

Underlag investeringsbeslut

Lokalanpassning och renovering för SDF Centrum, Kapellgången 6

Fastighet: Landala 10:20



Fastighetsbeteckning:

Landala 10:20

Adress:

Kapellgången 6

Berörd yta (kontraktsyta):

7326 kvm

Antal lägenheter i fastigheten:

198 bostadslägenheter + Lokalhyreskontrakt

Total yta fastighet, BOA+LOA

15250 kvm

BAKGRUND

Göteborgs Stad Centrum (SDF) hyr idag lokaler för äldreboende på Kapellgången 6, kallat Landala Hus. I fastigheten hyrs delar av plan 1 – 6. Fastigheten består av 9 våningar. Verksamheten har funnits i fastigheten ända sedan den byggdes 1973. Över tiden har behoven ändrats och lokalerna motsvarar inte dagens krav på äldreboende och 2012 släppte verksamheten cirka 30% av den hyrda ytan där Bostadsbolaget (BB) nu istället byggt studentlägenheter. I aktuell fastighet finns även vanliga bostadslägenheter samt andra lokaler.

För att bättre möta dagens krav på äldreboende gav SDF BB i uppdrag att utföra en förstudie baserad på kravspecifikation upprättad av Lokalförvaltningen (LF). Förstudien var klar i januari 2014 och har sedan legat som underlag till beslut hos Stadsledningskontoret (SLK). Beslut hos SLK är taget.

Projektbeskrivning

SDF centrum hyr idag 7326 kvm i fastigheten för sitt äldreboende. Då äldreboendet är från 1973 behöver delar av lokalerna rustas upp för att bättre möta de krav som idag ställs på ett äldreboende. Nya krav såsom tillgänglighet och arbetsmiljö för SDF:s personal är fokus i projektet. Även nya brandkrav beaktas, likaså ventilation. De badrum som finns idag är relativt små och kräver en ombyggnad för att möta nya arbetssätt och möjliggöra för de boende att i största möjliga utsträckning klara vardagens bestyr i sina små lägenheter. I projektet ingår även en del ytskiktsrenoveringar, arbeten som man nu gör i samband med övrig upprustning.

Vissa partier i lokalerna avses konverteras från äldreboende till BMSS (Boende Med Särskilt Stöd).

I de delar som ombyggnad kommer att göras avser SDF att evakuera sina hyresgäster till annat äldreboende under tiden, en kostnad och ett arbete som landar helt på SDF.

Ombyggnaden avser del av plan 1-2, konvertering till BMSS, samt plan 3-6 där främst ombyggnad av badrum. Av total lokalyta om 7326 kvm berörs ca 3500 kvm av upprustning, modernisering eller underhåll.

Syftet med projektet är att på:

- Del av plan 1-2 bygga BMSS (Boende Med Särskilt Stöd) för 14 boende, det innebär förutom en lättare renovering även installation av sprinkler/brandlarm och andra säkerhetsfunktioner. Mindre ombyggnad av dagrum och kök.
- Plan 3-6 skall befintliga badrum renoveras och tillgänglighetsförbättras. Badrummen blir helkaklade och får matta på golv, ny inredning och belysning. Handfat/dusch/wc. Inredningen och sakvaror i badrummen blir av sådant slag

att arbetsmiljön för personalen och möjligheterna för de äldre att klara sig själva avsevärt förbättras. 52 badrum omfattas av ombyggnad.

- Plan 2-6 utförs även underhållsarbeten av övergripande karaktär, såsom målning och mattbyten.

De befintliga lägenheterna är i stort behov av upprustning och modernisering för att möta dagens krav på äldreboende och BMSS. I moderniseringen ingår bl a att möta krav kring brand, ventilation och el.

Befintlig uthyrningsyta blir oförändrad enligt avtal.

Hyresgäst

För SDF är ombyggnaden nödvändig för att verksamheten skall kunna fortsätta långsiktigt. I den förstudie som är gjord har SDF och LF medverkat och även representanter från äldreboendet har fått lämna sina synpunkter

Tidplan

Ombyggnaden beräknas starta mitten januari 2015 och för att vara helt klart för inflyttning under juni månad 2015.

EKONOMI I PROJEKTET

Summa projektkostnad

Den totala kostnaden för projektet omfattande fastigheten Landala 10:20 uppgår enligt upprättad budget till 26,6 Mkr ink moms.

I projektkostnaden ingår entreprenadkostnad (21,1 Mkr inkl. moms), avvikelser, projektering, byggledning och övriga byggherrekostnader. Projektkostnaden är bedömd utifrån upprättad kalkyl och är baserad på kostnadsnivå 2014.

Hyra/intäkt

Anpassningen för SDF läggs som ett tilläggskontrakt till nuvarande avtal med SDF. Åtgärden betalas av under en 10- årsperiod, med räntenivå överenskommen inom Göteborgs Stad som för närvarande är satt till 3%. Ombyggnaden finansieras med ett tillägg på hyran med 3118 tkr per år, motsvarande 425 kr/kvm, år LOA under denna period. Hyran baseras på total projektkostnad om 26,6 Mkr. Vid tidigare avflyttning blir SDF ersättningsskyldig motsvarande restvärdet av projektkostnaden.

Lönsamhetskalkyl

Investeringen bedöms inte med utgångspunkt i Förvaltnings AB Framtidens normala kalkyler för lönsamhetsbedömning, eftersom uthyrningen avser lokaler för stadens räkning.

Kostnadsföring/aktivering

Av den totala projektkostnaden på 26,6 Mkr, utgör 17 Mkr investering och 9,6 Mkr underhåll. Uppdelningen av projektkostnaden i investering och underhåll är gjord i enlighet med K3- regler iförda för branschen.

Den berörda fastigheten har idag ett bokfört värde på 57,8 Mkr. Med aktiveringen på 17 Mkr blir det nya bokförda värdet efter investeringen 74,8 Mkr.

En marknadsvärdering har också upprättats i enlighet med Framtidenkoncernens värderingsmodell. Enligt denna är avkastningsvärdet efter åtgärd 448,2 Mkr vilket överstiger bokfört värde med 373,4 Mkr efter åtgärd. Därmed föreligger inget nedskrivningsbehov.

	Före åtgärd	Efter åtgärd
Bokfört värde	57,8 Mkr	74,8 Mkr
Marknadsvärde	398,5 Mkr	448,2 Mkr

Sammanfattning ekonomi

Produktionskostnad 26 600 tkr (Varav investering 17 Mkr och underhåll 9,6 Mkr)

Företagsekonomisk lönsamhet beräknas ej.

Räntenivån om 3% är överenskommen inom Göteborgs Stad.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning

Föreslås styrelsen besluta

att godkänna ovanstående projekt till en kostnad av 26,6 Mkr, varav investering 17 Mkr och underhåll 9,6 Mkr

att överlämna ärendet till koncernstyrelsen för slutligt beslut

Göteborgs stads bostads AB

Robert Bengtsson
TF VD