

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-11-02

Diarienummer N609-1142/22

Handläggare: Lina Lif Reinhardt

Telefon: 031-367 38 32

E-post: lina.lif.reinhardt@grundskola.goteborg.se

Beslut om att godkänna överenskommelsen med stadsfastighetsförvaltningen avseende Odinsskolan

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

1. Grundskolenämnden godkänner avsiktsförklaringen enligt bilaga 1 och kostnaden motsvarande en årshyra, vilken faller ut om hyresavtal ej tecknas innan 31 december 2023.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Grundskolenämnden har gett grundskoleförvaltningen i uppdrag att beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av stadsledningskontoret i syfte att möjliggöra ett förvärv av Odinsskolan (GSN 2022-10-25 § 248).

Higab AB har via stadsfastighetsförvaltningen (före detta lokalförvaltningen) på uppdrag av stadsledningskontoret lämnat ett anbud utifrån den nivå som grundskolenämnden bedömt som rimlig, i syfte att förvärva skolan.

I processen har Higab AB:s styrelse ställt krav på att teckna en avsiktsförklaring med grundskoleförvaltningen för att verkställa köpet. Utifrån att stadsfastighetsförvaltningen agerar ombud och grundskoleförvaltningen skulle nyttja de aktuella lokalerna vid ett förvärv har stadsfastighetsförvaltningen lyft ärendet vidare för beslut i grundskolenämnden.

Avsiktsförklaring innebär att om ett hyresavtal inte ingåtts mellan parterna den 31 december 2023 ska staden ersätta Higab AB med en årshyra enligt bilaga 1, vilket enligt självkostnadsprincipen kommer att belasta grundskoleförvaltningen.

För att fortsätta processen med ett förvärv av fastigheten i enlighet med grundskolenämndens beslut är förvaltningens bedömning att nämnden bör fatta beslut om att godta avsiktsförklaringen och de tillkommande kostnaderna, vilka endast faller ut i händelse av att ett hyresavtal inte tecknas innan den 31 december 2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beslut att fortsätta processen kring Odinsskolan och godta den kostnaden som presenteras i avsiktsförklaringen innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser på kort sikt eller i samband med beslutet. I händelse av att erforderliga beslut inte fattas under den fortsatta

processen och den kostnad som lyfts i avsiktsförklaringen faller ut skulle det få en direkt påverkan på grundskolenämndens driftsbudget.

Likt grundskoleförvaltningen lyft i tidigare ärenden avseende Odinsskolan finns det utmaningar inom fastigheten och i byggnaden som innebär att det ej är möjligt att bedriva en verksamhet i enlighet med skolenhetsutredningens principer om bärkraftiga enheter vilket även det påverkar grundskoleförvaltningens driftsbudget under flera år.

Om beslutet sätts i ett större sammanhang finns det en koppling till både den ekologiska och den sociala dimensionen. Syftet med Odinsskolan är att kunna tillgodose behovet av skolplatser i ett område med stora behov och samtidigt en hel del utmaningar gällande lokalförsörjningen. Planeringen sker på platser med många konkurrerande intressen och det finns en risk att flera av de planerade projekten inte blir genomförda.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att fortsätta processen kring Odinsskolan och anpassa en befintlig byggnad, vilket är avsikten i det här projektet, är positivt utifrån en ekologisk dimension i jämförelse med att uppföra en helt ny byggnad.

Att tillföra skolplatser i området skulle kunna möjliggöra för fler elever i innerstaden att gå eller cykla till sin skola och därmed inte åka bil eller belasta kollektivtrafiken.

Bedömning ur social dimension

Om en fortsatt process resulterar i ett hyresavtal mellan stadsfastighetsförvaltningen och Higab AB för grundskoleförvaltningens behov skulle det kunna tillföra en kommunal högstadieskola centralt i staden, vilket skulle vara gynnsamt för de barn som bor i centrum.

De centrala delarna av staden är det område där grundskoleförvaltningen har störst utmaning att klara av behovet av kommunala skolplatser. Den aktuella fastigheten och byggnaden har vissa utmaningar med begränsad friyta och bevarandebestämmelser som exempel, något som kan begränsa skolans möjlighet till en självständig ekonomiskt och pedagogiskt bärkraftig enhet. Samtidigt kan de utmaningar som finns i den centrala staden generellt innebära att vissa kompromisser krävs för att tillgodose behovet av skolplatser.

Samverkan

Information i facklig samverkansgrupp (FSG) den 30 januari 2023.

Bilagor

1. Avsiktsförklaring avseende Odinsskolan.

Ärendet

Grundskolenämnden har gett grundskoleförvaltningen i uppdrag att beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av stadsledningskontoret i syfte att möjliggöra ett förvärv av Odinsskolan (GSN 2022-10-25 § 248).

I den processen har Higab AB som företrädar Göteborgs Stad i förhandlingarna med säljaren av Odinsskolan ställt krav på att teckna en avsiktsförklaring med stadsfastighetsförvaltningen (tidigare lokalförvaltningen). Utifrån att stadsfastighetsförvaltningen agerar ombud och grundskoleförvaltningen skulle nyttja de aktuella lokalerna vid ett förvärv har stadsfastighetsförvaltningen lyft ärendet vidare för beslut i grundskolenämnden.

Beskrivning av ärendet

Under början av 2022 öppnade sig en möjlighet för staden att förvärva en fastighet, Odinsskolan (Stampen 6:3) i centrala Göteborg inom utbildningsområde centrum.

Utifrån grundskoleförvaltningens behov har stadsfastighetsförvaltningen utrett fastigheten i syfte att nyttja den som högstadieskola. Förvaltningens bedömning var utifrån den förstudien att avstyrka ett inköp på grund av de utmaningar som fastigheten gav.

Efter beslut i grundskolenämnden i april 2022 (GSN 2022-04-26 § 108) utredde lokalförvaltningen Odinsskolan för en profilerad utbildning för att svara på om skolan skulle fungera för Svenska Balettskolan. Den initiala utredningen påvisade ett antal risker. För att utreda de identifierade riskerna vidare fattade grundskolenämnden i maj 2022 beslut om ett inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för ändamålet profilerad grundskola med Svenska Balettskolan som tilltänkt verksamhet. Utredningen syftade till att ge svar på om den aktuella byggnaden kunde möta balettskolans behov (GSN 2022-05-24 § 141).

Utifrån den utredning som genomfördes för att belysa möjligheten att nyttja skolans för Svenska Balettskolan valde grundskoleförvaltningen att föreslå grundskolenämnden att avbryta uppdraget. Rekommendationen baserades på de risker som fortsatt förelåg, vilka ej skulle vara möjliga att utreda fullt ut innan fastighetsägaren aviserat att ett bud skulle vara deras ombud tillhanda.

Vid sammanträdet i september 2022 fattade grundskolenämnden beslut om att avbryta uppdraget enligt förvaltningens förslag. Samtidigt fick förvaltningen i uppdrag att utreda vad som skulle vara en rimlig hyra om Odinsskolan skulle användas för högstadium med tre till fyra parallella klasser (GSN 2022-09-27 § 224).

Uppdraget kring vad som är att betrakta som en rimlig hyresnivå återrapporterades till grundskolenämnden vid sammanträde i oktober. Utifrån beslut i nämnden fick grundskoleförvaltningen i uppdrag att beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för att försöka möjliggöra ett förvärv i enlighet med de hyresnivåer som förvaltningen bedömt som rimliga (GSN 2022-10-25 § 248).

Higab AB har via stadsfastighetsförvaltningen på uppdrag av stadsledningskontoret lämnat ett bud till säljaren, Arbetarnas Bildningsförbund (ABF), utifrån den nivå som grundskolenämnden bedömde som rimlig i syfte att förvärva Odinsskolan (inom fastigheten Stampen 6:23).

Avsiktsförklaring och överenskommelse

I processen har Higab AB:s styrelse ställt krav på att teckna en avsiktsförklaring med stadsfastighetsförvaltningen för att verkställa köpet. Utifrån att stadsfastighetsförvaltningen agerar ombud och grundskoleförvaltningen skulle nyttja de aktuella lokalerna vid ett förvärv har stadsfastighetsförvaltningen lyft ärendet vidare för beslut i grundskolenämnden.

Higab AB har utifrån sitt ägardirektiv ett uppdrag förvärva fastigheter utifrån stadens behov. I det aktuella fallet kring Odinsskolan arbetar Higab AB på uppdrag av grundskolenämnden, genom stadsledningskontoret och stadsfastighetsförvaltningen, i syfte att skapa fler skolplatser i centrala Göteborg för förvaltningens verksamhet.

I händelse av att den fortsatta processen skulle resultera i att staden inte fattar erforderliga beslut för att kunna teckna ett hyresavtal mellan Higab AB och stadsfastighetsförvaltningen, som ombud för grundskoleförvaltningen, ser Higab AB behov av att reglera parternas avsikter i en avsiktsförklaring (Letter of Intent (LOI)).

Den avsiktsförklaring som Higab AB presenterat innebär att om ett hyresavtal inte ingåtts mellan parterna den 31 december 2023 ska staden ersätta Higab AB med en årshyra (se Bilaga 1.) Beloppet är baserat på att Higab AB vid en utebliven förhyrning kommer att få kostnader för att möjliggöra alternativ uthyrning, omställningskostnader med mera.

Utifrån den självkostnadsprincip som är styrande vid hyressättning av stadens verksamhetslokaler, vilket även avser kostnader inom lokalprojekt, kommer grundskoleförvaltningen belastas med den aktuella summan i händelse av att inget avtal tecknas. För att säkerställa att grundskoleförvaltningen godtar den aktuella kostnaden i händelse att den faller ut krävs därför ett beslut i grundskolenämnden att godta den aktuella avsiktsförklaringen i Bilaga 1. där kostnaden presenteras motsvarande en årshyra presenteras.

Beslutsprocessen och fortsatta beslut

I stadens lokalprojekt fattas beslut i tre steg, steg ett som avser beslut om att ta fram en förstudie, i steg två utifrån förstudien beslut om att fortsätta utreda utifrån en preliminär hyresnivå och i steg tre utifrån den utredningen beslut om att genomföra projekt utifrån angiven hyresnivå.

Utifrån Göteborgs stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering i och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler, som kommunstyrelsen fattade beslut om den 11 januari 2023 (KS 2023-01-11 0387/22) föreslås att stadsledningskontorets roll förändras till att de endast bereder färre ärenden, där beslut krävs av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen.

Riktlinjen anger att vid investeringar som överstiger normalutfallet, inhyrningar om 15 år eller längre samt vid inhyrningar med ett kapitalbindande värde som överstiger 1 100 prisbasbelopp krävs beslut i kommunstyrelsen. Den nya riktlinjen innebär att tidplanen för de investerings- och inhyrningsprojekt som ska behandlas av kommunstyrelsen, eller kommunfullmäktige, kommer att förlängas. Riktlinjen ska behandlas av kommunfullmäktige vid nästa sammanträde den 26 januari.

Det aktuella ärendet initierades då Odinsskolan lades ut till salu och har utretts för att tillgodose grundskoleförvaltningens behov av skolplatser i centrum. Den fortsatta

processen kommer att innebära att grundskolenämnden behöver fatta beslut om ett inhyrningsuppdrag och en preliminär hyra samt beslut om genomförande utifrån de verksamhetsanpassningar som krävs för att starta verksamhet. Beroende på när beslut om riktlinjen tas kan även kommunstyrelsen behöva fatta ett beslut utöver det som parallellt sker i stadsfastighetsnämnden. Ett beslut om inhyrningsuppdrag planeras att lyftas till grundskolenämnden under våren.

Grundskolenämnden fattade vid sammanträdet i december (2022-12-13 § 322) beslut att hemställa till kommunfullmäktige om beslut att uppdra åt Higab AB att förvärva Odinsskolan. Hemställan bereds för närvarande av stadsledningskontoret för vidare beslut i kommunfullmäktige och har ännu inte avgjorts.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har tidigare redogjort för att det finns ett stort behov av platser i utbildningsområde centrum, både i nutid och närtid. Behovet gäller specifikt i stadens centrala delar där det finns många konkurrerande intressen och en risk att flera av projekten inte genomförs.

De risker som identifierats vid tidigare utredningar kring Odinsskolan kan inte heller elimineras innan ett köp och det finns utmaningar som behöver hanteras i den fortsatta processen innan det slutligen avgörs vilken typ av verksamhet som kan bedrivas i lokalerna samt i vilken omfattning.

För att fortsätta processen med ett förvärv av fastigheten i enlighet med grundskolenämndens beslut 2022-10-25 (GSN 2022-10-25 § 248) är förvaltningens bedömning att nämnden behöver fatta beslut om att godta den avsiktsförklaring som Higab AB presenterat och ge stadsfastighetsförvaltningen, i egenskap av ombud för staden att underteckna den för grundskoleförvaltningens behov. Beslutet kan innebära att grundskoleförvaltningen belastas med en årshyra, om inget avtal tecknas innan den 31 december 2023.

Förvaltningen kommer att återkomma till grundskolenämnden för vidare beslut enligt stadens beslutsprocess.

Protokollsutdrag skickas till

Higab AB
Kommunstyrelsen
Stadsfastighetsnämnden

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrika Johansson
Avdelningschef