



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-07

Diarienummer SFF-2023-00149

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

Uppdatering av projekt och investeringsportfölj gymnasie- och grundskolefastigheter 2023

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden accepterar avvikelser i följande projekt
 - a. Götabergsskolan fasadrenovering ISGR, reinvestering (SFF-2023-01430).
2. Stadsfastighetsnämnden antecknar informationen om projektbeslut fattade på delegation enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med Stadsfastighetsnämnden samt Utbildnings- och grundskolenämndens behov har uppstått. Stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskola 2023. 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. I takt med att investeringar genomförs ökar lokalkostnaderna genom bland annat tillkommande kostnader för ränta och avskrivningar. Samtliga kostnader för investeringarna betalas således av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna).

Förvaltningen ser prisökningar generellt inom alla områden. Detta är bland annat en effekt av de senaste årens pandemi och kriget i Ukraina men förvaltningen avvaktar för att se de mer långsiktiga effekterna. Därför är det viktigt att arbeta med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att hålla nere kostnaderna i största möjliga mån. Detta kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet, vilket bedöms uppnås i och med den nya investeringsprocessen som antogs i lokalnämnden i februari 2022.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggssektorn 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 denna 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 Göteborgs Stad 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 2023-08-21).
Senaste FSG

Bilagor

1. Fattande delegationsbeslut

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 (2023-05-30-2023-08-07).

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

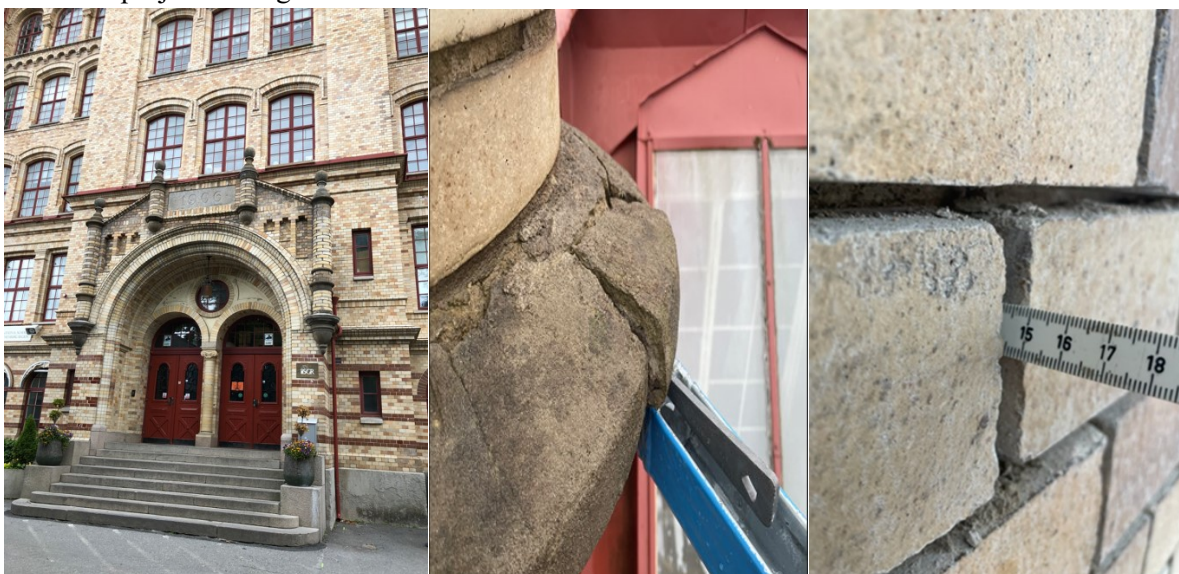
1. Godkänna nedan avvikelser i följande projekt

Projekt	Avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	Diarienummer
Götabergsskolan fasadrenovering, ISGR reinvestering	4 273	7 957	9 500	21 730	2023-01430



Götabergsskolan uppfördes åren 1904—1906 av skrombergategel och var då stadens ståtligaste och modernast inredda folkskolebyggnad.

Huvudbyggnaden är i fyra till fem våningar och har ett valmat, plåttäckt sadeltak med tornkrönta uppbyggnader. Fasaderna är klädda med ljusgult tegel och utsmyckade med mönstermurning bland annat i listverk och i omfattningar kring dörrar och fönster. Entréerna inramas med kraftiga portaler av tegel och huvudingången har ursprungliga dörrar med rik dekor. Fönstren är original med korspost och smäcker spröjsindelning.



Projektbeskrivning

Inför projektstart var den ursprungliga planen att renovera fönster, dränera samt utföra samt viss omfogning av fasaden. När projektet startat uppdagades det att fasaden såg värre ut än befarat. Med fasaden menas fogar runt fasad sten, fog vid utsmycknings sten, solbänkar, bröstningsplåt, putsade glöggar samt utsmyckning. Beslut togs därför att göra en total omputsning av fasaden men också på målning av bröstplåt, puts om glöggar, gjuta om solbänkar och utsmyckningen. När fasadfogen

började fräsas bort upptäcktes ytterligare behov då det saknades ligg och stötfog på stora ytor, som inte kunde upptäckas okulärt. Efter yttrande från antikvarie beslutades det att även detta måste kompletteras.

Sammanfattningsvis behöver projektet ytterligare investeringsmedel för att kunna slutföra fasadrenoveringen och åtgärda de brister som uppdagats på Götabergsskolan. I dagsläget har etapp 0, etapp 1 och halva etapp 2 utförts, kvarstår gör halva etapp 2 samt etapp 3. Slutbesiktning sker i sista halvan av november.

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna projektbudget 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 2023-08-07

Diarienummer: SFF-2023-00149

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

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

Bilaga 1 till uppdatering av Projekt och investeringsportfölj gymnasie- och grundskola 2023

Bilaga 1, Delegationsbeslut gymnasie- och grundskola

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

Projekt	Diarie-nr
Änässkolan, solavskärmning (21166)	2023-01257
Bergsjöskolan expansion kök (21453)	2023-00967

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

Projekt - inhyrning	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Odinsskolan – högstadium (19909)	500	2023-01091

Projekt – nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Karl Johansskolan, invändig renovering (21536)	5 000	2023-01218
Kungsladugårdsskolan, projektering etapp 8-11 (21659)	1 000	2023-01523

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

Projekt, nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Kungsladugårdsskolan, etapp 4 verksamhetsanpassning plan 2, husdel 2 (20215)	749	2023-01522
Kungsladugårdsskolan, etapp 5, verksamhetsanpassning plan 4, husdel 1 (21113)	1 604	2023-00366
Kungsladugårdsskolan, etapp 6, verksamhetsanpassning och tillgänglighet kuturskolan (21692)	1 884	2023-01521
Kungsladugårdsskolan, etapp 7, verksamhetsanpassning elevhälsan samt personalutrymmen (21693)	3 016	2023-01520

Projekt, nyinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Karl Johanssskolan – invändigt underhåll hus A,B,C,E (20654)	19 000	2023-01090
Kålltorpsskolan solavskärmning (20046)	2 144	2023-01240
Frölunda dörrbyte (20162)	2 040	2023-01347

Projekt, reinvestering	Projektbudget (tkr)	Diarie-nr
Ånässkolan hissrenovering (20423)	800	2023-01453
Sisjöskolan, aggregatbyte (19951)	500	2023-01448
Nya Åkeredsskolan, åtgärder i skyddsrum (21542)	502	2023-01231
Svartedalsskolan, återställning vattenskada (20932)	500	2023-01449
Svartedalsskolan, vattenskada NO-sal (20932)	810	2023-00602
Ramnbergsskolan, byte golv i matsal (21506)	550	2023-01076
Kålltorpsskolan byte belysning (19064)	7 500	2023-00333
Johannebergsskolan, fuktskada hus D (19624)	1 133	2023-01467
Brännöskolan, byte av invändiga armaturer (20905)	2 600	2023-00599
Flatåsgård 6, vattenläcka (21513)	1 200	2023-01088
Kungsladugårdsskolan, Ytskiktrenovering och byte av elinstallationer (21689)	6 400	2023-01573

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

Projekt	Kostnads-avvikelse (tkr)	Tidigare beslutad avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny totalbudget (tkr)	Diariennr
Ekmanska sjukhemmet, anpassning till grundsärskola (18705)	7 500	0	32 000	39 500	2023-00594
Dalaskolan, markåtgärder (20028)	300		3000	3 300	2023-00351
Frölundaskolan hus A, Byte ventilationsaggregat (19206)	372		2900	3 272	2023-01011
Talldungeskolan, fönsterbyte (18302)	500	200	6 400	7 100	2023 –01468
Frölundaskolan, hus F, ombyggnad grundsärskola (19056)	350	3 500	5 000	8 850	2023-01465
Lundenskolan paviljonger (19997)	3300		13 781	17 171	2023-00319
Lundbyskolan solceller (17315)	1 200		3 000	4 200	2023-01480