



Fredrik Sörling

Tekniska Servicenämnden

Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

Ny förskola Södra Gränstorp - Avvikelserapport

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2019-01-09 att godkänna omförhandlat förslag till preliminärt hyresavtal mellan Trelleborgs kommun och Acrinova. Omförhandlingen syftade bl.a. till att hyressätta investeringar som normalt ligger på hyresgästen t ex larm och låsanordningar. Om det diskonterade nuvärdet för avtalsperioden överstiger 5 mnkr ska särskild avvikelserapport upprättas om avviken mellan preliminär och slutlig hyreskostnad bedöms till mer än 250 000 kr/år eller 10 % avseende årshyreskostnad per kvadratmeter.

Södra Gränstorps förskola är ett av landets första nollenergihus där man med medvetna materialval, konstruktionsteknik samt solceller och bergvärme blir självförsörjande gällande energiförbrukning vilket visar sig i lägre mediakostnader.

Denna avvikelserapport fokuserar på nu känd kunskap om merkostnader som härrör till hyresavtalets utformning. Den preliminära kallhyran uppgår till 4,8 mkr och avser enbart investeringskostnaden i den nya förskolan. Därutöver tillkommer drift, skötsel och underhåll som ligger på hyresgästen. Den uppskattade merkostnaden bedöms till ca 350 tkr/år. Utöver detta tillkommer sannolikt kostnader för ÄTOR om projektet inte blir billigare än den prel. byggkalkylen. Om det blir aktuellt återkommer tekniska serviceförvaltningen med ytterligare avvikelserapport. För ytterligare information se tjänsteskrivelse rubrik Ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: Ny förskola S Gränstorp – Avvikelserapport, dnr TSN 2019/101
190109 KS 217/1028 §15 Förhyrning och beställn av ny förskola - Södra Gränstorp
180913 SEN Nybyggn fsk Södra Gränstorp

Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Teknisk servicenämnd föreslås besluta

att godkänna avvikelserapport gällande ny förskola i S Gränstorp,

att översända avvikelserapporten till Kommunstyrelsen.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen, Bildningsförvaltningen

Ärendet

Bildningsnämnden har i samband med ny detaljplan för Södra Gränstorp utrett behovet av en ny förskola i området. Bildningsnämnden beslutade 2018-10-10 att gå vidare med projektet, begära anslag om 2 800 000 kr till bildningsnämndens investeringsbudget år 2020 för inköp av utrustning och inventarier, samt begära anslag om 5 743 300 kr årligen till bildningsnämndens driftbudget från och med år 2021 med anledning av ökade driftkostnader.

Förskolan kommer att omfatta åtta avdelningar och enligt preliminär tidsplanering beräknas förskolan vara färdig för ibruktage höst/vinter 2020.

Projektet genomförs i samarbete med fastighetsbolaget Acrinova AB som utöver förskola även avser uppföra bostäder inom detaljplaneområdet. Detta samarbete bygger på ett förslag till köpekontrakt avseende "Marköverlåtelse och genomförande av kvarter för förskola inom del av Trelleborg Västervång 2:25". Samarbetet avser att mynna ut i ett långsiktigt hyresförhållande avseende förskolan med Acrinova AB som hyresvärd och Trelleborgs kommun som hyresgäst. Samarbetet omfattar ett antal olika faser såsom projektering, framtagande av underlag för bygglov och offentlig upphandling av byggentreprenad, försäljning av mark etc.

Av bildningsförvaltningens tjänsteskrivelse 2018-10-04 framgår planeringsläget för projektet. Här framgår att beslutsunderlaget genomgående bygger på preliminära uppgifter.

Både servicenämnden och bildningsnämnden anger att beslutet om begäran av anslag är baserat på preliminära uppgifter om ökade driftkostnader samt behov av investeringsmedel för inköp av utrustning och inventarier. Detta då projektering pågår och det endast föreligger ett preliminärt hyresavtal.

KSAU bestämde 2018-12-05 att omförhandling av avtal skulle genomföras i syfte att inga egna investeringar skulle ges och detta genomfördes av serviceförvaltningen i december 2018.

Nya villkoren innebär att hyresnivå beräknas enligt avtalet på hyresvärdens samtliga kostnader för uppförande och anskaffande av fullt färdig produkt. Detta innebär att ingen investeringskostnad kommer uppstå för Trelleborgs kommun.

Hyresavtal kompletterades även med tillägg – bilaga 7 - med innebörd att hyresgästen äger rätt att välja hantering av kostnader som initieras eller åläggs hyresgästen under avtalstiden. Mindre enskilda åtgärder som ex. utbyte av en låscylinder hanteras som direkt kostnad och kostnader för åtgärder som anses som investering ex. utbyte av passagesystem hanteras som hyrestillägg. Detta innebär att ingen investeringskostnad kommer uppstå för Trelleborgs kommun.

Vidare beslutade man att tidigare angiven preliminär och inledande internhyra baserad på externhyra, driftskostnader samt avskrivningstid om 5 år för egen investering kommer behöva justeras. Detta kan göras när projektering och upphandling genomförts och samlad kostnadsbild för uppförande och anskaffning föreligger.

Kommunstyrelsen beslutade 2019-01-09 att

att godkänna omförhandlat förslag till preliminärt hyresavtal,

att för projektet avseende extern förhyrning av lokaler där det diskonterade nuvärdet för avtalsperioden överstiger fem (5) mkr ska särskild avvikelserapport upprättas om avvikelserna mellan preliminär och slutlig hyreskostnad bedöms till mer än 250 000 kr/år eller 10 % avseende årshyreskostnad per kvadratmeter, samt

att uppdra åt Kommunstyrelsens ordförande och Kommundirektören i egenskap av firmateknare att teckna samarbetsavtal med Acrinova AB enligt ärendebeskrivning.

Avvikelse

Förskolan är ett av landets första nollenergihus. Med medvetna materialval, konstruktionsteknik samt solceller och bergvärme blir den nya förskolan självförsörjande gällande energiförbrukning vilket visar sig i lägre mediakostnader.

Tekniska servicenämnden önskar med denna avvikelserapport ge en uppdaterad bild över bedömd hyreskostnad för Södra Gränstorp.

Avvikelse

Tidigare hyra: 4 800 000 kr/år

Prognosticerad hyra: 5 009 032 kr/år

Differens: 201 032 kr/år

Differens i procent: 3,46 %

Hyresavtalet

Hyresavtalet är skrivet så samtliga drifts- och underhållskostnader ligger på hyresgästen vilket därmed även inkluderar fastighetsskötsel och felanmälan. I hyresavtalet är endast en preliminär kallhyra beräknad som 8% av totala investeringen som grundar sig på de för fastighetsägarens samtliga anskaffningskostnader inkl kapitalkostnader avseende förvärvet av fastigheten Euron 1. Den i hyresavtalet preliminära anskaffningskostnaden är 60 Mkr vilket ger en kallhyra om 4 800 000 kr/år. Denna skall sedan indexuppräknas innan första aviseringen, vilket uppskattas till ca 20 tkr för första hyran utgår 2021.

De uppskattade kostnaderna för drift och skötsel är ca 315 000 kr/år.

En uppskattning av drift-och skötselkostnader som normalt ligger på fastighetsägaren i form av serviceavtal för samtliga installationer uppskattas till 70 000 kr/år.

Verksamhetsel ingår inte i hyreskostnaderna och redovisas därmed inte i detta underlag. Den ingår dock i kommunens internhyra varför bildningsnämnden får en ökad driftskostnad.

De extra driftskostnaderna om totalt ca 350 000 kr/år som beräknas tillkomma överstiger alltså 250 000 kr/år som utgör gräns för avvikelserapport.

ÄTOR – extra kostnader utanför upphandlad entreprenad

Ursprungligen äskade dåvarande serviceförvaltningen en investeringsram om 5 mkr för investeringar som normalt åligger hyresgästen vid en förhyrning såsom passagesystem, larm, storköksutrustning etc. I dagsläget är flertalet av de ÄTOR som uppdagats inte prissatta varför en avvikelse för detta inte kan anges. Årshyran för nu kända ÄTOR ligger runt 30 000 kr/år. Årshyran för den ursprungliga uppskattningen om 5 mkr skulle innebära en hyra om 400 000 kr/år. Projektledaren arbetar mycket kostnadsmedvetet för att tillsammans med bildningsförvaltningen undvika andra ÄTOR än det som krävs för att uppfylla myndighets- och arbetsmiljökrav samt lösningar som bidrar till lägre kostnader i verksamheten.

