



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-11

Diarienummer N163-0873/22

Handläggare

Ulla Andreasson

Telefon: 031-365 40 23

E-post: ulla.andreasson@socialnordost.goteborg.se

Inhyrning och kostnader för ny lokal åt UngÖst på Rullagergatan 9

Förslag till beslut

1. Socialnämnden Nordost beslutar att godkänna inhyrning och kostnader om cirka 1 839 tkr för ny lokal åt UngÖst på Rullagergatan 9
2. Socialnämnden Nordost beslutar att översända föreliggande tjänsteutlåtande till Stadsfastighetsnämnden samt Stadsledningskontoret.

Sammanfattning

UngÖst har sedan starten 2016 vuxit i storlek vilket innebär att nuvarande lokal har blivit för liten. Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-16 har Stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av en ny lokal för verksamheten UngÖst. Hyresvärden, Aspelin Ramm Fastigheter, erbjuder en lokal på Rullaregatan 9, i Gamlestaden. Lokalen omfattar 636 kvadratmeter lokalyta. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till ca 1 839 tkr per år.

Genom en överenskommelse mellan enhets- och avdelningschef kommer de två verksamheterna UngAngered och UngÖst att samnyttja de båda lokalerna på Rullagergatan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för Socialnämnden Nordost kommer att uppgå till ca 1 839 tkr per år. I detta belopp är förutom lokalhyra, kostnad för anpassningar inräknat, samt fastighetsskatt och drift- och underhållskostnad. Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år med 3 års förlängning.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar en projektkostnad på 150 tkr, vilken inte kommer periodiseras över kontraktstiden utan debiteras separat då den understiger 4 pbb.

Om Socialnämnden Nordost inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den nya lokalen har ett mycket bra läge på Rullagergatan i Gamlestaden och nära till kommunala färdmedel. I samma trappuppgång som den nya lokalen ligger UngAngereds lokal vilket främjar de båda enheternas samarbete och kommer även att nyttja de båda lokalerna tillsammans.

Allt byggmaterial i lokalen kommer att väljas med största möjliga hänsyn till miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

UngÖst är en verksamhet som arbetar med att förhindra nyrekrytering till kriminella gäng, att ge stöd och konkret hjälp till ungdomar i riskzon för kriminalitet och utanförskap. Verksamheten är mycket viktig och från förvaltningens sida finns det en långsiktig satsning på både UngÖst och UngAngered som båda ingår i UngNordost. Det pågår även en förstudie kring Tjejer och gängkriminalitet och det finns även andra långsiktiga aspekter som gör det troligt att behovet kan växa ännu mer över tid. Det är därför viktigt att vi hittar en lösning som fungerar över tid men som också kan klara av att verksamheten växer ytterligare.

Samverkan

Information har lämnats i Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2023-05-23.

Bilagor

1. Yttrande från Stadsfastighetsförvaltningen 2023-05-10
2. Ekonomiska konsekvenser

Ärendet

Socialnämnden har att fatta beslut om kostnader och inhyrning om en ny lokal på Rullagergatan 9 åt verksamheten UngÖst.

Beskrivning av ärendet

UngÖst har sedan starten 2016 vuxit i storlek och det innebär att nuvarande lokal har blivit för liten. I dagsläget har verksamheten för få mötesrum och inte tillräckligt med arbetsplatser. Det är därför viktigt att verksamheten får en ny större lokal men det är också viktigt att lokalen fungerar över tid då verksamheten ständigt växer.

Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-16 har Stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av lokal för verksamheten UngÖst. Förstudien presenterades för Stadsfastigheters styrgrupp 2023-05-09, där beslut fattades om att expediera förstudien för beslut i nämnd.

Hyresvärden, Aspelin Ramm Fastigheter, erbjuder en lokal på Rullaregatan 9, i Gamlestaden. Lokalen omfattar 636 kvadratmeter lokalyta. I samma trappuppgång har även UngAngered sina lokaler.

Förvaltningens bedömning

På uppdrag av Socialförvaltningen Nordost har Stadsfastighetsförvaltningen sökt efter nya lokaler åt UngÖst. Förstudien har visat en lämplig lokal på Rullagergatan 9 som efter mindre anpassningar skulle fungera utmärkt åt verksamheten.

Genom en överenskommelse mellan enhets- och avdelningschef kommer de två verksamheterna UngAngered och UngÖst att samnyttja de båda lokalerna.

Den nya lokalen i detta projekt kommer huvudsakligen att nyttjas till arbetsplatser för medarbetarna och befintlig lokal som UngAngered har idag kommer att användas till besöksmottagning.

Förvaltningen ser positivt på den föreslagna lokalen på Rullagergatan 9.

Socialförvaltning Nordost

Fredrik Johansson
Förvaltningsdirektör

Alessandro Rezaei
Avdelningschef



Datum 2023-05-10
Diarienummer 0772/22

Yttrande

Stadsledningskontorets yttrande över inhyrning av lokal för verksamheten UngÖst

Enlig uppdragsbeställning daterat 2022-06-16 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av lokal för verksamheten UngÖst. Förstudien presenterades för styrgrupp 2023-05-09, där beslut fattades om att expediera förstudien för beslut i nämnd. Stadsledningskontoret sammanfattar i detta yttrande de ekonomiska konsekvenserna, och föreslår att socialnämnd Nordost fattar beslut om inhyrning.

Hyresobjektet

Hyresvärden, erbjuder en lokal på Rullaregatan 9, i Gamlestaden. Lokalen omfattar 636 kvadratmeter lokalyta. I samma byggnad ligger UngAngered, vilken också är en del av Socialförvaltningen Nordost och har samma typ av verksamhetsupplägg som UngÖst. Genom en överenskommelse mellan enhets- och avdelningschef kommer de två verksamheterna att samnyttja de båda lokalerna i byggnaden, med arbetsplatser huvudsakligen placerade på plan 5 (lokalen för detta projekt) samt besöksmottagning placerad på entréplan.

Hyra

Hyresavtal föreslås tecknas för 5 år med 3 års förlängning. En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för socialnämnd nordost kommer att uppgå till ca 1 838 700 kr per år. I detta belopp är förutom lokalhyra, kostnad för anpassningar inräknat, samt fastighetsskatt och drift- och underhållskostnad. Hyresgäst tecknar eget elavtal. Sammanställningen nedan är hämtad från stadsfastighetsförvaltningens förstudiesammanställning (bilaga 1).

Kostnadstyp

Belopp kr

Lokalhyra till fastighetsägare	1 582 280
Fastighetsskatt	37 000
Underhållskostnad	14 628
Driftkostnad	204 792
Totalsumma	1 838 700

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar en projektkostnad på 150 300 kr, vilken inte kommer periodiseras över kontraktstiden utan debiteras separat då den underskrider 4 PBB.

Fakturerings

Om socialnämnd nordost inte genomför projektet kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Socialnämnd Nordost beslut distribueras till:

Stadsfastighetsförvaltningen
Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret

Cecilia Rossiello

Planeringsledare

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

Telefon 031-368 00 60

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef för Planering och analys

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

Telefon: 031-368 00 34

Sammanställning av kostnader för inhyrning av

Boendeintäkter för verksamheten	Yta kvm	Hyra/m2*	Hyra kr
Lägenheter:		1 920	-
Gemensamma ytor:		2 000	-
Totalt	0		-
*Hyresnivå 2022, uppdateras enligt index.			
Lokalhyra till fastighetsägare			1 582 280
Fastighetsskatt			37 000
Nyckeltal underhåll (kr/m² BRA)			23
Underhållskostnader per år			14 628
Nyckeltal drift (kr/m² BRA)			322
Driftkostnader per år			204 792
Preliminär total årshyra som SF debiterar verksamheten			1 838 700

Sammanställning av SFs kostnader (uppskattad total tid)	Antal timmar	Pris per timme	Totalt
Hyresjurist	8	377	3 016
Projektledare	250	499,38	124 845
Senior projektledare	12	615,54	7 386
Kalkylator	14	457,63	6 407
Hållbarhet och teknik ingenjör	18	480,33	8 646
Markingenjör	0	411,26	-
Inhyrd personal	0	Enligt avtal	-
Summa tidsredovisning	302		150 300
Projektkostnader som skrivs av över kontraktstiden			
SFs kostnader över 4 PBB periodiseras över kontraktstiden			
Avskrivningstid enligt hyreskontrakt	5år		
Avskrivningskostnad per år			
Ränta per år, 2,25%			
Summa kapitalkostnad per år			

Uppgifter om inhyrningsprojekt	
Projektnamn	Lokal till UngÖst
Projektnummer	19940
Diarienummer Stadsfast.	1022/22
Diarienummer SLK	0772/22
Adress	Rullagergatan 9
Ersättning/ny	ny inhyrning
Hyresgäst	Socialförvaltningen Nordost
Fastighetsägare - Juridisk ägare	Aspelin-Ramm
Verksamhet	Kontor
Totalyta	636 kvm
Hyra	1 462 800 kr/år
Fastighetsskatt	4 första månaderna utgår hyresrabatt med 50% (vilka månader)
Övrigt	37 000kr/år
Anpassning/ombyggnad	Värme 50 880kr/år Avfall 6 360kr/år VA 6 360kr/år Ventilation/kyla 55 880kr/år Oförutsedda kostnader för anpassning 50 000kr (engångsbelopp)
Belopp för anpassning/ombyggnad	Hyresgäst tecknar eget elavtal
Antal år och ränta för anpassning/ombyggnad	Mindre anpassning för verksamhetens behov. FÅ installerar nya WC och RWC i lokalen.
Bifoga betalningsplan/annuitetsberäkning	Inkluderat i hyran enligt ritning bilaga 4
Anpassning/ombyggnad omfattar:	-
Beskriv åtgärder - ev som bilaga	-
Kalkyl kontrollerad av PA	Anpassning av vissa mötesrum för sekretess, avskiljande vägg mot pentry. Nya WC och RWC installeras på FÅs initiativ.
Fastighetsägarens driftkostnader	Se ritning bilaga 4
Övrig information	-
Samråd med projektansvarig/datum	Avfallshantering, snöröjning
	Hyresjurist (Stadsfastigheter) x 8 timmar (uppskattat)
	2023-04-19

636

1462800

37000

119480

Projektledare: Emelie Ståring