



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-28

Ärendenummer GSF-2025-00935

Handläggare

Fredrik Oderth

E-post malin.thorson@grundskola.goteborg.se

Godkännande av förändrad kostnad i projekt, Toleredsskolan F-9

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

Grundskolenämnden godkänner tillkommande kostnad med 27,4 miljoner kronor för pågående etapp gällande Toleredsskolan hus D. Ursprunglig kostnad för hus D bedömdes till 67,5 miljoner kronor. Ny total kostnad för hus D uppskattas till 94,9 miljoner kronor.

Sammanfattning

Toleredsskolan F-9 med 750 elever är uppförd 1941 med flera tillbyggnader under 1950- och 1960-talet. Skolan befinner sig i en etappvis ombyggnad, där flera byggnader ersätts och ett par byggnader bevaras.

Genomförd förstudie har resulterat i ny inriktning i projektet. Den ursprungliga inriktningen, att riva hus D, har påverkats av ändrade bevarandekrav sedan 2023. I förstudien har även utretts flera olika alternativ utifrån vad som framkommit om förutsättningarna i befintliga hus A där det saknats lösningar för musiksalar, elevcafé, bibliotek.

Ändrad planeringsinriktning innebär att hus D till största del bevaras. Delar av hus D kan rivas och kompletteras med ny tillbyggnad med kök och matsal. I befintliga hus D tillskapas musiksalar, elevcafé, bibliotek.

Den nya inriktningen har bidragit till ökad kostnad för etappen för hus D. Stadsfastighetsförvaltningens förväntning är dock att den ändrade planeringsinriktningen möjliggör för att kunna finna nyttoeffekter i kommande etapp med hus A1.

Projektet väntar i nuläget in beslut för att komma vidare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nedan presenteras stadsfastighetsförvaltningens bedömning av ekonomiska konsekvenserna inom projektet Toleredsskolan F-9. För hus D innebär det tillkommande kostnad med 27,4 miljoner kronor för pågående etapp. Ursprunglig kostnad för hus D bedömdes till 67,5 miljoner kronor. Ny total kostnad för hus D estimeras till 94,9 miljoner kronor.

Stadsfastigheter bedömde 2023 preliminär årshyra för Toleredsskolan F-9 efter samtliga genomförda etapper till 28,1 miljoner kronor. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer 2025 den preliminära årshyran till 37,8 miljoner kronor, en ökning med 9,7 miljoner kronor.

Preliminära kostnader för projektet

TOTAL	
Total investering, för samtliga projekt.	Ca 181 496 000 kr
Total reinvestering, för samtliga projekt.	Ca 82 783 000 kr
Total investering, för hus A1.	Ca 29 642 000 kr
Hyreskostnad totalt, för samtliga projekt (årshyra).	Ca 37 823 811 kr / år
Hyreskostnad tillkommande som är reinvestering (årshyra).	Ca 5 148 122 kr / år
KOSTNADER PER ELEV/YTA	
Investering per kvm (LOA) (inkl. idrott).	Ca 12 963 kr / m2
Investering per kvm (BTA) (inkl. idrott).	Ca 10 200 kr / m2
Hyreskostnad (årshyra) totalt per kvm (LOA) (inkl. idrott).	Ca 2 023 kr / m2
Hyreskostnad (årshyra) per elevplatser grundskola (inkl. idrott).	Ca 50 567 kr

Tabell: Stadsfastigheters presentation av preliminära kostnader för projektet Toleredsskolan F-9

Befintliga uppdrag, budget, och avvikelser

Pågående uppdrag på Toleredsskolan	Ursprunglig budget (kr)	Tidigare budget-avvikelse (kr)	Ny budgetavvikelse (kr)	Totalt inkl. avvikelser (kr)
Hus A1, förstudie för ersättning	550 000	1 557 000	-	2 107 000
Hus A1, projekt för ersättning	-	-	8 000 000	8 000 000
Hus A1, hus D, intern evakuering	-	-	8 360 000	8 360 000
Hus A2-A3 evakuering	2 000 000	-	1 700 000	3 700 000
Hus D, rivning	1 200 000	-	-	1 200 000
Hus D, nybyggnad, kök matsal, (investering)	67 500 000	-	27 400 000	94 900 000
Hus D, (reinvestering)	-	-	15 800 000	15 800 000
Hus A2 och A3, anpassning (investering)	57 000 000	-	-	57 000 000
Hus A2 och A3, reinvestering i samband med anpassning	67 000 000	-	-	67 000 000
	195 250 000	1 557 000	61 260 000	258 067 000

Tabell: Stadsfastigheters presentation av uppdrag, budget och avvikelser för projektet Toleredsskolan F-9.

Orsaker till ändrad omfattning och kostnad är ny inriktning i projektet där den ursprungliga inriktningen att riva hus D påverkats av ändrade bevarandekrav sedan 2023. I den komplicerade förstudien har utretts flera olika alternativ parallellt. Justeringar har skett utifrån vad som framkommit om förutsättningarna i hus A vilket har bidragit till den ökade kostnaden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Toleredsskolan F-9 är inte inkluderad i inventeringen av skolbyggnader med bevarandevärden år 1950 - 2000. Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört en

återbruksinventering för att kunna tillvarata på olika material och utrustning i byggnaderna. Bevarandet av befintlig byggnad hus D är i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 som syftar till att öka takten i arbetet med en ekologiskt hållbar stad. Stadsfastighetsnämnden har utifrån klimatprogrammet tagit fram en plan för att minska klimatpåverkan vilken omfattar bland annat nybyggnationsprojekt samt större till- och ombyggnadsprojekt.

Bedömning ur social dimension

Grundskoleförvaltningen bedömer att förändringen av Toleredsskolan F-9 där dagens fysiska lärmiljöer med delvis låg ändamålsenlighet omvandlas till förbättrade lärmiljöer med ökad ändamålsenlighet kommer att påverka elever och medarbetare på skolan positivt.

De nya och anpassade lokalerna ger förutsättningarna för en F-9 verksamhet som förväntas erbjuda elever och medarbetare fysiska lärmiljöer som är trygga, överblickbara och tillgängliga.

Samverkan

Information på förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2025-04-14.

Ärendet

Grundskolenämndens har att besluta om ändrad kostnad för pågående etapp för hus D inom projektet Toleredsskolan F-9. Detta innebär en ökad och ändrad preliminär årshyra för Toleredsskolan F-9 vid färdigställande. Stadsfastighetsnämnden behöver därefter besluta om att ändra omfattning och tillstyrka investeringen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Toleredsskolan F-9 med 750 elever är uppförd 1941 med flera tillbyggnader under 1950 och 1960-talet. Skolan befinner sig i en etappvis ombyggnad, där flera byggnader ersätts och ett par byggnader bevaras.

På Toleredsskolan pågår ett kombinerat investerings - och reinvesteringsprojekt sedan flertalet år. En första etapp med ny 7-9-byggnad och idrottshall färdigställdes sommaren 2022. I nuläget pågår etapp med reinvestering i hus A2–A3. Hus A med delar A2-A3 planeras för omfattande ombyggnad för att öka ändamålsenligheten. Därefter är planerat en tillbyggnad av hus D som innehåller nytt tillagningskök och matsal. Idag har Toleredsskolan ett så kallad mottagningskök.

För hus D finns ett tidigare beslut om rivning. Genomförd förstudie har resulterat i ny inriktning i projektet där den ursprungliga inriktningen att riva hus D påverkats av ändrade bevarandekrav sedan 2023 samt byggnadstekniska förutsättningarna i hus A. Förstudien har utrett flera olika alternativ utifrån vad som framkommit om förutsättningarna i befintliga hus A där det saknats lösningar för musiksalar, elevcafé, bibliotek.

Den nya inriktningen innebär att endast mindre idrottshall i hus D rivs och det tillskapas en ny byggnadsdel med nytt tillagningskök (idag ett mottagningskök) och matsal. I befintliga hus D tillskapas musiksalar, elevcafé, bibliotek. Först när etapp med hus A2-A3 färdigställts kan delar av hus D rivs.

Den nya inriktningen har bidragit till ökad kostnad för etappen med hus D. Stadsfastighetsförvaltningens förväntning är dock att den ändrade planeringsinriktningen möjliggör för att kunna finna nyttoeffekter i kommande etapp med hus A1.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att projektet på Toleredsskolan F-9 kommer att pågå under resten av 2020-talet, med preliminärt färdigställande 2031.

Projektet väntar i nuläget in beslut för att komma vidare.

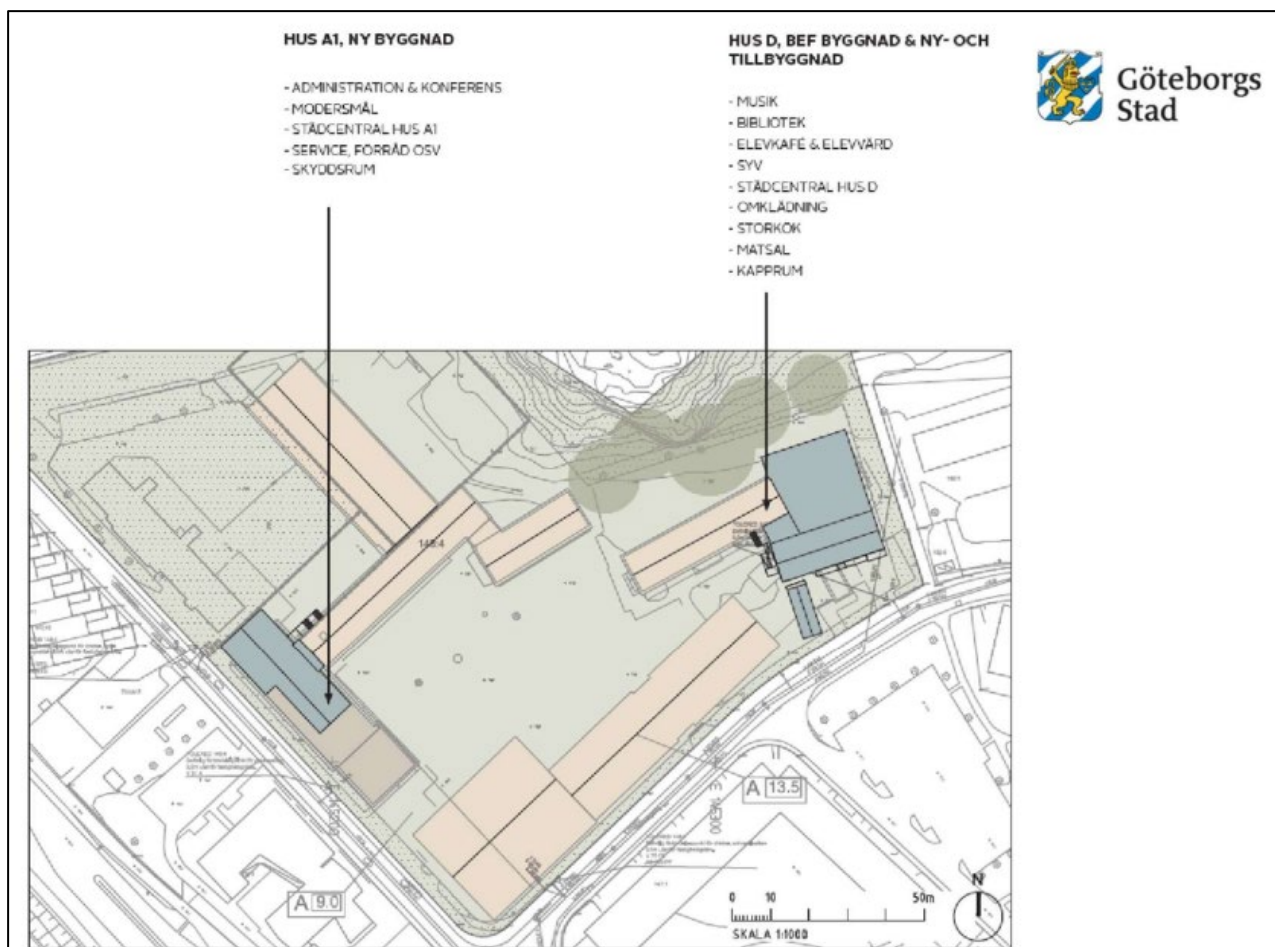


Bild: Stadsfastighetsförvaltningens planering för färdigställande av Toleredsskolan.

Tidigare beslut i grundskolenämnden

Grundskolenämnden gav 2020-07-02 stadsledningskontoret i uppdrag att utreda ersättning av Toleredsskolan hus D med ny byggnad med tillagningskök, matsal och mindre idrottshall.

Grundskolenämnden gav 2021-02-01 uppdrag till stadsledningskontoret att även utreda en verksamhetsanpassning av befintliga hus A2, A3 för att långsiktigt säkerställa funktioner och ändamålsenlighet utifrån önskad organisation och volym på skolenheten. Hus A har ett stort underliggande reinvesteringsbehov.

Nämnden gav 2023-10-10 stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra förstudiebeställning för att samla greppet kring återstående etapper och säkerställa att samtliga funktioner omhändertas. Uppdraget omfattande även att utreda hur friyta på skolgården kan förbättras, bland annat genom rivningen av hus A1. Detta då skolgården i nuläget har låg friyta per barn.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att grundskolenämnden godkänner tillkommande kostnad med 27,4 miljoner kronor för pågående etapp gällande Toleredsskolan hus D. Ursprunglig kostnad för hus D bedömdes till 67,5 miljoner kronor. Ny total kostnad för hus D estimeras till 94,9 miljoner kronor.

Projektet väntar i nuläget in beslut för att komma vidare.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen, stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

Maria Andersson

Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson

Avdelningschef Ekonomi, service och Kulturskola