



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-07-03

Diarienummer SFF-2023-00018

Handläggare

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Telefon: 031 – 365 00 00

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

marie-louise.fejde@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter 2024

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden beslutar att genomföra följande projekt:
 - a. Karl Johansskolan, reinvestering, invändiga åtgärder (SFF-2023-03302).

Sammanfattning

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästerna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader innevarande år.

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

Det är därför av största vikt att stadsfastighetsförvaltningen arbetar med kostnadsstyrning i ännu högre grad för att i största möjliga mån hålla nere kostnaderna. Det kräver ett nära samarbete med beställande verksamhet vilket idag sker i portföljernas styrgrupper. Stadsfastigheter har en uttalad ambition att tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Det ska uppnås genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör i såväl produktion som drift och förvaltning. Förvaltningen har arbetat fram en strategi för att sänka produktionskostnaderna som presenterats i stadsfastighetsnämnden och som under hösten 2024 kommer implementeras i förvaltningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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

Bedömning ur social dimension

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

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

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

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2024-08-26).

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 (2024-05-20 – 2024-08-05).

Beskrivning av ärendet

Allmänt om projektportföljärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om beslut fattade på delegation samt med förvaltningens förslag till aktuella projektbeslut. 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 allteftersom nya projekt och utredningar startar. En ögonblicksbild av portföljens ingående utredningar och projekt presenteras i ärendet Projektportfölj som redovisas två gånger om året, mars och oktober. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1. Karl Johansskolan, invändiga åtgärder



Foto: Andreas Salo

Karl Johansskolan utgörs av flera olika byggnader som är uppförda under olika tidsperioder. Skolans äldsta del, C-huset uppfördes som folkskola 1875. I början av 1920-talet byggdes skolan ut med ytterligare två byggnader, hus A och B och för ritningarna stod den namnkunnige arkitekten Gunnar Asplund. Den sista byggnaden, E-huset uppfördes i början 1960-talet. De äldre byggnaderna besitter höga kulturvärden och finns särskilt utpekade i stadens bevarandeprogram vilket medför att huset, förutom det generella varsamhetskravet även omfattas av förvanskningförbud. Förvanskningförbud innebär att underhåll av byggnadsverk som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt skall ske så att de särskilda värdena bevaras. Projektet har anlitat en antikvarie som guidar i vad som får och bör göra för att säkerställa bevarande av Göteborgs Stads värdefulla byggnadsverk.

Karl Johansskolans samtliga byggnader står nu inför en omfattande invändig renovering för att fortsättningsvis kunna bedriva skolverksamhet i moderna och attraktiva lokaler. Stadsfastigheter kommer att se över alla invändiga ytskikt. Bland annat kommer ny parkett att läggas in samt att klinker och stenläggning i korridorer och trapphus kommer att restaureras. För att säkerställa god ljudnivå i allmänna utrymmen ska fler ljudabsorbenter sättas upp. Likaså kommer flertalet installationer att ersättas, såsom el-centraler, avloppsstammar och belysning. Även tilluftsventilationen kommer delvis bytas ut samt flyttas från vägg till installation i tak för en trevligare inomhusmiljö.

Projektets ambition är att starta produktion under första kvartalet 2025 med planerad slutbesiktning under sommaren 2027. I samband med att projektet utförs planeras även underhållsåtgärder i form av målning som kommer belasta stadsfastigheters driftsbudget. Likaså planeras genomförande av verksamhetsanpassningar beställda från grundskoleförvaltningen i syfte att upprätthålla bra arbets- och skolmiljö för personal och elever. Bland annat i form av:

- Flytt av textil-sal i syfte att uppnå arbetsmiljökrav om dagsljus.
- Personalkök utvecklas för att tillskapa möjlighet att värma och förvara mat i befintlig personalyta.
- Tillskapa större WC/ kombinerat flexomklädningsrum i anslutning till idrott i syfte att bredda möjligheterna för olika typer av omklädningsmöjligheter för eleverna.
- Dörrar förses med dörrautomatik, en entréramp ska tillskapas samt att trösklar ska anpassning för rullstol för att uppnå tillgänglighetsanpassning.

Under sommarhalvåret 2024 startar ett sedan tidigare beslutat markprojekt som omfattar dränering runt byggnaderna och ny skolgård och under 2023 färdigställdes även en renovering av skolans klimatskal såsom tegelfasad, fönster och tak.

Eleverna kommer etappvis att evakueras, dels till lokaler inom skolan, dels till en planerad paviljonglösning inom skolområdet. Beslut för paviljongprojektet är taget på delegation i november 2023.



Foto: Andreas Salo

Projekt	Projektbudget (tkr)	*Drift- kostnader	Diarienummer
Karl Johansskolan – invändiga åtgärder, reinvestering (20657)	72 042		SFF-2023-03302
Karl Johansskolan – verksamhetsanpassningar (23303)	4 278		SFF-2024-00540
Summa investering	76 320		

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

Rekommendation till beslut: Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att genomföra projektet enligt ovan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att aktuellt projekt kommer att kunna genomföras enligt beställning.

Martin Blixt

Direktör

Lina Cavallin

Avdelningschef projekt och investering