



Datum 2023-05-26
Diarienummer 0098/22

Yttrande

Uppdrag inhyrning av Odinskolan inför beslut om fortsatt projektering, BP2

Enligt uppdragsbeställning daterad 2022-11-02 har stadsfastighetsförvaltningen genomfört en förstudie avseende inhyrning av Odinskolan (Stampen 6:23). Uppdraget kan genomföras under förutsättning att staden köper densamma, samt att den av grundskolenämnden beslutade maximala nivån på hyra, som förvaltningen anser sig kunna bära, kan hållas.

Detta projekt har en historik av ett flertal beslut och olika uppdrag. I korthet finns de bärande besluten nedan.

- Uppdrag från stadsledningskontoret till stadfastighetsförvaltningen (fd LF) att se över byggnadens möjligheter (2022-01-10, 0098/22)
- Förstudiebeställning gällande eventuellt köp i syfte att använda skolan till profilerad utbildning (2022-05-05 N609-1142/22)
- Inhyrningsuppdrag från grundskolenämnden om profilerad grundskola (balettskola) (GSN 2022-05-24 § 141)
- Ovanstående uppdrag avbryts, ny inriktning att utreda hyresnivå för en högstadieskola (GSN 2022-09-27 §224)
- Inhyrningsuppdrag beställs utifrån uppskattade rimliga hyresnivåer (GSN 2022-10-25 §248)
- Hemställan till kommunfullmäktige avseende uppdrag till Higab om köp (GSN 2022-12-13 §322)
- Hemställan anses av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige vara besvarad via stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (KS 2023-02-08 §95 och KF 2023-03-23 §6)

Ärendet startade genom ett uppdrag initierat av stadsledningskontoret utifrån kontorets uppdrag avseende långsiktig planering av stadens lokalbehov för kommunal service. Lokalförvaltningen gjorde på stadsledningskontorets uppdrag en generell förstudie för att utreda

byggnadens möjligheter för att bedriva högstadieskola i. Denna utredning utmynnade i ett uppdrag från grundskolenämnden att fortsätta med en utredning avseende möjligheten att nyttja byggnaden för en profilerad grundskola, dvs balettskolan. Utredningen visade på många tekniska- och kulturmiljömässiga svårigheter att bygga om i byggnaden och i vissa fall visade det sig omöjligt att säkerställa alla de särskilda behov som den verksamheten kräver.

Efter stadsledningskontorets yttrande på utredningen med inriktning för balettskola valde grundskolenämnden att avbryta en fortsatt förstudie, men nämnden gav samtidigt förvaltningen i uppdrag att utreda vad som kan vara en rimlig hyresnivå för att Odinskolan skulle kunna användas för högstadium med tre till fyra parallella klasser. Utifrån denna interna utredning ges grundskoleförvaltningen i uppdrag att beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinskolan i enlighet med de hyresnivåer som förvaltningen bedömt som rimliga.

Parallellt med uppdraget till stadsfastighetsförvaltningen, avseende hyresnivåer utifrån den investering som behöver ske utifrån en kundanpassning, så hemställer grundskolenämnden till kommunfullmäktige om att besluta att uppdra åt Higab AB att förvärva Odinskolan. I beslut från kommunstyrelsen och kommunfullmäktige anses hemställan från grundskolenämnden vara besvarad genom stadsledningskontorets tjänsteutlåtande då Higab AB i enlighet med sitt ägardirektiv tagit beslut om att inleda process om förvärv av Odinskolan.

Planeringsportfölj avseende skolplatser i Centrum och Majorna-Linné

I de centrala delarna av staden har de stadsutvecklande nämnderna i samverkan med stadsledningskontoret länge försökt att lokalisera lämpliga tomter för nya skolenheter för att möta det kommande behov av platser som bostadsexploateringen och stadsutvecklingen med nya områden medför.

Planeringsportföljen för område centrum innehåller en relativt säker möjlighet att expandera Gustaviskolan F-5 (F-6) med 25 platser. Utöver denna utökning finns en pågående detaljplan på Ebbe Lieberathsgatan som skulle kunna ge 600-800 platser. Denna pågående detaljplan för skola och förskola är behäftad med vissa risker såsom buller, begränsad friyta och komplicerad grundläggning utifrån tomtens beskaffenhet och byggbarhet. På Guldhedsskolan pågår en förstudie för att kunna ersätta tillfälliga lokaler med en permanent byggnad, även här finns ett beroende då det måste tillkomma en detaljplan för att möjliggöra en idrottshall i närområdet för att

möta Guldhedsskolans utbyggnad. Inom evenemangsstråket pågår också en lokaliseringsstudie för att möta ett kommande skolbehov i det området.

I Majorna-Linné pågår en ombyggnad av Sannaskolan vilket ger ca 200 tillkommande platser med en möjlighet att under kortare perioder öka ytterligare något, matsalen är en begränsande faktor. I detta område finns även en positiv planansökan med planerad planstart under 2023, det är Hemsös Carnegie Brygga med ca 500 platser. Utöver detta finns ansökan om planbesked för skola på Skansberget vilket på sikt skulle kunna ge ett tillskott, samt dialog om skola vid Slottsskogen och Packhusplatsen.

De sist nämnda platserna är utifrån kultur, stads- och naturmiljö viktiga för många av stadens invånare och de är i och med detta behäftade med en stor osäkerhetsfaktor inför ett möjligt genomförande.

Hyresobjektet Odinskolan

Skolbyggnaden är indelad i två byggnadskroppar vilka är placerade i vinkel. Byggnaden används idag för vuxenundervisning och en planändring kommer ej att krävas för att nyttja byggnaden till högstadium. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och detta behöver beaktas vid projektering och ombyggnation. Kulturmiljöutredning är genomförd och planerade åtgärder tar hänsyn till denna.

Skolgården uppnår, liksom drygt hälften av skolgårdarna i innerstaden¹, inte önskade riktvärden på friyta. Här kommer grundskoleförvaltningen att behöva arbeta med kompensatoriska åtgärder såsom extraytor inomhus, schemalägga raster eller besöka grönområden/parker i närområdet. Detta är en risk som inte går att få svar på förrän i samband med ansökan till miljöförvaltningen inför verksamhetsstart. Denna risk kan mötas genom ett lägre elevantal på skolan.

Grundskoleförvaltningens bedömning är att skolan har ett behov av funktionen tillagningskök för 400 portioner, utredning visar att detta går att installera i byggnaden med en trolig förstärkning av golvbjälklag som konsekvens. Hiss och trappa kommer att behöva installeras för att ombesörja vertikal kommunikation. Detta är utrett av konstruktör så att det går att realisera utifrån kulturmiljöhänsyn.

Med tanke på byggnadens ålder och att byggnaden har byggts om så finns risk att asbest och liknande hälso-och miljörisker förekommer i byggnaden,

¹ Stadsbyggnadsförvaltningens kartläggning omfattar 23 grundskolor i innerstaden varav 4 drivs av fristående aktörer. Ytterligare 3 kommunala grundskolor finns i innerstaden, men här saknas uppgift om friyta och ingår därmed inte i förvaltningens kartläggning.

främst i fogar på kanaler. Asbest i fogar som inte utsätts för påverkan är inte farligt för människor, men enligt stadsfastighetsförvaltningens uppdrag och rutiner så ska riskmaterial arbetas bort ur alla deras fastigheter. En miljöinventering görs först när byggnaden är förvärvad.

Byggnaden är ännu inte förvärvad och dialog sker löpande mellan säljare (ABF) och Higab AB som möjlig köpare.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsfastighetsförvaltningen har utifrån gjord förstudie tagit fram en kalkyl som ger en produktionskostnad om 29,8 Mkr exklusive förstärkning av bjälklag för kök vilket beräknas till 3,8 Mkr. Då det finns risk att det kan finnas andra tillkommande kunduppdrag från grundskoleförvaltningen som ännu ej är noterade eller byggnadstekniska förutsättningar som ger en förändrad produktionskostnad än ovan angiven, så har förstudien har tagit fram två olika preliminära hyreskonsekvenser för det aktuella uppdraget. Detta för att visa hur hyreskostnaden skiljer sig åt beroende på vilken produktionskostnad för kundanpassning som kommer att bli aktuell.

Den första kalkylen, 1a, bygger på en produktionskostnad om 40Mkr, då blir hyreskonsekvensen för grundskoleförvaltningen att hyra in Odinskolan 2 800-2 811 kr/kvm/år. Den årliga hyresnivån blir 11 314 tkr, under förutsättning att hyreskontrakt skrivs på 12 år.

Kostnadstyp (1a. inv. 40 mkr)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	10 414 112
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	-
Oförutsedda kostnader	-
Underhållskostnad	56 336
Driftkostnad	812 848
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	31 364
Totalsumma	11 314 660

Alternativ 1b bygger på en produktionskostnad om 41-50 Mkr vilket ger en hyreskonsekvens om 2 900- 2 911 kr/kvm/år. Den årliga hyresnivån blir 11 717 tkr, under förutsättning att hyreskontrakt skrivs på 12 år.

Kostnadstyp (1b. inv. 50 mkr)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	10 816 512
Fastighetsskatt	-
Lokalanpassning – tilläggshyra	-
Oförutsedda kostnader	-
Underhållskostnad	56 336
Driftkostnad	812 848
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	31 364
Totalsumma	11 717 060

Kostnader för säkerhetstekniska installationer såsom lås, larm och passersystem ingår inte i den beräknade årshyran utan dessa leasas separat av förvaltningen.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens förstudie visar i detta skede på en projektkostnad för kundanpassningar som är under redovisade 40 Mkr, men att man vill med en ytterligare kalkyl om 50 Mkr påvisa de risker för fördyringar som finns vid en ombyggnation och vilka hyreskonsekvenser detta ger.

Stadsledningskontoret anser att om staden, via Higab AB, ska köpa en skolbyggnad så är det utifrån att det finns ett långsiktigt strategiskt behov av fastigheten och de skolplatser som kan tillskapas i denna för att möta både dagens behov och den växande stadens. Vid ett långsiktigt behov är en hyresperiod om 10-12 år att anse som väldigt kort. Stadsledningskontoret gör bedömningen att det är lämpligt att föra dialog med Higab AB om en längre hyresperiod om 15-20 år utifrån det långsiktiga strategiska behovet av skollokaler i centrum, en längre hyresperiod kommer även att ge en något lägre hyra per kvm.

Stadsledningskontorets bedömning är att följa de rekommendationer som förstudiens resultat visar. Beslut tas om att inhyrningsuppdraget fortsätter med en fördjupad förstudieutredning/projektering, BP2.

Då byggnaden ännu inte ägs av staden/Higab AB måste det tas i beaktande att det kan finnas utredningar som inte kan göras i fastigheten av denna anledning.

Stadsledningskontoret vill påtala att möjligheten finns för grundskolenämnden att redan i detta läge fatta beslut om inhyrning i ett BP 3 beslut vilket innebär att Higab kan gå direkt till köp och inte riskera att inhyrningen går om intet.

Ovan rekommendation bygger på att både Higab och den säljande parten kommer överens om aktivitetsplan och förslag till projektplan och om erbjudandet om försäljning till staden kvarstår.

Fakturerering

Om grundskolenämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Hittills är de upparbetade kostnaderna ca 70 tkr och den fördjupade förstudieutredningen beräknas kosta ca 500 tkr.

Grundskolenämndens beslut distribueras till:

Stadsfastighetsnämnden

Stadsledningskontoret

Beslutanderätt enligt: KF handling 2017 nr. 39

Stadsledningskontoret

Annika Rynner

Planeringsledare

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

Telefon 031-367 33 74

Jörgen Samuelsson

Avdelningschef planering och analys

E-post: jorgen.samuelsson@stadshuset.goteborg.se

Telefon: 031-368 00 34