



Datum
2023-10-21
Vår referens
Henrik Nygren
Strateg
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för Hästhagens förskola inom fastigheten Excellensen 6 STK-2023-771

Sammanfattning

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Excellensen 6, Hästhagens förskola. Nuvarande förskola ska ersättas med en ny byggnad med en bedömd totalutgift om 90,8 mkr. Det anses inte vara ekonomiskt försvarbart att underhålla nuvarande byggnad. Förskolan kommer att kunna rymma 144 barn.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner projektering avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Excellensen 6, till en beräknad totalutgift om 90,8 mnkr, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Förskolenämnden beslut 230426 § 61 med Reservation (V)
- Kartor lokalisering Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga komplementbyggnader Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga plan 1 Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga plan 2 Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga ytberäkning BTA Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga ytberäkning LOA & ÖVA Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ritningsbilaga ytberäkning vistelseyta Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Situationsplan Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Lokalbeslutsunderlag Investering Excellensen 6 Hästhagens förskola
- Tjänsteskrivelse från förskoleförvaltningen
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 231030 Tecknande av hyresavtal för Hästhagens förskola inom fastigheten Excellensen 6
- PM Hästhagens förskola
- Uppdaterad hyresberäkning
- Kalkyl Internhyra Hästhagen Reviderad 230920

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-10-30
Kommunstyrelsen 2023-11-08
Kommunfullmäktige 2023-11-23

Beslutet skickas till

Servicenämnden
Förskolenämnden
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutad lokalanskaffning sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut. Om totalutgiften överstiger 10 % av beslutad investeringsutgift krävs att fullmäktige godkänner avvikelsen.

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Excellensen 6, Hästhagens förskola.

Inom fastigheten Excellensen 6 finns idag en befintlig förskola med plats för 90 barn. Förskolan är byggd år 1977 och bedömningen från Stadsfastigheter är att en rivning är motiverad mot bakgrund av byggnadens renoveringsbehov. Sedan flera år har därför planeringen varit att ersätta den befintliga förskolan med en ny modern byggnad som också kan inrymma 144 barn. Aktuell tomt har en yta som ger förutsättningar att skapa en kvalitativ utemiljö för fler barn.

Möjligheten att skapa nya förskoleplatser i stadens centrala delar är begränsad i den redan tätt bebyggda stadsmiljön. Det ses därför som en strategiskt viktig satsning att fortsatt använda och utveckla Excellensen 6 som en förskolefastighet. Den nya förskolan är planerad att byggas inom ramen för befintlig detaljplan.

Befintlig förskola rivs och en ny förskola byggs och utgiften bedöms till 90,8 mnkr. Utgiften för rivning av befintlig byggnad bedöms till 2 mnkr och sanering av mark, som tidigare var spårområde för järnväg, bedöms till 6,1 mnkr. Investeringen i ny byggnad kalkyleras till 82,6 mnkr. Därtill tillkommer en utrangering av 92 tkr av befintligt byggnadsvärde.

Förskolan planeras få en yta på 2074 kvm BTA¹. Det ger 14,4 kvm BTA per plats. Investeringsutgiften per plats bedöms efter kompletterande PM från serviceförvaltningen daterat 2023-09-09 till 39 833 kr/plats och en total utgift på 82 614 000 kr i kostnadsläge september 2023 exklusive rivning och marksanering om 8 100 000 kr som hanteras inom särskild driftram av servicenämnden.

Solceller kommer att ingå i projektet och batterier kommer att installeras för att jämna ut effekttoppar enligt de riktlinjer staden har för solceller.

¹ Bruttoarea. Den sammanlagda arean för varje våningsplan benämns som bruttoarea (BTA)

Verksamhetsstart förväntas kunna ske 2027.

Ekonomi

Projektets hyresgrundande investering beräknas till 82 614 000 kr baserat på schabloner på bifogad planlösning.

Enligt stadens lokalbeslutsprocess så finns det en risk i ärendet på 10 % om inget annat anges, vilket det inte gör i detta fall.

Projektet innebär följdinvesteringar i form av investering i nya inventarier som finansieras inom förskolenämndens ram.

Total lokalkostnad för den nya förskolan bedöms till 145 mnkr under 30 års nyttjande.

Lokalkostnaden för första året bedöms till ca 5,8 mnkr vilket ryms inom förskolenämndens budget. Vid 30 års nyttjande av lokalen bedöms lokalkostnaden till ca 4 mnkr/år. Se bifogad livskostnadsanalys.

Stadskontorets kommentarer

Utifrån den centralt placerade fastigheten Excellensen 6 och med tanke på hur svårt det är att skapa förskolor i den täta staden så är det strategiskt viktigt med en större förskola i området.

Nybyggnationen har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalbeslut. Det innebär att såväl lokalnyttjande som lokalförsörjande förvaltningar har deltagit i avstämning avseende projektet redan innan behandling i förskolenämnden.

I förskolenämndens beslut angavs en investeringsutgift om 103,5 mnkr. Investeringsutgiften i beslutet baserades på prisläget vid färdigställandet 2027. Stadskontoret bad serviceförvaltningen att komplettera ärendet med en kostnadsbedömning av investeringen i 2023 års kostnadsläge. Det råder en osäkerhet om kostnadsutvecklingen framåt då byggindex ökat betydligt snabbare än KPI de senaste åren på grund av både högkonjunktur och kriget i Ukraina. För att bedöma en kommande utgift flera år framåt i tiden, så innebär det att framskrivningen räknar in risk i projektet. Framskrivningen av investeringsutgiften baseras på tidigare kostnadsökningar. Det gör att det blir omöjligt att värdera och jämföra investeringsutgiften. Serviceförvaltningen har inkommit med uppdaterade uppgifter, som återfinns i till ärendet bifogad PM.

Serviceförvaltningen har även kompletterat ärendet med en ny hyresberäkning och livskostnadsanalys baserat på den nya bedömda investeringsutgiften. Hyran är ett baserat på den nya investeringsutgiften blir 5,8 mnkr år ett i jämförelse med tidigare 7,1 mnkr.

Tekniska nämnden anger redan nu sina investeringar i aktuellt prisläge och servicenämnden avser att framöver anpassa sina bedömningar av investeringsutgifter till samma modell. Det innebär att investeringsutgiften kommer att indexeras med byggindex utifrån angiven tidpunkt när uppskattningen av investeringsutgiften görs.

Stadskontoret bedömer att projektet Excellensen är angeläget och rekommenderar att lokalanskaffningen godkänns utifrån att det minskar en platsbrist av förskoleplatser på en central placering i staden. Utifrån serviceförvaltningens PM daterat 2023-09-09 så rekommenderar stadskontoret att investeringsramen för projektet sätts till 90,8 mnkr i september 2023 års pris. De 90,8 mnkr består av investeringsutgiften om 82,6 mnkr samt 8,1 mnkr för rivning och sanering.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör