Wallgren

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2020-03-12

Diarienummer N140-1755/18

Handläggare

Nicklas Friberg, Fastighetsstrateg

Telefon:031-366 83 30

E-post: nicklas.friberg@norrahisingen.goteborg.se

Handläggare

Renas Redha, Verksamhetsutvecklare ÄO-HS

Telefon:031- 366 90 93

E-post: renas.redha@norrahisingen.goteborg.se

Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg Botrygg AB - Återremiss

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden Norra Hisingen beslutar att hyra in fastighet vid Silvergruvans gata, vid Selma Lagerlöfs torg, för att bedriva äldreboende med 100 lägenheter.

Sammanfattning

Ärendet avser inhyrning av lokaler där det är fastighetsägaren BoTrygg som bygger, äger och förvaltar fastigheten.

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att ta fram en förstudie gällande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg (Bilaga 1). Den 30 december 2019 fick förvaltningen yttrandet gällande förstudien från Lokalsekretariatet (Bilaga 2). Stadsdelsnämnden behandlade ärendet den 25 februari 2020. (Bilaga 3). Då beslutade stadsdelsnämnden att återremittera ärendet till förvaltningen. Stadsdelsnämnden ska nu ta ställning till om inhyrningen ska genomföras.

Stadsdelsnämnden beslutade den 25 februari 2020 att återremittera ärendet till förvaltningen med uppdrag att besvara följande punkter till stadsdelsnämndens sammanträde 24 mars 2020:

- Varför följs inte ramprogrammet?
- Vilka konsekvenser får det att ramprogrammet inte följs?
- Varför är inte LOU tillämpligt?
- Kvalitetssäkra kostnaderna för inhyrningen.

Bygget sker utifrån ett koncept med färdiga ritningar där lokalutformningen är förutbestämd. Lokalutformningen med exempelvis gemensamma utrymmen för måltider och aktiviteter placerade i varje flygel gör det svårt för den enskilde att orientera sig till och från sin lägenhet. Tillgängligheten brister när det gäller trappor, hiss och möjligheter till sjuktransporter.

Lagen om offentlig upphandling (LOU) ska tillämpas i vissa delar av detta ärendet. Lagen reglerar i vilken utsträckning som förvaltningen kan justera ritningarna. Anpassningarna i aktuell inhyrning utgör som mest ca 8 % av hyreskontraktets totala värde. Därmed är det

inte krav på upphandling enligt LOU. När det gäller verksamhetsspecifika anpassningar om ca 8 000 tkr ska de upphandlas av staden enligt LOU och finansieras via Stadens Leasingbolag. För resterande verksamhetsspecifika anpassningar finns det två tillvägagångssätt; tilläggshyra eller att förvaltningen köper verksamhetsanpassningarna genom en upphandling enligt LOU.

Den totala kostnaden för inhyrningen av äldreboendet kan i dagsläget inte anges utan endast uppskattas. Förvaltningen gör bedömningen att behovet av äldreboendeplatser i Göteborgs stad är stort och att detta överväger de identifierade kvalitetsbristerna och de osäkra kostnaderna för de verksamhetsspecifika anpassningarna. Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden ska besluta om inhyrning av äldreboendet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lägenheterna har en preliminär hyra om cirka 8500 kr per månad. Förvaltningens hyreskostnad gentemot fastighetsägaren beräknas bli cirka 19 336 tkr per år om avtal tecknas i tolv år. Det tillkommer också en tilläggshyra avseende verksamhetsspecifika anpassningar om 2000 tkr per år i tio år. Utrustningen leasas och avtalsperioden för leasing sträcker sig om tio år.

Engångskostnader för verksamhetsspecifika anpassningar avser lås, larm och IT om 8000 tkr och 7500 tkr avseende lokalanpassningar, exempelvis höj- och sänkbara toaletter.

Stadsdelen svarar för lös inredning och verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen. Exempelvis taktraverser och välfärdsteknik, dessa kostnader uppskattas till 4500 tkr, detta planeras och kalkyleras parallellt med byggprojektet.

Tilläggskostnaderna har beräknats utifrån schablonkostnader för liknande byggnationer som Nya Backahus, vilket planeras att byggas under samma tidsperiod. Det går därför inte i dagsläget att redovisa en exakt totalkostnad för inhyrningen av äldreboendet. En jämförelse av nettokostnad mellan BoTrygg 91 (tkr/lgh/år) och Nya Backahus 113 (tkr/lgh/år). Den totala uppskattade kostnaden bygger på beräkningar utifrån schabloner, se bilaga 6, Uppskattad kostnadskalkyl Botrygg daterad 2020-03-05.

De faktiska kostnaderna för de verksamhetsspecifika anpassningarna kan inte sägas med närmare bestämdhet utifrån vad som är känt i dagsläget, eftersom offerter för ett flertal tillkommande verksamhetsspecifika anpassningar inte är framtagna. I projektorganisationen ingår representanter från stadsdelsförvaltningen, lokalförvaltningen, äldreboendesamordningen och fastighetsägaren som löpande arbetar med framtagandet av behovsanalyser och offertförfrågningar.

Genomför inte stadsdelsnämnden Norra Hisingen projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader. Detta uppskattas till omkring 200 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningens påverkansmöjligheter är begränsade utifrån den ekologiska dimensionen då äldreboendet är en inhyrning. I de delar där förvaltningen har påverkansmöjligheter påtalar förvaltningen vikten av den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Målgruppen som berörs av förslaget är äldre med ett biståndsbeslut för särskilt boende. Utifrån barnperspektivet har förvaltningen uppmärksammat att det på ritningarna inte är avsatt ytor för möjlighet till ett gott umgänge över generationsgränserna på entréplan. Det är av stort värde att barn ska känna sig välkomna på äldreboendet och på ett naturligt vis kunna ha kontakt med sina anhöriga. Då det på övriga plan finns ytor för samvaro bedömer förvaltningen ändå att barnperspektivet har tagits i beaktande i byggnationen.

Samråd

Information i pensionärsrådet Norra Hisingen den 19 mars 2020

Samverkan

Information i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 18 mars 2020

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande begäran om förstudie för ett nytt äldreboende på Selma Lagerlöf torg, daterad 2018-11-05, dnr: N140-1755/18
2. Yttrande lokalsekretariatet, daterad 2019-12-30
3. SDN Norra Hisingen Protokollsutdrag 2020-02-25 § 49 Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg BoTrygg
4. Tjänsteutlåtande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg, daterat 2020-02-06, dnr N140-1755/18
5. PM gällande inhyrning ÄBO Selma-Selma Lagerlöfs torg, daterad 2020-03-09
6. Uppskattad kostnadskalkyl Botrygg, daterad 2020-03-05

Beslutet ska skickas till:

Lokalsekretariatet
Lokalförvaltningen

Ärendet

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att ta fram en förstudie gällande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg (Bilaga 1). Den 30 december 2019 fick förvaltningen yttrandet gällande förstudien från Lokalsekretariatet (Bilaga 2). Stadsdelsnämnden behandlade ärendet den 25 februari 2020. (Bilaga 3 och 4). Då beslutade stadsdelsnämnden att återremittera ärendet till förvaltningen. Stadsdelsnämnden ska nu ta ställning till om inhyrningen ska genomföras.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden behandlade ärendet vid sammanträde den 25 februari 2020. Tjänsteutlåtandet som låg till grund för ärendets behandling bifogas som bilaga 4.

Stadsdelsnämnden beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen med uppdrag att besvara följande punkter till stadsdelsnämndens sammanträde 24 mars 2020.

- Varför följs inte ramprogrammet?
- Vilka konsekvenser får det att ramprogrammet inte följs?
- Varför är inte LOU tillämpligt?
- Kvalitetssäkra kostnaderna för inhyrningen.

- Varför följs inte ramprogrammet?

När Göteborgs stad bygger äldreboenden i egen regi har förvaltningen från början en större möjlighet att fullt ut följa ramprogrammet för lokalutformning av äldreboenden i Göteborgs stad. I detta ärende handlar det om en inhyrning av lokaler där det är fastighetsägaren BoTrygg som äger och förvaltar fastigheten. Äldreboendet byggs utifrån ett koncept med färdiga ritningar där lokalutformningen är förutbestämd. Förvaltningen kan då påverka utformningen av äldreboendet i begränsad omfattning.

- Vilka konsekvenser får det att ramprogrammet inte följs?

Konsekvenser som inhyrningen kan få enligt krav i ramprogrammet för utformning av äldreboenden i Göteborg stad:

Den enskilde har svårt att titta ut genom fönstren från sittande eller liggande position i sin lägenhet eller gemensamma utrymmen. Detta benämns i ramprogrammet som följande: *Låg höjd på fönsterbröstningar i gemensamma utrymmen och i lägenheter för att möjliggöra utblickar när den enskilde sitter eller ligger.* Fastighetsägaren har inkommit med kompletterande dokumentation som säkerställer att fönsterbröstningarna är justerade. Lokalutformningen med exempelvis gemensamma utrymmen för måltider och aktiviteter placerade i varje flygel gör det svårt för den enskilde att orientera sig till och från sin lägenhet. För personer med demenssjukdom som ofta har en förändrad uppfattning av tid och rum är det särskilt viktigt med en utformning av lokalerna som guidar den enskilde rätt. I ramprogrammet benämns detta som *orienterbarheten från utemiljön till den enskildes lägenhet.*

Tillgängligheten brister när det gäller trappor, hiss och möjligheter till sjuktransporter. Trapporna är inte tillräckligt breda för att kunna gå två personer i bredd vilket försvårar ledsagning. Hissens storlek begränsar möjligheterna till liggande transporter. Dagens lokalutformning gör det svårt att på ett bra sätt ta sig in och ut ur fastigheten med sjuktransporter, detta är under utredning hos fastighetsägaren.

Gemensamma utrymmen för måltider och aktiviteter i äldreboendet är inte centralt placerade utan placerade i varje flygel. Det gör att personalen får sämre möjligheter till att fysiskt överblicka enheten, vilket kan medföra behov av ökad personaltäthet. I ramprogrammet benämns detta som *de gemensamma utrymmena för måltider och aktiviteter bör vara centralt placerade så de är lätta att nå*.

- Varför är inte LOU tillämpligt?

Lagen om offentlig upphandling (LOU) ska tillämpas i vissa delar av detta ärendet vilket förvaltningen beskriver nedan:

Justering av ritningar och LOU

Botrygg AB har erbjudit Göteborg Stad att hyra in en fastighet för att bedriva äldreboende med 100 lägenheter. Under pågående projektering och byggnation har dialog förts mellan intressenter från staden och fastighetsägaren. Dialogen har handlat om att granska ritningar och genomföra begränsade justeringar utifrån ramprogrammet. Lagen om offentlig upphandling (LOU) reglerar i vilken utsträckning som förvaltningen kan justera ritningarna. Gällande inhyrningen av äldreboendet Botrygg håller sig förvaltningen till vad som är tillåtet enligt LOU, utan att behöva göra en upphandling. Om värdet av anpassningarna i lokalerna understiger 15 procent av kontraktsvärdet, det vill säga hyran, utgör de som utgångspunkt inte det huvudsakliga syftet med kontraktet och lokalförvaltningen har inte en skyldighet att upphandla kontraktet i enlighet med LOU. Anpassningarna i aktuell inhyrning utgör som mest ca 8 % av hyreskontraktets totala värde. Därmed är det inte krav på upphandling enligt LOU. Detta enligt uppgifter från Lokalförvaltningens i *PM gällande inhyrning ÄBO Selma-Selma Lagerlöfs torg*, senast daterad 2020-03-09 (bilaga 5).

Verksamhetsspecifika anpassningar och LOU

När det gäller verksamhetsspecifika anpassningar för specifikt lås, larm och data om ca 8 000 tkr ska det upphandlas av staden enligt LOU och finansieras via Stadens Leasingbolag. Samordning bör ske med fastighetsägaren eller dennes entreprenör. För resterande verksamhetsspecifika anpassningar finns det två tillvägagångssätt: Det första alternativet är att en förhandling görs med fastighetsägaren Botrygg AB för de kostnader som inte är inkluderat i den ordinarie hyran. Då krävs inte en upphandling enligt LOU. Kostnader för verksamhetsspecifika anpassningar behandlas istället som en tilläggshyra. Förvaltningen får betala resterande tilläggshyror om lokalerna lämnas före hyreskontraktet löper ut.

Det andra tillvägagångssättet är att förvaltningen köper verksamhetsanpassningarna genom en upphandling enligt LOU.

- Kvalitetssäkra kostnaderna för inhyrningen.

Den totala kostnaden bygger på beräkningar utifrån schabloner och innan det att hyresförhandling genomförts. De faktiska kostnaderna för de verksamhetsspecifika anpassningarna kan inte sägas med närmare bestämdhet utifrån vad som är känt i dagsläget. Detta eftersom offerter för ett flertal tillkommande verksamhetsspecifika anpassningar inte är framtagna. I projektorganisationen ingår representanter från stadsdelsförvaltningen, lokalförvaltningen, äldreboendesamordningen och fastighetsägaren som löpande arbetar med framtagandet av behovsanalyser och offertförfrågningar för äldreboendet.

Uppskattade kostnader:

- Lägenheterna har en preliminär hyra om cirka 8500 kr per månad.
- Förvaltningens hyreskostnad gentemot fastighetsägaren beräknas bli cirka 19 336 tkr per år om avtal tecknas i tolv år. En hyresförhandling görs först om stadsdelsnämnden fattar beslut om inhyrning.
- Det tillkommer också en tilläggshyra avseende verksamhetsspecifika anpassningar om 2 000 tkr per år i tio år. Utrustningen leasas av Göteborgs Stads leasningsbolag och avtalsperioden sträcker sig över tio år.
- En jämförelse av nettokostnad mellan BoTrygg 91 (tkr/lgh/år) och Nya Backahus 113 (tkr/lgh/år), beräkningen bygger på schabloner och idag kända kostnader. Se bilaga 6 uppskattad kostnadskalkyl, daterad 2020-03-05

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammantagna bedömning är att förslaget om inhyrning av fastighet för att bedriva äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg (Silvergruvans gata) bör tillstyrkas. Detta för att kunna säkerställa behovet av äldreboendeplatser i hela Göteborgs stad och kunna möta en ökande andel av äldre som förväntas inträffa från och med 2025.

Förvaltningen har beaktat att föreslagen inhyrning innebär avvikelser i förhållande till ramprogrammet för lokalutformning av äldreboenden i Göteborgs stad. Förvaltningens bedömning är att äldreboendet kommer att kunna erbjuda en vård- och omsorg med god kvalitet.

Camilla Blomqvist

Margareta Larsson

Stadsdelsdirektör

Tf. sektorchef Äldreomsorg samt hälso-och sjukvård



§ 49 N140-1755/18

Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg Botrygg AB

Beslut

1. Stadsdelsnämnden Norra Hisingen beslutar att återremittera ärendet till förvaltningen med uppdrag att besvara följande punkter till stadsdelsnämndens sammanträde 24 mars 2020.
 - Varför följs inte ramprogrammet?
 - Vilka konsekvenser får det att ramprogrammet inte följs?
 - Varför är inte LOU tillämpligt?
 - Kvalitetssäkra kostnaderna för inhyrningen.

Ärende

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att ta fram en förstudie gällande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg. Den 30 december 2019 fick förvaltningen yttrandet gällande förstudien från Lokalsekretariatet. Stadsdelsnämnden ska nu ta ställning till om inhyrningen ska genomföras.

Handlingar

1. Tjänsteutlåtande daterat 2020-02-06
2. Bygghandlingar, daterad 2020-01-30
3. Yttrande lokalsekretariatet, daterad 2019-12-30
4. Tjänsteutlåtande begäran om förstudie för ett nytt äldreboende på Selma Lagerlöf torg, daterad 2018-11-05, dnr: N140-1755/18
5. Ritningsgranskning genomförd av förvaltningen tillsammans boendesamordningen kallad Analys S-Sceam (Sheffield care environment assessment matrix) daterad 2020-01-28
6. PM gällande inhyrning ÄBO Selma-Selma Lagerlöfs torg, daterad 2020-02-09
7. Äldreboendeplanen för Göteborgs stad, dnr N140-0499/19
8. Presentation daterad, 2020-02-25

Yrkanden

Liberalerna, Moderaterna, Centerpartiet, Sverigedemokraterna, Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet yrkar att ärendet återremitteras och att följande punkter besvaras:

- Varför följs inte ramprogrammet?
- Vilka konsekvenser får det att ramprogrammet inte följs?
- Varför är inte LOU tillämpligt?



- Kvalitetssäkra kostnaderna för inhyrningen.

Dag för justering

2020-02-27

Vid protokollet

Sekreterare

Anna Kristoffersen

Ordförande

Jens Adamik

Justerande

Mikael Wallgren

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-02-06

Diarienummer N140-1755/18

Handläggare

Renas Redha

Telefon:031-366 90 93

E-post: renas.redha@norrahisingen.goteborg.se

Botrygg AB- Nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden Norra Hisingen beslutar att hyra in fastighet vid Silvergruvans gata, vid Selma Lagerlöfs torg, för att bedriva äldreboende med 100 lägenheter.
2. Stadsdelsnämnden Norra Hisingen uppdrar åt förvaltningen att utreda totalkostnaden för inhyrningen inklusive tillkommande verksamhets-specifika anpassningar.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att göra en förstudie gällande ett nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg. Fastighetskontoret hade anvisat mark till Botrygg AB vid Silvergruvans gata (före detta Rimmaregatan) för ett äldreboende med 100 lägenheter och ytor för samvaro, aktiviteter och personal.

Den 30 december 2019 tog förvaltningen emot ett yttrande från Lokalsekretariat avseende förstudie för äldreboendet som Lokalförvaltningen genomfört. Parallellt med förstudien har fastighetsägaren påbörjat byggnationen av äldreboendet utan att förstudien varit avslutad.

Utifrån dagens behov av äldreboenden och den förväntade befolkningsökning i staden kommer Göteborg stad att behöva göra omfattande investeringar i nya och befintliga äldreboenden. Behovet beräknas öka med cirka 100 nya lägenheter per år (ett äldreboende) från 2020 till 2035. Därutöver kommer befintliga äldreboenden att behöva byggas om, eller ersättas med 100 lägenheter per år från och med 2020.

Äldreboendesamordningen har identifierats kvalitetsbrister i relation till Ramprogram för lokalutformning av äldreboenden i Göteborgs Stad. Den totala kostnaden för inhyrningen av äldreboendet kan i dagsläget inte anges utan endast uppskattas. Förvaltningen gör bedömningen att behovet av äldreboendeplatser i Göteborgs stad är stort och att detta överväger de identifierade kvalitetsbristerna och den osäkra kostnaden för de verksamhets-specifika anpassningarna. Förvaltningen föreslår därför att stadsdelsnämnden ska besluta om inhyrning av äldreboendet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Lägenheterna har en preliminär hyra om cirka 8500 kr per månad. Förvaltningens hyreskostnad gentemot fastighetsägaren beräknas bli cirka 19 336 tkr per år om avtal

tecknas i tolv år. Det tillkommer också en tilläggshyra avseende verksamhetsspecifika anpassningar om 2000 tkr per år i tio år. Utrustningen leasas och avtalsperioden för leasing sträcker sig om tio år. Till detta tillkommer ränta om 6 procent och 2 procent inflation exklusive moms.

Engångskostnader för verksamhetsspecifika anpassningarna avser lås, larm och IT om 8000 tkr och 7500 tkr avseende lokalanpassningar, exempelvis höj- och sänkbara toaletter.

Stadsdelen svarar för lös inredning och verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen. Exempelvis taktraverser och välfärdsteknik, dessa kostnader uppskattas till 4500 tkr, detta planeras och kalkyleras parallellt med byggprojektet.

Tilläggskostnaderna har beräknats utifrån schablonkostnader för liknande byggnationer som Nya Backahus, vilket planeras att byggas under samma tidsperiod. Det går därför inte i dagsläget att redovisa en exakt totalkostnad för inhyrningen av äldreboendet. Utifrån uppskattade schablonkostnader för boytan är nettokostnaden per lägenhet för BoTrygg 91 (tkr/år) jämfört med Nya Backahus 113 (tkr/år) exklusive tilläggskostnader.

För hantera dessa kostnader för verksamhetsspecifika anpassningar finns det två tillvägagångssätt. Ett är att en förhandling ska göras med fastighetsägaren Botrygg AB gällande kostnader som inte är inkluderat i ordinarie hyra.

Det andra alternativet är att kostnader för verksamhetsspecifika anpassningar behandlas som en tilläggshyra som förvaltningen får betala det kvarstående värdet av vid ett tidigare utträde från hyreskontraktet. Detta blir då inte en upphandling enligt lag om offentlig upphandling (LOU). Det andra tillvägagångssättet är att förvaltningen köper verksamhetsanpassningarna genom en upphandling enligt LOU.

Botrygg äldreboende är en konceptbyggnation med färdiga lokalutformningar, vilket leder till att exempelvis samlingsplatserna inklusive kökens placering ute i varje flygel på våningsplanen minskar överblicken. Det är en kvalitetsbrist som kan fördyra för verksamheten, mer välfärdsteknik kan därför krävas för att uppnå ett självständigt och tryggt äldreboende.

Genomför inte stadsdelsnämnden Norra Hisingen projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader. Detta uppskattas till omkring 200 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningens påverkansmöjligheter är begränsade utifrån den ekologiska dimensionen då äldreboendet är en inhyrning. I de delar där förvaltningen har påverkansmöjligheter påtalar förvaltningen vikten av den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Målgruppen som berörs av förslaget är äldre med ett biståndsbeslut för särskilt boende. Utifrån barnperspektivet har förvaltningen uppmärksammat att det på ritningarna inte är avsatt ytor för möjlighet till ett gott umgänge över generationsgränserna på entréplan. Det är av stort värde att barn ska känna sig välkomna på äldreboendet och på ett naturligt vis kunna ha kontakt med sina anhöriga. Då det på övriga plan finns ytor för samvaro bedömer förvaltningen ändå att barnperspektivet har tagits i beaktande i byggnationen.

Samverkan

Information i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2020-02-19

Bilagor

1. Bygghandlingar, daterad 2020-01-30
2. Yttrande lokalsekretariatet, daterad 2019-12-30
3. Tjänsteutlåtande begäran om förstudie för ett nytt äldreboende på Selma Lagerlöf torg, daterad 2018-11-05, dnr: N140-1755/18
4. Ritningsgranskning genomförd av förvaltningen tillsammans boendesamordningen kallad Analys S-Sceam (Sheffield care environment assessment matrix) daterad 2020-01-28
5. PM gällande inhyrning ÄBO Selma-Selma Lagerlöfs torg, daterad 2020-02-09
6. Äldreboendeplanen för Göteborgs stad, dnr N140-0499/19

Beslutet ska skickas till:

Lokalsekretariatet
Lokalförvaltningen

Ärendet

Stadsdelsnämnden fattade den 27 november 2018 beslut om att uppdra åt lokalsekretariatet att ta fram en förstudie gällande nytt äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg. Den 30 december 2019 fick förvaltningen yttrandet gällande förstudien från Lokalsekretariatet. Stadsdelsnämnden ska nu ta ställning till om inhyrningen ska genomföras.

Beskrivning av ärendet

Botrygg AB har av Fastighetskontoret anvisats mark vid Silvergruvans gata (före detta Rimmaregatan) för byggnation av ett nytt äldreboende med 100 lägenheter samt ytor för samvaro, aktiviteter och personal. Äldreboendets inhyrda yta beräknas till 7980 m². Lägenheterna är cirka 35 m². Placeringen vid Selma Lagerlöfs torg ger närhet till service och kommunikationer. Inflyttningen beräknas ske under hösten 2021.

Den 30 december 2019 tog förvaltningen emot ett yttrande från Lokalsekretariat avseende förstudien för äldreboendet som Lokalförvaltningen genomfört. Parallellt med förstudien har fastighetsägaren påbörjat byggnationen av äldreboendet utan att förstudien varit avslutad.

Identifierade kvalitetsbrister

Botrygg AB:s äldreboende är en konceptbyggnation med färdiga lokalutformningar som delvis avviker från Göteborgs stads ramprogram för äldreboenden. Exempelvis är köken placerad i en flygel på varje våningsplan. Detta minskar överblicken för personalen och gör att verksamhetsanpassningar av lokalerna behöver ske för att de boende ska få ett tryggt boende med möjlighet till självständighet.

Förvaltningen har med stöd av boendesamordningen gjort ritningsgranskningar där det framkommit att det finns kvalitetsbrister i planeringen av äldreboendet. Brister som framkommit återfinns både i gemensamhetslokaler och i den egna lägenheten. Delar av dessa brister är relaterade till ramprogrammet för lokalutformning av äldreboenden i Göteborgs Stad exempelvis:

- Höjd på fönsterbröstningar anpassas i gemensamma utrymmen och i lägenheter för att möjliggöra utblickar när den enskilde sitter eller ligger.
- Bristande orienterbarheten från utemiljön till den enskildes lägenhet.
- Tillgängligheten vid förflyttning i trappor, hiss och vid persontransporter

Äldreboendeplanen

Enligt äldreboendeplan för Göteborgs stad 2020–2023 kommer det att under den senare delen av planperioden att finnas ett tillfälligt överskott av permanentlägenheter. Detta innebär att det i Göteborgs stad som helhet kommer att finnas fler äldreboendeplatser än vad behovet av permanentplatser är. Överskottet av lägenheter ger staden möjlighet till strukturella åtgärder och till renovering som kräver tomställande av äldreboendeplatser. Detta tillfälliga överskott är en nödvändighet för att kunna möta den ökande andelen av äldre som förväntas inträffa från och med 2025. Det finns dock lokala skillnader över staden. På Hisingen kommer det att finnas ett volymmässigt överskott av lägenheter om kända möjliga externa etableringar (exempelvis Botrygg AB) inkluderas. Överskottet är nödvändigt för att tomställning äldreboendeplatser ska kunna ske vid renovering av äldreboenden. Därmed menar äldreboendesamordningen att det kommer att finnas ett underskott om cirka 246 lägenheter mellan åren 2020–2023.

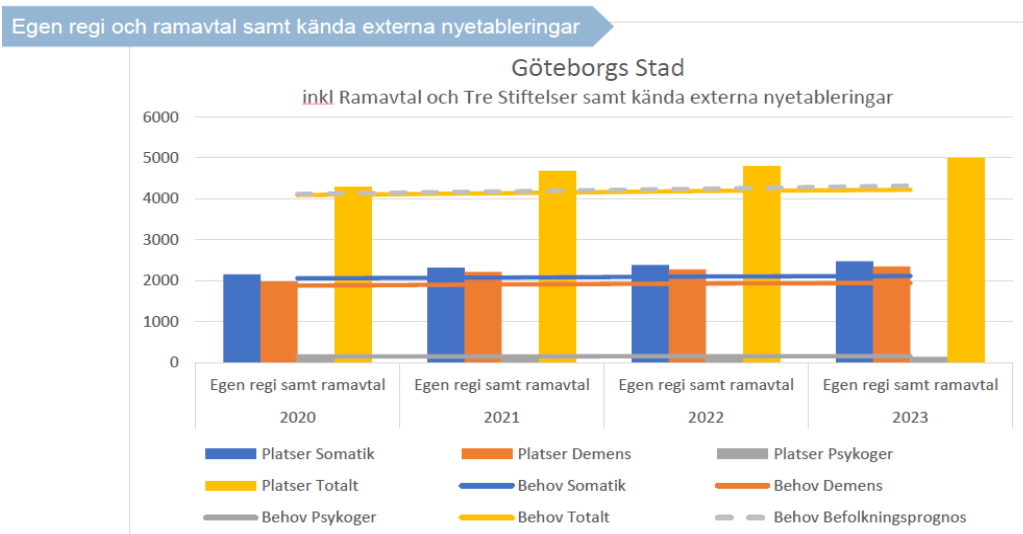


Bild 1: Äldreboendeplatser i Göteborgs stad 2020–2023

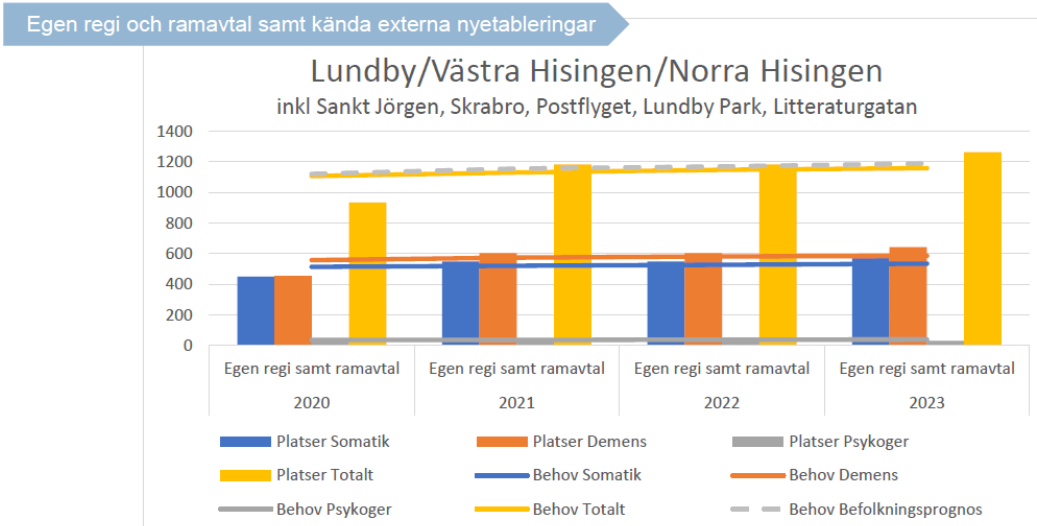


Bild 2: Äldreboendeplatser geografiskt för Hisingen inkluderat Botrygg AB (Litteraturgatan)

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammantagna bedömning är att förslaget om inhyrning av fastighet för att bedriva äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg (Silvergruvans gata) bör tillstyrkas. Detta för att kunna säkerställa behovet av äldreboendeplatser i hela Göteborgs stad och kunna möta en ökande andel av äldre som förväntas inträffa från och med 2025. Det kommer att finnas ett tillfälligt överskott på äldreboende men enligt äldreboendesamordningen kommer detta att möjliggöra strukturella åtgärder och renoveringar i det befintliga beståndet av äldreboende.

Förvaltningen har beaktat att föreslagen inhyrning innebär avvikelser i förhållande till ramprogrammet för lokalutförning av äldreboenden i Göteborgs stad. Förvaltningens bedömning är att äldreboendet kommer att kunna erbjuda en vård- och omsorg med god kvalitet.

Då kostnader för verksamhetsspecifika anpassningar tillkommer ser förvaltningen att det finns behov av att ytterligare utreda totalkostnaden och återkomma till nämnden med denna.

Camilla Blomqvist

Sandra Hultén Johansson

Stadsdelsdirektör

Sektorschef äldreomsorg samt hälso-sjukvård

Uppskattad kostnadskalkyl Botrygg

2020-03-05

Bilaga 6

Antal lägenheter	100
Hyra för Göteborgs Stad	19 336
Avgiftsintäkter från boende Tkr/år	10 200
Nettokostnad Göteborgs Stad Tkr/år	9 136
Nettokostnad per lägenhet för Göteborgs Stad (tkr/år)	91
<u>Tillkommande (totalt belopp i tkr)</u>	
Lös inredning (t ex taktraverser och välfärdsteknik)	4 500
Lås, larm och IT	8 000
Lokalanpassningar (t ex höj- och sänkbara toaletter)	7 500
Summa	20 000
Nettokostnad per lägenhet inklusive tillkommande (tkr/år)	111

Jämförelse av nettokostnad BoTrygg och Nya Backahus

	Nya Backahus	BoTrygg
Antal lägenheter	56	100
Hyra för Göteborgs Stad	11 434	19 336
Avgiftsintäkter från boende Tkr/år	5 130	10 200
Nettokostnad Göteborgs Stad Tkr/år	6 304	9 136
Nettokostnad per lägenhet för Göteborgs Stad (tkr/år)	113	91



Datum 2020-02-06
Kompletterad 2020-02-09
Tillägg 2020-03-04

PM gällande inhyrning ÄBO Selma – Selma Lagerlöf Torg

Bakgrund

Botrygg har erbjudit Göteborg Stad förhyrning av ÄBO Selma med 100 lägenheter på en totalyta av 7 981kvm.

Ett av fastighetsägaren hyresförslag är hyreskontrakt på 12 år till en hyra på 2 300kr/kvm, årshyra 18 356 300kr.

Under projekteringen/byggnationen har dialoger hållits mellan de olika intressenterna från staden och fastighetsägaren. Om lokalerna har väsentligt specialanpassats under denna process efter stadens önskemål så är det egentligen en byggentreprenad som ska upphandlas.

Nuläge

Utöver bashyran har fastighetsägaren redovisat en ungefärlig tilläggskostnad för lås/larm/IT på ca 8 msk samt ca 7,5 msk för tillval. Till dessa kostnader anges en ränta på 6 % och 2 % inflation exklusive moms.

Då någon specifikation saknas för bedömningen så är denna generell. Förutom att summornas nivå inte kan bedömas förefaller påslagen orimligt höga. Delar av tillvalen måste betraktas som fastighetsägarens ansvar för att uthyrning ska kunna göras, exempelvis att fastigheten måste ha ett grundskydd vad gäller lås, brandlarm och IT. Verksamheten har givetvis behov av kompletteringar som är integrerade i systemen. På övriga ”tillval” ingår sprinklersystem som idag är ett lagkrav för ÄBO och borde därav vara en angelägenhet för fastighetsägaren.

Bedömning

Utifrån ett upphandlingsperspektiv kan följande två alternativ finnas.

Alternativ 1

En förhandling genomförs där en tydlig redovisning görs av tilläggskostnader efter rensning av kostnadsslag som ska bäras av fastighetsägaren. Den framräknade tilläggskostnaden läggs som en tilläggshyra baserad på redovisad självkostnad och att hyresgästen betalar eventuellt kvarstående värde vid ett förtida utträde från kontraktet.

Vid detta alternativ köper inte staden något och därmed är LOU inte en fråga.

Kvarvarande verksamhetsspecifik utrustning bör upphandlas enligt Stadens regler och därmed enligt LOU lagstiftning.

Alternativ 2

Om Staden/Stadsdelen ska köpa tillvalen efter rensning av fastighetsägarens delar krävs att stadsdelen genomför en upphandling enligt LOU 2016:1145 på sedvanligt sätt. Om man tillåter att fastighetsägaren/entreprenören upphandlar så måste detta ske enligt LOU. Därmed kan finansiering också ske via Leasingbolaget.

Sammanfattning

Alternativ ett är enklast beroende på innehållet i tillvalen. Staden "investerar" då inte i privat fastighet utan ett rent hyresförhållande kan erhållas. Om alternativ två väljs måste tydliga ansvars/gränsdragningar upprättas ex för fel, support, underhåll etc. Ekonomiskt/affärsmässigt är alternativ två med "egen" finansiering sannolikt bättre då staden får kontroll över kostnaderna och kan säkerställa rätt system.

Göteborgs Stad Lokalförvaltningen 2020-02-09

Mats Andreason

Upphandlingschef

Telefon 031-365 02 29

E-post: mats.andreason@lf.goteborg.se

Box 5163

402 26 Göteborg

Tilläggskommentarer

Utifrån att alternativ två enligt ovan är den valda vägen görs följande kompletterande bedömningar.

- Det verksamhetsspecifika lås, larm, data paketet på ca 8 MSEK upphandlas av staden enligt LOU och finansieras via Stadens Leasingbolag. Samordning bör ske med Fastighetsägaren eller dennes entreprenör. Lämpligen ombesörjs tomrördragning av FÄ:s el entreprenör i samband med övrigt elarbete.
- Beräknade tillägsarbeten på ca 8 MSEK utgör ca 3,6 % av hyreskontraktsvärde och kan därmed betecknas som lågt och inte upphandlingspliktigt enligt LOU 2016:1145. Däremot måste finansieringsfrågan lösas för godkännande av Leasingbolaget. Överenskommelse med verifierade självkostnad redovisad kan vara en möjlighet samt eventuellt entreprenadarvode.

Lokalförvaltningen

2020-03-03

Mats Andreason

Upphandlingsenheten

Tillägg yttrande 2020-03-09

Huvudregeln är att hyresrätt till fastighet inte är upphandlingspliktig enligt LOU, 3 kap. 19 § LOU. Lokalförvaltningen – eller den verksamhet som ska använda en lokal – behöver därmed som utgångspunkt inte upphandla lokalhyran i sig enligt LOU.

Om värdet av anpassningarna understiger 15 procent av kontraktsvärdet, dvs. hyran, utgör de som utgångspunkt inte det huvudsakliga syftet med kontraktet och Lokalförvaltningen har inte en skyldighet att upphandla kontraktet i enlighet med LOU.

Med hänvisning till vad ovan redovisats kan konstateras att det huvudsakliga syftet är en förhyrning som inte är LOU pliktigt.

Anpassningarna utgör som mest ca 8 % av hyreskontraktets totala värde. Därmed är det inte krav på LOU upphandling enligt Lagen om Offentlig Upphandling, LOU 2016:1145 med hänvisning till såväl lagen som prejudicerande domar.

Lokalförvaltningen

2020-03-09

Mats Andreason

Upphandlingsenheten



Datum 2019-12-30
Diarienummer 1711/18

Yttrande

Äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg

Enlig uppdragsbeställning daterad 2018-12-13 har lokalförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av äldreboende vid Selma Lagerlöfs torg.

Hyresobjektet

Hyresvärden, Botrygg Göteborg AB erbjuder staden att hyra ett äldreboende vid Silvergruvans gata med 100 lägenheter och ytor för samvaro, aktiviteter och personal. Äldreboendet disponerar även en trädgård. Äldreboendets inhyrda yta beräknas till ca 7980 m². Lägenheterna är ca 35 m² och har tillgång till ytor för samvaro i bostadens närhet. Läget intill Selma Lagerlöfs torg ger närhet till service och kommunikationer. Inflyttning beräknas kunna ske i början av 2021.

Hyra

Stadsdelens hyra för lokalen enligt bruksvärdessystemet beräknas bli ca 12 550 tkr per år varav 2 780 tkr avser lokaldelarna och 9 770 tkr bostäderna. Lägenheterna har en preliminär hyra av ca 8 500 kr/månad. Samtliga beräkningar är preliminära och beräknade i 2019 års nivå.

Stadens hyreskostnad gentemot fastighetsägaren beräknas bli ca 19 336 tkr per år om avtal tecknas i 12 år. Summan inkluderar ett tillägg för verksamhetsförbättrande anpassningar.

Verksamhetsspecifika system såsom lås, larm uppskattas till 8 000 tkr som hyresvärden erbjuder sig att finansiera mot ett hyrestillägg som beräknats till 1043 tkr per år under kontraktstiden. Alternativt kan denna kostnad finansieras via stadens leasingbolag.

Stadsdelen svarar för lös inredning, verksamhetsspecifik utrustning som inte ingår i fastighetsinvesteringen. Exempelvis traverser och välfärdsteknik. Detta bör planeras och kalkyleras parallellt med byggprojektet.

Fakturering

Om Norra Hisingen inte genomför projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Norra Hisingens beslut distribueras till:

Lokalnämnden

Lokalsekretariatet

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Lokalsekretariatet

Helena Renström

Planeringsledare

E-post: helena.renstrom@stadshuset.goteborg.se

Telefon 031-368 06 12

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för lokalsekretariatet

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34



Göteborgs Stad

Norra Hisingen

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-11-05
Diarienummer N140-
1755/18

Äldreomsorgen samt Hälso- och sjukvård

Sandra Hultén Johansson
Telefon: 031- 366 82 16
E-post:
sandra.hulten.johansson@norrahisingen.goteborg.se

Begäran om förstudie för ett nytt äldreboende på Selma Lagerlöfs Torg

Förslag till beslut

- Stadsdelsnämnden beslutar uppdra åt Lokalsekretariatet att genomföra förstudie för nytt äldreboende med ca 98 lägenheter på Selma Lagerlöfs Torg, Rimmaregatan Norra Hisingen.
I uppdraget inkluderas kostnadskalkyl.

Ärendet

Inom den detaljplaneprocess som pågår för Selma Lagerlöfs torg föreslås att Botrygg bygger ett äldreboende med 98 lägenheter med en standardstorlek av 34,4 kvm per lägenhet.

Botrygg har anvisats mark på Rimmaregatan, Selma kvarter JQ. Projektet befinner sig i etapp två, med planerad byggstart under 2018. I anslutning till etableringen kan det eventuellt behövas lokaler för verksamhetens ledning och personal.

Bakgrund

Ett utvecklingsarbete pågår i samverkan mellan Göteborgs stads förvaltningar och bolag avseende Selma Lagerlöfs torg. Stadsdelen utvecklas genom nya bostäder och verksamheter, ett upprustat centrum och förbättrade offentliga rum. Visionen är en attraktivare, tryggare och mer hållbar stadsdel.

Konsekvensbeskrivningar

Barn- och ungdomsperspektiv

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhets- och mångfaldsperspektiv

Tillgång till god äldreomsorgsverksamhet anpassad efter individens behov underlättas genom långsiktig planering och effektivt genomförande. En utbyggd äldreomsorg kan leda till ett minskat tryck avseende insatser från anhöriga och då speciellt kvinnor som i de flesta fall utför anhöriginsatser.

För att möjliggöra jämställda äldreboendelägenheter, som är till för *alla*, är det viktigt att normmedvetet perspektiv utifrån samtliga diskrimineringsgrunder finns representerade i planeringen. Handlingsplanerna för nationella minoritetsfrågor

respektive finskt förvaltningsområde samt stadens plan för att förbättra hbtq-personernas livsvillkor skall således ingå.

Förvaltningens överväganden

Stadsdelsförvaltningen och den gemensamma äldreboendesamordningen i Göteborgs stad ser positivt på att etablera ytterligare ett äldreboende i stadsdelen Norra Hisingen.

Stadsdelsförvaltningen bedömer att det är av största vikt att planering och byggnation av nya äldreboendeplatser påbörjas utifrån att den äldre populationen förväntas öka och med den ett ökat omvårdnadsbehov. I äldreboendeplanen för perioden 2017 - 2020 är det prognostiserade behovet större än vad tidigare äldreboendeplaner visat. Söktrycket till stadsdelens äldreboenden är högt, de flesta äldre önskar bo kvar i stadsdelen och det finns även sökande från andra stadsdelar till äldreboenden i Norra Hisingen. Förhållandena ovan befäster behovet av att påbörja processen med nybyggnation.

Placeringen inom området JQ, se bilaga (Selma Kvarter JQ) gör det också möjligt att ha nära till service och kommunikationer, vilket gör vardagen lättare för de äldre och deras anhöriga.

Samråd

Information på Pensionärsrådet Norra Hisingen 6 december 2018

Samverkan

Information Förvaltnings samverkansgrupp (FSG) 21 november 2018

Bilagor

Selma Kvarter JQ

GÖTEBORGS STAD

Norra Hisingen

Camilla Blomqvist
Stadsdelsdirektör

Sandra Hultén Johansson
Sektorschef
Äldreomsorg och Hälso- samt sjukvård