

VD Rapport 2019-04-02

Ekonomi

Byggutveckling har efter två månader fakturerat nästan 235 mnkr vilket är i linje med planerat, övervägande delen utgörs av entreprenad. Utdebiteringsgraden för projektavdelningen är 84% vilket också är som planerat. Prognos 1 pekar mot 1 5780 mnkr en ökning jämfört med utfall 2018 med nästan 630 mnkr.

Medarbetare

Rekrytering pågår av projektcontroller där vi nu är nere i två kandidater som kommer på sista intervju i veckan. Rekrytering av eftermarknad har åter igen tagit fart då vi finner det svårt just nu att dela tjänsten med EHAB. Tidsutrymme finns inte.

Genomlysning av den befintliga organisationsstrukturen har nu kommit in i startskede. Tidiga skeden och breddning med projektutvecklare är en del och uppdragsbeskrivningar en annan. Det innebär att fokus initialt hamnar på arbetssättet vi har inom organisationen och därefter fokuserar vi på en organisationsstruktur som kommer att stödja det arbetssättet. Konsult tas in för att starta arbetet ihop med medarbetarna i mitten av april.

Projekt

Upphandlingar

För två veckor sedan tilldelade vi vår 15 entreprenör ett uppdrag. Det var projektet Mandolingatan kv. B/C där Tornstaden hade det mest attraktiva anbudet. Omfattar 141 lägenheter av totalt 530 i projektet Mandolingatan, som också ingår som en av FBU:s delleveranser i Bostad 2021. Kontrakt beräknas att tecknas inom kort.

Förfrågningsstatus

Under 2019 finns planlagt för upphandlingar av 12 uppdrag med en sammanlagd volym om 1400 lägenheter. Två av dessa uppdrag, Selma 1 och Mandolingatan kv. B/C, är hanterat.

Dessa två uppdrag omfattar totalt 423 lägenheter.

På anbudsräkning kvarstår då 10 uppdrag och näst i tur kommer Fjällbo Park och en omtagsförfrågan i Sisjödalen samt Järnmyntsgatan i Högsbo. Fjällbo Park, med 75 lägenheter, är ett intressant projekt med goda förutsättningar. Dessa kompletterat med det presumtiva återinförandet av investeringsstöd, ger indikativt goda kriterier för ett bra projekt. Anledningen till en ny förfrågningsrunda för Sisjödalen är enbart med affärsmässiga principer som grund.

Projektet har omarbetats en del med ett effektiviserings syfte och innehåller nu 148 lägenheter.

Vidare fortgår bearbetning av projektet Järnmyntsgatan i Högsbo där detaljplanen bedöms antas under slutet av mars månad. Det är 39 lägenheter i en huskropp som kommer tillföra mycket i närområdet.

Händelse

Torsdagen den 14 mars inrapporteras olycka i samband med en byggarbetsplats (Wadköpingsgatan). PC och biträdande koncernchef åker snabbt ut på plats för att skapa sig en bild av händelsen. Under tiden påbörjas arbetet med att telefonledes kontakta berörda personer inom organisationen (chefer) och säkerställa att dessa mottagit uppgifter för att i sin tur påbörja insamlandet av information. V VD kontaktar i och med detta VD Göteborgs Energi samt deras jourhavande tjänsteman och chefer i det egna ledet. Noterbart är att både v VD och chef projektavdelningen var bortresta samtidigt, v VD befann sig på MIPIM och avdelningschefen var ledig. Avstämningarna ledde till att Göteborg Energi tog på sig ansvaret för alla eventuella mediakontakter och att man initialt tror det rör sig om en trafikolycka. En person är avliden och personen har inga kopplingar till bygget. Återrapportering från de två utsända på olycksplatsen bekräftade det antagandet. Polisutredning pågår och beräknas klar ca två veckor efter olyckan.

Dagen efter olyckan fortsatte informationsinsamlandet med bla kontakt med Poseidons distriktschef. Berörda medarbetare fångas upp igen efter första dagens samtal och erbjuds ytterligare stöd. Efter helgen samlas hela bolaget för att återigen prata igenom det som hänt och att sätta fokus på hur det ser ut utanför våra byggarbetsplatser. Det arbetet pågår fortfarande.

Tidiga skeden

Hjällbo

AB Framtiden har tagit initiativ till utveckling av Hjällbo i en bred samverkan med Poseidon och ett antal externa aktörer. Satsningen går under namnet Framtidens Hjällbo och står på fyra ben: Renovering, Ombildning, Boende- och samhällsservice som Poseidon ansvarar för samt Nyproduktion som är FBU:s ansvar.

Målsättningen är att Hjällbo ska upplevas som en integrerad del av Göteborg och att livet i Hjällbo, ska svara mot de kvaliteter som då finns i Göteborg som helhet. Talen för trångboddhet, godkända betyg i grundskolan, förvärvsfrekvens och behovet av försörjningsstöd ska motsvara genomsnittstalen för Göteborg som helhet.

Övriga parter är HSB, Riksbyggen, Skanska, Johanneberg Science Park, SDF Angered, Göteborgslokaler, Egnahemsbolaget. Samverkan sker också med relevanta förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad.

Som en start på den fysiska planeringen håller Framtidens Hjällbo på att ta fram en strukturplan med fokus på genomförbarhet. Målet är att tillskapa 2035 nya bostäder till år 2035. Strukturplanen ska innehålla förslag till utbyggnadsordning, etapper och utgöra underlag för kommande detaljplanering och investeringar. Framtiden och fastighetskontoret ansvarar som markägare. Ett mycket kompetent konsultteam, SVMS, har upphandlats som stöd i arbetet. Upphandlingen har annonserats och intresset var stort.

Stadsbyggnadskontoret håller på att ta fram ett planprogram för Angered med fördjupning i Hjällbo och kommer att delta i framtagandet av strukturplanen i avsikt att koppla resultatet till planprogrammet. Tidplanen för strukturplanearbetet är avstämd mot planprogrammets samråd under Q3. Strukturplanen är ett nytt arbetssätt i samverkan mellan främst markägare och kommunens planerande förvaltningar, som vi hoppas kunna använda i övriga utvecklingsområden

framöver. Den första detaljplanen i Hjällbo, Sandspåret har fått planstart 2019 Q2. Planen innehåller cirka 100-140 nya bostäder och en ny förskola. Egnahemsbolaget och BoKlok har anmält intresse att bygga. Bostäderna ska byggas på egen mark.

Utveckling

Det arbetas med frågan om ersättningsparkeringar i samband med nyproduktion och detta görs tillsammans med Parkeringsbolaget. Nytt är att det nu finns ett tecknat mobilitetsavtal för Nickmyntsgatan (Familjebostäder) som innefattar mobilitetsåtgärder och reduktion på p-tal.

Högt fokus på arbetsmiljö där en noll-version för arbetsplatsolyckor är målsättningen. Genomgång görs av vinterns workshop där syftet är att påbörja resan till att bli ledande inom området.

Utvecklande samtal med byggbolagen har påbörjats. Syftet är att ge och ta feedback på genomförda arbeten tillsammans samt att samtala om framtiden. Samtalen har fått positiv respons på marknaden och det har även våra frukostmöten fått. Senaste frukostmötet var välbesökt och i de utvecklande samtalen lyfts särskilt fram ett önskemål om att vi skall fortsätta med både samtal och frukostmöten.

Fem projekt är inskickade till SBK för att "tävla" om att väljas ut bland de projekt som SBK vill driva som aktörsdrivna byggprocesser.

Byggutveckling var med och representerade vid årets MIPIM konferens i Cannes. Resultatet blev en mängd möten med projektutvecklare, byggherrar arkitekter och större byggbolag.

Arbete fortsätter med stomstrategi (val av betong- och trästomme).

Anna Nordén
v VD
Framtiden Byggutveckling AB

Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden