

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-05-14

Diarienummer SMF-2023-07108

Handläggare

Johan Rönnerman

Telefon: 031-365 57 63

E-post: johan.ronnerman@stadsmiljo.goteborg.se

Kostnadsökningar för renoveringar av lokaler på Tackjärnsgatan 7

Förslag till beslut

Stadsmiljönämnden beslutar att godkänna kostnadsökningar för renovering av befintliga lokaler och ytor på Tackjärnsgatan 7.

Sammanfattning

Förvaltningen har valt att flytta den befintliga verksamheten från Gullbergs strandgata 40 till Ringön för att skapa en mer sammanhängande verksamhet. Förvaltningen har med detta sagt upp befintligt hyresavtal och har flyttat till Ringön, dels till Tackjärnsgatan 7, dels till temporära inhyrningar i väntan på att renoveringar utförda av stadsfastighetsförvaltningen ska bli klara.

I den tidigare kalkyl som presenterats uppgick renoveringskostnaderna till 44 mnkr. Efter att ytterligare undersökningar genomförts och större renoveringsbehov upptäckts i alla byggnader har stadsfastighetsförvaltningen nu uppdaterat kalkylen till totalt 61 mnkr. Byggnaderna är i sämre skick både ut- och invändigt mot vad som inledningsvis visade sig och behovet av renovering är stort för att kunna nyttja lokalerna.

De ökade renoveringskostnaderna leder ändå inte till att den sammanlagda hyreskostnaden överstiger den kostnad som drift och underhåll hade då lokaler hyrdes av fastighetsbolaget Balder. Årshyra för lokalerna på Ringön beräknas till 8,2 mnkr, att jämföra med den tidigare hyreskostnaden som uppgick till 8,5 mnkr.

Kommenterad [DS1]: Förslag: leder ändå inte till ...

De ökade kostnaderna till trots är detta fortfarande det bästa alternativet som finns för drift och underhåll då alternativet är att leta nya lokaler och ha verksamheten utspridd i staden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringskostnaden för renoveringen kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens budget. Jämfört med tidigare kalkyler kommer årshyran att öka, men den totala årshyran för kontor och verkstad blir lägre än den stadsmiljöförvaltningen hade i lokalerna som hyrdes av Balder. Samlokaliseringen leder även fortsättningsvis ett bättre nyttjande av resurser genom att avdelningen effektiviseras. Transporter inom verksamheten minskas, vilket är positivt för anställda, miljö samt möjliggörande för synergier inom avdelningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Flytten av verksamheten till Ringön skapar ytterligare synergieffekter som gynnar utökningen av fossilfri fordons- och maskinflotta. Installationen av elstolpar till förvaltningens fordonsflotta förväntas bli ekonomiskt gynnsam då installationen bara behöver ske i ett område i stället för två. Dessutom kommer verksamheten att bidra och möjliggöra till en omställning som gynnar målet mot nettonollutsläpp då högre efterfrågan och krav ställs på utveckling av elektrifiering och laddinfrastruktur av transporter och arbetsmaskiner.

Bedömning ur social dimension

Samlad verksamhet på en yta bidrar till en ökad profilering av utförarverksamheten då vi blir en synbar aktör i samhället. Detta möjliggör till ett tydligt ansvarstagande för utförande av stadens skötsel, renhållning och anläggningsuppdrag.

Samverkan

Ingen samverkan har skett i detta ärende.

Ärendet

Park och naturnämndens ordförande fattade beslut om att säga upp hyreskontrakt som avser verksamhetslokaler på Gullbergs strandgata 40 (Dnr 0286/22). Den 12 december 2022 beslutar Park och naturnämnden att hyra in paviljonger. Emellertid nekas Stadsfastighetsförvaltningen bygglov för upprättande av paviljonger. Detta innebär att Stadsmiljöförvaltningen behöver återgå till det sekundärt bästa alternativet som tidigare presenterats i förstudien, att renovera befintliga lokaler på Tackjärnsgatan 7.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har valt att flytta den befintliga verksamheten från Gullbergs strandgata 40 till Ringön för att skapa en mer sammanhängande verksamhet. Förvaltningen har med detta sagt upp befintligt hyresavtal och har flyttat till Ringön, dels till Tackjärnsgatan 7, dels till temporära inhyrningar i väntan på att renoveringar utförda av Stadsfastighetsförvaltningen ska bli klara.

De renoveringar som ska genomföras har tidigare presenterats och avser huvudsakligen tre byggnader: en verkstadsbyggnad, en kontorsbyggnad och en maskinhall. I de tidigare kalkylerna uppgick anpassningskostnadskostnaderna för Tackjärnsgatan 7 på ca 44 miljoner kronor, varav kostnaderna för kontorsdelar, omklädningsrum och lokaler beräknas landa på ungefär 24 miljoner kronor. Resterande summa går till anpassningar för bland annat verkstad, tvätthall och laddinfrastruktur.

Lokalerna är nedförvaltade och åtgärder som gjorts under åren är i flera fall felaktigt utförda. Byggnaderna är därmed i väldigt dåligt skick både ut- och invändigt. Behovet av renovering är stort för att kunna nyttja lokalerna. I de tidigare bedömningarna hade inte hela behoven av renoveringar kommit fram, varför det nu vidtagits ytterligare undersökningar och nya kalkyler har tagits fram.

Den nu framtagna kalkylen ger vid handen en totalkostnad för renovering om cirka 61 miljoner kronor, fördelat på kontorshus 31 mkr, verkstadsbyggnad 19 mkr och maskinhall 11 mkr. Detta inkluderar inte inredning, IT och passagesystem bland annat Årshyra för lokalerna på Ringön beräknas till 8,2 mkr, att jämföra med den tidigare hyreskostnaden som uppgick till 8,5 mkr.

De ökade kostnaderna till trots är detta fortfarande det bästa alternativet som finns för drift och underhåll då alternativet är att leta nya lokaler och ha verksamheten utspridd i staden.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser fortsatt behov av att samlokalisera så mycket utförandeverksamhet som möjligt och anser att renovering av befintliga kontors- och verkstadsytor på Tackjärnsgatan 7 är bästa alternativet på längre sikt.

Morgan Davidsson

Avdelningschef drift- och underhåll

Anders Ramsby

Direktör