

Styrelsen	2021-06-30 / 07-01
Handling nr	12.2
Handläggare	Christer Olsson
Daterad	2021-06-10
Reviderad	

**Till
Styrelsen för Västtrafik AB**

Investering depå Ringön

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med anledning av nedanstående föreslås styrelsen besluta

- att godkänna den utrustningsinvestering som uppgår till 108 mnkr som klassas som byggnadsberoende verksamhetsutrustning,
- att godkänna de ändrings- och tilläggsarbeten som uppgår till 60 mnkr enligt bilaga 1 och tabell 1 nedan, samt
- att godkänna preliminär hyreskostnad om 76 mnkr/år, baserat på Västfastigheters fastighetsinvestering om 1 196 mnkr.

Skövde dag som ovan

Lars Backström

Sara Ihlund

Sammanfattning

Depå Ringön etapp 2 är utformad enligt en systemhandling som togs fram 2015. Den har sedermera legat till grund för det förfrågningsunderlag som togs fram i samband med att upphandling skulle ske. Projektorganisationen har under arbetets gång upptäckt att vissa delar behöver förändras sedan 2015 och föreslår ett antal ändring- och tilläggsarbeten (ÄTA). Kostnaden för dessa arbeten överstiger inte den totala ursprungliga beslutade budgeten på 1 780 mnkr. Den totala projektkostnaden beräknas år 2021 sänkas efter genomförd upphandling från 1 780 mnkr till 1 500 mnkr för etapp 1 samt 2.

Projektet har i upphandlingsskedet inkluderat vissa utrustningsdelar där ägandeskapet i efterhand fastställts till Västtrafik. En korrigering behöver således genomföras vilket medför en förflyttning i ägandeskap av vissa ingående delar från Västfastigheter till Västtrafik. Denna förändring tillsammans med tillkommande ÄTA resulterar i en omräknad preliminär hyra för Västtrafik samt en tillkommande utrustningsinvestering som tillfaller Västtrafik.

Konsekvensen av att inte genomföra dessa ÄTA är att vissa arbetsmiljöaspekter inte uppnås då anläggningen tas i bruk samt att vissa funktioner kommer att saknas. Detta kommer medföra att anläggningen måste kompletteras vid driftsättning.

Bakgrund

Vid Regionfullmäktige 2018-06-18 fattades beslut om ett samarbetsavtal mellan Göteborgs Stad och VGR avseende genomförandet av projekt spårvagnsdepå Ringön.

Beslutet innefattade att fastighetsnämnden fick uppdraget att genomföra projekt "Spårvagnsdepå Ringön etapp 1 och 2 inklusive serviceanläggning" inom en ram av 1 780 mnkr utöver beslutad investeringsbudget.

Etapp 1 färdigställdes under 2020. Etapp 2 blev initialt överprövad men kontrakt med en byggentreprenör kunde skrivas under hösten 2020 efter cirka ett års fördröjning.

Den systemhandling som togs fram för spårvagnsdepån Ringön etapp 2 är daterad 2015. Den är framarbetad utefter de spårvagnar med tillhörande underhållsbehov samt arbetsmetoder som då var gällande. Systemhandlingen låg till grund för det förfrågningsunderlag som därefter arbetades fram. Idag finns andra krav på arbetsmiljö och arbetsmetoder samt att större kunskap har erhållits kring vad spårvagn M33 har för underhållsbehov.

För att Västtrafik skall kunna erbjuda en attraktiv och pålitlig kollektivtrafik samt även en modern och framtidssäkrad spårvagnsdepå på Ringön etapp 2 krävs att vissa funktioner finns tillgängliga. Projektorganisationen bestående av representanter från Västfastigheter och Västtrafik har tillsammans med Göteborgs Spårvägar fastställt att vissa delar behöver förändras gentemot det innehåll som ingick i förfrågningsunderlaget vid upphandling. Således föreslås att vissa ÄTA utförs. Dessa beställs av Västfastigheter och redovisas i bilaga 2.

Förändringar i form av ÄTA, som redovisas i tabell nedan och i bilaga 2, påverkar inte den ursprungliga projektbudgeten på 1 780 mnkr som beslutades 2018. Den nya, av Västfastigheter, reducerade projektbudgeten på 1 500 mnkr påverkas ej heller av dessa ÄTA.

Tabell 1 (belopp i mnkr):

Objekt	Tidigare beslutat	ÄTA	Totalt	Finansiering
Hjulsvarv	12	10	22	Investering VT
Klottersaneringsplats	0	21	21	Hyrespåverkande
Takarbetsplattsformar	0	17	17	Investering VT
Övrigt enligt bil. 2	0	10	10	Hyrespåverkande
TOTALT	12	58	70	

Ekonomisk analys

Utöver Västfastigheters investering (ägarstyrd fastighetsinvestering) vilket leder till hyreskostnad, föreslås Västtrafik investera i byggnadsberoende verksamhetsutrustning, vilket utgörs av utrustning med en teknisk livslängd som är längre än ett trafikavtal.

Västtrafik föreslås att investera i byggnadsberoende verksamhetsutrustning för depå Ringön etapp 2 till en kostnad som uppgår till 108 mnkr (varav 39 mnkr tillfallande ÄTA enligt tabell 1 för Västtrafik). I tabell 2 nedan redovisas den årliga investeringsfördelningen utifrån när Västfastigheter fakturerar Västtrafik för den byggnadsberoende verksamhetsutrustningen.

Hyra

Hyresberäkning, och kommande hyresavtal, utgår från självkostnadsprincipen och beslutad *Riktlinje för internhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter*.

Den preliminära årshyran är ett uppgår idag till 76 mnkr. I den redovisade årshyran ingår även tillkommande ÄTA (exklusive de ÄTA-delar som tillfaller Västtrafik vilka ingår i investeringen för verksamhetsutrustning). Se bilaga 2A samt 2B för detaljerad hyresberäkning.

EKONOMISK KONSEKVENNS

Tabell 2: Belopp anges i mnkr (2021 års kostnadsläge)

Avskrivning utrustning	Inv. 2022	Inv. 2023	Inv. 2024	Årlig kostnad 2025-2045
Investering	15 000 000	93 00 000		
Kapitalkostnad (4 %)				
Avskrivningstid	20 år	20 år		
Driftkostnader				
Övrigt				
Summa	375 000	4 783 750	5 415 000	5 415 000

//

Ingående ÄTA för depå Ringön, Etapp 2

ÄTA1 Klottersaneringsplats

Arbetsmetoder och vilken typ av kemikalier som används har förändrats efter systemhandlingens framtagande. För att arbetsmiljökraven ska kunna uppfyllas behöver klottersanering utföras på en separat plats.

ÄTA2 Hjulsvav

Det fanns två leverantörer som kunde erbjuda ett serviceavtal. Vi har valt den med lägst anbudspris.

ÄTA3 Serviceplats 1 och 2

Arbetsmetod har förändrats efter systemhandlingens framtagande. Här sker den dagliga tvätten av insidan av vagnarna.

ÄTA4 Reparationsplats 25, 26, 27, 28 samt 3 och 4

Nu vet vi vad M33 kräver för strömförsörjning vid verkstadsbesök. Okänt vid systemhandlings framtagande.

ÄTA5 Kommunikation

Numera är det ett krav för fackliga organisationen att alla förare ska ha ett personligt omklädningskåp, så var inte fallet när systemhandlingen togs fram.

ÄTA6 Rum 12213

Krav från fordonsleverantör av M33 att dom ska ha ett eget låsbart förrådsutrymme. Okänt vid systemhandlings framtagande.

ÄTA7 Rum 12202

Krav från GS försäkringsbolag att förrådsutrymme ska vara låst. Nytt krav efter systemhandlingen framtagande.

ÄTA8 Reparationsplats spår 21, 22 och 23

Mobila lyftare istället för rälsgående för en större flexibilitet.

ÄTA9 Städhall

Flytt av utrustning så att arbetet kan utföras mer effektivt.

ÄTA10 Takarbetsplatsformar

Nya krav på arbetsmiljön efter systemhandlingens framtagande.

ÄTA11 Grop för hjulringsbytesmaskin

Saknades i systemhandlingen.

	= värden ska registreras
	= värden ska inte registreras

Datum:	2021-06-10
Upprättad av:	Darko Popovic

Projektuppgifter

Hyresmall - nybyggnation kollektivtrafik (Västtrafik) Ägarstyrd fastighetsinvestering 2021

Projektnamn & projektnummer: Kalkylen avser skede: ev övrigt:

1. Hyresberäkning, kostnadsläge år 1

Yta kvm	34200	² Investeringsbelopp konst
Investeringsbelopp (exkl ev markköp)	1 160 700 000 kr	5 000 000 kr
Avskrivningstid/amorteringstid	30	15
Avskrivningskostnad fastigheten	38 690 000 kr	
Avskrivningskostnad konst	333 333 kr	
Internränta	1,5%	
Räntekostnad	17 485 500 kr	
Investeringsbelopp för markköp	190 000 000 kr	Investering av mark skrivs inte av.
Räntekostnad markinvestering	2 850 000 kr	Markinvesteringen påverkar enbart räntekostnaderna
Driftkostnad totalt (inkl overhead samhällsfastigheter)	10 260 000 kr	
Energikostnader totalt		
Planerat underhåll totalt	4 617 000 kr	135kr/kvm
Självkostnad totalt	74 235 833 kr	
Årshyra totalt	74 235 833 kr	
Månadshyra totalt	6 186 319 kr	

¹ Innan beräkning sker se dokumentet "Riktlinje för internhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter"

² Avskrivning av konst hanteras som en egen komponent och skrivs av på 5 - 25år

Driftskostnader inkl OH 2021

Bilaga 2B

	= värden ska registreras
	= värden ska inte registreras

Projektuppgifter

Mall internhyresberäkning, mall 7,
verksamhetsstyrd, ekonomisk
fastighetsinvestering
2021

2021.06.10

1. Hyresberäkning

Totalt investeringsbelopp (T)	35 000 000 kr	
Externfinansierat investeringsbelopp (E)		
Återbetalningstid (3-10 år)	30	
Driftkostnadsökning totalt/år*		*Vid eventuell nybyggnad ska även PU ingå
Hyresgrundande investering (T-E)	35 000 000 kr	
Internränta	1,5%	
Annuitet/månadshyra år 1	120 641 kr	
Driftkostnadsökning/mån	0 kr	
Hyra/mån år 1	120 641 kr	
Hyra totalt år 1	1 447 695 kr	

¹ Innan beräkning sker se dokumentet "Rutin för hantering av internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler"