



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-08

Diarienummer: SFF-2023-01368

Handläggare

Frida Setherberg / Ana Tiriba

Telefon: 031-365 07 36 / 0707710350

E-post: frida.setherberg@stadsfast.goteborg.se/

ana.tiriba@stadsfast.goteborg.se

Genomförandebeslut, Om- och nybyggnation av Lundenskolan

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden tillstyrker genomförandebeslut för projekt Lundenskolan om- och nybyggnation samt översänder handlingarna till kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och givet att grundskolenämnden accepterar reviderad hyra översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige.

Ärendet initierades av stadsledningskontoret när de gav lokalförvaltningen i uppdrag att utreda en lokalanpassning av Lundenskolan för att möjliggöra en ökning om cirka 300 elever, enligt uppdragsbeställning från den 27 juni 2016. Förstudien har reviderats och presenterats vid flera tillfällen. Den senaste revideringen av uppdraget inkom den 12 juli 2021 från stadsledningskontoret där skollokaler behöver möjliggöra för F-9 grundskola och 1–9 anpassad grundskolan samt kulturskolans lokaler.

Resultatet av förstudien visade på ett alternativ där skolans stadier hålls samman med både fritids och anpassad grundskola i respektive byggnad. Inom förstudien gjordes en översyn av skolgården så att den passar respektive målgrupp. Det finns även ett behov av underhållsåtgärder i samtliga befintliga byggnader.

Reinvesteringsåtgärderna förlänger livslängden för 675 befintliga skolplatser medan investeringen tillskapar 318 platser, varav 295 grundskoleplatser och 23 platser för anpassad grundskola. Lundenskolan utökas till 993 platser med 930 platser i grundskolan och 63 platser i anpassad grundskola, fördelat på totalt fyra befintliga byggnader och en nybyggnation. Det befintliga tillagningsköket ersätts med ett nytt utökat tillagningskök om 2400 portioner, som även ska försörja andra skolor. Lundenskolan blir den största F-9 skolan i den centrala staden utifrån grundskola, anpassad grundskola, kulturskolan och storsköskapacitet.

Projektet planeras att genomföras etappvis mellan 2025–2028. Vissa byggnadskomponenter har nått sin tekniska livslängd och är i stort behov av reinvesteringsåtgärder. Dessa behöver genomföras oavsett om anpassningen och utökningen av Lundenskolan genomförs.

Evakueringen för ombyggnationen sker i evakueringsmodulerna som redan finns på plats sedan sommar 2023. För att minimera risken för ökade evakueringskostnader är det viktigt att projektet genomförs enligt föreslagen tidplan.

Eftersom investeringsbeslutet för Lundenskolan överstiger 5200 prisbasbelopp krävs ett beslut om genomförande i kommunfullmäktige. Innan stadsfastighetsnämnden tar genomförandebeslut behöver grundskolenämnden ta ställning till avvikelser på hyreskonsekvens för om-, till- och nybyggnation mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala projektkostnaden uppgår till 360 mnkr, varav 340 mnkr utgör investeringsutgiften och 20 mnkr avser investeringsrelaterade driftskostnader.

Ny- och ombyggnationen utgör den största delen av den totala investeringsutgiften och uppgår till 240 mnkr. Den innefattar förutom nybyggnation av hus H, tre skyddsrum, utomhusmiljö samt om- och tillbyggnad av fyra befintliga byggnader. Reinvesteringen uppgår till 100 mnkr och avser underhåll i befintliga byggnader samt utemiljön. De investeringsrelaterade driftkostnaderna består till största delen av tillfällig evakueringslösning för kök och matsal samt rivning. De investeringsrelaterade driftkostnaderna påverkar inte verksamhetens hyra utan faktureras verksamheten innevarande år.

Projekt	Projektbudget (mnkr)	Driftskostnader (mnkr)	Diarie-nummer
Lundenskolan, lokalanpassning, nyinvestering (13551)	240	20	2023-01368
Nya Lundenskolan, åtgärder i samband med SLK uppdrag (14785)	100		2023-02676
Totalt	340	20	

**Driftskostnader avser investeringsrelaterade kostnader såsom evakuering, rivning och utraneringskostnader.*

Grundskoleförvaltningen fattade den 21 juni 2022 (§ 168, bilaga 3), beslut om ny hyreskostnad för Lundenskolan F-9. Beslutad hyra uppgick då till 20,6 mnkr. Den inkluderade emellertid inte stadsfastighetsförvaltningens planerade reinvestering på 2,3 mnkr samt tillkommande hyreshöjning under året, vilket ledde till en total hyreskostnad om 24,5 mnkr för 2022. Efter detta beslut har en ny preliminär årshyra beräknats utifrån nya förutsättningar, dels beroende på förändrad omfattning, dels beroende på höjd internränta. Den nya hyresberäkningen uppgår till 36,6 mnkr, vilket innebär en ökning om 12,1 mnkr jämfört med tidigare beräkning.

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 grundskoleförvaltningens 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.

Hyreskostnaden är hög men bedöms vara motiverad likaså hamnar hyran per elev inom godtagbara gränser utifrån rådande förutsättningar och behov. En anledning till den höga preliminära hyreskostnaden beror delvis på att omfattande reinvesteringar utförs i byggnaden. Generellt har reinvesteringar en kortare avskrivningstid än nyinvestering vilket medför att hyran bli högre men skrivs av under kortare tid. Likaså är utgiften för ombyggnation av befintliga byggnader kostnadsdrivande i sig. Äldre byggnader ska möta moderna standarder för exempelvis tillgänglighet, brandskydd, ventilation och energioptimering.

Projektet som helhet bedöms vara en bra investering inom stadens fastighetsbestånd för skolor, då behovet av kapacitetsökning av platser är stort. Likaså bedöms kostnaden vara försvarbar utifrån att hyran (räntekostnaderna) succesivt kommer att minska i takt med att avskrivningar genomförs.

Lundenskolan F-9 omfattar befintliga byggnader samt nybyggnationer och därför är nyckeltalet svår jämförbart. 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. Vid avsteg från god nivå krävs kompensatoriska åtgärder. Majoriteten av grundskolorna i innerstaden ligger under acceptabel nivå för friyta och därför anser grundskoleförvaltningen att detta projekt är inom rimliga ramar och kräver därav inte kompensatoriska åtgärder. Dessa nivåer av lokalyta och friyta anses vara goda förhållanden för befintliga byggnader och fastigheter i innerstaden.

Nybyggnad hus H har en kostnad på 36 263 kr /BTA jämfört med Lundbyskolan som ligger på 37 023 kr/BTA enligt 2024 års utfall. Hus H tillhandahåller tekniskt avancerade funktioner såsom tillagningskök för 2 400 portioner samt 3 skyddsrum och har därför en högre investeringskostnad. Kostnaden för nybyggnad hus H har även en framtida index inräknad då den kommer att byggas mellan 2026-2028. Utifrån behov och förutsättningar bedömer stadsfastighetsförvaltningen att kostnaden är rimlig samt att en jämförelse med andra nybyggnationer bedöms vara missvisande då innehållet skiljer sig från andra projekt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens mål för klimatpåverkan är 170 CO₂-eq/BTA för utbildningslokaler. För att uppnå detta mål hanterar projektet återbruk som ett led i stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan. Prognosen för projektets klimatpåverkan kommer att tas fram i nästa skede av projektet.

Utredning har gjorts för att behålla befintlig byggnad hus D med två skyddsrum utifrån klimatpåverkan. Fler alternativ har utretts men på grund av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps höga krav på skyddsrum har inga av dessa alternativ varit möjliga. Däremot har befintligt hus D som planeras rivas, inventerats och delar som fläktaggregat, köksparken, dörrar med mera ska återbrukas.

Återbruk av bygg och installationsdelar planeras i samtliga hus samt skolgård. Ett flertal fönster som skulle ha bytts ut behålls och kompletteras i stället med klimatrutor.

För nybyggnationen hus H väljs en hybridstomme med återbrukad tegelfasad i kombination med trä. Användningen av en stomme helt i trä begränsas på grund av detaljplanens byggnadshöjd på max 8 meter vilket inte möjliggör balkar i trä som leder till högre byggnadshöjd per våning.

Skolgården görs om och befintlig naturmark behålls samt kompletteras med grönytor, träd och växtlighet för att utveckla den biologiska mångfalden, dämpa buller, ger skugga och förbättrar luftkvalitet.

Bedömning ur social dimension

Den föreslagna gestaltningen (både inne- och utemiljö) skapar attraktiva utrymmen för andra. En miljö som bjuder in till vistelse utöver skoltid igenom lek och grönytor. Utformningen ger en samlingsplats för både skolan och allmänheten. Lokalerna nyttjas även kvällstid för föreningsliv som till exempel hemkunskapsal för kvällskurser.

Lundenskolan ingår i Göteborgsstads bevarandeprogram och därför har projektet säkerställt en varsam anpassning som belyser den kulturhistoriska utvecklingen. Tillbyggnationen från 90-talet(A1) rivs

tillsammans med bamban (hus D) och ett nytt hus byggs i blandning av trä och tegelfasad som knyter samman den gamla med det nya för att skapa en skola att vara stolt över, både i nya och gamla delar, såväl byggnader som utemiljö.

Projektet har jobbat med barns delaktighet i byggprojekt. Genom en workshop med elevrådet gett möjlighet till påverkan på utformning, gestaltning och val av utrustning.

Projektet tillskapar platser för anpassad grundskola och strävar efter jämt fördelning av verksamheten. Åtgärder görs för att tillgängliggöra utomhus och inomhusmiljön.

Nya lokaler för kulturskolan tillskapas såsom slagverk och orkestersal.

Ur säkerhetsperspektiv ersätter projektet de platser som finns i två befintliga skyddsrum med likvärdigt antal platser i tre nya skyddsrum samt att kokgrytor i storköket anpassas till beredskapsläge.

Samverkan

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

Bilagor

1. Bilaga 1 – Uppdrags- och projektplan Lundenskolan
2. Bilaga 2 - Ekonomiska konsekvenser för om-/nybyggnationen av Lundenskolan
3. Bilaga 3 - Protokollsutdrag grundskolenämnden, 2022-06-21 § 168
4. Bilaga 4 - Utkast till tjänsteutlåtande grundskoleförvaltningen, 2024-03-11

Ärendet

Projektet står nu inför genomförande, givet att grundskolenämnden den 23 april 2024 beslutar om att godkänna den reviderade preliminära årshyra om 36,6 mnkr inför investeringen av Lundenskolan F-9 och därmed gå vidare med projektet. Sedan grundskolenämndens beslut gällande preliminär årshyra för Lundenskolan den 21 juni 2022 har kostnadsutvecklingen i projektet påverkat investering samt reinvestering och därmed även hyran.

Stadsfastighetsnämnden föreslås att tillstyrka genomförandebeslut och givet att grundskolenämnden accepterar reviderad hyra översända handlingarna för vidare beslut i kommunfullmäktige.

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning av samt inriktning för att äga eller hyra - kommunala verksamhetslokaler krävs beslut i kommunfullmäktige för lokalinvesteringar där den totala projektutgiften överstiger 5200 prisbasbelopp. Genomförandet av projektet faller över detta gränsvärde och skall därför efter avslutad projektering men innan byggnation kan påbörjas lyftas för genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Enligt yttrande från stadsledningskontoret den 29 april 2022 uppskattades den preliminära årshyran till cirka 24,5 miljoner kronor.

Yttrandet låg sedan till grund för grundskolenämndens beslut den 21 juni 2022 (§ 68, bilaga 3) om en ny årshyra på 20,6 miljoner kronor exklusive hyra för tillkommande reinvesteringsåtgärder. Beslutet inkluderade emellertid inte stadsfastigheters planerade reinvestering på 2,3 mnkr samt tillkommande hyreshöjning under året, vilket ledde till en total hyreskostnad om 24,5 mnkr för 2022. Efter detta beslut har en ny preliminära årshyra beräknats utifrån nya förutsättningar, dels beroende på högre produktionskostnader, dels beroende på höjd internränta. Den nya hyresberäkningen uppgår till 36,6 mnkr, vilket innebär en ökning om 12,1 mnkr jämfört med tidigare beräkning.

Grundskoleförvaltningen tar upp ärendet i grundskolenämnden den 23 april 2023 (bilaga 1) om justerad hyra på grund av avvikelsen mot tidigare beslut och stadsfastighetsnämnden har nu ärendet för samlat tillstyrkande av genomförandebeslut av tidigare utred nyinvestering och reinvestering. Anledning till den parallella nämndhanteringen är på grund av projektets pressade tidsplan.

Bakgrund

Ärendet initierades av stadsledningskontoret när de gav dåvarande lokalförvaltningen i uppdrag att utreda en lokalanpassning av Lundenskolan för att möjliggöra en ökning om cirka 300 elever, enligt uppdragsbeställning från den 27 juni 2016. Förstudien har reviderats och presenterats vid flera tillfällen. Grundskoleförvaltningen inkom den 13 maj 2019 med ett reviderat förstudieuppdrag som innebär att Lundenskolan ska utredas för att fungera som 3-parallellig F-6 och 4-parallellig 7–9 skola inklusive anpassad grundskola årskurs 1–9. Den senaste revideringen av uppdraget inkom den 12 juli 2021 från stadsledningskontoret.

Grundskoleförvaltningen är i behov av kapacitetsutökning för att kunna hantera skolplaceringar i närområdet. Likaså är behovet av platser i anpassad grundskola stort vilket grundskolenämnden lyft som en risk i kommunfullmäktiges beslut den 24 november 2021 (§ 38), där lokalnämnden/stadsfastighetsnämnden fick i uppdrag att skyndsamt utreda hur en permanent expansion av platser i anpassad grundskola kunde tidigareläggas.

Projektets omfattning

Resultatet av förstudien visade på ett alternativ där skolans stadier hålls samman med både fritids och anpassad grundskola i respektive byggnad. Inom förstudien gjordes en översyn av skolgården så att den passar respektive målgrupp. I samband med det finns behov av underhållsåtgärder i samtliga befintliga byggnader.

Reinvesteringsåtgärderna förlänger livslängden för 675 befintliga skolplatser medan investeringen tillskapar 318 platser, varav 295 grundskoleplatser och 23 platser för anpassad grundskola. Lundensskolan utökas till 993 platser med 930 platser i grundskolan och 63 platser i anpassad grundskola. Det befintliga tillagningsköket ersätts med ett nytt utökat tillagningskök om 2400 portioner, som även ska försörja andra skolor.

Lundensskolan består av Nya respektive Gamla Lundensskolan. Nya Lundensskolan innefattar Hus A, D och hus C (Gymnastik). Gamla Lundensskolan innefattar Hus B och lilla gymnastiksalen Hus F, samt att det finns en gammal vaktmästarbostad, Hus E. Husen A, B och F ligger under bevarandekrav.

Om- och tillbyggnationen på Lundensskolan kommer att ske enligt nedan beskrivande bilder och text:



- Hus A - Ombyggnad till 4 parallellt 7–9 inklusive motsvarande anpassad grundskola. Byggnaden utökas med en mindre tillbyggnad för lärararbetsplatser.
- Hus B - ombyggnad till 3 parallellt F-3 och anpassad grundskola F-6
- Hus H - nybyggnad 3 parallell 4–6 med ny storkök, matsal, sköterskedelen samt bibliotek för hela skolan.
- Hus F - anpassning till Kulturskolan med slagverk och orkesterhall
- Hus C - tillgänglighetsanpassningar gymnastiksalar samt att främst duschar och omklädningsrum ses över.

- Hus A1 - ombyggnad till tillfällig matsal och storkök under evakueringen.
- Hus D - rivning
- Ny skolgård
- Evakueringsmodulerna finns redan på plats sedan sommar 2023. Den investeringsrelaterade driftkostnaden för evakueringen är beslutad på delegation.



Samtliga befintliga hus utförs reinvesteringar i ytskikt och installationer:

- Hus A - dränering, stambyte, invändig målning, omfogning fasad, renovera/byte fönster, elkraftsystem, byte av all lysrörsarmatur, byte av ställverk, byte bef. Spjäll, nytt pentry, några nya inredningar och byte/slipning av golv.
- Hus B - dränering, stambyte, återbruk ventilations aggregat, ommålning av invändiga ytskikt, byte av all lysrörsarmatur; byte av styrsystemet på belysningen.
- Hus C - dränering, stambyte, omfogning fasad och fönsterbyte, återbruk ventilationsaggregat, ny elcentral, extra ytterdörrar byts ut, byte av all lysrörsarmatur.

- Hus F - dränering, stambyte, ny ventilations aggregat, elkraftsystem, byte av all lysrörsarmatur.
- Marksanering PAH, utbyte yttre va.

Projektets kostnader

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.

Investeringskostnader	Belopp (mnkr)
Nybyggnation	146
Skyddsrum	21
Utomhusmiljö	33
Om- och tillbyggnadskostnader i befintliga byggnader	40
Totalt	240

Reinvesteringskostnader	Belopp (mnkr)
Utomhusmiljö	13
Reinvestering i befintliga byggnader	87
Totalt	100

Driftkostnader	Belopp (mnkr)
Rivning	6,6
Utrangering	0,4
Evakuering	13
Totalt	20

Kostnad per LOA och BTA

	Kostnad (tkr)	Kostnad per LOA (kr)	Kostnad per BTA (kr)
Projektkostnad total	340 000 (invest:240 000 reinvest:100 000)	23 552	19 964
Projektkostnad nybyggnad Hus H*	166 420	42 438	36 263
Investeringsrelaterade driftkostnader**	20 000		12 750

*Nybyggnad hus H innehåller 3 skyddsrum, tillagningskök för 2400 portioner, matsal och bibliotek för hela skolan samt fritids, klassrum och specialsals för årskurs 4-6.

**Investeringsrelaterade driftkostnader består till största delen av tillfällig evakueringslösning för kök och matsal samt rivning.

Projektets tidplan

Upphandling av totalentreprenad planeras till september-november 2024 med entreprenadstart i december 2024. Ombyggnationerna kommer att göras i etapper där hus A och hus F utförs först, vilka efterföljs av hus B och hus C.

Nybyggnad hus H planeras starta i december 2025 med slutbesiktning i mars 2028. Därefter påbörjas tillbyggnaden av Hus A, vilken slutbesiktigas i december 2028. Verksamhetsstart planeras till april 2028 i hus H och till januari 2029 i tillbyggnad hus A. Den detaljerade tidsplanen samt förklaringar finns i Bilaga 1 – Uppdrags- och projektplan Lundenskolan

De mest kritiska beroendena som avgör tidplanen är Hus H, Hus D och A1. För att kunna starta nybyggnationen av Hus H behöver Hus D(bamban) rivas. Hus D kan rivas först när A1 är färdig som evakueringslokal för kök och matsal.

Projektets kvalitet

Uppdraget kvalitetsgranskas och följer gällande processer. Uppdraget utgår från Stadens Ramprogram, stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Projektets största risker

Projektets tidplan ses som en stor risk, främst på grund av etappernas beroende av varandra.

Entreprenaden utförs under flera år med pågående skolverksamhet i entreprenadområdet och bedöms därför vara en risk. Även transporter till byggarbetsplats kommer att behöva ske över skolgård. För att hantera dessa risker planeras en tät kommunikation med verksamhet och entreprenör för att säkerställa en trygg miljö. Dessa risker kan även påverka tidplanen.

Lundenskolan ingår i Göteborgsstads bevarandeprogram där framför allt hus A, B och F har höga bevarandevärden, vilket riskerar en än mer tidskrävande bygglovsprocess. För att minska eventuell påverkan har en byggnadsantikvarie säkerställt de valda lösningarna i projekteringen.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att projektet Lundenskolan väl möter såväl politiska mål som verksamhetens krav på utformning och behov om utökning av grundskola och anpassad grundskola i området. Förvaltningens samlade bedömning är att investeringen och reinvesteringssåtgärderna är nödvändiga för att upprätthålla byggnaden i bruk samt att nivån på den samlade investeringen bedöms vara rimlig i förhållande till projektets omfattning och geografiska förutsättningar. Stadsfastighetsförvaltningen föreslår att genomförandebeslut tillstyrks.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Uppdrags- och projektplan

PROJEKTNAMN: Lundenskolan lokalanpassning
Projektnummer: 13551
Projektledare: Frida Setherberg
Enhet: Boende och Strategiska Lokaler 3

Skede:

- ☐ Uppdragsplan för förstudie
- ☐ Uppdragsplan för fortsatt utredning
- ☒ Projektplan för genomförande

2024-04-08

Innehåll

1	BAKGRUND OCH MÅL	3
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	3
1.2	MÅL	4
1.3	BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN	4
1.4	KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT	5
2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING	6
2.1	LEVERANSOBJEKT	6
2.2	KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT	7
2.3	Avgränsningar	8
3	INTRESSEENTER	9
4	KVALITETSPLAN	10
4.1	KVALITETSPLAN	10
4.2	HANTERING AV ÄNDRADE KRAV	10
5	UPPHANDLING	11
6	TIDPLANER	12
6.1	TIDPLAN	12
6.2	MILSTOLPEPLAN	12
7	EKONOMI	13
7.1	BUDGET	13
7.2	HYRA	13
7.3	AVVIKELSER	13
8	ORGANISATION	14
8.1	RESURSER	14
8.2	UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION	14
9	RISKHANTERING	16
10	KOMMUNIKATIONSPLAN	17

1 BAKGRUND OCH MÅL

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Lundenskolan består av Nya respektive Gamla Lundenskolan.

Nya Lundenskolan innefattar Hus A, D och hus C (Gymnastik). Gamla Lundenskolan Hus B och lilla gymnastiksalen Hus F, samt att det finns en gammal vaktmästarbostad, Hus E som rymmer skolans bibliotek.

Husen A, B och F ligger under bevarandekrav.

Uppdragsbeskrivningen har ändrats flera gånger under åren 2016 - 2021 och förstudien har reviderats utefter det. Den fortsatta utredningen har utgått från förstudie och uppdragsbeskrivning på reinvestering.

Inkluderat i förstudien enligt förstudie rapport (nedan utdrag från förstudierapport):

Förstudie har utrett en lösning där skolans stadier hålls samman med både fritids och anpassad grundskola i respektive byggnad. Översyn av skolgården så att den passar respektive målgrupp. Grundskolenämnden vill även utreda möjligheten att ha undervisningslokaler för klasser upp till 30 elever främst för högstadiet.

Förstudien har utgått från uppdragsbeställningen och placerat F-3 inklusive motsvarande anpassad grundskola i Hus B.

Det tillkommer också en SU grupp per stadie.

Årskurserna 7-9 med anpassad grundskola är placerade i hus A som för att räckta till i yta behöver utökas med en mindre tillbyggnad för lärararbetsplatser.

Nybygget hus H byggs med ny matsal, storkök samt årskurserna 4-6 och sköterskedelen samt bibliotek för hela skolan.

Hus F anpassas till kulturskolan och samnyttjande med anpassad grundskola och lågstadiet.

Gymnastiklokalen hus C tillgänglighet anpassas samt att främst duschar och omklädningsrum ses över.

Samtliga befintliga hus utförs reinvesteringar i ytskikt och installationer. Fasaden renoveras med omfogning och fönsterbyte i hus A och C.

Stambyte - A, B, C, F. Dränering av samtliga hus. Hus A: Invändig målning av samtliga korridorer plus klassrum. Hus B: Översyn källare (betongbalkarna), stambyte med ytskikt Hus C: Gamla gymhallen är ytskiktsrenoverad dock behöver omklädningsrum uppdateras med nya duschar, rwc och ny elcentral. Hus D: Rivs

Planerad rivning av hus E har avslagits av stadsbyggnadsförvaltningen.
Utredning pågår om hur hus E ska användas och tas om hand.

Paviljonger intill IoFF:s hall är medtagen för evakuering av elever under
Reinvesteringsarbetena.

Reinvesterings projektets uppdragsbeskrivning :

- Markbearbetning/Sanering PAH hus A
- Elkraftsystem är teknisk slut - A,B,C,F
- Ventilation och SRÖ Hus B, C och F + Nya aggregat
- Ducbyte hus B
- Hus A: Invändig målning samtliga korridorer plus klassrum
- Hus B: Översyn källare (betongbalkarna).
- Hus C: Gamla gympahallen: Omklädningsrum och duschar .

1.2 MÅL

Lokalanpassning av både Gamla och Nya Lundenskolan befintliga byggnader
och nybyggnad för 993 elever med tillagningskök 2400 portioner och ny
skolgård.

Ombyggnad Hus A, B, C, F och nybyggnad Hus H färdigställt Q1 2028.
Tillbyggnad Hus A färdigställt Q4 2028.

1.3 BESTÄLLANDE FÖRVALTNINGS ÅTAGANDEN

- Grundskoleförvaltningens utvecklingsledare har närvarat löpande på
verksamhetsmöten under program- och projekteringsskedet för att säkerställa att
skolan planeras enl. grundskoleförvaltningens rutiner och säkerställer
verksamhetens behov.

- Genomfört aktiviteter enl. beslutad rutin för Barns delaktighet i
byggprocessen.

- Tagit fram behovsbeskrivning

- Tagit fram rumsfunktionsprogram

- Säkerställt att framtaget lokalprogram uppfyller behovet

- Behov för evakuering

Kommande åtaganden

- Planera och genomföra tomställning av fastigheten inför entreprenadstart.

- Planera och genomföra ibruktagande av nya skolan.

- Ta fram del av kommunikationsplan för ex. personal, elever och vårdnadshavare
- Planering för lås och larm (projektet hanterar men GSF ansvarar för)
- Inköp och planering för lös inredning, AV-utrustning, brand- och skyddsutrustning

Medverkande från beställande förvaltning

Andreas Forsberg och Mia Isacson är utvecklingsledare hos GSF och har varit delaktiga i framtagandet av förstudie och i projektering.

Mats Westberg - Utvecklingsledare Kultur i skolan och Kulturskolan stödjer i anpassning av hus F till kulturskolans lokaler.

Lotta Wictorin - Planeringsledare

Lena Hermansson - Rektor Lundenskolan

Peter Granfeldt - Utvecklingsledare Säkerhet

Anders Karlsson - IT-samordnare

David Pålsson - Digitalisering

David Jadesjö - Planeringsledare sedan Enhetschef Lokalvård och vaktmästeri

Ola Hall - Utvecklingsledare servicelokaler.

1.4 KOPPLINGAR TILL ANDRA UPPDRAG OCH PROJEKT och/eller anläggningen.

- ”Nya Lundenskolan – Åtgärder i samband med SLK-uppdrag” projekt nr. 14785.
Reinvesteringsåtgärder som tas med i denna projektplan.
- ”Lundenskolan paviljonger” projekt nr. 19997
- ”Gamla Lundenskolan - Renovering bjälklag, balk och mur”, projekt nr. 21918.
Behov av åtgärder på balken i hus B hittades i samband med utredningen för lokalanpassningen och beslutades att göra i ett separat projekt sommar 2024. Dräneringen för hus B tas med i detta projekt.
- ”Nya Lundenskolan - Invändiga åtgärder HUS C gymnastiken” projekt nr. 18300
Pågår. Beroende på projektet kan planerade el åtgärder i hus C ändras.

2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS OMFATTNING

2.1 LEVERANSOBJEKT

Investerings åtgärder

Färdigställda ändamålsenliga lokaler för årskurs F-3 och anpassad grundskola i hus B; årskurs 4-6 i nybyggnad hus H med matsal och tillagningskök, årskurs 7-9 i hus A, kulturskolan i Hus F som nuvarande innehåller gymnastiksalar och tillgänglighetsanpassning av hus C och ny skolgård. Hus E rives. En SU grupp per stadie.

Årskurserna 7-9 med anpassad grundskola är placerade i hus A som för att räckta till i yta behöver utökas med en mindre tillbyggnad för lärararbetsplatser.

Nybygget hus H byggs med ny matsal, storkök samt årskurserna 4-6 och skolsköterskeexpedition samt bibliotek för hela skolan.

Hus F anpassas till kulturskolan och samnyttjande med anpassad grundskola och lågstadiet.

Gymnastiklokalen hus C tillgänglighet anpassas duschar och omklädningsrum utformas enligt kraven för inkluderande omklädningsrum, ny rwc.

Ny skolgård för F-9 samt anpassad grundskola med varierade lekmöjligheter.

Reinvesteringsåtgärder

Hus A dränering, stambyte, invändig målning, omfogning fasad, renovera/byte fönster, elkraftsystem . Tillkommande åtgärder efter fortsatt utredning: byte av all lysrörsarmatur, byte av ställverk, byte bef. Spjäll, nytt pentry, några nya inredörrar och byte/slipning av golv.

Hus B dränering, stambyte, återbruk ventilations aggregat. Tillkommande åtgärder efter fortsatt utredning: ommålning av invändiga ytskikt, byte av all lysrörsarmatur; byte av styrsystemet på belysningen.

Hus C dränering, stambyte, omfogning fasad och fönsterbyte, återbruk ventilationsaggregat. Tillkommande åtgärder efter fortsatt utredning: ny elcentral, 2 extra ytterdörrar byts ut, byte av all lysrörsarmatur.

Hus F dränering, stambyte, ventilations aggregat, elkraftsystem. Tillkommande åtgärder efter fortsatt utredning: byte av all lysrörsarmatur.

Mark sanering PAH, utbyte yttre va.

2.2 KRAV PÅ LEVERANSOBJEKT

- Gällande byggnadsplaner.
- Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, TKA 2023
- Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan, återbruksprojekt och nivå enl. TKA 2023. (uppföljning av planen för 2022). Utgår från TKA 2023 gällande konstruktion och miljö (lägsta nivå gällande minskad klimatpåverkan).
- Stadens ramprogram för skolbyggnader
- Verksamhetens behovsbeskrivning
- Projektanpassad miljöplan
- Projektanpassad Lokalprogram
- Projektanpassad Rumsfunktionsprogram
- Delar av skolans lokaler och skolgård ska vara tillgängliga även för allmänheten utanför ordinarie skoltid.
- Skolan skall utformas med en tydlig huvudentré för elever och besökare.
- Elever, barn och vuxna ska på ett säkert sätt kunna ta sig till skolan.
- Omklädningsrummen ska utformas utefter kraven för inkluderande omklädningsrum.

Plan för minskad klimatpåverkan

Projektet hanterar återbruk som ett led i Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskad klimatpåverkan.

Utredning har gjorts för att behålla befintlig byggnad hus D med två skyddsrum utifrån klimatpåverkan. Fler alternativ har utretts om att behålla en del av byggnaden och utöka den, bygga på befintlig byggnad, behålla skyddsrummen och förstärka dem eller frilägga ett skyddsrum. På grund av MSBs höga krav på skyddsrum har inga av dessa alternativ varit möjliga.

Hus D har inventerats och delar som fläktaggregat, köksparken mm. ska återbrukas i hus A(A1, stacken). Återbruket av fasadteglet, efter specialistutredning bedöms inte möjligt på grund av teglets dåliga kvalité, cementfogar mm.

Återbruk av bygg och installationsdelar planeras i samtliga hus samt skolgård.

För nybyggnationen hus H väljs en hybridstomme med tegelfasad i kombination med trä. Stomme helt i trä bedöms ej möjlig på grund av detaljplansbegränsningar. Max höjd av 8 m möjliggör inte balkar i trä.

Övernattning

Övernattning på Lundenskolan. Det finns 425 tillgängliga platser på Gamla Lundenskolan och 720 tillgängliga platser på Nya Lundenskolan. Övernattning finns i hus A, B, C och F och denna funktion ska behållas i alla dessa hus.

2.3 Avgränsningar

I uppdraget ingår hela fastigheten, alla hus som tillhör Stadsfastighetsförvaltningen samt marken. Exklusive IoFFs Lundenhall.

3 INTRESSEENTER

Grundskoleförvaltningen och deras verksamheter.

Elever

Vårdnadshavare

IoFF har intresse av skolgård utifrån Lundenhallen som är placerad på skolans fastighet. IoFF har möjlighet att parkera på skolgården vid evenemang.

Grannar

MSB

Föreningar som vill hyra skolan kvällstid

4 KVALITETSPLAN

4.1 KVALITETSPLAN

Uppdraget ska kvalitetsgranskas samt följa gällande processer. Uppdraget ska utgå från Stadens Ramprogram, Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar, rumsfunktionsprogram samt lokalprogram. Projektledarens egenkontroller ska vara väl genomarbetade och vidimerade. Interna och externa resurser som nyttjas för uppdraget kvalitetsgranskas av projektledaren.

Uppdragets output kvalitetsgranskas av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

4.2 HANTERING AV ÄNDRADE KRAV

Enligt gällande avvikelserutin.

5 UPPHANDLING

Generalkonsult har kontrakterats och utför projektering gällande totalentreprenad.

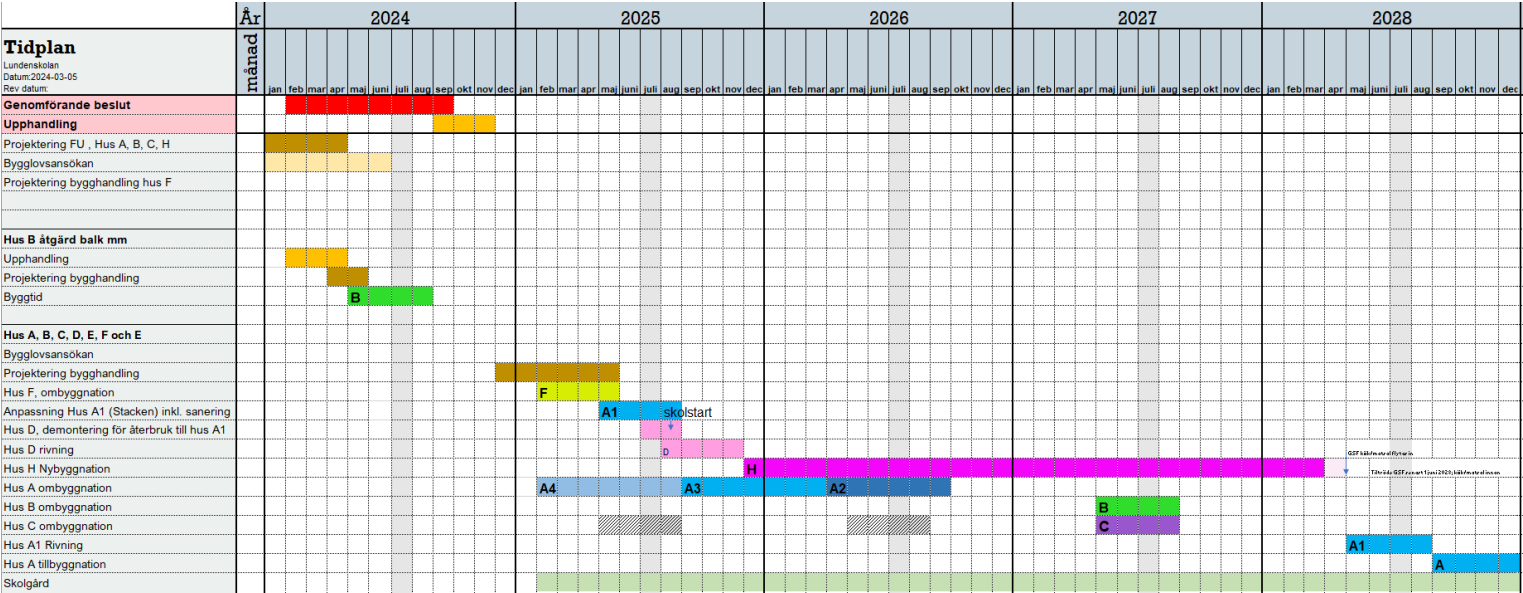
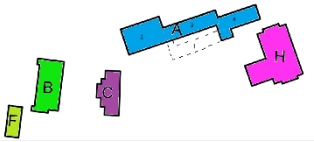
Upphandling av entreprenör totalentreprenad planeras att genomföras så snart beslut om genomförande tagits.

Lagen om offentlig upphandling, LOU 2016:1145 gäller för samtliga upphandlingar inom projektet.

6 TIDPLANER

6.1 TIDPLAN

- Upphandling Entreprenad sept-nov 2024
- Entreprenad start dec 2024
- Slutbesiktning hus H mars 2028
- Slutbesiktning tillbyggnad hus A dec 2028
- Överlämning/Inflyttning april respektive dec 2028
- Verksamhetsstart hus H kök /matsal april 2028, Hus A jan 2029



MILSTOLPEPLAN

De beroenden som avgör tidplanen är Hus H, Hus D och A1, stacken. För att komma igång med nybyggnationen av Hus H behöver Hus D rivas. Hus D kan rivas först när A1, stacken är färdig som evakueringslokal för kök och matsal. För att återbruka och spara pengar ska ventilationsaggregat och köksmaskiner flyttas över från befintligt kök i Hus D, till Hus A1. Det innebär att vid flytt står skolan utan kök. I dagsläget ser inte verksamheten att skolan kan vara utan kök under läsåret vilket innebär att anpassningen av evakueringsköket behöver göras under sommarlovet.

7 EKONOMI

7.1 BUDGET

Total budget 360 000 000 kr varav:

Investering 240 000 000 kr

Reinvestering 100 000 000 kr

Drift 20 000 000 kr

Om projektet ej beställs för genomförande så kommer nedlagda kostnader att faktureras hyresgästen.

Se bilaga 1. Ekonomiska konsekvenser

7.2 HYRA

Total årshyra som SFF debiterar verksamheten 36 594 468.

Se bilaga Ekonomiska konsekvenser.

7.3 AVVIKELSER

Projektbudget togs fram tidigt i förstudie under januari 2022 och nuvarande projektkostnad har ökat.

Stora ökningar

- inflationen ökat med ca 10%
- nybyggnation av skyddsrum har tillkommit.
- Byggindex har tillkommit på pga lång entreprenadtid.

8 ORGANISATION

8.1 RESURSER

Stadsfastighetsförvaltningen:

- Sakkunniga TKA
- Förvaltare
- Drift
- Ekonomi
- Kalkyl
- Upphandling
- Projektansvarig
- Projektledare
- Biträdande projektledare

Miljöförvaltningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen

Kretslopp och vatten

Göteborg energi

Grundskoleförvaltningen:

- Utvecklingsledare
- Planeringsledare
- Rektor

Entreprenad

- Entreprenör
- Byggledare
- Kontrollansvarig
- Fukt- och säkerhetssamordnare
- Beställarensinstallationssamordnare
- Besiktningsgrupp
- Miljökonsult
- Miljöledare
- Återbrukssamordnare

8.2 UPPDRAGETS/PROJEKTETS ORGANISATION

Stadsfastighetsförvaltningen:

Projektledare stadsfastigheter: Frida Setherberg

Biträdande projektledare: Ana Tiriba

Projektansvarig: Therese Wannebo

Förvaltare: Shanna Salehi

Grundskoleförvaltningen:

Utvecklingsledare: Andreas Forsberg

Utvecklingsledare: Mia Isacson

Utvecklingsledare: Mats Westberg

Planeringsledare: Lotta Wictorin

9 RISKHANTERING

Risk	Planerad åtgärd
Tidplan	
Längre beslutid för investering	Tydliga underlag för beslut
Pågående skolverksamhet i entreprenadområdet	Krav på entreprenörer i upphandling Täta avstämningar med verksamhet under hela entreprenadtiden Evakueringsplan tillsammans med verksamhet
Transporter till byggarbetsplats över skolgård	Krav på entreprenörer i upphandling Täta avstämningar med verksamhet under hela entreprenadtiden
Sanering av mark	Säkerställs med utökad provtagning inför upphandling av entreprenad.
Bygglov	Hänsyn taget till bevarandeplanen i projekteringen
Bevarandekrav på hus A, B, F	Hänsyn taget till bevarandeplanen i projekteringen
Solceller kräver bygglov pga bevarandekrav	Risk finns att solceller inte kommer kunna sättas upp
Hus E	Utredning behöver göras om hur hus E ska användas i fortsättningen och vad hanteras i detta projekt

10 KOMMUNIKATIONSPLAN

Behövs en kommunikationsplan för
kommande skede?

☒ Ja, tas fram under beslutsprocessen

☐ Nej

Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd	XX
Stadsledningskontoret	XX
Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen	Shanna Salehi
Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen	Frida Setherberg

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastigheter@stadsfast.goteborg.se



Datum 2024-03-28

Ekonomiska konsekvenser för om- nybyggnationen av 13551 Lundenskolan lokanpassning objekt 208070 samt 208060 (reviderad beräkning).

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens bestånd. Hela lokalnämndens bestånd har från och med 2023 överförts till stadsfastighetsnämnden. Principen för hyressättning är självkostnadsprincipen där kostnader för avskrivning, ränta, drift och underhåll samt förvaltningsövergripande kostnader ska fördelas per hyresobjekt och belasta respektive hyresgäst.

Lokalhyran i detta underlag är beräknad utifrån projektets nuvarande antaganden och kan komma att förändras under projektets gång. Det år som hyran träder i kraft kommer den att justeras efter verklig kostnad, gällande kommuninternränta samt efter årets planerade kostnader för att drifva och underhålla den verksamhetstyp lokalen tillhör. Den beräknade hyran i detta underlag är därmed preliminär.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra för lokalerna: 36 600 tkr
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 20 830 tkr

1. Årshyra för lokalerna

Den preliminära lokalkostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnader (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Drift- och underhållskostnader beräknade utifrån aktuella nyckeltal per verksamhetsområde fördelat på aktuell bruksarea.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Drift- och underhållskostnaden är beräknade med aktuella nyckeltal som årligen räknas upp utifrån index.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än beslutad budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den antagna komponentfördelningen kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits som påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastigheter. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till 36 600 tkr.

2. Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Stadsfastighetsförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 20 830 tkr. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	6 460 000kr
Nedskrivning av bokfört värde	1 620 000kr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	12 750 000kr

§ 168 N609-0461/18

Kompletterande helhetsöversyn av Lundenskolans verksamhetslokaler

Beslut

1. Grundskolenämnden hemställer kommunstyrelsen att uppdra stadsledningskontoret att genomföra projektet med helhetsöversyn av Lundenskolan, Kärralundsgatan 3, vilket genererar en preliminär ny årshyra efter investeringar om 20,6 miljoner kronor.
2. Grundskolenämnden översänder beslutet till kommunstyrelsen och lokalnämnden.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Lokalförvaltningen har på stadsledningskontorets uppdrag genomfört en reviderad förstudie gällande om-, till- och nybyggnation av Lundenskolan. Åtgärderna innebär en utökning från dagens cirka 700 elever plus kulturskola till cirka 1 000 elever plus kulturskola. Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om att gå vidare med projektet.

Handlingar

Grundskoleförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2022-05-30

Bilaga 1, Stadsledningskontorets yttrande avseende om-, till- och nybyggnation på Lundenskolan dnr 1017/16

Bilaga 2, Lokalförvaltningens förstudierapport

Bilaga 3, Ekonomiska konsekvenser för om-/nybyggnationen av 13551 Lundenskolan lokalanpassning objekt 208070 samt 208060

Bilaga 4, Lokalförvaltningens presentation Lundenskolan anpassning, förstudie 2022-03-29

Propositionsordning

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



Protokoll (nr 9)

Sammanträdesdatum: 2022-06-21

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Lokalnämnden

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-05-30

Diarienummer N609-0461/18

Handläggare

Markus Hallman

E-post: markus.hallman@grundskola.goteborg.se

Beslut om genomförande, helhetsöversyn av Lundenskolans verksamhetslokaler

Förslag till beslut

I grundskolenämnden

1. Grundskolenämnden hemställer kommunstyrelsen att uppdra stadsledningskontoret att genomföra projektet med helhetsöversyn av Lundenskolan, Kärralundsgatan 3, vilket genererar en preliminär ny årshyra efter investeringar om 20,6 miljoner kronor.
2. Grundskolenämnden översänder beslutet till kommunstyrelsen och lokalnämnden.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Sammanfattning

Lokalförvaltningen har på uppdrag av stadsledningskontoret genomfört en revidering av tidigare gjord förstudie gällande helhetsöversyn av Lundenskolan. Resultatet är ett förslag på ombyggnad, tillbyggnad och reinvesteringar för att skapa en F-9 grundskola för cirka 930 elever, grundsärskola årskurs 1-9 för 45-63 elever samt lokaler för kulturskolans verksamhet. Förslaget är en utökning av grundskolans nuvarande kapacitet om cirka 675 elever och grundsärskola om cirka 35 elever samt kulturskola.

Den reviderade förstudien föreslår att hus D rivs och ersätts med en större byggnad som inrymmer ändamålsenligt kök och matsal för rätt antal matgäster samt lokaler för årskurs 4-6 och elevhälsa. Hus A1, kallad stacken, rivs och ersätts inte. I hus A, B,C och F görs olika grader av anpassningar. I förstudien finns också förslag på förbättringar av skolgården för en mer stimulerande utemiljö anpassad för barn i olika åldrar, från årskurs F-9

Förvaltningen bedömer att förslaget är ett välkommet tillskott av elevplatser både för grundskola och grundsärskola och åtgärdar flera utmaningar som finns idag, inte minst i befintligt kök och matsal.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Nybyggnad av matsal, kök och skollokaler för årskurs 4-6 (Hus D) samt investeringar i befintliga hus är budgeterat till 168 000 tusen kronor. Reinvestering i hus A, B, C och F innebär en kostnad om ca 80 000 tusen kronor. I ovan kostnader finns anpassning av skolgården inklusive belysning inräknat.

Kostnad för rivning och etablering tillfälliga lokaler uppgår till ca 42 000 tusen kronor. Ovanstående ger en totalkostnad om ca 288 000 tusen kronor

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1. Preliminär årshyra efter investeringarna: 20 591 tusen kronor (2022 års hyresnivå)
2. Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader: 41 957 tusen kronor
3. Preliminär tillkommande årshyra efter reinvestering: 3 863 tusen kronor
4. Nedskrivning vid komponentbyte efter reinvestering 3 071 tusen kronor

Lundenskolans kommer rymma grundskola för cirka 930 elever, grundsärskola för cirka 45-63 elever och lokaler för kulturskolan. Total LOA för hela fastigheten är lite drygt 15000m². Årshyran per kvadratmeter blir strax under 1400kr. Årshyran per elevplats blir cirka 20 500 kronor

Årshyra för lokalerna

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftskostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnyckeltal har tagits fram per hyresgäst.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden:

- Driftskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Preliminär årshyra för lokalerna

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till Lokalförvaltningen. Utifrån ovan bedöms den preliminära årshyran för det aktuella uppdraget uppgå till ca 24 500 tusen kronor. (2022 års hyresnivå)

Investeringsrelaterade driftkostnader

Förutom årshyran tillkommer i projektet investeringsrelaterade driftkostnader. Kostnaderna är av engångskaraktär och kommer att kostnadsföras och debiteras löpande under projektet.

Lokalförvaltningen vill understryka att det finns ett antal osäkra antagande avseende de investeringsrelaterade driftkostnaderna. Tidpunkten för när dessa kostnader infaller kan komma att förändras under projektets gång. Upparbetade kostnader stäms av vid varje månadsbokslut med beställande nämnd.

Preliminära investeringsrelaterade driftkostnader

Utifrån ovan bedöms de preliminära investeringsrelaterade driftkostnaderna för det aktuella uppdraget uppgå till 45 miljoner kronor. Se nedan specifikation.

Rivningskostnader	2 303 576 kr
Nedskrivning av bokfört värde	771 084 kr
Evakueringskostnader (etablering och avetablering)	36 966 829 kr
Driftkostnad för evakueringsprojekt	1 915 396 kr
Utrangering i samband med reinvestering	3 071 144 kr

Fakturering

Om grundskolenämnden inte genomför projektet, förändrar förutsättningarna eller inte behandlar förstudien inom 6 månader kommer lokalförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien. Upparbetade förstudiekostnader uppgår till 889 tusen kronor

Bedömning ur ekologisk dimension

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. Förbättringar av lekutrustning i utemiljön kommer bidra till en mer kvalitativ skolgård med större variation i lekmiljön vilket är hälsofrämjande både för skolans elever men också för barn boende i området som nyttjar skolgården som lekplats under kvällar och helger.

Bedömning ur social dimension

Förslaget har flera positiva aspekter då det skapar en ändamålsenlig matsal, såväl som mer ändamålsenlig skolgård. I den ombyggda skolan får varje stadie en tydlig geografisk hemvist vilket ger goda möjligheter att skapa trygghet för alla elever.

Skolenhetsutredningens resonemang om bärkraftighet bottnar i att det krävs en viss elevvolym för att en skolenhet skall kunna bära sitt uppdrag i alla dess delar. Större enheter innebär förbättrade förutsättningar att bemanna mer effektivt både på kort och lång sikt. De förbättrade planeringsförutsättningarna som principerna medför bidrar till att skolor kan bygga effektiva stödorganisationer för eleverna. Utökningen av skolplatser innebär också att grundskoleförvaltningen ges bättre förutsättningar att kunna erbjuda skolplats nära hemmet.

Samverkan

Information har getts i facklig samverkansgrupp (FSG) den 13 juni 2022.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets yttrande avseende om-, till- och nybyggnation på Lundenskolan dnr 1017/16
2. Lokalförvaltningens förstudierapport

3. Ekonomiska konsekvenser för om-/nybyggnationen av 13551 Lundensskolan lokalanpassning objekt 208070 samt 208060
4. Lokalförvaltningens presentation Lundensskolan anpassning, förstudie 2022-03-29

Ärendet

Lokalförvaltningen har på stadsledningskontorets uppdrag genomfört en reviderad förstudie gällande om-, till- och nybyggnation av Lundensskolan. Åtgärderna innebär en utökning från dagens cirka 700 elever plus kulturskola till cirka 1000 elever plus kulturskola. Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar om att gå vidare med projektet.

Beskrivning av ärendet

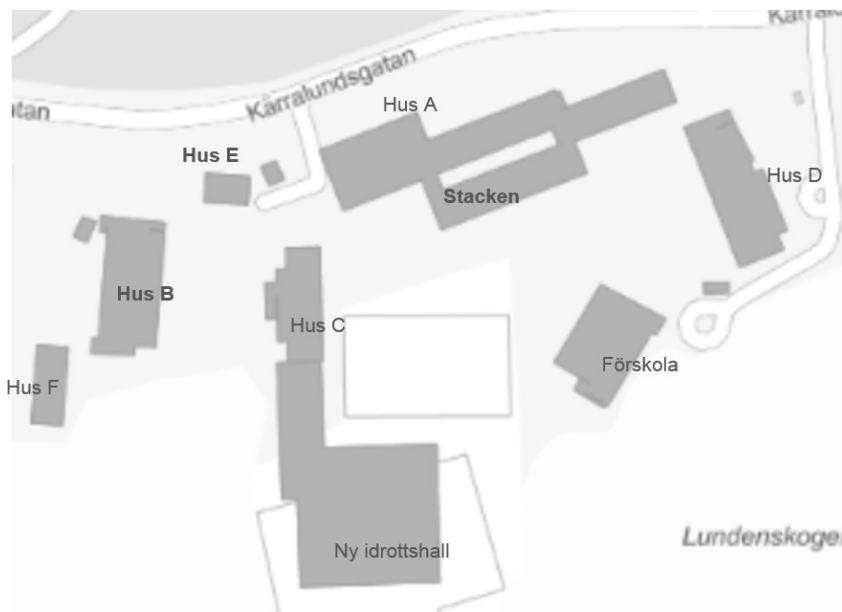
Yttrande avseende om-, till- och nybyggnation på Lundenskolan

Enlig uppdragsbeställning daterat 2016-06-27 genomförde lokalförvaltningen en förstudie avseende lokalanpassning av Lundenskolan för att möjliggöra en ökning om ca 300 elever. Denna förstudie har reviderats och presenterats vid två tillfällen, 2017 och 2019. 2019-05-13 inkommer grundskoleförvaltningen med ett reviderat förstudieuppdrag som innebär att Lundenskolan ska utredas för att fungera som 3-parallellig F-6 och 4-parallellig 7-9 skola inklusive särskola för 35 elever årskurs 1-9. Uppdraget från grundskolenämnden utgår ifrån att varje stadium med tillhörande fritidshem ska finnas i egen byggnad och att även särskolan ska placeras åldersindelad i respektive huskropp. Kulturskolan kan placeras i egen byggnad. Matsalen behöver utökas för att kunna erbjuda servering för ett ökat antal elever. Ombyggnationen beräknas kunna tillskapa ca 270 skolplatser. Förstudien ska även inkludera lokaler för den språkundervisning som bedrivs för elever från Bagaregårdsskolan och Ånässkolan samt SU och modersmålsundervisning.

Lundenskolan

Lundenskolan består av Gamla Lundenskolan från 1914 och Nya Lundenskolan från 1946. Det finns bevarandekrav på dessa byggnader, hus A, B och F. Till skolan hör även en vaktmästarbostad och några byggnader uppförda efter 1960 vilka inte ingår i bevarandeprogrammet. Utöver detta finns Lundenhallen från 2018 som är en fullskalig idrottshall med en ytterligare gymnastikhall.

Resultatet av förstudien innebär att stadsledningskontoret gör bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl.



- Hus A, B, C och F: I dessa hus sker ombyggnation och reinvesteringar i form av bla stambyten, fasadrenovering inkl fönsterbyte, byte tappvattensystem, byte av ventilations-aggregat, dränering samt ytskiktsrenovering. Alla nämnda åtgärder behöver inte göras i samtliga byggnader. Samtliga planerade

reinvesteringsåtgärder behöver dock utföras oavsett om- och tillbyggnaden av skolan.

- Hus A1, Stacken: Rivs. Byggnaden är från 1969 och har fungerat som fritidslokal och entré. Placeringen framför den äldre vackra skolbyggnaden från 40-talet ger inte några bra förutsättningar. Enligt objektsanalys är det obefintlig isolering under plattan, lutningen av yttertak av papp är dålig eller obefintlig. Vatten läcker in. Stora fönsterpartier i söder vilket ger övertemperaturer under sommarhalvåret. Bokfört värde: 250 tkr
- Hus D: Rivs och ersätts. Byggnaden är från 1970 och innehåller kök och matsal. Byggnaden har en del fuktskador i källare och grund. Matsal och kök är för liten för att klara det tillkommande behovet. Huset ersätts med byggnad innehållande matsal, kök, mediatek, hemklassrum för årskurs 4-6, skolsköterska och fritidslokaler. Bokfört värde: 522 tkr
- Hus E: fd Vaktmästarbostad rivs. Bokfört värde: 0 kr
- I förstudien finns också förslag på anpassningar av skolgården för en mer ändamålsenlig utemiljö för barn i alla grundskolans åldrar. Dessa är övergripande förslag för att skapa en budgetram och behöver preciseras i nästa fas med projektering.

Ombyggnationen och reinvesteringen förutsätter en evakueringslösning samt att en temporär matsal och kök kan etableras på platsen. Evakueringen hanteras enligt förslag med tillfälliga moduler på skolgården och måltidslösningen bygger på att hus A1, Stacken, byggs om för att fungera som kök och matsal.

Lokalutnyttjande efter om-, till och nybyggnation





Förvaltningens/bolagets bedömning

Örgryte-Härlanda är det område i centrum där det finns flest tidiga planer på bostadsbyggnation. Lundens skolan är i behov av reinvesteringar, exempelvis stambyte. Kök och matsal är inte ändamålsenliga för dagens elevantal. Grundskoleförvaltningen ser det därför som angeläget att utöka antalet elevplatser för såväl grundskola som grundsärskola vid Lundens skolan och samtidigt åtgärda brister i kök och matsal samt göra nödvändiga reinvesteringar

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Bengt Randén
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Ekonomichef

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 mkr mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden om 36,6 mkr.
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 detta beslut 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. Det resulterar 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. LOA (Lokalyta per elev) 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 den 19 maj 2022 (§17) fick lokalnämnden i uppdrag att ta fram en strategi för att minska produktionskostnaderna. Uppdraget reviderades senare den 23 februari 2023 (§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 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 Lundenskolan 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 den 24 november 2021 (§ 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 lekuutrustningen 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. Bilaga 1 - protokoll Grundskolenämnden, 2022-06-21
2. Bilaga 2 – Yttrande från Stadsfastighetsförvaltningen om lokalanpassning, Lundenskolan, SFF-2023-01368, Diarienummer: N609-0461/18

Ärendet

Sedan grundskolenämndens beslut gällande 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 avvikelser på hyreskonsekvens för om-, till- och byggnation på 7 mkr mot ny totalhyra till stadsfastighetsnämnden om 36,6 mkr.

Omedelbar justering krävs då stadsfastighetsnämnden planeras hantera ärendet 2024-04-24.

Beskrivning av ärendet

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

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

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 21 juni 2022 (§ 68) om en ny årshyra på 20,6 miljoner kronor exklusive hyra för tillkommande reinvesteringssåtgärder.

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 avvikelser 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 (Lokalyta per elev) 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.

Nyckeltal	Värde
Total LOA (exkl. skyddsrum)	13 787kvm
Total BTA	17 936 kvm
LOA per elev grundskola exkl idrott	10 kvm
LOA per elev anpassad grundskola exkl 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 den 24 november 2021 (§ 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