Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2022-09-22
Diarienummer N161-0443/21

Handläggare
Karin Johansson
Telefon: 031-365 00 00 (växel)
E-post: karin.3.johansson@funktionsstod.goteborg.se

Ombyggnation och renovering av Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner ombyggnation, anpassning och renovering av Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12. I detta ingår investeringsrelaterade engångskostnader.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsledningskontoret och lokalnämnden.

Sammanfattning

Dalheimers hus på Slottsskogsgatan 12 är en social mötesplats med hög tillgänglighet för alla göteborgare. Huset inrymmer idag flertalet olika verksamheter som exempelvis kontorsutrymmen för funktionshinderföreningar, lokaler för kulturevenemang, anpassade konferens- och restauranglokaler, kommunala verksamheter i form av daglig verksamhet och korttidsboende för personer med funktionsnedsättning samt anpassad friskvårds-anläggning med bassäng. Nära 1 000 personer kan passera genom foajén under en vanlig dag. Förvaltningen för funktionsstöd är största hyresgäst i lokalerna, som omfattar cirka 10 000 kvadratmeter lokalyta men upplåter delar av huset till andra verksamheter och förvaltningar.

Nämnden för funktionsstöd gav i juni 2021 lokalförvaltningen via stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en förstudie med kostnadsuppgifter för renovering, anpassning och ombyggnad av Dalheimers hus på Slottsskogsgatan 12. Stadsledningskontoret, avdelningen för planering och analys, har inkommit med ett yttrande baserat på lokal-förvaltningens förstudies underlag. Yttrandet samt den bifogade förstudierapporten beskriver ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för befintlig och kommande verksamhet i byggnaden under och efter åtgärder. De ekonomiska konsekvenserna innebär en ny högre årshyra. Till detta tillkommer engångskostnader som hanteras separat och faktureras löpande. Evakuering under byggtiden är nödvändig och förändringar i utformning, rumsliga funktioner och samband samt olika verksamheters placering i byggnaden föreslås.

Efter beslut om godkännande från nämnden för funktionsstöd och därefter godkännande i lokalnämnden kan projektering starta och övriga steg i processen fortsätta i enlighet med tidplan med beräknat färdigställande sommaren 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomiska konsekvenser utgörs av två delar: årshyra och investeringsrelaterade driftskostnader.

Årshyra

Årshyran för 2022 är cirka 11 500 tkr. Flera föreningar hyr kontor och möteslokaler i Dalheimers hus och hyresintäkter från dessa uppgår till cirka 1 300 tkr. På grund av platsbrist har förvaltningen hyrt in ytterligare lokaler i närliggande Björneborg på Slottsskogsgatan 18 för några föreningar. Efter renovering bedöms dessa föreningar kunna flytta in igen i Dalheimers hus.

Den sammanlagda preliminära årshyran för verksamheten efter genomfört projekt beräknas bli cirka 20 245 tkr. Enligt lokalförvaltningens förstudierapport kommer kostnaderna för projektets investeringar generera en preliminär årshyra på 13 524 tkr. Kostnaderna för reinvesteringar i samband med projektet kommer att generera ytterligare preliminär årshyra på 6 720 tkr.

Aktuell hyressättning utgår från principen om självkostnad. Det innebär att den verksamhet som nyttjar en lokal också bär samtliga kostnader för den lokalen. Den hyressättande principen har fastställts i kommunfullmäktige och gäller från och med 2022-01-01.

Driftskostnaderna är beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till dess att nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet. De preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget bedöms uppgå till 68 200 tkr enligt följande specifikation:

Engångskostnader	
Nedskrivning av bokfört värde dvs restvärde	33 000 tkr
Engångskostnad för evakuering samt drift under evakueringstiden	35 000 tkr
Uppskattade totala engångskostnader	**68 200 tkr**

Den stora posten för nedskrivning av bokfört värde beror enligt lokalförvaltningen på att det har gjorts flera större anpassningar med lång avskrivningstid på Dalheimers hus. Evakueringskostnaderna är en uppskattad kostnad för nödvändiga anpassningar på hotell Kusten, som evakueringen är tänkt att förläggas till, samt drift och hyra under hela evakueringsperioden om ca 2,5 år. Endast verkligt utfall kommer att debiteras. Posten är behäftad med stor osäkerhet.

Förstudiekostnader

Om nämnden för funktionsstöd avbryter eller inte behandlar förstudien inom sex månader från det datum förstudien expedierades förvaltningen kommer att faktureras cirka 470 tkr för upparbetade förstudiekostnader.

Reservationer

Det finns ett antal osäkra antagande avseende både lokalkostnadsanalysen (årshyran) och de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller

kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Göteborgs Stad har högt ställda krav och mål avseende miljö och strävar efter ett hållbart byggande med helhetssyn och utgår ifrån av Kommunfullmäktige i mars 2021 antagna miljö- och klimatprogram 2021–2030. För Dalheimers hus innebär det att ombyggnationen kommer utgå ifrån ”Lokalförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2021”. Genom att använda beprövade lösningar och material med låg klimatpåverkan uppnås miljömässiga krav. Eftersom huset måste hanteras via ett stomrent förfarande innefattar måluppfyllelsen också en korrekt hantering av det material som behöver kasseras.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning syftar till att, utifrån de mänskliga rättigheterna och det nationella funktionshinder-politiska målet, förtydliga vad som förväntas av stadens nämnder och styrelser för att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra ska kunna vara fullt delaktiga utan diskriminering. Programmet tar upp att personer med funktionsnedsättning har rätt att leva ett självständigt liv i ett samhälle med lika valmöjligheter som andra.

Vid beslut om att gå vidare med renovering och ombyggnation kan Dalheimers hus förbli och utvecklas som friskvårdsinstitution tillgänglig för alla likväl som en social och inkluderande mötesplats. Det föreningshus som det var när det byggdes kan återskapas med fler föreningar som bereds möjlighet att hyra kontor och möteslokaler vilket förväntas leda till att verksamheten återigen fylls av aktiviteter för föreningsmedlemmar såväl som för den breda skara gäster som idag besöker verksamheten. Universell utformning kommer att eftersträvas utifrån de förutsättningar och möjligheter som lokalerna ger.

Dalheimers hus är en social mötesplats för alla, både personer med och utan funktionsnedsättning. Huset ska vara tillgängligt för alla med de fem svårigheterna syn, rörelse, hörsel, att inte tåla ämnen, svårigheter att bearbeta, tolka och/eller förmedla information. Nära 1 000 personer kan passera genom foajén under en vanlig dag.

Många medborgare ser Dalheimers hus som ett tillgängligt kulturhus med ett tillåtande klimat där alla är välkomna. Konferenslokalerna på Dalheimers hus har tillgängliga lokaler och service som särskilt efterfrågas av funktionshinderföreningar, men hyrs även av stadens verksamheter och andra aktörer. Friskvårdsverksamheten är unik då övriga anläggningar i staden inte är har samma höga tillgänglighet för målgruppen personer med funktionsnedsättning. Verksamheten fyller inte enbart en social funktion utan erbjuder möjlighet till nödvändig egenträning i varmvatten för bassängens målgrupp. Restaurangen på Dalheimers hus är öppen för alla, men för Dalheimers hus målgrupp är det i vissa fall den enda restaurang där de kan klara sig självständigt utan stöd av

personal. Restaurangen är rymlig så att flera personer i permobil och rullstol kan träffas över en fika eller lunch. Både Eldorado och Dalheimers hus är ansvariga för programutbudet.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 9 november 2022.

Dalheimers hus delaktighetsråd

Förslag till renovering och ombyggnation har via löpande dialog samverkats med funktionshinderorganisationerna i Dalheimers hus delaktighetsråd. Detta råd består av ledamöter från de fem föreningar som i dag hyr kontorslokaler i Björneborg, Slottsskogsgatan 18 samt från de föreningar som finns i Dalheimers hus, Slottsskogsgatan 12.

Bilagor

1. Yttrande, stadsledningskontoret daterat den 20 september 2022
2. Förstudie Dalheimers hus, utformningsförslag från arkitekt daterat den 28 mars 2022
3. Förstudierapport, lokalförvaltningen daterat den 25 april 2022
4. Ekonomiska konsekvenser, lokalförvaltningen daterat den 20 juni 2022

Ärendet

Lokalförvaltningens genomförda förstudie visar att en omfattande renovering och ombyggnation i befintlig byggnad på Slottsskogsgatan 12, möjliggör och säkerställer fortsatt drift och utveckling av verksamheten på Dalheimers hus. Med ett beslut om godkännande av nämnden för funktionsstöd och därefter godkännande i lokalnämnden kan processen fortsätta enligt plan.

Beskrivning av ärendet

Nämnden för funktionsstöd gav i juni 2021 lokalförvaltningen via Stadsledningskontoret i uppdrag att genomföra en förstudie och ta fram underlag på ombyggnads och renoveringsåtgärder samt ange ekonomiska konsekvenser för dessa.

Dalheimers hus som startade 1974 har lokaler och verksamhet anpassade för personer med olika former av funktionsnedsättningar. Byggnaden och dess lokaler har sedan länge haft omfattande renoveringsbehov och de åtgärder som gjorts har huvudsakligen varit av akut och kortsiktig karaktär. Delar av lokalerna, exempelvis garagen, har tvingats stänga på grund av säkerhetsskäl.

I dag är förvaltningen för funktionsstöd största hyresgäst i lokalerna, som omfattar cirka 10 000 kvadratmeter lokalyta, och upplåter delar av huset till andra verksamheter och förvaltningar. I huset bedrivs daglig verksamhet och korttidsboende, restaurang, konferenslokaler, kultur, friskvård med bassäng och gym. Här finns också Eldorados centrum för aktivitet, kunskap och kultur för personer med intellektuell funktionsnedsättning och lots för barn och vuxna med funktionsnedsättning. Uthyrningen av kontors- och aktivitetslokaler till flera funktionshinderorganisationer i Göteborg är en del av förvaltningens föreningsstödjande uppdrag. Flera av dem är idag inhyrda på närliggande adress och skulle efter renoveringen återigen kunna inhysas på Dalheimers hus. När det gäller den del som i dag är korttidsboende så kommer detta att flyttas från Dalheimers hus permanent, och ingår därmed inte i evakueringen. En separat förstudie pågår för att hitta nya lokaler som är möjliga att anpassa till verksamhetens behov. Under förutsättning att alla medverkande aktörer kan avsätta resurser så beräknas projektering kunna starta vid årsskiftet 22/23. Åtgärder i byggnaden bedöms kunna påbörjas i samband med sommaren 2023 givet att evakuering för samtliga verksamheter i huset kan genomföras enligt plan. Under ombyggnationstiden kommer friskvårdsverksamhetens utbud begränsas betydligt till exempel avseende bassängen som kommer vara helt stängd för dess primära målgrupp i behov av träning i varmvattenbassäng. Även simskoleverksamheten kommer påverkas. Slutbesiktning och verksamhetsstart beräknas till sommaren 2025.

Förvaltningen för funktionsstöd har påbörjat en dialog med idrotts- och föreningsförvaltningen angående driften av bassäng- och friskvårdsavdelningen på Dalheimers hus. Dialogen sker med anledning av idrotts- och föreningsnämndens uppdrag från kommunstyrelsen 2016 att ta fram ett förslag för en sammanhållen strategi för de kommunala sim- och badanläggningarna. I förslaget förordade idrotts- och föreningsnämnden att verksamhetsdrift såväl som ägande av dessa anläggningar samlas hos en huvudman. Idrotts- och föreningsnämnden har därefter successivt övertagit ägande och drift för vissa badanläggningar, dock inte för bassängen i Dalheimers hus. Dialogen syftar till att klargöra om det finns anledning för nytt ställningstagande inför renovering

och ombyggnation. Förvaltningen kommer även föra fortsatt dialog med förvaltningen för Demokrati och medborgarservice om husets betydelse av mötesplats för göteborgarna.

Kontinuerlig uppföljning och justering av kostnader kommer att ske löpande i dialog med lokalförvaltningen i enlighet med fastställd beslutsprocess.

Förvaltningens bedömning

Beslut om att gå vidare i processen innebär en betydande satsning verksamhets- och investeringsmässigt för staden. Total projektkostnad är beräknad till cirka 375 mnkr fördelad på lika delar reinvestering och investering på vardera dryga 150 mnkr samt resterande 75 mnkr som avser drift och utrangering. Trots detta ligger preliminärt beräknade hyresnivåer i paritet med andra av stadens lokaler och betydligt under nivåer för nyproduktion.

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader för nedskrivning av bokfört restvärde och evakuering samt drift under evakueringstiden. Förutsatt att beslut om att godkänna ombyggnation, anpassning och renovering av Dalheimers hus inklusive investeringsrelaterade engångskostnader fattas både i nämnden för funktionsstöd och i lokalnämnden innan årsskiftet kommer förvaltningen kunna kostnadsföra beloppet avseende restvärdet om cirka 33 mkr innevarande år. Osäkerhet finns dock om förvaltningen kommer att kunna hemställa om kompensation för investeringsrelaterade engångskostnader 2023-2025. Till och med 2022 har det funnits en kommuncentral avsättning för den typen av kostnader men det är ännu inte beslutat om den finns kvar 2023.

Förvaltningen kommer fortsatt medverka i kommande projekteringsskede för att optimera nytta och ändamålsenlighet sett till utformning samt även säkerställa att digitala lösningar i form av passering-, boknings- och larmsystem överensstämmer med verksamhetens behov. Det är även viktigt att förvaltningen för funktionsstöd står endast för de kostnader som härrör till den verksamhet som ska bedrivas under evakueringstiden och att ambitionsnivån på åtgärder balanseras.

Dalheimers hus är en för hela staden gemensam angelägenhet och av betydande intresse ur medborgar- och funktionshinderperspektiv. I och med föreslagna åtgärder kan Dalheimers hus utvecklas som en viktig samlingsplats och knutpunkt för medborgare, organisationer och verksamhet med ett brett och inkluderande utbud. Förvaltningen bedömer att framtagen förstudies utformningsförslag och funktioner, som har utgått ifrån behov beskrivna av representanter för husets verksamheter, har goda förutsättningar i att resultera i ett Dalheimers hus som kan fortsätta bidra till att personer med funktionsnedsättning ska kunna vara fullt delaktiga, på lika villkor som andra.

Camilla Blomqvist	Linda Wenthe
Förvaltningsdirektör	Avdelningschef Kvalitet och utveckling