

Yttrande

Utfärdat 2024-05-15

Diarienummer SFF-2023-00754

Handläggare

Loïc Poisson

Telefon: 031-365 07 91

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie av kontorsanpassning Skånegatan 9A

Ärendet

Vid årsskiftet 2020/2021 genomgick Göteborgs Stad en omfattande kommunal omorganisation. Göteborgs stadsdelsnämnder ersattes med nya fackförvaltningar och socialförvaltningen Centrum fick aktivitetsbaserat kontor på Skånegatan 9A som sitt huvudkontor. Lokalen samnyttjas med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen samt förvaltningen för funktionsstöd. På uppdrag av socialförvaltningen Centrum gjorde Kaminsky Arkitektur 2022/2023 en utredning med syftet att förbättra nyttjande, arbetsmiljö och sekretess på Skånegatan 9A.

Socialförvaltningen Centrum har givit Stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att göra en förstudie samt en kostnadsuppskattning avseende kontorsanpassning på Skånegatan 9A.

Förstudiens resultat och bifogad projektplan har godkänts av styrgrupp (2024-05-15) vilken även rekommenderar beslut om att genomföra projektet.

Hyresobjektet

Socialförvaltning Centrum sitter i dag i befintliga lokaler på Skånegatan 9A.

För att förbättra nyttjande, arbetsmiljön samt anpassa arbetssätt för sekretessbehov behöver verksamheten göra anpassningar i lokalen för att kunna bedriva sin verksamhet. Utgångspunkten har varit att effektivisera ytorna och anpassa till verksamhetens behov genom möblering samt enklare ombyggnation. Med dessa åtgärder kan fler mötes- och samtalsrum tillskapas.

Tidsplan:

Aktivitet	Tidpunkt
Start produktion	Juni/Juli 2024
Start överlämning	Januari 2025
Tillträdessyn	Februari 2025
Tillträde verksamhet	Februari 2025
Projekt avslutas	Mars 2025

Hyreskonsekvenser

Investeringskostnad för ombyggnad beräknas uppgå till 2 400 000 kr. Kostnaden ska betalas av på 5 år med en 10 % ränta till fastighetsägaren vilket innebär ett ombyggnadstillägg på 480 tkr på årshyran.

Kostnadstyp	Belopp tkr
Befintlig lokalhyra objekt 11809F	20 220 tkr
Ombyggnadstillägg	480 tkr
Totalt	20 700 tkr

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. De uppskattade projektkostnader för arbetad tid i projekt beräknas till ca 280 tkr

Fakturering

Om Socialnämnden Centrum inte genomför projektet kommer Stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien, dessa uppgår i dagsläget till 190 tkr.

Socialnämnden Centrum beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Ekonomiska konsekvenser -Kontorsanpassning Skånegatan 9a

Stadsfastighetsförvaltningen

Loic Poisson

Planeringsledare

E-post: Loic.poisson@stadsfast.goteborg.se

Telefon 031-365 07 91

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94



Datum 2024-05-03

Ekonomiska konsekvenser för inhyrningsprojekt 21375 Kontorsanpassning Skånegatan 9a

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförts till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifta och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för efter genomförande: 20 700 tkr
2. Preliminär projektkostnad: 280 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån nedan antagande. Se även medskickad bilaga.

Kostnadstyp	Belopp tkr
Befintlig lokalhyra objekt 11809F	20 220 tkr
Ombyggnadstillägg	480 tkr
Totalt	20 700 tkr

Stadsfastigheter vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Lokalhyran med extern hyresvärd är preliminär.
- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Uppskattad arbetad tid i projekt kan bli en annan.
- Kontraktstiden med extern hyresvärd är preliminär.
- Oförutsedda kostnader hos fastighetsägaren kan uppstå, som till exempel ändring-, tillägg och avgäందearbeten.

Preliminär årshyra för lokalerna

Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 20 700 tkr.

2. Övriga kostnader

Kostnader för säkerhetstekniska installationer inkluderas inte i ovan redovisning av lokalernas årshyra.

3. Stadsfastigheters projektkostnader

Stadsfastighetsförvaltningens projektkostnader kommer faktureras verksamheten som en engångsfaktura efter projektavslut. Projektkostnader hos Stadsfastighetsförvaltningen består till största del av inhyrningsprojektledarens nedlagda tid i projektet. Uppskattad projektkostnad för arbetad tid i detta projekt beräknas till 280 tkr. Detta faktureras som en engångsfaktura efter projektavslut.

Stadsfastighetsförvaltningen redovisar per idag nedan upparbetade kostnader:

Externa kostnader, t.ex. konsulter: 0 tkr

Interna kostnader, arbetad tid i projekt: 150 tkr

Om den beställande nämnden avbryter, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom sex månader efter mottagen förstudierappor, kommer de upparbetade kostnader faktureras.

Om fastighetsägaren dessutom har upparbetade förstudiekostnader så faktureras de separat.

