



Datum
2023-04-13
Vår referens
Cajsa Simonsen Jönsson
Planeringssekreterare
cajsa.simonsenjonnsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för Hästhagens förskola inom fastigheten Excellensen 6 FSKF-2023-2304

Sammanfattning

Den nya förskolan är en planerad förskola inom fastigheten Excellensen 6 i delområde Hästhagen. Förskolan planeras för 144 barn. Hyresvärd är Stadsfastigheter, Serviceförvaltningen. Investeringsbeloppet är 103,5 mkr. Med en beräknad kostnad för år 1 på 7 063 200 kr.

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden godkänner i ärendet redovisat förslag till hyresavtal.
2. Förskolenämnden beslutar att kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att efter kommunfullmäktiges tillstånd teckna avtal med Stadsfastigheter, Serviceförvaltningen.
3. Förskolenämnden ansöker om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Excellensen 6, till en beräknad total utgift om 103,5mkr hos Kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

- Funktionsprogram för förskolor i Malmö (FSKF-2020-7227)
- Förslag Hyresavtal Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Bilaga hyresavtal Gränsdragningslista
- Indexbilaga hyresavtal Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Kartor lokalisering Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Nyckeltal Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Ombudsbilaga hyresavtal Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Resultatvision och måltal BPE
- Ritningsbilaga komplementbyggnader Hästhagens fsk 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
- Livskostnadskalkyl samt hyreskalkyl utifrån nya hyresmodellen Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6
- Lokalbeslutsunderlag Investering Excellensen 6 Hästhagens förskola
- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämnden 230426 Tecknande av hyresavtal för ny förskola inom fastigheten Excellensen 6

Beslutsplanering

Ordförandeberedning FSKN 2023-04-17

Förskolenämnden 2023-04-26

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Historik

Beställning för nybyggnation av förskola inom fastigheten Excellensen 6 gjordes 2021-09-29 (FSKF-2021-17986). Ett projekteringsavtal mellan Stadsfastigheter och Förskoleförvaltningen tecknades i maj 2022 (FSKF-2022-5828).

Hästhagens nya förskola

Hästhagens nya förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Excellensen 6 i delområde Hästhagen. Planerad verksamhetsstart är våren 2027. Förskolan planeras för 144 förskoleplatser inklusive 18–24 platser tillhörande en äventyrsavdelning, dessa platser har inget krav på friyta.

Den nya byggnaden planeras med en vistelseyta på 1096 kvm, vilket ger 7,6kvm/ plats. Friytan planeras för 3700 kvm, vilket ger 30,8 kvm/ plats. Förskolan byggs enligt förskoleförvaltningens funktionsprogram.

Hästhagens förskola och dess rivning

Inom fastigheten ligger idag en förskola, Hästhagens förskola, med kapacitet för ca 90 förskoleplatser. Förskolan är en äldre byggnad med brister i den fysiska miljön. Utredning har skett av Stadsfastigheter gällande förutsättningarna för en renovering och slutsatsen är en omfattande renovering. Därmed är upprustning av lokalen inte ekonomiskt motiverad. Den befintliga byggnaden har haft problem med läckage från taket med efterföljande följdskador och det finns brister i delar av golvkonstruktionen.

Rivning av förskolan planeras ske i samband med färdigställande av Bollens förskola inom fastigheten Gamla Idrottsplatsen 1. Bollens förskola beräknas vara färdigställd juni 2023.

Om investeringen och hyra

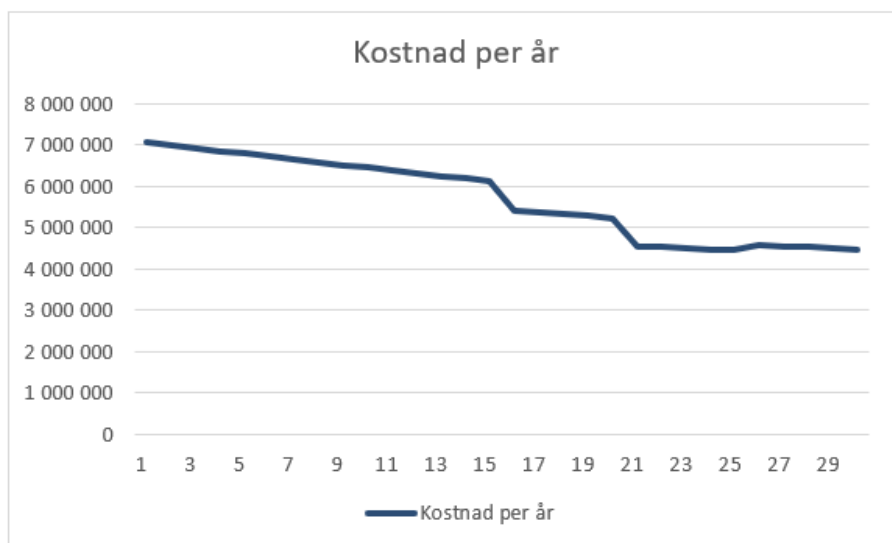
I enlighet med Malmö stads lokalbeslutsprocess är det respektive lokalnyttjande nämnd som ansöker om objektsgodkännande. Detta ärende är förskolenämndens första ärende i enlighet med processen. Detta innebär att lokalanskaffningen avseende Hästhagens förskola har gått igenom lokalbeslutsprocessen och behandlats i den Kommungemensamma lokalförsörjningsgruppen (KLG) som överenskommit om att förorda politisk behandling.

Då förskolan planeras vara färdigställd våren 2027, innebär det att internhyresmodellen för Malmö stad kommer vara gällande. Internhyresmodellen, som börjar gälla 2024-01-01, innebär att lokalnyttjande nämnd betalar internhyra enligt direkta och indirekta kostnader. De direkta kostnaderna motsvarar serviceförvaltningens självkostnader direkt hänfödda till objektet. De indirekta kostnaderna är för exempelvis personal och administration som inte kan knytas direkt till ett objekt, här blir nämnden belastad enligt schablon. Det innebär att bilagt hyresavtal inte kommer vara gällande vid byggnadens färdigställande, trots det är ett hyresavtal bilagt då internhyresmodellen ännu inte är gällande.

I bilagd fil "Livskostnadskalkyl samt hyreskalkyl utifrån nya hyresmodellen Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6" visas beräkningar för internhyresbeloppet. I filen framgår investeringsbeloppet till 103,5 mkr, med en beräknad kostnad för år 1 på 7 063 200 kr. Detta innebär en kostnad på 49 050 kr/år/plats för år 1.

Tabell och graf nedan visar hur kostnaderna per år minskar.

År	Kostnad per år	Kr/år/plats
1	7 063 200	49 050
5	6 787 016	47 132
10	6 450 824	44 797
30	4 479 957	31 111



Ansvariga

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Ekonomichef

Serene Rosberg Förvaltningschef