

Uppdaterat investeringsbeslut kommunhus

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår bolagsstyrelsen besluta att

1. Upphandla ombyggnation och renovering av kommunhus Ånge uppgående till cirka 75 miljoner kronor som finansieras av höjd hyra för kommunala verksamheter och av Ånge Fastighets och Industri ABs underhållsplan.

Ärendet i korthet

Kommunhuset i Ånge färdigställdes 1976. Det har gjorts åtgärder genom åren men underhållsinsatserna har trots allt varit begränsade. Under 2022 påbörjades en modernisering av bottenvåningen. Den kommunala verksamheten har sett behov av större förändringar från dagens cellkontor till öppnare lösningar med fler möjligheter till flexibla arbetssätt. Byggnadens installationer för ventilation och el är i huvudsak original. Detsamma gäller fönster, hiss mm. I nära samarbete med de kommunala verksamheterna har förändringar för planlösningar och funktioner tagits fram. Förfrågningshandlingar är nu färdigprojekterade. Projektet ska nu ut på upphandling och en uppdaterad kalkyl är framtagen på projekterat underlag. Ett hyresavtal är skapat och undertecknat med Ånge kommun som tar höjd för kommande förändringar. Avtalet är konstruerat så att när ytorna är klara att tas i anspråk stiger hyran till den nya nivån. Hyreshöjningen kommer täcka de anpassningar som görs i lokalerna för verksamhetens del. Det eftersatta underhållet i fastigheten har visat sig vara större än vad som kunde bedömas innan projekteringen startades. De utredningar som skett under hösten visar på stora investeringsbehov i såväl husets klimatskal som all fastighetsteknisk installation.

Tidplanen medger upphandling under Q1 2026 med en möjlig byggstart under våren. Det medför inflyttning hösten 2027. Kalkylen visar på att investeringen kommer uppgå till ca 75 mkr för anpassning av lokalerna och för underhållsåtgärder

Ekonomisk konsekvens

För Ånge Fastighets och Industri ABs totala ekonomi i fastigheten är driftnettot beroende av den nya marknadsmässiga hyran, den låga vakansgraden och de fastighetstekniska investeringar vi önskar utföra i huset

Det kalkylerade driftnettot utgår från att husets installationer moderniseras till mer energisnåla lösningar samt att husets klimatskärm förbättras. I och med det blir driftkostnaderna lägre. Utan dessa investeringar kommer fastigheten att få högre driftkostnader över tid då förbrukningen av samtliga media kommer att ligga kvar på höga till mycket höga nivåer i kombination med att såväl fjärrvärme- som Va-taxorna kontinuerligt stiger. Utöver de högre driftkostnaderna kommer underhållskostnaderna att stiga. De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd varvid underhållsbehovet ständigt ökar och driftsäkerheten minskar.

Förvaltningens övervägande

Kommunhuset i Ånge är en gedigen byggnad som fungerat väl under många år. I många andra kommuner pågår modernisering av kommunhus i liknande ålder. Flera åtgärder hade av nödvändighet krävts inom några år även om kommunen inte efterfrågat ändring av planlösningar. När dessa förändringar nu är aktuella behöver samtliga åtgärder genomföras