

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-28

Diarienummer N609-0688/24

Handläggare:

Emma Thorsell

E-post: fornamn.efternamn@grundskola.goteborg.se

Reviderat hyres- och investeringsbeslut för Askimsskolan F-6

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

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

Sammanfattning

Grundskolenämnden beslutade 2018 att aktualisera byggnationen av en ny Askimsskolan. Projektkostnaden uppskattades 2021 till cirka 228 miljoner kronor för nybyggnationen samt 7,3 miljoner kronor för reinvesteringar i hus C, vilket skulle generera en årshyra på cirka 16,6 miljoner kronor.

Förstudiekalkylen gjordes utan indexreglering. Till följd av det ekonomiska läget har projektets kostnader nu ökat och den justerade prognosen är en projektkostnad på 254 miljoner kronor för investeringsprojektet samt 9,3 miljoner kronor för reinvesteringar. I avvikelsen på 28 miljoner kronor avser ca 18,4 miljoner kronor kostnadsreglering utifrån index. Andra stora kostnadsposter har skett till följd av förlängd tidplan (2,4 miljoner kronor) och tillfällig uppvärmning av hus C då värmecentral revs i huvudbyggnaden (3,5 miljoner kronor). Den ökade projektkostnaden innebär att den preliminära årshyran ökar till ca 19,5 miljoner kronor

Förseningen har även resulterat i utökade engångskostnader, bland annat ett års längre hyra för evakueringspaviljongerna. Totalt höjs posten för engångskostnader från 17,1 miljoner kronor till 27,6 miljoner kronor.

Förvaltningen bedömer att kostnadsutvecklingen ligger utom projektets kontroll och att den nya hyran är att se som rimlig utifrån jämförbara projekt samt i förstudier redovisade kostnader för kommande projekt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Indexregleringar samt förseningar i projektet är de främsta grunderna till de ökade kostnaderna. Det ekonomiska läget har inneburit stora kostnadsökningar i byggindustrin och kostnadsutvecklingen sedan förstudiekalkylen togs fram 2021 har varit betydande.

Nyckeltalet för hyreskostnad per elev för nybyggda skolor (som tagits i bruk sedan 2019) är 33 000 kronor. Förvaltningen ser en generell ökning av hyreskostnader som bland

annat beror på inflation, ökade räntekostnader med mera vilket blir särskilt tydligt i nya projekt. Det innebär att kostnaden inte är jämförbar med tidigare nyckeltal för lokalkostnad per elev. För Askimsskolan blir nyckeltalet 40 800 kronor per elev (räknat på 478 elever enligt lokalprogram). Värt att nämna är att Askimsskolan även kommer att försörja Hultskolan och Sisjöskolan med undervisningslokaler i idrott, hemkunskap och slöjdämnena vilket inneburit större ytor och därmed högre kostnader än vad som krävs för den egna verksamheten. Förstudier för Vättnedalsskolan och Eriksboskolan, de senaste projekten som tagits vidare för inriktningsbeslut i grundskolenämnden, har redovisat lokalkostnader på 45 400 respektive 64 000 kronor per elev. Kostnadsutvecklingen till följd av höjt index speglar den generella prisökningen i samhället och är därmed något som ligger utanför projektets möjlighet att kontrollera.

Resterande avvikelser är bland annat kopplade till de förseningar som skett till följd av att bygglovet för nybyggnationen överklagades, däribland ett år extra för hyra av evakueringspaviljonger. Kostnad för rivning och evakuering ingår ej i hyran då den debiteras som investeringsrelaterade driftkostnader. Under 2023 var det möjligt att få centralt anslag för investeringsrelaterade driftkostnader men för 2024 och framåt är det oklart hur denna kostnad ska finansieras.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Samverkan

Information på facklig samverkansgrupp (FSG) den 18 mars 2024.

Ärendet

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

Beskrivning av ärendet

Ärendet berör en kostnadsavvikelse om totalt 26+2 miljoner kronor i projektet för expansion av Askimsskolan från 300 elever till 470 elever. Kostnadsavvikelsen beror främst av indexökningar, anpassningar för att bedriva verksamhet på plats under produktionstid samt förseningar i huvudprojektet.

Tabell 1. Kostnadsavvikelser

Projekt	Investering	Reinvestering	Avvikelse	Totalt
Nybyggnad -ombyggnad (investering)	228 000 000 kr		26 100 000 kr	254 100 000 kr
Hus C – invändiga och utvändiga åtgärder (reinvestering)		7 300 000 kr	2 000 000 kr	9 300 000 kr

I tabell 1. redogörs i detalj för de kostnader som resulterat i avvikelser kopplat till nybyggnationen.

Tabell 2. Nybyggnation - avvikelser

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

Tabell 3. Reinvesteringskostnader - avvikelser

Poster	Kostnader	Kommentar
Index	0,7 Mkr	Förstudiekalkyl från 2021 utan indexreglering
Ökad oförutsedd kostnad utifrån ombyggnationsprojekt	1,3 Mkr	Tidigare endast 10% i förstudiekalkyl 2021
Totalt	2,0 Mkr	

Den förlängda tidplanen samt index har även inneburit att de projektrelaterade engångskostnaderna har ökat.

Tabell 4. Engångskostnader - avvikelse

Projekt	Budget 2021	Prognos	Förändring	Fakturerat	Kvarstående	Kommentar
Rivning	3,6 Mkr	4,4 Mkr	0,8 Mkr	3,4 Mkr	1 Mkr	
Evakuering	13,5 Mkr	23,2 Mkr	9,7 Mkr	15,5 Mkr	7,7 Mkr	Hyran för paviljongerna var för 23 månader 2021-juni - 2023-maj Ny hyresperiod 2021-juni - 2025 juni, vilket innebär det dubbla ca 6 Mkr. ÅTA ca 1,8 Mkr. (Inredning, fiber och larm, ny el-service. tillkommande dörrfunktioner, omdragning kallvatten, infartsväg, byggherrekostnader) Tillfällig lekytor och omledning av gångväg ca 1,9 Mkr
Totalt	17,1 Mkr	27,6 Mkr	10,5 Mkr	18,9 Mkr	8,7 Mkr	

Bakgrund

2018 - Grundskolenämnden beslutade den 24 oktober 2018, § 61, dnr N609-0246/18, att hos kommunstyrelsen begära investeringsmedel för att samtliga byggnader, utom Hus C och Hus D, skulle rivas och ersättas med en ny modern skolbyggnad i två plan. Hus C och D skulle renoveras.

2021 - I grundskolenämnden 15 juni 2021 (§ 146, N609-0246/18) beslutas följande efter att ny förstudie genomförts: Grundskolenämnden antecknar att hyreskostnaden för den nya skolan preliminärt uppgår till 16,3 mnkr årligen och att det initialt tillkommer investeringsrelaterade driftkostnader med 17,1 mnkr.

Hyreskostnad

Den preliminära årshyran är beräknad till 19,5 mkr, beräknat på 2023 års drift-och underhållsnyckeltal, men med 2024 års internränta. Hyreskostnaden per kvadratmeter för nybyggnationen, inklusive idrottshallen, är cirka 3 170 kronor per kvadratmeter. Hyreskostnaden per elev är cirka 40 800 kronor beräknat på 478 elever och inklusive reinvesteringarkostnader i hus C. Det kan jämföras med förvaltningens totala hyreskostnad, inklusive inhyrningar, på cirka 24 000 kronor per elev. Hyreskostnaden för nybyggda skolor som tagits i bruk sedan 2019 är ca 33 000 kronor per elev. För att få jämförbara siffror har 2024 års hyreskostnader används och hyreskostnaden för separata idrottshallar har lagts till. Förstudier för Vättnedalsskolan och Eriksboskolan, de senaste projekten som tagits vidare för inriktningsbeslut i grundskolenämnden, har redovisat lokalkostnader på 45 400 respektive 64 000 kronor per elev.

Projekt	Hyra 2021-03-16	Reviderad Hyra 2023-10-09	Förändring	Kommentar
Nybyggnad (investering)	14 116 414	18 438 683	4 322 269	
Ombyggnad hus c (investering)	119 253	208 879	89 626	
Ombyggnad kvarvarande hyra, hus c	2 021 920	421 127	-1 600 793	
Hus C – invändiga och utvändiga åtgärder (reinvestering)	366 333	515 833	149 500	
Totalt	16 623 919	19 584 522	+2 960 60	

I projektet har ett antal åtgärder vidtagits för att hålla nere produktionskostnaderna. Bland annat har befintliga skyddsrum bevarats och renoverats för att undvika kostnaden av nyproduktion och konstruktionsdjupet har minskat för att minska mängden spont och schakt. Totalt bedömer projektet att detta innebär besparingar om ca 20 miljoner kronor i investeringskostnad.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att den ökade investeringskostnaden har motiverats av stadsfastigheter utifrån index 2021-2023 och förseningen orsakad av det överklagade bygglov. Den generella ökningen av hyreskostnader innebär att kostnaderna för det här projektet inte är riktigt jämförbara med tidigare projekt. Den nya hyresnivån påverkas av den ökade investeringskostnaden, men även av den höjda internräntan.

Förvaltningen bedömer att kostnadsutvecklingen ligger utom projektets kontroll och att den nya hyran är att se som rimlig utifrån jämförbara projekt samt förstudier för kommande projekt som redovisar än högre kostnader.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden

Grundskoleförvaltningens ledningsgrupp

Göteborgs Stad Grundskoleförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef