

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsammansättning nya projekt tertial I år 2014 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar investeringsammansättningen för nya projekt tertial 1 år 2014 för fastighetsområdet och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Inför tertialboks slut 1 har bygg- och lokalenheterna tagit fram en sammansättning över de fem nya projekt för tidsperioden, som är under beredning för beslut av kommunfullmäktige: "Nytt fastighetssystem" om 2 miljoner kronor, "Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor" om 40 miljoner kronor, "Kundvalsanpassningar för skolor" om 55 miljoner kronor, "Energibesparande åtgärder under åren 2014-2017" om 15 miljoner kronor, "Nacka stadshus parkeringsåtgärder" om 1,8 miljoner kronor.

Ärendet

Total föreslagen investeringsram för de nya investeringsprojekten blir **113,8** miljoner kronor.

Nytt fastighetssystem "LandLord"

- Ett föråldrat fastighetssystem kombinerat med höga krav på lokalenheten ger upphov till att det är mycket angeläget att byta ut Nackas fastighetssystem.
- Investering om 2 miljoner kronor som avser byte av fastighetssystemet.
- Lokalenhetens nuvarande fastighetssystem togs i bruk 1997. Fastighetssystemet bygger på en föråldrad teknik som är oacceptabelt långsam att jobba med, svår att navigera i och har ett flertal brister i sitt informationsunderlag. Bland annat saknar

fastighetssystemet en välfungerande dokumenthantering, något som har skapat en spridning av digitala dokument och som försvårat arbetet med att följa upp verksamheten. Det saknas inbyggda funktioner för att hantera ritningar, vakanser och intäktsbortfall på ett bra sätt. Bristerna i fastighetssystemet skapar därför ett omfattande dubbelarbete då viktigt arbetsmaterial måste bearbetas utanför systemet innan det kan återföras. Sammantaget kan sägas att fastighetssystemets höga trösklar för användarna jobbar mot organisationens mål om att vara tillgänglig, transparent och lärande. Bristerna i förutsättningar för en god informationshantering skapar långa handläggningstider och försvårar kunskapsöverföringen mellan medarbetare.

- Ett nytt fastighetssystem är prioriterat och bör genomföras under det kommande året för att svara upp mot de behov som finns och förväntas komma inom en överskådlig framtid.
- Alternativet är att ligga kvar i ett förlegat system med förlorad kvalitet och effektivitet som följd.
- Risker förknippat med det nuvarande fastighetssystemet är att leverantören av det har utvecklat en ny produkt vilket kan innebära att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara får lägre prioritet.
- Kapitalkostnaden uppgår till 430 tusen kronor över en period om fem år, men uppskattningsvis tillkommer ingen ökning av kostnaden för systemdrift i jämförelse med dagens nivå.
- Ambitionen är att upphandlingen ska publiceras i juni och sträcker sig till augusti, med ytterligare en månad för utvärdering av inkomna anbud.

Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor

- Investeringen avser att tillgodose behovet av köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor som beställs av Välfärd skola
- Nya investeringar enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- Ett annat alternativ är att inte söka de medlen nu och vänta istället tills nästa beslutstillfälle, T2.
- Riskerna finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven på kapacitet och arbetsmiljö och i sämsta fall att skolkök kan tvingas hållas stängda längre än nödvändigt i samband med ombyggnationer eller ett mer akut behov.
- Kapitalkostnaden uppgår till ca 4,6 miljoner kronor över en period om 20 år.
- Ambitionen är att Fastighetsprocessen utför projekten under år 2014-2015

Kundvalsanpassningar för skolor

- Kort framförhållning från berörda verksamheterna gör att projektet blir mycket angeläget.
- Investeringen avser ha en beredskap för åtgärder som syftar till att öka kapaciteten som beställs av Valfärd skola
- Nya investeringar enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- Projekten ska prioriteras inom den närmaste tiden eftersom flertal nya elever kommer att söka sig till skolor i höst 2014 vilket leder till ett stort behov av nya skolplatser.
- Ett annat alternativ är att inte söka de medlen nu och vänta istället tills nästa beslutstillfälle, T2.
- Riskerna finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven för frivärdet, samt otillräcklig kapacitet. T.ex. den konsekvens som kan uppstå om projektet, "Kundvalsanpassningar för skolor", inte kan genomföras, är att antagna elever till Björknäs och Ektorps skolor sannolikt inte kan beredas plats under året, att förstudier av ökad kapacitet inte kan drivas vidare mot genomförande och att en utredning som ökar kunskapen om möjlig total kapacitet i befintliga skolor inte kan genomföras.
- Kapitalkostnaden uppgår till ca 2,7 miljoner kronor över en period om 20 år.
- Ambitionen är att Fastighetsprocessen utför de projekten under år 2014-2015

Energibesparande åtgärder 2014-2017

- Lokalenheten föreslår att mediakostnaderna vid årsskiftet 2014/2015 istället läggs på respektive hyresgäst, som då också får en bättre möjlighet och därmed incitament att direkt kunna påverka sin egen mediaförbrukning. Med *media* i detta avseende avses vatten, el, kyla, värme och ventilation.
- Den grundläggande avsikten med denna åtgärd är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020 och 2050. Därför anser vi att projektet är mycket angeläget. Installationen av driftövervaknings- och driftoptimeringssystem i de berörda förvaltningsobjekten beräknas ske under åren 2014-2017 och kostnaden uppskattas till totalt 15 miljoner kronor
- Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärdt då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning.
- De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.
- Den föreslagna investeringen bedöms innebära en teoretisk besparing om ca 7,2 miljoner kronor per år, det vill säga totalt ca 72 miljoner kronor över en tioårsperiod räknat utifrån att åtgärderna är utförda senast år 2017. Investeringarna beräknas ha en avskrivningstid om 10 år.

- För det fall kommunfullmäktige beslutar om investering enligt förslaget kommer utfallet av de åtgärder som genomförts och vilka tendenser de visar på att kunna redovisas redan år 2015.

Nacka stadshus parkeringsåtgärder

- Investering om 1,8 miljoner kronor som avser ny parkering vid bollplanen, åtgärder av äldre parkeringsplatser, nya cykelställ, parkeringsautomat samt trädgårdsarbeten vid Nacka stadshus parkering.
- Det är angeläget att genomföra åtgärder vid Nacka stadshus parkering så att fordon inte skadas och att förare vet var man får parkera sin bil och var man kan ställa sin cykel. Bättre cykelparkering, förenklar och uppmuntrar även för personal och besökare att cykla till stadshuset.
- Konsekvenser av att inte genomföra åtgärderna är minskad trevnad och en mindre inbjudande utemiljö kring Nacka stadshus, risk för skador på fordon finns även med potthålen som frekvent återkommer på grusparkeringen.
- Åtgärderna ska genomföras under 2014 och ambitionen är att färdigställa under perioden juli-september.
- Kapitäljänstkostnaden uppgår till 101 tusen kronor över en period om 25 år, men uppskattningsvis tillkommer ingen ökning av driftskostnaden.

Nämnd	Prioritering	Typ av investering	Projekt	Tidigare beslutad projekt ram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt ram	Prognos 2014	Prognos 2015-2017	Tillkommande kap. kost	Total prognos årlig kapitäljänstkostnad	Tillkommande årlig driftskost	Total prognos årlig driftkostnad	När investering planeras tas i bruk år/mån
KS	Mycket angeläget	Ny	Nytt fastighetssystem LL	0	-2 000	-2 000	0	-2 000	-430	-430	-10	-10	201412
KS	Mycket angeläget		Kundvalsanpassning		-40 000	-40 000	-20 000	-20 000	-2 690	-2 690	-800	-800	201509
KS	Mycket angeläget	Ny	Ombyggnation av kök o matsal										
KS	Mycket angeläget	Ny	Skolor o Fsk	0	-55 000	-55 000	-20 000	-35 000	-4 600	-4 600	0	0	201509
KS	Mycket angeläget	Ny	Energibesparande åtgärder 2014-2017	0	-15 000	-15 000	-15 000	0	-101	-101	-50	-50	201712
KS	Angeläget	Ny	Nacka Stadshus Parkeringsåtgärd o utemiljö	0	-1 760	-1 760	-1 760	0	-1 758	-1 758	0	0	201409
			Tidigare beslutat investeringsram	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			Totalt tillkommande	0	-113 760	0	0	0	-9 579	-9 579	-860	0	
			Ny investeringsram	0	0	-113 760	0	0	0	0	0	0	
			Prognos	0	0	0	-56 760	-57 000	0	-19 158		-860	

Nyttan med investeringarna

- *Nytt fastighetssystem "LandLord"* - I stora drag handlar behovet om ett system som erbjuder en intuitiv och modern helhetslösning där samtlig information om fastigheter i den kommunala förvaltningen inryms. Fastighetssystemet ska erbjuda en egen dokumenthantering med versionshantering för att göra information klassificerbar, sökbar och möjlig att överskåda. Ritningar måste vara lätta att hantera och uppdatera. Det måste vara mobilt och välfungerande vid arbete på distans och ute på fältet. Även orderhantering för möjlighet att övervaka, följa och godkänna utförande av arbetsorder önskas av systemet, ett område där lokalenheten ser stor

potential i kostnadsbesparingar om det implementeras rätt i kommande upphandling av driftentreprenör.

- *Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor samt Kundvalsanpassningar för skolor* - I flera skolkök produceras betydligt fler portioner än köket konstruerats för, vilket medför ett betydande slitage. I samband med det visar erfarenheten att även skolornas och förskolornas matsalar kan komma att behöva renoveras i syfte att tillskapa ändamålsenliga kök. Bygg- och lokalenheterna kommer att ha en beredskap för åtgärder som syftar till att öka kapaciteten och som beställs av Välfärd skola med kort varsel. Nya huvudprojekt enligt förslaget är önskvärda då det avsevärt kan korta processen för investeringsbeslut och igångsättning. De projekten kan komma att verkställas snabbare när behov aktualiseras.
- *Energibesparande åtgärder 2014-2017* - Initialt kommer åtgärden, att installera bevakningsutrustning i varje utvalt objekt, att slå olika beroende på vilken sorts media det rör sig om och hur prestandan på respektive byggnad ser ut. De energibesparande åtgärderna som detta innebär ger rent generellt stora positiva effekter på respektive objekts hyresnivå och innebär bättre inomhusklimat. Dessutom reduceras underhållskostnader och felanmälningar. På sikt förbättras också möjligheterna för kommunen att uppnå energimålen för år 2020 och 2050.
- *Nacka stadshus parkeringsåtgärder* – För att fordon inte skadas och att förare vet var man får parkera sin bil och var man kan ställa sin cykel vidtas de nödvändiga åtgärder. Nya skyltar ska sättas upp runt om på parkeringen, det ska finnas nymålade parkeringsrutor, bättre möjligheter att låsa sin cykel, förenklar och uppmuntrar även för personal och besökare att cykla till stadshuset. En uppfräschning av utemiljön kommer att resultera i en trevligare bild av Nacka stadshus samt en välkomnande känsla hos besökaren.

Ekonomiska konsekvenser

Samtliga nya projekt kommer att öka den befintliga ramen för investeringar på fastighetsområdet med 113,8 miljoner kronor.

Driftkostnaderna kommer att öka pga. de investeringarna som avser Kundvalsanpassning 0,8 miljoner kronor, Energibesparande åtgärder 0,4 miljoner kronor och Nytt Fastighetssystem 0,1 miljoner kronor, totalt årlig driftskostnad blir ca 0,86 miljoner kronor.

Investeringsåtgärder planeras tas i bruk mellan år 2014-2017. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas preliminärt blir totalt 9,6 miljoner kronor.



Alternativa lösningar och riskbedömning

Nytt fastighetssystem "LandLord"

Risker förknippat med allt detta är att leverantören av det nuvarande fastighetssystemet har utvecklat en ny produkt vilket kan innebära att uppdateringar som säkerställer kompatibilitet med annan mjukvara får lägre prioritet.

Köks- och matsalsombyggnader för skolor och förskolor samt kundvalsanpassningar för skolor

Risken finns att inte ha tillgängliga medel för åtgärder som behövs för att uppfylla kraven för frivalet, samt otillräcklig kapacitet och arbetsmiljö inte åtgärdas och i sämsta fall att skolkök kan tvingas hållas stängda längre än nödvändigt i samband med ombyggnationer eller ett mer akut behov. T.ex. den konsekvens som kan uppstå om projektet, "Kundvalsanpassningar för skolor", inte kan genomföras, är att antagna elever till Björknäs och Ektorps skolor sannolikt inte kan beredas plats under året, att förstudier av ökad kapacitet inte kan drivas vidare mot genomförande och att en utredning som ökar kunskapen om möjlig total kapacitet i befintliga skolor inte kan genomföras.

Energibesparande åtgärder 2014-2017

Kommunen kommer att fortsätta bära höga kostnader pga dålig kontroll över mediaförbrukningen. Det innebär att kostnader kan variera på ett ofördelaktigt sätt och dessutom medföra att verksamheternas ekonomi påverkas samt en dålig miljömässigt effekt.

Nacka stadshus parkeringsåtgärder

Konsekvenser av att inte genomföra åtgärderna är minskad trevnad och en mindre inbjudande utemiljö kring Nacka stadshus, risk för skador på fordon finns även med potthålen som frekvent återkommer på grusparkeringen.

Lars Nylund
Enhetschef
Byggenheten

Eugène Teterin
Fastighetsekonom
Byggenheten