

**Yttrande**

Utfärdat 2023-09-14

Diarienummer SFF-2023-00438

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

E-post: annika.rynner@stadsfast.goteborg.se

Yttrande efter genomförd förstudie Eriksboskolan F-6, förändrade ekonomiska förutsättningar

Ärendet

Enlig begäran från grundskolenämnden 2020-04-15 och stadsledningskontorets reviderade uppdragsbeställning från 2020-11-18 genomförde stadsfastighetsförvaltningen en förstudie avseende rivning och ersättning av Eriksboskolan F-6, 380 elever. Beslut om att ersätta Eriksboskolan F-6 med ny skola utifrån denna förstudie fattades i grundskolenämnd 2021-05-18 (§121 N609-0517/20). Den preliminära hyreskonsekvensen uppskattades vid beslutstillfället till 16 607 tkr per år. Efter framtagande av systemhandling är hyreskonsekvensen för grundskoleförvaltningen 26 943 tkr per år vilket är en ökning med ca 60%. Stadsfastighetsförvaltningens styrgrupp för grundskola gör bedömningen att behov av nytt beslut från grundskolenämnden föreligger.

Objektet

Uppdraget är att ersätta Eriksboskolan F-6 med en ny F-6-skola som från början ges en expansionsmöjlighet. För en första etapp gäller förutsättningen en F-6-skola med två paralleller motsvarande kapacitet ca 380 elever, särskola med 20+20 platser samt tillagningskök. I en framtida etapp 2 ska F-6-skolan kunna byggas ut med en parallell eller kapacitet för ytterligare ca 190 elever, till en total kapacitet om ca 580 platser. Utgångspunkten för förstudien har varit att de gemensamma funktioner som krävs för att möjliggöra etapp 2 i princip utförs redan inom ramen för etapp 1.

Under framtagande av systemhandling för att möjliggöra upphandling av entreprenaden har kostnadsavvikelsen från beslut på förstudie-underlag 2021-05-18 tills idag ökat.

Förstudien visade på en investering om 270 mkr (år 2021) medan systemhandlingen visar på 368 mkr (år 2023) vilket är en avvikelse om 98 mkr, dvs ca 36%. Förändring i index under perioden 2021-2023 är +17% vilket borde ge en kostnadsökning om ca 46 mkr allt annat lika.

Förändringar i uppdraget

Under framtagandet av systemhandling har både byggnad och skolgård ökat i storlek.

Skolbyggnadens yta (BTA) har ökat från förstudien med 919 kvm. Fastighetens förutsättning ger att byggnaden behöver vara långsmal för att kunna anpassas till tomten. Detta ger bland annat längre ledningsstråk och kommunikations- och sambandsytor. En ökad programarea med större yta för SU-grupp, administration, elevhälsa och kök/matsal och mer kommunikationsytor står tillsammans för 37% av ökningen. Resterande ökning är byggnadsspecifik utifrån byggnadssätt ex yttervägg, val av stomme, utrymningstrapphus och skyddsrum. Den tillkommande byggnadsvolymen ger ett behov av en ökad investeringsnivå om 32 990 tkr.

Skolgården har ökat med ca 3000 kvm. Utemiljön kalkylerades och beräknades till en totalarea på 17 100 kvm i förstudien, efter olika tillägg med bland annat avgränsad skolgård för anpassad skola är det verkliga behovet 18 750 kvm. Skolgården är idag beräknad och kalkylerad till totalt 20 100 kvm vilket ger en positiv avvikelse på ca 1 350 kvm. Den ökade investeringskostnaden för den sammanlagda förändringen är på 3 120 tkr.

Nyckeltal lokalarea

YTA nuläge (380 + 20+20 elever)

LOA/elev	13 kvm
LOA anpassad skola (ämnesområde)	44,2 kvm/elev
LOA anpassad skola (ämnen)	24,3 kvm/elev

Yta utbyggd skola (580+20+20 elever)

LOA/elev	10,6 kvm/elev
LOA anpassad skola (ämnesområde)	21,8 kvm/elev
LOA anpassad skola (ämnen)	42,7 kvm/elev

Hyreskonsekvenser

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för grundskolenämnden kommer att uppgå till ca 26 943 tkr per år (2023 års hyresnivå)

Hyreskostnad

BTA	2 772 kr/kvm
LOA	3 436 kr/kvm

Uppskattad lokalinvestering bedöms uppgå till ca 368 mnkr. För lokalprojekt som överstiger 5 200 PBB (ca 250 mnkr) krävs inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter genomförd förstudie.

Investeringsrelaterade driftskostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär i form av rivningskostnad, evakuering och bokförda värden och uppgår till 45 980 tkr. Se nedan specifikation.

<i>Sammanställning Eriksboskolan F-6 nybyggnad: Reviderad 230526</i>	
Nybyggnad	26 943 000
Total årshyra som SFF debiterar verksamheten	26 943 000
<i>Engångskostnader</i>	
Rivningskostnader	5 700 000
Evakueringskostnader till Hjällboskolan (totalt för 3 år inflytt HT 2022)	28 834 126
Restvärde av hus	11 446 000
Totala engångskostnader	45 980 126

Fakturering

Om grundskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien.

Grundskolenämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Uppdrags och projektplan Eriksboskolan
2. Eriksboskolan F-6, Sammanställning inför BP 3
3. Sammanställning ökad kostnad
4. Sammanställning ökade ytor
5. Fördelning invändiga ytor
6. Fördelning utvändiga ytor

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 07 08

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94

