



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2022-12-20 kl 13:00-15:45
Plats	Sessionssalen, Rådhuset
Utses att justera	Juan-Tadeo Espitia Tony Rahm
Justeringen	2023-01-02
Protokollet omfattar	§58

Underskrifter	Sekreterare Louise Lagerlund	
	Ordförande Carina Nilsson
	Justerande Juan-Tadeo Espitia Tony Rahm

Beslutande ledamöter

Farishta Sulaiman (M)
Magnus Olsson (SD)
Emma-Lina Johansson (V)
Andréas Schönström (S)
John Roslund (M)
Frida Trollmyr (S)
Rickard Åhman Persson (SD)
Mohamed Yassin (MP)
Carin Gustafsson (V)
Anders Rubin (S)
Josefin Anselmsson Borg (M)
Carina Nilsson (S) (Ordförande)
Lars-Johan Hallgren (SD)
Sedat Arif (S)
Showan Shattak (V)
Sofia Hedén (S)
Tony Rahm (M)
Anders Pripp (SD)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Amani Loubani (S)
Helena Nanne (M)
Michael Hård af Segerstad (SD)
Linda Eklund (L)
Bengt-Göran Svensson (S)
Sadiye Altundal (V)
Håkan Fäldt (M)
Olga Krivtsova (S)
Juan-Tadeo Espitia (S)
John Eklöf (M)
Anton Sauer (C)
Anders Skans (V)
Shler Murad Bradostin (S)
Haqvin Svensson (M)
Björn Gudmundsson (S) (Vice ordförande)
Surra Al Sakban (MP)
Sanna Axelsson (S)
Malin Ahlström (M)
Arwin Sohrabi (S)
Sara Wettergren (L)
Christina Wessling (S)
Linda Obiedzinski (M)
Anfal Saad Mahdi (V)
Lisbeth Persson Ekström (SD)
Jan Olsson (S)
Helena Grahn (M)
Susanne Jönsson (S)
Anders Andersson (V)
Dündar Güngör (S)
Anders Olin (SD)
Janne Grönholm (MP)
Albin Schyllert (M)

Hanna Sandberg (S) ersätter Katrin Stjernfeldt Jammeh (S)
Nicola Rabi (M) ersätter Anja Nordberg Sonesson (M) (Andre vice ordförande)
Håkan Ask (SD) ersätter Nima Gholam Ali Pour (SD)
Jenny Bengtsson (SD) ersätter Jacqueline Maly (SD)
Bo Stefan Claesson (SD) ersätter Jörgen Grubb (SD)
Nina Jakku (V) ersätter Boel Pettersson (V)
Marek Lakatos (V) ersätter Gunilla Ryd (V)
Malte Roos (MP) ersätter Stefana Hoti (MP)
Joel Laguna Ascacivar (L) ersätter Roko Kursar (L)
Kay Lennart Wictorin (C) ersätter Emelie Nyman (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Nadjam-Ud-Din Malik (S)
Nils Anders Nilsson (S)
Marie Tanndal (S)
Peter Johansson (S)
Amanda Johannesson (S)
Shaip Morina (S)
Birgit Hansson (S)
Ingrid Anna-Lisa Gunnarson (M)
Bo Mats Brogren (M)
Darko Simic (M)
Amanda Traneborn (M)
Nichlas Holmgren Gellersten (SD)
Eva Hallén (SD)
Lisa Stolpe (V)
Tobias Petersson (V)
Martin Molin (C)

Övriga närvarande

Julia Campbell (nämndsekreterare)
Jonas Rosenkvist (avdelningschef)
Louise Lagerlund (stadsjurist)
Martin Fransson (enhetschef)
Martin Ljungberg (nämndsekreterare)
Pernilla Mesch (nämndsekreterare)
Tova Svensson (praktikant)
Aron Regnéll (politisk sekreterare (M))
Charlotte Frank (politisk sekreterare (L))
Tena Kotvas (politisk sekreterare (L))
Hedvig Listrup
Jaqueline Lenander

§ 58 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.

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

1. Kommunfullmäktige godkänner servicenämndens återrapportering av uppdraget.

Beslutsgång

Jan Olsson (S) och Frida Trollmyr (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Under överläggningen i ärendet yttrar sig även Haqvin Svensson (M), Sara Wettergren (L), Anton Sauer (C) och Magnus Olsson (SD).

Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutat att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Reservationer och särskilda yttranden

Till kommunfullmäktiges beslut har Håkan Fäldt (M) tillsammans med Anton Sauer (C) inkommit med ett särskilt yttrande. Det särskilda yttrandet intas som bilaga 4 till kommunfullmäktiges protokoll.

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KS 221207 §74 med Särskilt yttrande (SD)
- Förslag till beslut KSAU 221128 §114
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Återrapportering servicenämnden - Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler
- Kommunfullmäktige beslut 2021-12-21 § 333 med särskilt yttrande (M+C) - Lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2022-2031
- Servicenämnden beslut 221026 § 96 med Särskilt yttrande (SD) och Reservation (M+C)
- Strategi för kostnadseffektiv nyproduktion - servicenämnden



Kommunfullmäktige 2022-12-20

Ärende 14. Återrapportering strategi för kostnadseffektiv nyproduktion av verksamhetslokaler

Det är en underdrift att framhålla att strategin är ytterst central för att hushålla med skattebetalarnas medel. Den årliga investeringsvolymen uppgår till miljardbelopp och det sammanlagda återanskaffningsvärdet för fastighetskapitalet uppgår till 30-40 Mdr. Lägg därtill årliga kostnader för drift och underhåll på flera hundra miljoner.

Föreliggande rapport har flera förtjänster, till exempel bra format, ambitionen att ta fram systematiska jämförelser med externa aktörer - något Moderaterna i Servicenämnden kontinuerligt efterlyst i samband med investeringsbeslut - samt, inte minst, målet om sänkt investeringsutgift med 10 procent. Det sistnämnda är ambitiöst men behöver förtydliganden för att minska risken för suboptimering.

Exempel på element som behöver bättre precision:

- Det är ingen mening med sänkt investeringsutgift om denna äts upp av höjda drift- och underhållskostnader eller åsidosätter viktiga faktorer som klimat och gestaltning. Därför behöver ambitionen om sänkt investeringsutgift inkludera hela livscykelkostnaden, i synnerhet som nuvärdet av framtida drift- och underhållskostnader i vissa fall utgör kanske hälften av investeringsutgiften. De under senare tid dramatiskt stigande energipriserna accentuerar frågeställningen. Likaså behöver viktiga mervärden som gestaltning, estetik och klimatprestanda vägas in som viktiga beståndsdelar av livscykelkostnaden.
- Hänsyn till totalkostnad: självklart skall fastigheterna vara funktionellt effektiva utifrån respektive verksamhets behov. Ensidigt fokus på lokalkostnad per elev, brukare, kvadratmeter eller motsvarande, kan leda till suboptimering och högre totalkostnad (lokalkostnad plus verksamhetskostnad) för respektive verksamhet. Teoretiskt skulle en högre lokalkostnad kunna vara lönsam om denna leder till effektivare verksamhet. Ekvationen är svår men behöver erkännas.
- Upphandling: vi vill understryka behovet av utvecklingsinsatser, exempelvis innovationsupphandling, pilotverksamhet, paketering och metoder för bättre framförhållning. Effektiv paketering handlar inte bara om större volymer som hävdas i rapporten; i vissa fall kan det vara tvärtom: mindre paket öppnar upp för fler mindre entreprenörer med större konkurrens som följd. En kritisk punkt vid upphandling och projektering är framförhållning; hur skall den åstadkommas?
- Styrning: vilka resurser krävs som inte finns idag och hur når vi dit? Vi förordar understöd av en förvaltningskultur som medger experiment och piloter framför överdriven felminimering.

Särskilt yttrande



Sammanfattningsvis, rapporten är ett steg framåt men det är av största vikt att behålla helhetsperspektivet och reducera riskerna för suboptimering.

Håkan Fäldt (M)



Datum
2022-11-19
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.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 projekteringsskedet 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 verk-

samheten. 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