



Datum  
2022-11-19  
Vår referens  
Lisa Möller  
Controller  
lisa.moller@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Återrapportering servicenämnden - Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler STK-2022-1422**

#### **Sammanfattning**

I samband med beslut om lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022–2031 gav kommunfullmäktige servicenämnden i uppdrag att senast den 31 december 2022 redovisa sin strategi till kommunfullmäktige på vad nämnden avser att göra framöver för att nyproduktionen av verksamhetslokaler ska ske så kostnadseffektivt som möjligt.

Servicenämnden har antagit en Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion med målet att sänka nyproduktionskostnader och som fokuserar på fyra områden; Byggnadens utformning, Upphandling, Stöd och styrning och Tillsammans.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner servicenämndens återrapportering av uppdraget.

#### **Beslutsunderlag**

- Servicenämnden beslut 221026 § 96 med Särskilt yttrande (SD) och Reservation (M+C)
- Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion - servicenämnden
- Kommunfullmäktige beslut 2021-12-21 § 333 med särskilt yttrande (M+C) - Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022-2031
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Återrapportering servicenämnden - Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28

Kommunstyrelsen 2022-12-07

Kommunfullmäktige 2022-12-20

#### **Beslutet skickas till**

Servicenämnden

## Ärendet

I samband med beslut om lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022–2031 gav kommunfullmäktige servicenämnden i uppdrag att senast den 31 december 2022 redovisa sin strategi till kommunfullmäktige på vad nämnden avser att göra framöver för att nyproduktionen av verksamhetslokaler ska ske så kostnadseffektivt som möjligt. Redovisningen skulle utgå ifrån de faktorer inom lokalförsörjningsarbetet som servicenämnden har rådighet över.

Bakgrunden till uppdraget låg i behovet av att säkerställa att investeringskostnaderna i nya verksamhetslokaler hålls nere, något som inte minst är viktigt ur ett övergripande resursperspektiv för staden, när den kommunala verksamheten framöver till följd av den demografiska utvecklingen ska försörja allt fler med färre resurser. I detta perspektiv är en effektiv lokalförsörjning en viktig del i att hushålla med skattemedel. Uppdraget gavs innan Rysslands invasion av Ukraina som bidrog till stigande råvarupriser, inflation och energikris. Uppdraget är således än mer relevant idag.

Servicenämnden har antagit en Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion som omfattar stadsfastigheters verksamhetsområde. Som grund för strategin har nämnden antagit ett mål att minska investeringskostnaden per kvm bruttoarea (BTA) med 10 % senast år 2025 och att arbeta med yteffektivitetsmål (kvm per nyttjare) för respektive produktkategori.

I arbetet med kostnadseffektiv nyproduktion, skriver nämnden, måste dock hänsyn tas till byggnadens hela livscykel och livskostnad. Det är viktigt att undvika lösningar som visserligen har en låg investeringskostnad men som ger höga driftskostnader eller kort livslängd.

För att kunna uppnå detta mål har servicenämnden valt att fokusera på följande strategiska områden:

- Byggnadens utformning
- Upphandling
- Stöd och styrning
- Tillsammans

### *Byggnadens utformning*

Stadsfastigheter ska arbeta aktivt med olika delar av byggnadens utformning för att hitta kostnadseffektiva lösningar och bidra med kompetens i tidiga skeden av lokalförsörjningsprocessen. I samarbete med lokalnyttjande förvaltningar ska stadsfastigheter ta fram lokalprogram med standardiserade och kostnadseffektiva lösningar för de större produktkategorierna.

### *Upphandling*

Stadsfastigheter ska arbeta aktivt med upphandlingar för att uppnå kostnadseffektivitet i nyproduktionen. Inför varje upphandling ska strategiska överväganden göras för att uppnå kostnadseffektivitet. Om det är möjligt ska upphandling av flera projekt eller produkter paketeras för att uppnå större kostnadseffektivitet. Ramavtal ska användas för att uppnå kostnadseffektivitet i projekteringskedet och för små projekt.

### *Stöd och styrning*

Stadsfastigheter ska styra mot målet att minska investeringskostnader med 10 % senast år 2025. Syftet är att skapa en kostnadsmedveten kultur. Kompetens i organisationen ska säkras genom specialistresurser och generell kompetensökning. Kunskaps- och erfarenhetsutbyte ska ske med

andra aktörer i branschen, och nya metoder ska testas i mindre skala innan de införs i hela verksamheten. Projekteringsanvisningar och övriga styrdokument ska uppdateras löpande för att stödja arbetet med kostnadseffektiv utformning av byggnader, och ett systemstöd i form av ett projektstyrningsverktyg ska införas för att möjliggöra analyser av olika produktsegment och för att bidra till en lärande organisation.

#### *Tillsammans*

Stadsfastigheter ska arbeta tillsammans med både lokalnyttjare och förutsättningskapare för en kostnadseffektiv lokalförsörjningsprocess. Stadsfastigheter ska tillföra byggteknisk kompetens i tidiga skeden av lokalförsörjningsprocessen och bidra till en ökad kunskap om kostnadsdrivande faktorer i processen. Stadsfastigheter ska bidra med sin kompetens i utvecklandet av lokalnyttjarnas lokalprogram, så att standardiserade och kostnadseffektiva lösningar prioriteras.

#### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret ser positivt på strategin som tar upp flera avgörande faktorer för kostnadseffektiv nyproduktion. Behovet att säkra rimliga kostnader för stadens utbyggnad av verksamhetslokaler har förstärkts de senaste åren med kraftigt ökade material- och transportkostnader. Kostnaden för att handla upp byggåtgärder ökade under 2021 för alla entreprenadgrupper med i snitt 20 procent.

Stadskontoret har för avsikt att i samband med kommande års lokalförsörjningsplaner följa upp hur arbetet fortlöper och därmed löpande ge kommunfullmäktige information.

Stadskontoret föreslår att återrapporteringen godkänns.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör