



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-01

Diarienummer SFF-2023-00018

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden acceptera avvikelser i följande projekt:
 - a. Ny- och ombyggnation Askimsskolan F-6, nybyggnation (SFF-2023-00755).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om beslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämnden samt utbildnings- och grundskolenämndens behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskola 2024. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler till utbildnings- och grundskolenämndens verksamhet för stadens barn.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaden för genomförda investeringar, såsom avskrivning, ränta och drift betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Under de senaste åren har byggsektorns och stadsfastigheters produktionskostnader ökat på flera plan. Likaså har internräntan som bygger på Göteborgs Stads egna upplåningskostnader gått upp från 1 till 2,25 procent. Det har medfört en påtaglig hyreshöjning för stadsfastigheters hyresgäster. Göteborgs stad har en ansträngd ekonomisk situation och många av verksamhetsnämnderna befinner sig i ett svårt ekonomiskt läge då lokalkostnaderna utgör en betydande del av verksamhetens totala budget.

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och

förvaltning. Förvaltningen arbetar med att ta fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som kommer att presenteras under våren 2024.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggsektorn står för en stor andel av Sveriges miljö- och klimatpåverkan och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen. Genom att Stadsfastighetsförvaltningen, i enlighet med stadens antagna program och planer inom miljöområdet, ställer relativt höga miljö- och energikrav hålls påverkan nere så gott det går i genomförandet av investeringsportföljen. Det gäller exempelvis krav på energiprestanda i nivå med passivhusstandard, installation av solceller, minimering av avfall, giftfritt byggande och ekosystemtjänster.

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram framgår att utsläppen av växthusgaser från ny- och ombyggnation ska halveras till 2025 och reduceras till nära noll till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att säkerställa framdrift och påskynda arbetet mot klimatmålen arbetar Stadsfastighetsförvaltningen med en plan för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Erfarenheterna från den första Hoppet-förskolan samt från andra projekt med låg klimatpåverkan tas tillvara. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av planen med fokus på bred implementering av beprövade och kostnadseffektiva lösningar med låg klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

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

Funktionella och ändamålsenliga grundskolor främjar alla barns utveckling genom att öka förutsättningarna för trygghet och god pedagogisk verksamhet. Detta blir särskilt viktigt i socialt utsatta områden, där förvaltningen, genom att skapa goda skolmiljöer med hög gestaltning kan bidra till Stadens gemensamma arbete för en jämlik stad. Bra skollokaler och utemiljöer främjar både barns hälsa, trygghet, pedagogiska och psykosociala utveckling.

Vidare kan rätt utformade skolgårdar främja jämlik lek, oavsett barnens könstillhörighet. Utemiljöerna kan skapa förutsättningar för utvidgade perspektiv och val, utan att begränsas av stereotypa könsmonster. Undersökningar har visat att vegetationsytor är könsneutralt kodade. Grönska och vegetation på skolgårdar stimulerar alla att leka tillsammans. Jämställda utemiljöer kännetecknas alltså av att de är gröna, multifunktionella och har ett varierat innehåll. Dessutom bör skolgårdar enligt förvaltningens tekniska krav och anvisningar präglas av god orienterbarhet och tillgänglighet.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-04-22).

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut
2. Protokollsutdrag grundskolenämnden, 2024-03-26 §54

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska besluta om revidering av projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt. Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering,

reinvestering samt inhyrningsprojekt. Detta tjänsteutlåtande omfattar perioden (2023-11-27 – 2024-04-01)

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; förskola, grundskola- och gymnasieskola samt boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras varje månad med aktuell information om beslut fattade på delegation samt förslag till beslut för perioden. Följande beslutstyper hanteras inom portföljen:

- Beslut att påbörja utredningar för projekt (inriktningsbeslut)
- Beslut att fortsätta utreda projekt inför senare genomförandebeslut
- Beslut att genomföra projekt
- Beslut om avvikelser i projekt
- Beslut om att avsluta projekt eller utredningar

Stadsfastighetsnämnden reviderar portföljen för innevarande år allteftersom nya projekt och utredningar startar och ärendet ger även en ögonblicksbild av hela portföljen med alla dess ingående utredningar och projekt. Övergripande total prognos för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen



Illustration: D Office

Ny- och ombyggnationen på Askimsskolan är i full produktion. F-6 skolan byggs ut för att kunna öka sin kapacitet från 300 till 470 elever, utifrån en ökad befolkning i området. Innan ny- och ombyggnationen påbörjades bestod skolan av ett flertal fristående byggnader men på grund av tomtens storlek och byggrätt blev det nödvändigt att ersätta husen med en byggnad i två våningar. Endast den äldsta byggnaden, hus C står kvar utifrån att det finns ett bevarandeskydd.

Projektbudgeten för ny- och ombyggnationen beslutades i maj 2021 och uppgick då till 228 mnkr. Likaså beslutades det om investeringsrelaterade kostnader om 17,1 mnkr. Sedan beslutet togs har ett flertal ytterligare faktorer tillkommit som påverkar den totala investeringsutgiften med 26,1 mnkr. Bland annat indexreglering, verksamhetsjusteringar samt fördyrade anpassningar för entreprenören utifrån byggområdets beskaffenhet. Avvikelsen avseende de investeringsrelaterade kostnaderna beror främst på förlängt kontrakt för evakueringspaviljongerna om 23 månader, en effekt av förskjutning i tidsplan på grund av överklagat bygglov. Men även evakuering av lektya och gångväg, de vill säga tillfälliga anordningar är kostnadsdrivande faktorer och hanteras inom avvikelsen för investeringsrelaterade kostnader. Besparingar som projektet planerat att genomföra avser bland annat ombyggnation av skyddsrum istället för rivning, ändring av yttre VA och konstruktionsdjup, samt mer prisvärda ytskikt. Total besparing beräknas uppgå till 20 mnkr. Beslut om reviderad hyra- och investeringsbeslut har tagits i grundskolenämnden 2024-03-26 (§54). Se bilaga 2.

Poster	Utgifter (mnkr)	Kommentar
Uppvärmning av hus C	3,5	Justerad uppvärmningsmetod jämfört mot tänkt uppvärmningsmetod som ej klarade värmebehovet
Tillgång till arbetsområdet	1,9	Begränsat arbetsområde medför ändrat arbetssätt för entreprenören
Verksamhetsjusteringar	0,6	Tyst matsal, ändringar i visningsvägg klassrum
Förlängd tidplan	2,4	Kostnader pga. hinder under produktion
Index	17,7	Förstudiekalkyl från 2021 utan indexreglering
Totalt (avvikelse investering)	26,1	

**Bilden ovan visar fördelning av utökad investeringsbudget*

Projekt	Avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	Diarie-nummer
Askimsskolan ny- och ombyggnation (13412)	26 100	228 000	254 100	2023-00755
Askimsskolan – investeringsrelaterad driftskostnad, evakuering (17079)	9 700	13 500	23 200	2024-00755
Askimsskolan – investeringsrelaterad driftskostnad, rivning (17741)	800	3 600	4 400	2024-00755

**Driftkostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utrangeringskostnader.*

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar Stadsfastighetsnämnden att acceptera avvikelsen enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuella förstudier och investeringsärenden kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering



Utfärdat: 2024-04-01

Diarienummer SFF-2024-00018

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

E-post: anna.heed@stadsfast.goteborg.se

Bilaga 1 - Delegationsbeslut skola 2024

1. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att påbörja utredning för projekt (Inriktningsbeslut) för följande projekt:

Proj.nr	Projekt	Diarie-nr
22556	Brunnsboskolan F-9, utökad matsalskapacitet	2023-03273
22530	Brunnsboskolan F-9, anpassning för anpassad grundskolan	2023-01779
22022	Jättestensskolan och Almqvistgatan - Ny grundskola	2023-01842
21199	Högsbogårdsskolan – verksamhetsanpassning	2023-02147
22531	Bjurslättkolan anpassning	2023-03143
22526	Långmosseskolan F-3	2023-03150

2. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att fortsätta utreda följande projektet inför senare genomförandebeslut för följande projekt

Proj. nr	Projekt	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
21399	Lerlyckeskolan F-6 evakuering	1000	2023-00735
21435	Bergsjöskolan utökning produktionskök	1000	2023-00967

3. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att genomföra följande projekt, enligt nedan

Proj.nr	Projekt - nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22655	Johanneberg utökning tillagningskök	6 350	2023-01676
22266	Johanneberg utökning tillagningskök, hus C	1 800	2023-01676
21911	Bärbyskolan F-6-anpassning storkök och matsal samt textilslöjdsbyggnad	3 969	2023-01930
21553	Styrsöskolans verksamhetsanpassningar folkbiblioteket	1 719	2023-00861

Proj.nr	Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22197	Backaskolan F-6 Garanti -Byte Lekutrustning	600	2023-03598
22229	Backegårdsskolan -Dränering + Markåtgärder	9 500	2023-03635

Proj.nr	Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22228	Backegårdsskolan -Invändig Renovering Hus C	750	2023-03636
22314	Bagaregårdsskolan -Utvändig Renovering	9 990	2023-03611
22818	Bergsjöskolan, el	790	2024-00101
22239	Bergsjöskolan -Renovering Storkök	8 750	2023-03633
22280	Björlandaskolan F-6 -Byte Ventilation	4 000	2023-03559
22356	Bjösaredsskolan -Invändiga Åtgärder	1 650	2023-03641
22129	Bullegummans gata 21, invändig och utvändiga åtgärder	1 000	2023-03072
22336	Bärbyskolan/Förskola - Markåtgärder	5 000	2023-03543
22303	Fiskebäcksskolan -Omläggning Yttertak Hus A,B	3 400	2023-03553
22296	Fjällboskolan/fritidshem -In- och utvändig Renovering	2 145	2023-03618
22301	Förskolan Eckragatan 36 -Invändig ombyggnad och Belysning	2 900	2023-03551
22258	Gustaviskolan F-5 -Mattbyte Gustaviskolan F-5	1 050	2023-03572
22294	Gärdsåsk/DV, Tideräkningsgatan 3 -Inv Och Utv Renovering	4 000	2023-03621
22202	Herrgårdsskolan -Konvertering Värmesystem	3 600	2023-03596
22370	Hovåsskolan -Byte Glasparti	700	2023-03645
22374	Hovåsskolan -Inre Uunderhållsåtgärder	700	2023-03646
22315	Hvitfeldtska N Gymnasium - underhåll tak	1500	2023-03602
22269	Hällsviksskolan F-3 -Mattbyte	1 700	2023-03568
22213	Johannebergsskolan -Byte C-Kyla	1 000	2023-03576
22416	Johannebergsskolan -Byte Ducar	1 800	2023-03661
22281	Jättestensskolan F-9 -Fasad	2 500	2023-03558
22282	Jättestensskolan F-9 -Utbyte Av Samtliga Ducar	2 800	2023-03557
22312	Kärralundsskolan -Markåtgärder	8 000	2023-03613
22204	Kärrdalsskolan F-5 -Markåtgärder	4 000	2023-03254
22419	Lindåsskolan -Renov Ytskikt	800	2023-03638
22343	Nedergårdsskolan -Markåtgärder	3 800	2023-03541
22402	Nordhemsskolan -Matsal Servering	985	2023-03650
22403	Nordhemsskolan -Målning Fönster Utvändigt	5 000	2023-03649
22275	Nordlyckeskolan 7-9 -Byte Belysning Invändigt	6 600	2023-03564
22276	Nordlyckeskolan 7-9 -Byte Vp	1 700	2023-03563
22348	Nya Gunnilseskolan -Byte Av Belysning Hus A, B	2 000	2023-03644
22400	Oscar Fredriksskolan F-6 -Dränering	5 500	2023-03652
22337	Rambergsskolan F-6 -Åtgärder Vvc	2 000	2023-03542
22317	Restaurang Lindholmen Tolken	1500	2023-03603
22355	Röseredsskolan/Förskola Ramnebacken 40A - Markprojekt	600	2023-03642
22264	Sjumilaskolan F-9 -Inv Renovering Hus A	7 000	2023-03570
22267	Sjumilaskolan F-9 -Reinvestering Mark	3 000	2023-03569
22274	Skutehagsskolan F-6 och förskola, A Klassrum -Byte Belysning och Mattor	7 300	2023-03565
22232	Solbackeskolan -Markåtgärder	3 500	2023-03634

Proj.nr	Projekt - reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
22302	Styrsöskolan -Nytt Ftx - Ventilationssystem	3 250	2023-03552
22291	Talldungeskolan -Inv Renovering	6 300	2023-03626
22271	Talldungeskolan -Utv Renovering	5 240	2023-03631
22200	Taubeskolan F-6 -Duc-Byte	750	2023-03597
22278	Trulsegårdsskolan 7-9 -Byte C-Kyla	1 000	2023-03561
22293	Utmarksskolan -Dränering	9 000	2023-03623
22349	Vättleskolan -Dränering	5 000	2023-03643
22322	Ånässkolan -Utv Renovering Hus C	2 200	2023-03608
21958	Bjurslättsskolan fuktskada hus B	1 000	2023-02017
20379	Björaredsskolan utvändigt underhåll	1 500	2023-02318
22279	Älvegårdsskolan F-3, Byte Av belysning	3 320	2023-03560
22401	Hagaskolan - markåtgärder	500	2023-03651
18423	Johanneberg utökning tillagningskök	13 500	2023-02329
21996	Kvibergsskolan 4-9, återställnade av vattenskada	350	2023-02081
21918	Lundensskolan, renovering bjälklag, balk och mur (dränering)	10 000	2023-01959
22362	Röseredsskolan - utvändigt underhåll hus C	1 000	2023-03639
22274	Skutehagsskolan - mattor och belysning	7 300	2023-03565
22338	Stora Holm -C kyla storköket	1 500	2023-03605
22200	Taubeskolan – DUC-byte	2 900	2023-03597
21115	Nordpostpassagen 61, invändiga ytskickt	1 300	2023-02065
22317	Restaurang Lindholmen Tolken	1 500	2023-03603
22315	Hvitfeldtska N Gymnasium underhåll tak	1 500	2023-03602
22818	Bergsjöskolan el	790	2023-00101

4. Stadsfastighetsnämnden **antecknar informationen** om att följande beslut fattats på delegation att acceptera avvikelser i följande projekt:

Avvikelse kostnad (tkr)					
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Avvikelse	Ny total-budget	Diariennr
Schillerska Gymnasiet-Fönsterrenovering (18393)	4 000		1 500	5 500	2023-02831
Nordhemsskolan, gymnastikhall (17802)	3800	800	330	4 930	2023-02861
Viktorias skolan markunderhåll (19247)	950		100	1 050	2023-02518
Bärbyskolan invändig renovering (20502)	2100		2 900	5 000	2023-02113
Polhemsgymnasiet, ytskickt (20262)	6 000		2 500	8 500	2023-01933

Avvikelse kostnad (tkr)					
Nordhemsskolan - Ventilation träslöjd (19111)	850		60	910	2023-03461
Projekt	Ursprunglig budget	Tidigare beslutad avvikelse	Projekt	Ny total-budget	Diariennr
Lundensskolan lokalanpassning, nyinvestering (13551)	12 900		3 250	16 150	2023-01368
Lundensskolan lokalanpassning, reinvestering (14785)	7 500		1 300	8 800	2023-02676
Hagaskolan utvändiga åtgärder (18305)	6000		1 840	7 840	2023-03992
Askimsskolan reinvestering (18510)	7 300		2000	9 300	2023-02214
Hagaskolan invändiga åtgärder (13304)	3 500		1 400	4 900	2023-03651
Bjurslättsskolan. Fuktskada hus B	1 000		865	1 865	2023-02017
Hovåsskolan, in- och utvändiga åtgärder (19139)	13 200		3 300	16 500	2023-00125
Talldungeskolan fönsterbyte hus A (18302)	6 400	1 160	60	7 620	2023-01468
Berggårdsskola, byte 4 DUC:ar (19015)	800	250	250	1 300	2023-02352
Burgården hus A, renovering av metodkök för VUX (18909)	28 300		60	28 360	2023-02528

§ 54 N609-0688/24

Reviderat hyres- och investeringsbeslut för Askimsskolan F-6

Beslut

1. Grundskolenämnden beslutar att godkänna den samlade avvikelse på 2,8 miljoner kronor per år för tillkommande preliminär hyra mot investering.
2. Grundskolenämnden beslutar att godkänna avvikelsen på 10,5 miljoner kronor för de investeringsrelaterade kostnaderna för rivning och evakuering.

Ärendet

Grundskolenämnden beslutade den 15 juni 2021 om en preliminär årshyra på 16,3 mkr (endast nybyggnation) samt om investeringsrelaterade driftkostnader på 17,1 mkr. Sedan beslutet har kostnadsutvecklingen i projektet resulterat i en ny preliminär årshyra på 19,5 mkr samt investeringsrelaterade driftkostnaderna på 27,6 mkr (inklusive reinvesteringar i hus C). I enlighet med ny beslutsprocess inom staden så behöver grundskolenämnden godkänna den justerade preliminära årshyran för Askimsskolan F-6.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2024-02-28

Beslutsgång

Ordföranden frågar om grundskolenämnden kan besluta i enlighet med förvaltningens förslag och finner bifall.

Protokollsanteckningar

Yttrande från L, M, D och KD, daterat 2024-03-26

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Grundskoleförvaltningens ledningsgrupp

Yttrande

L, M, D, KD

2024-03-26

Ärende 15

Yttrande angående – Reviderat hyres- och investeringsbeslut för Askimsskolan F-6

Yttrande

När vi 2018 beslutade aktualisera byggnationen av en ny Askimsskola var den beräknade årshyran på 16,6 miljoner kronor. Nu visar det sig att den ökade projektkostnaden innebär att den preliminära årshyran ökar till ca 19,5 miljoner kronor. Nyckeltalet för hyreskostnad per elev för nybyggda skolor (som tagits i bruk sedan 2019) är 33 000 kronor. För Askimsskolan blir nyckeltalet 40 800 kr per elev.

De närmaste åren förväntas mycket kraftiga ökningar av hyreskostnaderna för skollokaler. Nämnden har en stor underhållsskuld på flera miljarder kronor som har byggts upp över lång tid genom systematisk underlåtenhet vad gäller underhåll. Detta gör att lokalkostnadsutvecklingen kommer att bli en stor utmaning för nämnden.

För att vi ska kunna bedriva en undervisning av hög kvalitet är det viktigt att både säkerställa ändamålsenliga lokaler och att så stor del som möjligt av nämndens resurser går till elevpengen. Elevpengen får inte ätas upp av skenande lokalkostnader.

Varje nytt projekt måste därför prövas noggrant med avseende på kostnad och innehåll.