



Dnr 312-154-2006

Sammanträde 28 mars 2006

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Ny förskola på Söderberga gårdsväg 21 A-B

Begäran om inhyringsmedgivande

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget för genomförande av en förskola för ca 100 barn på kv. Vårdaren 2 på Söderberga Gårdsväg till en investeringskostnad av ca 21,5 mnkr och en hyreskostnad av ca 2,7 mnkr/år.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om rätt att genomföra projektet samt begär stimulansmedel om 3,0 mnkr.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna avtal om genomförande, under förutsättning av kommunstyrelsens beslut.

Anders Meuller
Stadsdelsdirektör

Elisabeth Barö-Derántz
Avdelningschef

Tom Thorell
tf avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet avser en förnyad hemställan om hyresmedgivande samt stimulansbidrag för uppförandet av en förskola på Söderberga gårdsväg 21 A-B i Råcksta. Förvaltningen har utarbetat en amorteringsplan med kortare avbetalningstid om 20 år samt rak avskrivning. Den kortare hyrestiden ger initialt en högre årskostnad, men förvaltningen anser ändå att projektet har ekonomisk bärighet.

Bilagor:

1. Stadsdelsnämndens beslut av den 29 november 2005.
2. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 25 januari 2006 (utdrag).
3. Utkast till hyresavtal, inkl bilagor.
4. Hyreskalkyl, Söderberga gårdsväg 21 A-B.
5. Planlösning.
6. Situationsplan.
7. Sammanställning av projektbudget, rev. 2006-03-17

Ny förskola på kv. Vårdaren 2 på Söderberga Gårdsväg 21 A-B

Förskolans kapacitet:	100 barn
Förskoleavdelningar:	7 st.
Förskolans yta:	1000 m ²
Yta/plats:	10 m ² /barn
Kostn. för ombyggnation:	21,5 mnkr
Amorteringstid	20 år
Grundhyra:	325 tkr/år
Tilläggshyra:	2,4 mnkr/år
Hyreskostnad/förskolebarn, år 1:	27 250 kr/år/plats
Totalhyra/m ² , år 1:	2 725 kr/m ²
Totalhyra/m ² , år 10:	2 125 kr/m ²
Totalhyra/m ² , år 20:	1 445 kr/m ²
Snitthyra över 20 år, inkl. grundhyra:	2 107 kr/m ²
Snittkostnad per barn	21 070 kr

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samverkan med avdelningen för barn, ungdom och skola. Ärendet har föredragits för de fackliga organisationerna under hösten och våren 2005 och 2006.

Ärendets bakgrund

Kommunstyrelsens ekonomiutskott avslag den 25 januari 2006 stadsdelsnämndens godkännande och ansökan om stimulansbidrag för nybyggnad av en förskola på Söderberga gårdsväg i Råcksta. Som skäl för avslaget anförde stadsledningskontoret att kalkylen var oprecis och att bindningstiden i det föreslagna hyresavtalet var för lång (30 år). För att ansökan skall medges kräver ekonomiutskottet att en avtalskonstruktion med rak amortering och en hyrestid inte överstigande 20 år utarbetas.

Offert om genomförande

Förvaltningen har fått en kostnadskalkyl för projektets genomförande, vilken sammanfattningsvis innebär en total investeringskostnad om ca 24,2 mnkr. Beroende på stimulansbidragets storlek och eventuella krav på direktfinansiering, kan beloppet sjunka. För närvarande utgår förvaltningen från att stimulansmedel om ca 3 mnkr beviljas. Därmed blir den hyresgrundande projektkostnaden ca 21,5 mnkr.

Redovisning av förväntade hyres- och driftskostnader

Amorteringstiden sträcker sig över 20 år, med rak amortering och ett restvärde om noll kr. Kalkylen ger en genomsnittlig kostnad per kvadratmeter på 1 780 kr per år utslaget över hela hyrestiden. Till detta kommer en grundhyra om 325 tkr/år. Sammantaget uppskattas förskolan få en genomsnittlig kvadratmeterhyra på totalt ca 2 100 kr under 20-årsperioden.

Evakuering under byggtiden

De barn som går i den befintliga förskolan evakueras till annan befintlig förskola i Råcksta under byggtiden.

Tidplan

Byggnadstiden är beräknad till ca 9 månader ifrån avtalets tecknande. Förutsatt att stadsdelsnämnden får positivt besked från kommunstyrelsens ekonomiutskott kan produktionsstart ske i maj. Förskolan beräknas därmed vara färdigställd för inflyttning i februari 2007.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har under hösten och våren haft löpande kontakter med Stiftelsen arbetarebostadsfonden (Fonden), varför ändring av amorteringsform samt avtalslängd enligt stadsledningskontorets synpunkter kunnat ske utan problem. Den indikativa hyresoffert som stadsdelsförvaltningen träffade med Fonden i juni 2005 har inte betraktats som bindande av någon av parterna, utan har enbart setts som en överenskommelse om att under vissa förutsättningar beställa en ny förskola under 2006; överenskommelsen innehåller sedvanliga förgävesklausuler för det fall att någon byggnation inte kommer till stånd.

Under förutsättning att Fondens upphandlade entreprenörer inte lämnar återbud, kan projektet komma i gång utan allvarliga förseningar. Förskolan bör i så fall vara inflyttningsbar i februari 2007.

När det gäller årskostnaden för förskolan, så kan 2 700 kr/kvm för år 1 framstå som dyrt. Dock måste noteras, att den förkortade amorteringstiden om 20 år gör att projektet verkar dyrare än andra jämförbara objekt. Tidigare projekt av motsvarande storlek har haft en avskrivningstid på drygt 30 år. Den forcerade amorteringstiden innebär således inte att totalkostnaderna är för höga, utan ska ses som en konsekvens av ett raskare avbetalningstempo enligt ekonomiutskottets krav. Vidare innebär en rak avskrivning med ränta på restvärdet alltid en initialt hög hyra. Utifrån detta anser förvaltningen att det är skäligt att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner investeringen.

Med ledning av den kompletterade bearbetningen som utförts samt de förtydliganden som gjorts föreslår förvaltningen att Stadsdelsnämnden godkänner förslaget för genomförandet av en förskola på Söderberga Gårdsväg.

- - - - -