



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-04

Diarienummer SFF-2024-00020

Handläggare

Annica Henriksson och Åsa Loid

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner följande avvikelse i projekt:
 - a. Internationella skolan - Ny ventilationslösning hus A, B, D.
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med Stadsfastighetsnämnden och Stadens nämnder har uppstått och Stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av Projekt och investeringsportföljen för 2024. Genom att Stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaden för genomförda investeringar, såsom avskrivning, ränta och drift betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls denna påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

Ett tidigare undantag har varit klimatpåverkan där förvaltningen fram tills nu byggt enligt normalnivå i Sverige, där byggsektorn står för ungefär en femtedel av landets utsläpp av växthusgaser. För att undvika att den omfattande investeringsportföljen fram till 2030 genererar stora utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser ökar Stadsfastighetsförvaltningen takten i klimatomställningen.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Stadsfastighetsförvaltningen avser att successivt skärpa kravställningen avseende biologisk mångfald vid inköp av trävaror. Det förutsätter att nya eller befintliga certifieringssystem av trävaror utvecklas för att ta större hänsyn till biologisk mångfald än vad som görs idag. Utvecklingen bevakas och det finns en plan att genomföra ett pilotprojekt när ett certifieringssystem finns på plats.

Inom utvalda fokusområden genomförs ytterligare åtgärder för en större reduktion av klimatpåverkan. Under 2022 planerades fokusprojekt inom bland annat återbruk, transporter och utsläppsfria bygg- och anläggningsmaskiner. Återbruk ses som den främsta strategin för att nå nära noll klimatpåverkan till 2030.

Nya rutiner för ökat återbruk implementeras i stadsfastighetsförvaltningens ordinarie processer för nybyggnation, ombyggnation och rivning. Behovsnivån är tydligt kopplad till möjligheterna för förvaltningen att leverera god måluppfyllelse inom miljöområdet genom minskning av fossila bränslen och ökad energieffektivitet.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Vid Stadsfastighetsförvaltningens bostäder med särskild service och vård- och omsorgsboenden ska utemiljön möjliggöra för personer med funktionsvariationer att vara delaktiga i umgänge och aktivitet på gården och att kunna ta sig fram till gårdens samtliga zoner. Utemiljöerna ska skapa förutsättningar för att alla boende få likvärdiga möjligheter till utvidgade perspektiv och val utan att begränsas av stereotypa könsmonster eller bristande tillgänglighet.

För att främja jämlikhet i utemiljön krävs att perspektivet inkluderas i planering, utformning och förvaltning. Jämställda utemiljöer kännetecknas av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Utemiljön bör också präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet. Personer med funktionsvariationer ska ges möjligheter till socialt samspel, pedagogiska och fysiska aktiviteter. Med

genomtänkt färgsättning, utformning, placering och markunderlag blir platserna inkluderande i stället för ett hinder för delaktighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2024-03-18).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut.

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för Boende, strategiska och övriga fastigheters projekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2024-01-01 – 2024-02-29).

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

Projekt	Kostnads- avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Internationella skolan – ny ventilationslösning hus A,B,D	5 000 000	7 100 000	21 900 000	34 000 000	

Lokalnämnden godkände 2016 en reinvestering om 21,9 miljoner kronor för ny ventilationslösning samt byte av belysningsarmaturer och undertak på Internationella skolan (ISGR) Guldhedsgatan 6. 2018 gjordes en ny sammanställning av kostnadsram som visar en uppskattad kostnad på totalt 29 miljoner kronor. 29 mars 2019 godkänner Lokalnämndens ordförande utökning med 7,1 miljoner kronor (total reinvesteringskostnad 29 miljoner kronor) på grund av förändrade förutsättningar vid entreprenadupphandling. Slutbesiktning påbörjades oktober 2019, men fick avbrytas pga stora brister i entreprenaden. Ny slutbesiktning bokades i november 2019, men av oklara anledningar genomfördes aldrig slutbesiktningen. Därefter gick generalentreprenad i konkurs och extern projektledare blev sjukskriven. Ny extern projektledare tog över projekt, tilläggsarbete för färdigställande av ventilationssystem beställdes och utfördes av underleverantör som driftsatte anläggningen med tillhörande dokument och protokoll kopplat till ventilationen.

På grund av konkurs av generalentreprenad har projektet ökade kostnader. Ny projektledare på Stadsfastigheter tog över projektet augusti 2023, då upptäcktes att fullständig dokumentation för

slutbesked saknas. Kvarstående åtgärder avseende brandtätning och brandskydd för fastigheten med tillhörande egenkontroller och intyg samt utförandekontroll brand för slutbesked.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att ärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat 2024-03-04
Diarienummer

Handläggare
Annica Henriksson
Telefon: 031 – 365 00 00
E-post: annica.henriksson@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter 2024

Bilaga 1, Delegationsbeslut

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Projekt	SFF-dnr
Kopparåsvägen nybyggnad BmSS	SFF-2023-01322
Badviksvägen nybyggnad av BmSS	SFF-2023-01415
Blåsvädersgatan BmSS	SFF 2023–00717
Halleskärgatan BmSS	SFF-2023-01474

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Inhyrningsprojekt	Kontraktperiod	Kontraktsvärde kr/år	Diarie-nr
Lokal i Hjällbo för Ung Angered	3 år	637 500	N230-1910/21

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Storatorp. Lilla stallet – Takomläggning, 21971	561 000	SFF-2023-01957
Kallebäck VOB - Återställning brand, 22743	1 500 000	SFF-2024-00103
Kallebäck VOB, Dränering, 22795	9 000 000	SFF-2024-00082

Reinvesteringsprojekt	Projektbudget	Diarie-nr
Frölunda Kulturhus, Vattenskada, 22870	700 000	SFF-2024-00258
Wieselgrensplatsen 4, Willys, byte huvudledning samt en del relining, 22919	1 000 000	SFF-2024-00252
Skaragatan 4, Medborgarhuset, om putsning fasad och takåtgärder	2 800 000	SFF-2024-00250
Lillhagsvägen 108 – fönsterbyte, 21530	700 000	SFF-2023-01119
Bäcktuvevägen 20, paviljongbyggnation, 21864	3 100 000	SFF-2024-00217
Wieselgrensplatsen - Ny ventilation Strike House, 21525	3 000 000	SFF-2023-01261
Granliden VOB – Relining samlingsledning, 22869	1 000 000	SFF-2024-00200
Svante Orells Väg 18-20, Reinvestering - Mark, 19595	1 000 000	SFF-2023-03894
Björkbacken BmSS - Reinvestering Stor Skada - Invändigt, 22807	400 000	SFF-2024-00162

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera kostnadsavvikelser i följande projekt:

Projekt	Kostnads- avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Grevegårdshemmet VOB, Takomläggning, ny råspontträdor och takstolsförstärkning, 21108	960 000	1 240 000	1 500 000	3 700 000	SFF-2023-01036
Gunnilse Granväg nyb BMSS – Genomförande, 21586	1 000 000	700 000	1 650 000	3 350 000	SFF-2023-00941

Projekt	Kostnads- avvikelse	Tidigare beslutad avvikelse	Ursprunglig budget	Ny totalbudget	Diariennr
Svartedalsgatan 15, Servicelägenheter – Hissrenovering, 22076	200 000		400 000	600 000	SFF-2024-00224
Glasmästareplatsen BmSS, 14107	1 100 000		33 000 000	34 100 000	N230-0205/17
Lövgårdets VoB- Byte brandlarmsanläggning, 19946	150 000	200 000	1 300 000	1 650 000	N230-1087/22
Medborgarhuset - Renovering av toaletter, 20675	700 000		1 500 000	2 200 000	SFF-2023-00956

4. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera tidsavvikelser i följande projekt:

Projekt	Begäran om förlängning med:	Ursprunglig tidplan för färdig utredning	Nytt datum för färdig utredning	Diariennr
Gunnilse Granväg nyb BMSS – Genomförande, 21586	7 månader	November 2023	Juni 2024	SFF-2023- 00941