



Yttrande

Utfärdat 2023-09-18

Diarienummer SFF-2023-01635

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 07 08

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

Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av idrottshall Råvebergsvägen 111

Ärendet

Vid Angeredsvinkeln 27 har staden hyrt in nyrenoverade lokaler för utbildningsverksamhet med kapacitet för ca 500 elever. I inhyrningen ingick ytor för en mindre gymnastikhall. Under pågående projekt gjorde SDN Angered en bedömning att ytorna inte var tillräckliga för att kunna hantera läroplanens och kursplanens mål om skolan skulle organiseras för att även omfatta högstadiet. SDN Angered valde därför att skicka en kompletterande begäran om inhyrning av en större idrottshall i december 2017.

I augusti 2019 startade grundskolenämnden verksamhet i de inhyrda skollokalerna vid Angeredsvinkeln 27. Grundskolenämnden och lokalsekretariatet såg ett behov av att komplettera tidigare genomförd inhyrning av skollokaler genom en ny, separat upphandling av hyreskontrakt för tillkommande fullstor idrottshall i skolans närområde.

Eleverna på skolan Angeredsvinkeln 27 har hittills använt Gårdstenshallen som sin idrottslokal, men då denna ska rivas i samband med byggnation av Nya Gårdstensskolan F-6 kommer det att finnas ett underskott på hallkapacitet i området under hela byggperioden.

Hyresobjektet

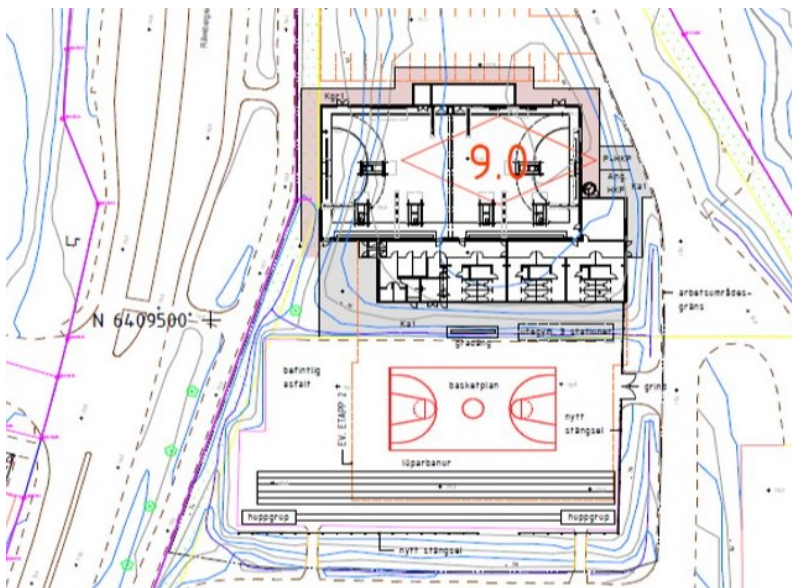
Fastighetsägare Blankinvest Göteborg AB kan erbjuda att bygga en fullstor idrottshall om ca 1 645 kvm för skolan vid Angeredsvinkeln. Stadsfastigheter har fått erbjudande om att hyra denna hall inklusive anpassad utomhusmiljö med längdhoppsgröpar, utegym, 60-metersbana mm. Skolan vid Angeredsvinkeln används idag som evakueringslokal för Gårdstensskolan 4-9.

Anpassningar kommer att göras utifrån verksamhetens behov och stadsfastigheters tekniska krav och anvisningar för inhyrning.

Idrott och föreningsförvaltningen ser att de skulle kunna hyra ut denna hall på kvällar och helger till föreningslivet och andra intressenter, när det inte är någon skolverksamhet.

Uppskattad tidplan är att överlämning av hallen till verksamheten kan ske i mars 2025, denna tidsplan är snäv och förutsätter att handläggning och beslut tas utan paus och vidare utredning.

Hyresavtalet för skollokalerna på Angeredsvinkeln 27, idag Gårdstensskolan 4-9, löper 2018-07-01 – 2028-06-01. Skolans hyresavtal bör i slutet av hyresperioden omförhandlas så att de båda hyresavtalen löper parallellt.



Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år.

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för grundskolenämnden kommer att uppgå till ca 3 701 tkr per år. De nödvändiga anpassningarna av utemiljön finansieras via tilläggsavtal/annuitet under 5 eller 10 år.

Två förslag har tagits fram där grundskolenämnden kan ta ställning till om man önskar betala av annuitet för kostnaden för utemiljö på 5 år eller 10 år.

Dvs. väljer man förslaget att betala av detta på 5 år blir preliminär årshyra 5 076 tkr. Väljer man att betala av det på 10 år så blir preliminär årshyra 4 738 tkr. Se sammanställning nedan.

Kostnadstyp (5 års annuitet)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 701 250
Fastighetsskatt	120 000
Lokalanpassning – tilläggshyra	839 406
Underhållskostnad	23 030
Driftkostnad	332 290
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	60 088
Totalsumma	5 076 064

Kostnadstyp (10 års annuitet)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 701 250
Fastighetsskatt	120 000
Lokalanpassning – tilläggshyra	501 746
Underhållskostnad	23 030
Driftkostnad	332 290
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	60 088
Totalsumma	4 738 404

Ovan hyreskonsekvens är jämförd med en internt på stadsfastighetsförvaltningen framtagen produktionskostnad och hyreskonsekvens för grundskolenämnden om stadsfastighetsförvaltningen byggt i egen regi inklusive utemiljön. Denna kalkyl visar på en investeringskostnad om 69 100 tkr vilket ger en årlig hyreskonsekvens om 5 109 tkr.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser visar att hyreskostnaden för grundskolenämnden kommer att uppgå till nedan, beroende på vald annuitet:

1. Preliminär årshyra för projektet: 5 076 tkr (5 års annuitet)
2. Preliminär årshyra för projektet 4 738 tkr (10 års annuitet)

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är under 1 100 PBB (ca 53 mnkr 2023). Vilket innebär att denna inhyrning ej kräver beslut i kommunstyrelsen.

Styrgruppen gör även bedömningen att denna inhyrning inte är av principiell beskaffenhet då det är inhyrning av en standardiserad idrottsbyggnad.

Fakturering

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

Grundskolenämnden beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Förstudierapport
2. Förstudierapport ekonomiska konsekvenser
3. PP information inför Styrgruppsmöte

Delegation

På uppdrag av styrgrupp under Stadsfastighetsförvaltningen vidaredelegation 3.2.1

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

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

Telefon 031-365 00 00

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

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

Telefon: 031-368 17 94