

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-14

Diarienummer N609-0461/18

Handläggare:

Lotta Wictorin

E-post: lotta.wictorin@grundskola.goteborg.se

Reviderat hyresbeslut för Lundenskolan F-9

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

1. Grundskolenämnden godkänner avvikelse på hyreskonsekvens för om-, till- och nybyggnation på 7 miljoner kronor mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden om 36,6 miljoner kronor för Lundenskolan F-9.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Grundskolenämnden fattade beslut den 21 juni 2022 (§ 168, se Bilaga 1) om investeringskostnader och ny hyresnivå för Lundenskolan F-9. Efter beslutet har stadsfastigheter beräknat en ny preliminär årshyra på 36,6 miljoner kronor. Under perioden från förstudie till systemhandling har index ökat med cirka 10 procent. Avvikelserna är kopplade till tilläggsarbeten såsom skyddsrummet, markprojektering, tillgänglighetsåtgärder, akustikåtgärder och ändrad rumsfunktion. Sammantaget resulterar det i en ny hyreskostnad på 32 000 kronor per grundskolelev och 127 000 kronor per elev i anpassad grundskola, inklusive idrott.

Lundenskolan F-9 har för närvarande en kapacitet på 634 grundskoleelever och 41 elever i anpassad grundskola. Det aktuella projektet innebär en utökning av kapaciteten med 295 elever i grundskolan och 23 elever i anpassad grundskola. Den nya totala kapaciteten blir därmed 930 platser i grundskolan och 64 platser i anpassad grundskola.

Eftersom investeringsbeslutet för Lundenskolan överstiger 5 200 prisbasbelopp krävs ett nytt beslut om genomförande i kommunfullmäktige. Innan stadsfastighetsnämnden bereder genomförandebeslut behöver grundskolenämnden ta ställning till avvikelse på hyreskonsekvens för om-, till- och byggnation mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det totala projektet består av en investeringsdel som ligger till grund för grundskolenämndens beslut om hyresnivå, men även reinvestering och driftskostnader. Den totala investeringen för om-, till- och nybyggnation i projektet har ökat från 168 miljoner kronor till 240 miljoner kronor. Avvikelsen på 72 miljoner kronor i investeringskostnader kan till stor del hänföras till förändringar i index 2022–2024. Under perioden från förstudie till systemhandling har index ökat med cirka 10 procent. Detta återspeglar den allmänna prisökningen i samhället och är i stor utsträckning något som ligger utanför projektets direkta kontroll. Avvikelserna är kopplade till

tilläggsarbeten som skyddsrummet, markprojektering, tillgänglighetsåtgärder, akustikåtgärder och ändrad rumsfunktion.

Den hyra som grundskolenämnden fastställde den 21 juni 2022, på 20,6 miljoner kronor, inkluderade inte stadsfastighetsförvaltningens planerade reinvesteringar på cirka 2,3 miljoner kronor. 2022 fick Lundenskolan en hyreshöjning på ungefär 2 miljoner kronor, vilket är hyreskostnader som tillkommit även utan utökad kapacitet och investeringar. Följaktligen uppgår hyreskostnaden för projektet för 2022 till cirka 24,5 miljoner kronor.

Hyreskostnaden per grundskoleelev uppgår till cirka 32 000 kronor per elev inklusive idrottslösning och cirka 127 000 kronor per elev för anpassad grundskola, beräknat på 930 elever i grundskolan och 63 elever i anpassad grundskola. Dessa belopp är högre jämfört med förvaltningens totala hyreskostnad per elev på cirka 24 000 kronor, men ligger betydligt under hyreskostnaden för det senaste nyproduktionsprojektet Lundbyskolan 7–9 för grundskoleplatser, som uppgår till cirka 39 000 kronor per grundskoleelev och cirka 132 000 kronor per anpassad grundskoleplats.

Befintliga objekt såsom Lundenskolan F-9 är svåra att jämföra när det gäller nyckeltal. Lokalyta per elev (LOA) utökas i hus B och tar ytor från hus A, vilket utgör en utmaning eftersom hus A har stora korridorsytor som inte kan optimeras för att ge en fördelaktigare LOA. Projektet resulterar i 10 kvadratmeter lokalyta per elev, vilket är motiverat utifrån nyckeltal. En friyta på 16,5 kvadratmeter per elev ligger inom en acceptabel nivå för innerstaden. Dessa nivåer av lokalyta och friyta anses vara goda förhållanden för befintliga byggnader och fastigheter i innerstaden.

Produktionskostnader tillsammans med internränta spelar en avgörande roll för framtida hyresnivåer. På uppdrag från kommunfullmäktige 2022-05-19 (§17) fick dåvarande lokalnämnden i uppdrag att ta fram en strategi för att minska produktionskostnaderna. Uppdraget reviderades senare 2023-02-23 (§26) för att ge stadsfastighetsnämnden i uppdrag att under 2023 presentera ett förslag för minskade produktionskostnader. Förslaget ska även ta hänsyn till andra perspektiv såsom livscykel, hållbarhet och driftkostnader. Stadsfastigheter förväntas redovisa uppdraget under våren 2024.

Kostnadsökningarna är motiverade och hyran per elev bedöms hamna inom acceptabla ramar sett till förutsättningar och behov. Arbetet med att sänka produktionskostnaderna framöver är av yttersta vikt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Grundskoleförvaltningen bedömer att reinvesteringar och investeringar på Lundenskolan sammantaget har en positiv påverkan ur ett ekologiskt perspektiv. Lundenskolan är byggd 1914 respektive 1946. Flera av installationssystemen är i behov av utbyte, bland annat avloppsstammar. Genom aktuellt projekt förlängs livslängden på fastigheten avsevärt.

Stadsfastigheter tar fram en årlig plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Planen omfattar nybyggnationsprojekt såväl som större ombyggnationsprojekt som till exempel Lundenskolan. Fokus ligger på kostnadseffektiva klimatåtgärder. Inför 2024 har stadsfastigheters plan minskat med hänsyn till verksamhetsförvaltningarnas ansträngda ekonomiska läge.

Projektet hanterar återbruk av komponenter för fläktaggregat, köksutrustning, bygg- och installationsdelar samt framtagande av hybridstomme för hus H för minskad

klimatpåverkan. Mål för klimatpåverkan uppgår till 170 CO₂-eq/BTA för utbildningslokaler, vidare prognos för klimatpåverkan tas fram i systemhandling. Specialistutredning av befintligt fasadtegel har utförts men går ej att återbruka på grund av tegelkvalité, vidare utredning om återbruk av tegel från annan källa utreds.

Projektet säkerställer även markkvalité för eventuellt saneringsbehov för att uppnå en god utemiljö för befintlig och utökad verksamhet.

Bedömning ur social dimension

Grundskoleförvaltningen bedömer att projektet Lundanskolan F-9, ur en social dimensionen, har flera positiva aspekter då det tillför skolplatser inom grundskola och anpassad grundskola, yta för kulturskolan, en ändamålsenlig matsal samt en utformad skolgård. Den ombyggda skolan tilldelar varje stadie en tydlig geografisk hemvist, vilket ger goda förutsättningar att skapa trygghet för alla elever.

Skolenhetsutredningens resonemang om bärkraftighet grundar sig i att en viss elevvolym krävs för att en skolenhet ska kunna uppfylla sitt uppdrag i alla dess delar. Större enheter medför förbättrade förutsättningar för mer effektiv bemanning både på kort och lång sikt. De förbättrade planeringsförutsättningarna som dessa principer medför bidrar till att skolor kan etablera effektiva stödorganisationer för eleverna. Utökningen av skolplatser innebär också att grundskoleförvaltningen får bättre möjligheter att erbjuda skolplatser närmare elevernas hem.

Behovet av platser inom anpassad grundskola är betydande och bristen på platser har identifierats som en risk i kommunfullmäktiges beslut 2021-11-24 (§ 38), där lokalnämnden/stadsfastighetsnämnden fick i uppdrag att snabbt utreda hur en permanent expansion av platser inom anpassad grundskola kunde påskyndas. Anpassad grundskola har även uppmärksammats som en risk i grundskolenämndens lokalbehovsplan för 2023.

Förbättringar av lekutrustningen i utemiljön kommer att bidra till en mer kvalitativ skolgård med en större variation i lekmiljön, vilket främjar hälsan både för skolans elever och för barn som bor i området och använder skolgården som lekplats under kvällar och helger.

Samverkan

Information på facklig samverkansgrupp (FSG) den 15 april 2024.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från Grundskolenämnden, 2022-06-21 § 168
2. Yttrande från Stadsfastighetsförvaltningen om lokalanpassning, Lundanskolan, SFF-2023-01368

Ärendet

Sedan grundskolenämndens beslut om preliminär årshyra för Lundenskolan den 21 juni 2022 har kostnadsutvecklingen i projektet påverkat investering samt reinvestering och därmed även hyran.

Inför att projektet lyfts för genomförandebeslut i stadsfastighetsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige så behöver grundskolenämnden ta ställning till avvikelse på hyreskonsekvens för om-, till- och byggnation på 7 miljoner kronor mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden om 36,6 miljoner kronor.

Grundskolenämnden föreslår omedelbar justering av beslutet eftersom stadsfastighetsnämnden planeras hantera ärendet den 24 april 2024.

Beskrivning av ärendet

Ärendet initierades av Stadsledningskontoret till lokalförvaltningen för att utreda en lokalanpassning av Lundenskolan. Uppdraget innebar att möjliggöra en ökning av antalet elever med cirka 300, enligt en uppdragsbeställning från stadsdelsnämnden Örgryte Härlanda som beslutades 2016-06-21 (§ 135).

Projektet beräknas skapa 295 grundskoleplatser och 23 platser för anpassad grundskola. För ytterligare information om projektet och kartbild över om- och tillbyggnaden se bilaga 2 – Yttrande avseende lokalanpassning Lundenskolan, daterat den 2024-03-21.

Enligt yttrande från Stadsledningskontoret daterat 2022-04-29 uppskattades den preliminära årshyran till cirka 24,5 miljoner kronor. Yttrandet låg sedan till grund för grundskolenämndens beslut den 2022-06-21 (§ 68) om en ny årshyra på 20,6 miljoner kronor exklusive hyra för tillkommande reinvesteringsåtgärder.

Göteborgs stads riktlinjer för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av kommunala verksamhetslokaler anger hur lokalförsörjningsärenden ska behandlas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Enligt dessa riktlinjer krävs inriktningsbeslut och genomförandebeslut i kommunfullmäktige för lokalprojekt som överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 270 miljoner kronor) efter genomförd förstudie.

Projektet har sedan 2016 genomgått flera omtag, senast baserade grundskolenämnden sitt beslut för förstudien om en preliminär årshyra utifrån de tidigare riktlinjerna. Stadsfastighetsförvaltningen har inte tidigare fattat beslut om inriktning och investering. Det innebär att beslutet att genomföra investeringen i Lundenskolan F-9 behöver godkännas av stadsfastighetsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Innan stadsfastighetsnämnden bereder genomförandebeslut behöver grundskolenämnden ta ställning till avvikelse på hyreskonsekvens för om-, till- och byggnation mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden.

Orsaken till ökade kostnader i projektet

Projekteringen indikerar en sammanlagd kostnad (investering på uppdrag av grundskoleförvaltningen och reinvestering på uppdrag av stadsfastighetsförvaltningen) för hela projektet på 360 miljoner kronor för investering. Projektet har påverkats av indexförändringar 2022–2024 som uppgår till tio procent vilket påverkat samtliga kostnader som utomhusmiljö samt val av lösningar/material och byggherrekostnader.

Under förstudieskedet identifierades tolv risker för projektet, varav åtta har uppstått. Dessa risker omfattar planfrågor och processarbete, försenad tidsplan, evakuering av tillagningskök, miljöfrågor samt behov av sanering inom befintliga byggnader, utöver andra nödvändiga utredningar. Marknadsförändringar har också påverkat tidplanen och ekonomin, medan administration och beslutsprocesser har haft en negativ inverkan på framdrift.

Ökade Investeringskostnader (differens från förstudie)	Belopp (tusen kronor)
Index 2022-2024	16 760
Skyddsrum	20 990
Utomhusmiljö	15 470
Om- och tillbyggnadskostnader i befintliga byggnader	7 510
Nybyggnadskostnad	11 670
Total avvikelse	72 400

Ökning index 2022–2024

Under perioden från förstudien till systemhandling, mellan åren 2022 och 2024, har indexet ökat med 10 procent. Detta resulterar i en kostnadsökning på cirka 16,8 miljoner kronor. Denna ökning speglar den generella prisutvecklingen i samhället och är därmed något som ligger utanför projektets kontroll.

Skyddsrum

Nybyggnad skyddsrum var inte inkluderade i förstudien då den initiala planen var att behålla befintliga skyddsrum och bygga nybyggnationen ovanpå. Utredning visar på att skyddsrummen var i dåligt skick samt inte klarar de laster som en nybyggnation skulle resultera i, utifrån MSB kravställning. Det resulterade i att projektet behövt riva och ersätta skyddsrummen med nyproducerade skyddsrum.

Utomhusmiljö

Utomhusmiljön har omprövats och justerats i förhållande till projektets förutsättningar genom en revidering från förstudiekalkylen. Ytterligare undersökningar ledde till upptäckten av ytterligare saneringsbehov och ökade schaktarbeten på grund av befintlig vegetation. Detta resulterade i förändringar i utemiljön och en ökning av kostnaderna för att rusta upp lekutrustning.

Om- och tillbyggnadskostnader i befintliga byggnader

Om- och tillbyggnadskostnaderna i befintliga byggnader påverkas främst av akustikåtgärderna som har implementerats i Hus F för att anpassa lokalerna till Kulturskolans verksamhet. För att möjliggöra användningen av orkesterhall och slagverkstad i en lätt träbyggnad krävdes ytterligare åtgärder för att uppnå önskad akustiknivå, vilket finjusterades i detalj under projektets gång. Kostnaden för akustikåtgärderna täcker majoriteten av kostnaden och resterande är åtgärder som dörrbyte, tillgänglighetsanpassningar och brandkrav.

Ombyggnadskostnader av befintliga byggnader är kostnadsdrivande. Äldre byggnader kan ha tekniska begränsningar som behöver åtgärdas för att möta moderna standarder för tillgänglighet, brandskydd, ventilation och energieffektivitet. Detta kan resultera i omfattande renoveringar och komplexa arbetsprocesser. Samtidigt krävs noggrann planering och samordning för att minimera störningar för befintliga verksamheter och säkerställa efterlevnad av regler och föreskrifter. Denna ökade komplexitet kan leda till högre kostnader för hela projektet, särskilt för anpassad grundskola med sina specifika behov.

Nybyggnadskostnad

Nybyggnadskostnaderna har preciserats i takt med utvecklingen av programarbetet, där nya aspekter framkommit allt eftersom projekteringen har fördjupats. Förstudien var bristfällig utifrån detaljplanen, vilket resulterade i en omlokalisering av byggnad H och en omformulering av projektet för att anpassa sig till miljömål och arkitektur. Dessutom förutser planeringen en framtida kostnadsökning till följd av indexregleringar. Projektet är planerat att genomföras mellan 2026 och 2028.

Hyresförändringar

Hyran som grundskolenämnden beslutade 2022-06-21 om cirka 20,6 miljoner kronor inkluderade inte stadsfastigheters planerade reinvestering som omfattar cirka 2,3 miljoner kronor. Lundenskolan hade även en hyresökning på cirka 2 miljoner kronor, detta är hyreskostnader som tillkommit även utan utökad kapacitet och investering. Hyresnivån för projektet för 2022 är därav cirka 24,5 miljoner kronor.

	Ursprunglig 2022-04-11	Reviderad 2024-03-11	Avvikelse
Nybyggnad	7 729 128	12 404 667	4 675 539
Tillbyggnad/ombyggnad	2 324 158	4 680 855	2 356 697
Reinvestering	3 863 552	6 107 080	2 243 528
Befintligt objekt	10 537 232	13 401 867	2 864 635
Summering	24 454 070	36 594 468	12 140 398

Ovan redovisade kostnadsökningar samt den höjda internräntan resulterar i den uppdaterade den preliminära årshyran om 36,6 miljoner kronor. Då åtgärderna sker mot ett befintligt objekt blir även de sammanlagda avskrivningstiderna påverkade vilket innebär att investering och reinvestering i jämförelse med en ren nyinvestering får en kortare avskrivningstid vilket höjer hyran men kortar tiden som åtgärderna ska betalas på.

Grundskoleförvaltningen beslutar i detta ärende om de två översta posterna om cirka 7 miljoner kronor som redovisas i tabellen under kategori avvikelsen (se fet text) som tillkommer på den beslutade hyran från 2022. Stadsfastigheter ansvarar för beslut om reinvesteringar och förändringen på befintliga hyran är i huvudsak en konsekvens av kommunfullmäktiges beslut om ändrad internränta. Den ökade hyran kan förklaras av faktorer som inflation och stigande räntekostnader.

Hyreskostnad per elev

Den totala hyreskostnaden per elev för grundskolan på Lundenskolan uppgår till 32 000 kronor, inklusive idrottshall, och 28 000 kronor per elev exklusive idrottshall. För

anpassad grundskola, inklusive idrottshall, är hyreskostnaden cirka 127 000 kronor per elev. Kostnaderna för grundskoleplatser är förhållandevis låga till det senaste nyproduktionsprojektet Lundbyskolan 7-9 för skolplatser, som uppgår till cirka 39 000 kronor per grundskoleelev och cirka 132 000 kronor per anpassad grundskoleplats.

Idrottshallen hyrs in från idrott- och föreningsförvaltningen och grundskoleförvaltningen står för 33 procent av hyran enligt praxis.

Nyckeltal	Värde
Hyreskostnad per kvm (LOA)	2700 kr
Hyreskostnad per elev antal platser grundskola inkl. idrott	32 000 kr
Hyreskostnad per elev antal anpassad grundskola inkl. idrott	127 000 kr
Hyreskostnad för Kulturskolan	1 260 000 kr

Befintliga objekt som Lundenskolan F-9 är svåra att jämföra när det gäller nyckeltal. LOA utökas i hus B och tar ytor från hus A, vilket utgör en utmaning eftersom hus A har stora korridorsytor som inte kan optimeras för att ge en mer fördelaktig LOA.

Nyckeltal	Värde
Total LOA (exkl. skyddsrum)	13 787kvm
Total BTA	17 936 kvm
LOA per elev grundskola <u>exkl</u> idrott	10 kvm
LOA per elev anpassad grundskola <u>exkl</u> idrott	41 kvm
LOA Kulturskola	466 kvm
LOA Skyddsrum	660 kvm (nybygg. 358)
LOA Storkök	496 kvm
Friyta per elev grundskola	16,5 kvm
Friyta per elev anpassad grundskola	16 kvm
Idrott LOA	817 kvm
Idrott BTA	1 081 kvm
Idrott LOA per elev	0,8 kvm

Förvaltningens bedömning är att projektet resulterar i 10 kvadratmeter lokalyta per elev, vilket är motiverat utifrån Göteborg Stads riktlinje för styrande nyckeltal. En friyta på 16,5 kvadratmeter per elev ligger inom en acceptabel nivå för innerstaden. Dessa nivåer av lokalyta och friyta anses vara goda förhållanden för befintliga byggnader och fastigheter i innerstaden.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att behovet av kapacitetsutökning för Lundenskolan F-9 kvarstår och har förstärkts under projektets gång för att kunna hantera skolplaceringar i närområdet nu och i framtiden. Tillskottet av platser i anpassad grundskola med hög tillgänglighet bidrar till att minska befintligt platsunderskott i staden. Behovet av platser i anpassad grundskola är stort och brister på platser har bland annat lyfts som en risk i kommunfullmäktiges beslut 2021-11-24 (§ 38), där Lokalnämnden/stadsfastighetsnämnden fick i uppdrag att skyndsamt utreda hur en permanent expansion av platser i anpassad grundskola kunde tidigareläggas.

Projektet skapar även förutsättningar för mer ändamålsenliga lokaler och utemiljöer, vilket ökar måluppfyllelsen och förlänger livslängden för befintligt bestånd.

Kostnadsökningarna är motiverade och hyran per elev bedöms hamna inom acceptabla ramar sett till förutsättningar och behov. Arbetet med att sänka produktionskostnaderna framöver är av yttersta vikt. Stadsfastigheter förväntas redovisa uppdrag från kommunfullmäktige under våren 2024.

Protokollsutdrag skickas till

Protokollsutdrag ska expedieras till:
Stadsfastighetsnämnden.

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef Ekonomi, lokalförsörjning och service