



Datum
2022-09-28
Vår referens
Malin Åberg
Enhetschef
malin.berg@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Återrapportering strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler (STK-2021-1186) SN-2022-1484

Sammanfattning

Den 21 december 2021 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 ska utgå från faktorer inom lokalförsörjningsarbetet som servicenämnden har rådighet över.

Serviceförvaltningen har därför tagit fram en Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion där fyra strategiska områden beskrivs: byggnadens utformning, upphandling, stöd och styrning och tillsammans.

Förslag till beslut

Servicenämnden godkänner Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse Återrapportering strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler
- Beslut kommunfullmäktige 2021-12-21 §333 Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022-2031
- Förslag Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion

Beslutsplanering

Servicenämndens ordförandeberedning 2022-10-03
Servicenämndens arbetsutskott 2022-10-13
Servicenämnden 2022-10-26

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Malmö stad har haft en hög utbyggnadstakt av verksamhetslokaler, framför allt av för- och

grundskolor, under det senaste decenniet. Detta har föranlett en diskussion om vad som ligger i investeringsutgifterna för nya lokaler. Vilka parametrar driver kostnader i kommunens nybyggnation av verksamhetslokaler? Hur står sig Malmö stad i relation till jämförbara kommuner och till marknaden i övrigt?

Malmö har en lägre genomsnittlig investeringskostnad för sina för- och grundskolelokaler jämfört med Stockholm och Göteborg. Trots detta finns ett behov av att säkerställa att investeringskostnaderna i nya verksamhetslokaler hålls nere framöver. Inte minst är detta viktigt ur ett övergripande resursperspektiv för staden. Sannolikt kommer det att bli svårare att finansiera den kommunala verksamheten framöver till följd av den demografiska utvecklingen där allt färre i arbetsför ålder ska försörja allt fler. I detta perspektiv är en effektiv lokalförsörjning en viktig del i att hushålla med stadens resurser. Därför har servicenämnden fått i uppdrag att redovisa sin strategi på vad nämnden avser att göra framöver för att nyproduktionen av verksamhetslokaler ska vara så kostnadseffektiv som möjligt.

Serviceförvaltningen har därför tagit fram en Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion som omfattar fyra strategiska områden: byggnadens utformning, upphandling, stöd och styrning och tillsammans.

Sammanfattning av Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion

Byggnadens utformning

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

Upphandling

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

Stöd och styrning

Stadsfastigheter styr mot målet att minska investeringskostnader med 10 procent senast år 2025. Syftet är att skapa en kostnadsmedveten kultur.

Kompetens i organisationen säkras genom specialistresurser och generell kompetensökning. Kunskaps- och erfarenhetsutbyte sker med andra aktörer i branschen, och nya metoder testas i mindre skala innan de införs i hela verksamheten. Projekteringsanvisningar och övriga styrdokument uppdateras löpande för att stödja arbetet med kostnadseffektiv utformning av byggnader, och ett systemstöd i form av ett projektstyrningsverktyg införs för att möjliggöra analyser av olika produktsegment och för att bli en lärande organisation.

Tillsammans

Stadsfastigheter arbetar tillsammans med både lokalnyttjare och förutsättningsskapare för en

kostnadseffektiv lokalförsörjningsprocess. Stadsfastigheter tillför byggteknisk kompetens i tidiga skeden av lokalförsörjningsprocessen och bidrar till en ökad kunskap om kostnadsdrivande faktorer i processen. Stadsfastigheter bidrar med sin kompetens i utvecklandet av lokalnyttjarnas lokalprogram, så att standardiserade och kostnadseffektiva lösningar prioriteras.

Ansvariga

Helén Nilsson, avdelningschef stadsfastigheter

Louise Strand, servicedirektör