



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-05-07

Diarienummer SFF-2025-00478

Handläggare

Kristin Ring

Telefon: 031-365 00 00

E-post: kristin.ring@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter maj 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden genomför följande projekt:
 - a. Aschebergsgymnasiet, genomförande av inre åtgärder samt verksamhetsanpassning, SFF-2025-00436
2. Stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelser i följande projekt:
 - a. Toleredsskolan, Nybyggnad kök, matsal, musiksalar, elevcafé och bibliotek – investering, SFF-2023-00418.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2025. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av miljökrav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2025-05-26).

Bilagor

1. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden om Aschebergsgymnasiet, markåtgärder utemiljö och renovering av garagebärighet (SFF-2023-00149).
2. Protokollsutdrag stadsfastighetsnämnden 2023-02-24 §41
3. Protokollsutdrag Göteborgs Stads grundskolenämnden 2025-04-22 § 51

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt- och investeringsportföljer; förskola, grundskola, gymnasieskola samt boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter. Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1. Aschebergsgymnasiet, genomförande av inre åtgärder

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden beslutar om genomförande av reinvesteringsprojekt för ombyggnation och verksamhetsanpassning av Aschebergsgymnasiet.

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)	Diarienummer
Aschebergsgymnasiet, genomförande av inre åtgärder (24719)	77 900	6 600	SFF-2025-00436
Aschebergsgymnasiet, Verksamhetsanpassning (24442)	13 800	0	SFF-2024-01256
Summa	91 700		

*Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom målning och sanering av farliga ämnen.

Aschebergsgymnasiet/Molinsgatan 23 ligger centralt i Göteborg, vid Landala torg. De äldsta delarna av fastigheten är byggda 1890 (hus A1, B och C), och en tillbyggnad gjordes på 1960-talet (hus A2). Hyresgäster är utbildningsförvaltningen och förskoleförvaltningen. Flera verksamheter bedrivs i fastigheten, bland annat en anpassad gymnasieskola med 50 elever, vuxenutbildning med cirka 1000 elever samt en förskola med två avdelningar. Inom fastigheten finns även tre mindre byggnader (hus B, C och ett förråd) som används som psykologimottagning för gymnasieelever samt återvinning och förråd.



Bild 1 Aschebergsgymnasiet, Wikipedia

Den totala bruksarean (BRA) är 7 911 m². Fastigheten, inklusive delar av utemiljön, är bevarandeskyddad. Det ställer bland annat krav på val av produkter och metoder samt vilka ändringar kring och i byggnaderna som är möjliga. Detta kan påverka både kostnad och göra att projektet tar mer tid. Samtliga byggnader berörs under projektet men mest omfattande arbeten kommer genomföras i hus A1-A2 samt hus B.



Bild 2 Översiktskarta Aschebergsgymnasiet,

Byggnaderna är i behov av omfattande renovering. En förstudie har genomförts för att utreda vilka åtgärder som krävs för att få fastigheten i gott skick och säkerställa långsiktig funktion och framtida drift. Åtgärderna inkluderar bland annat omfattande utbyte av tekniska installationssystem samt renovering av invändiga ytskikt. Stora delar av befintliga system för el, ventilation och spillvatten är utdömda. Brandsäkerhet och tillgänglighet behöver också förbättras. Utvändiga markåtgärder, som dränering, renovering av garage och byte av utvändiga ledningar, har tidigare beslutats i nämnd den 24 februari 2023 (SFF-2023-01948 §41, bilaga 2). Dessa åtgärder kommer att upphandlas och utföras tillsammans med rubricerat ärende.

Evakuering krävs och evakueringsplan har tagits fram för att minimera störningar för den verksamhet som önskar vara kvar under ombyggnationen.

I oktober 2024 inkom utbildningsnämnden med önskemål om att utreda möjligheten att göra om de ytor som idag används för vuxenutbildning till ordinarie gymnasieskola. Det finns ett behov av fler gymnasieplatser centralt i staden. Förstudie har utförts som visar att det kräver utökning av ventilation för att uppfylla det önskade elevantalet per klassrum, byggnation av cirka 20 toaletter samt tillskapande av serveringskök med matsal i nuvarande aula. Att omvandla befintlig aula till matsal är den absolut mest komplicerade och kostsamma delen av åtgärderna. Detta beror bland annat på att aulan ligger under mark och därmed kräver installation av hiss för både matleveranser och tillgänglighet. Preliminär kostnad har uppskattats till cirka 13,8 miljoner kronor, vilket presenterats för utbildningsförvaltningen på styrgruppsmöte den 4 april 2025. Utbildningsnämnden har den 20 maj 2025 fattat beslut om att godkänna hyra om verksamhetsanpassningen. Åtgärderna kommer handlas upp och utföras tillsammans med reinvesteringen.

Efter upprustning kommer fastigheten var mer energieffektiv med modernare och säkrare driftförhållanden, samt en förbättrad inne- och utemiljö för elever och personal.

Byggstart beräknas ske kvartal 2, 2026. Målet är att projektet ska vara klart för att verksamheten skall kunna utnyttja lokalerna och utemiljön fullt ut i kvartal tre 2028.

2. Toleredsskolan, Nybyggnad kök, matsal, musiksalar, elevcafé och bibliotek – investering

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelse av ändrad omfattning samt kostnadsavvikelser för hus D, som var planerad för tillagningskök och matsal samt att mindre idrottssal.

Projekt	Budget- avvikels e (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	SFF-dnr
Hus D - Nybyggnad kok, matsal, musiksalar, elevcafé och bibliotek – investering (21190)	27 400	0	67 500	94 900	SFF-2023-00418

Toleredsskolan F-9 med 750 elever ligger i stadsdelen Lundby. Fastigheten är uppförd 1941 med flera tillbyggnader under 1950 och 1960-talet. Hyresgäster är idag grundskoleförvaltningen. Skolan befinner sig i en etappvis ombyggnad mellan åren 2022 till 2031, där flera byggnader ersätts och ett par byggnader bevaras. Projekten är en kombinerat av investerings- och reinvesteringsprojekt. Skolverksamhet pågår under byggnationen.

En första etapp med ny byggnad för årskurs 7-9 och idrottshall färdigställdes sommaren 2022. I nuläget, 2025, pågår etapp med reinvestering i hus A2–A3. Hus A med delar A2-A3 planeras för omfattande ombyggnad för att öka ändamålsenligheten. Därefter, med byggstart i kvartal tre 2027, planeras en tillbyggnad av hus D som innehåller nytt tillagningskök och matsal. Idag har Toleredsskolan ett mottagningskök i hus A1.

I oktober 2023 gav grundskoleförvaltningen stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för att utreda lösningar som säkerställer önskade verksamhetsfunktioner i de återstående faserna av ombyggnaden av Toleredsskolan, samt undersöka möjligheter att öka den begränsade friytan per barn på skolgården genom en eventuell rivning av hus A1.

För hus D fanns tidigare ett beslut om att hela byggnaden skulle rivas och ersättas med ny byggnad, för en småskalig idrottssal med möjlighet för övernattning. Det ursprungliga målet att riva hus D har påverkats av ändrade bevarandekrav sedan 2023.

En förstudie för hus A1 har inletts och i samband med detta tog man hänsyn till kulturvärlden i hus D. Förstudien har undersökt flera olika alternativ baserat på förutsättningarna i befintliga hus A1, där det saknats lösningar för musiksalar, elevcafé och bibliotek.

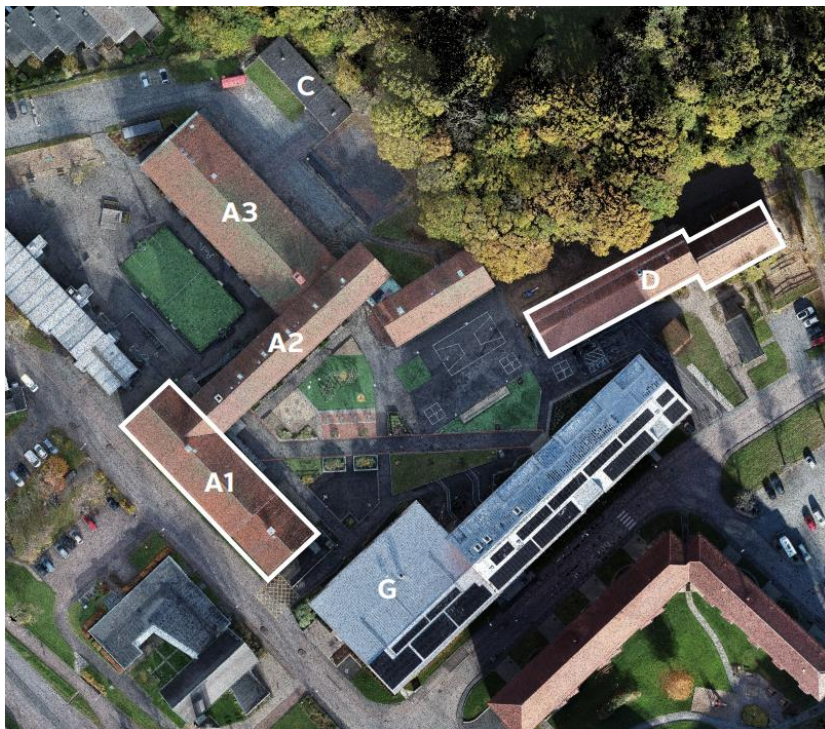


Bild 3 Stadsfastighetsförvaltningen, översiktsbild av Toleredsskolan.

Den nya inriktningen innebär att den mindre idrottshallen i hus D rivs och att en ny byggnadsdel med tillagningskök och matsal byggs. I befintliga hus D byggs nu i stället musiksalar, elevcafé och bibliotek. Först när etappen med hus A2–A3 är färdigställd kan delar av hus D rivas.

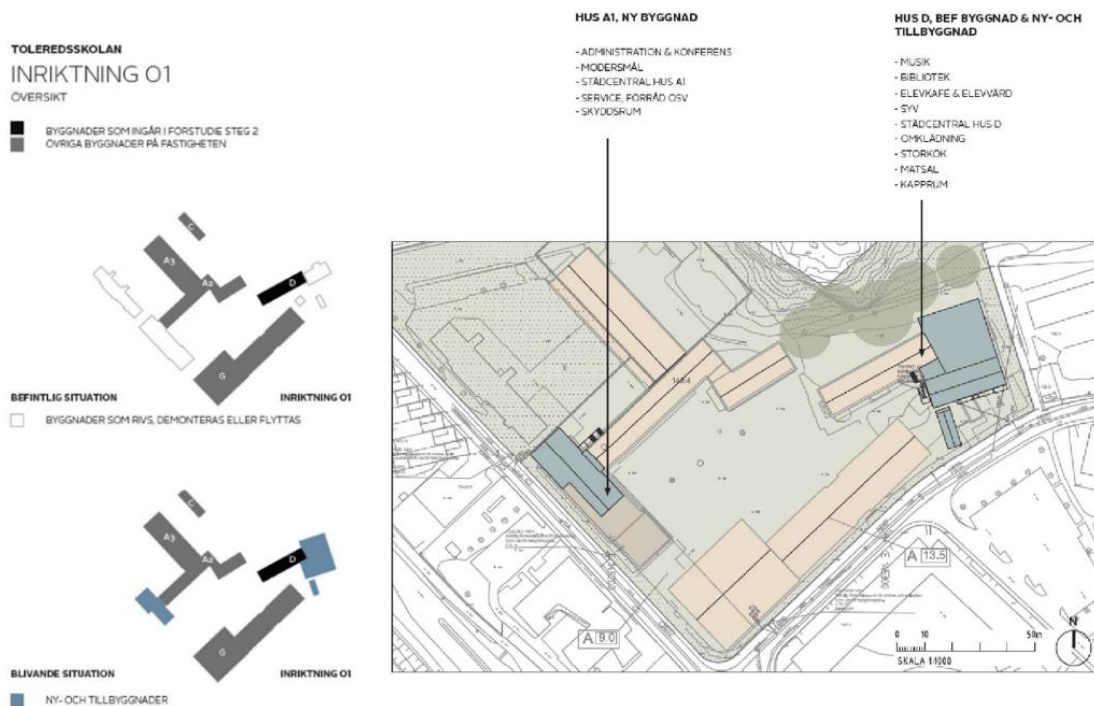


Bild 4 Stadsfastighetsförvaltningens planering för färdigställande av Toleredsskolan.

Stadsfastighetsförvaltningens förväntning är att färdigställande av hus D ska vara klart och möjliggöra att nyttan kan tas tillvara i nästa fas med hus A1. Fas för hus A1 innefattas inte i önskat beslut. Projektet som helhet beräknas vara klart 2031.

Den nya inriktningen har bidragit till ökad investeringskostnad för etappen med hus D.

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 1: Stadsfastighetsförvaltningen, uppdrag, budget och avvikelser för projektet Toleredsskolan F-9.

Tidigare beslut togs av stadsfastighetsnämnden den 24 februari 2023 (SFF-2023-00149 §41) på ursprunglig investeringskostnad för hus D som bedömdes till 67,5 miljoner kronor. Ny total kostnad för hus D beräknas till 94,9 miljoner kronor.

Förvaltningen föreslår att stadsfastighetsnämnden godkänner tillkommande kostnad med 27,4 miljoner kronor för pågående etapp gällande Toleredsskolan hus D samt avvikelse i omfattning.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det aktuella investeringsärendet kan genomföras i enlighet med beställning. Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar även att stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelsen enligt ovan.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör