

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-23

Diarienummer N609-0797/20

Handläggare:

Fredrik Oderth

E-post: fredrik.oderth@grundskola.goteborg.se

Reviderad projektkostnad, årshyra, i projekt för att ersätta Noleredsskolan F-6

Förslag till beslut

I grundskolenämnden,

Grundskolenämnden godkänner reviderad preliminär ökad projektkostnad med 31 miljoner kronor i projektet Noleredsskolan F-6. Preliminär årshyra justeras från ursprungliga 20 499 000 kronor per år till 26 089 000 kronor.

Sammanfattning

I februari 2020 beställde dåvarande stadsledningskontoret en förstudie för att ersätta tidsbegränsade bygglov samt utreda att ersätta befintliga Noleredsskolan F-6 med en ny större skola för 570 elever med fullmåttss idrottshall. I uppdraget ingick att planera för en tillkommande etapp för ytterligare 190 elever. Grundskolenämnden beslutade om genomförande och hyra för projektet i november 2020.

Det ekonomiska läget har inneburit kostnadsökningar sedan förstudiekalkylen togs fram 2020. De främsta orsakerna till att kostnaderna ökat i projektet är indexregleringar, förändrad internränta, förändringar kring skyddsrum samt förseningar i projektet.

Ett omtag av hela projektet har gjorts för att förenkla byggnadsformen utifrån den ursprungliga arkitektävlingen och för att optimera planlösningen. Parallellt har en utredning visat att befintliga skyddsrum på Noleredsskolan behöver ersättas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen ser en generell ökning av hyreskostnader som bland annat beror på inflation och ökade räntekostnader, vilket blir särskilt tydligt i nya projekt. Det innebär att kostnader inte är jämförbara med tidigare nyckeltal för hyreskostnad per elev.

Sammanställning kostnader:

- Projektkostnad vid investeringsbeslut 2020: 329 miljoner kronor
- Ny total projektkostnad 2024: 360 miljoner kronor (109,5 % av ursprunglig budget)
- Preliminär årshyra 2020: 20 499 000 kronor
- Ny preliminär hyra 2024: 26 089 000 kronor

Utifrån beräknad projektkostnad bedöms hyreskostnaden per elev på Noleredsskolan uppgå till cirka 45 800 kronor, räknat på 570 elever i grundskola. Projektkostnad per elev beräknades 2020 till 577 000 kronor och år 2024 till 693 000 kronor.

Liknande förstudier för Vättnedalsskolan och Eriksboskolan, de senaste projekten som tagits vidare för inriktningsbeslut i grundskolenämnden, har redovisat beräknade hyreskostnader per elev och år på 45 400 kr respektive 64 000 kr.

Ett omtag av hela projektet har gjorts för att förenkla byggnadsformen utifrån den ursprungliga arkitekttävlingen och optimera planlösningen. Till exempel har så kallade svällytor som korridorer minskat.

Parallellt har en utredning visat att ett skyddsrum på Noleredsskolan behöver ersättas.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bland de faktorer som tillkommit sedan genomförandebesluten 2020 finns plan för minskad klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

I februari 2024 tog kommunfullmäktige beslut om nya friytekrav för utomhusmiljö. För Noleredsskolan innebär det att kravet ändras från 15–20 kvadratmeter per elev till 30 per elev. Projektet bedömer att det är rimligt att nå 14 100 kvadratmeter (24,7 per elev) med godkända bullervärden.

Utifrån de ändrade nyckeltalen för projektet Noleredsskolan beslutade grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen i ett gemensamt styrgruppsbeslut 2024-04-22 att ge stadsledningskontoret i uppgift att genomföra en utredning om kommunal service avseende avvikelserna i friyta för utomhusmiljö.

Samverkan

Information på facklig samverkansgrupp (FSG) maj månad.

Bilagor

1. Delegationsbeslut, förstudie, grundskoleförvaltningen 2020-02-27
2. Yttrande från stadsledningskontoret efter genomförd förstudie om ersättning av Noleredsskolan F-6, dnr 1225/19, 2020-10-06

Ärendet

Grundskolenämnden behöver ta ställning till att godkänna en kostnadsavvikelse inom projekt Noleredsskolan, där tidigare preliminär årshyra från 2020 på 20 499 000 kronor justeras till 26 089 000 kronor i årshyra.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I februari 2020 beställde dåvarande stadsledningskontoret en förstudie för att ersätta tidsbegränsade bygglov samt ersätta befintliga Noleredsskolan F-6 med en ny större skola för 570 elever med fullmått idrottshall. Den nya skolan skulle ersätta tidsbegränsade bygglov på skolan samt möta kommande detaljplaner med bostäder i centrala Torslanda. I uppdraget ingick även att planera för en tillkommande etapp för ytterligare 190 elever.

Investeringsbeslut för projektet togs i grundskolenämnden 2020-11-17 samt i lokalnämnden i december 2020 enligt tidigare beslutsprocess.

2021 genomfördes en arkitekttävling med fem arkitektkontor för att finna en lösning på hur skola och skolgård skulle lokaliseras, samordnas och gestaltas. Gestaltningen av byggnad och skolgård skulle utgå från begreppet "Väderleken" där dagsljus skulle prioriteras över alla årstider. I februari 2024 togs beslut av styrgrupp att frångå arkitekttävlingen utifrån de ökade kostnaderna.

Det ekonomiska läget har inneburit stora kostnadsökningar sedan förstudiekalkylen togs fram 2020. Indexregleringar samt förseningar i projektet är de främsta orsaker till de ökade kostnaderna. Sedan genomförandebesluten 2020 har index för entreprenad-kostnader gått upp med 22 procent och projekteringskostnader med motsvarande 13 procent. Parallellt ökar internräntan från 1 till 2,25 procent vilket påverkar kostnader ytterligare.

När budgeten för investeringsbeslutet togs fram 2020 ingick inte kostnader för nya skyddsrum. Skolan har idag två skyddsrum med 64 respektive 182 platser. Bedömning har gjorts att det mindre skyddsrummet är i så dåligt skick att det inte är värt att spara utan att det mest kostnadseffektiva är att ersätta det.

Ett omtag av hela projektet har gjorts under 2024. Arkitekttävlingens förslag har frångåtts och det har tagits fram en förenklad byggnadsform. Planlösningen har optimerats med minskade svällytor såsom korridorer.

Den nya Noleredsskolan

Noleredsskolan F-6 ska ersättas i sin helhet med en ny skolbyggnad på befintlig fastighet. Moduler med tidsbegränsade bygglov ska ersättas. Etapp 1 innehåller en ny F-6-skola med tre paralleller F-6, motsvarande 570 elever. En eventuell framtida etapp 2 ska kunna komplettera skolan med platser för ytterligare 190 elever, vilket ger en total kapacitet om 760 elever.

Gemensamma funktioner såsom tillagningskök, matsal, specialsalar, idrottshall och omklädningsrum dimensioneras för ytterligare 190 elever inför en framtida utbyggnad med etapp 2. Det innebär att funktionerna behöver uppföras inom etapp 1.

Grundskoleförvaltningen bedömer att antalet specialsalar inte behöver utökas vid en eventuell framtida utökning av skolan.

Tillagningskök dimensioneras för 800 portioner. En fullmåttss idrottshall uppförs med en yta om minst 20 x 40 meter som medger uthyrningsmöjligheter på kvällstid.

Projektplanering utgår från en evakuering av Noleredsskolan hösten 2024 varpå rivning påbörjas omedelbart. Avtal för moduler med tidsbegränsade bygglov är uppsagda av grundskoleförvaltningen och modulerna avlägsnas i oktober 2024. Under entreprenaden på Noleredsskolan kommer verksamheten evakueras till befintliga moduler vid Torslandavallen som idag används av Torslandaskolan F-6. Torslandaskolan F-6 planeras att vara färdigställd inför höstterminen 2024.

Slutbesiktning samt överlämning till stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen är planerat till våren 2027, med preliminär verksamhetsstart för den nya Noleredsskolan i augusti 2027.

Ändrade nyckeltal för friyta utomhus

I februari 2024 tog kommunfullmäktige beslut om nya friytekraV för utomhusmiljö. Utifrån de ändrade nyckeltalen för projektet Noleredsskolan beslutade grundskoleförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen i ett gemensamt styrgruppsbeslut 2024-04-22 att ge stadsledningskontoret i uppgift att genomföra en utredning om kommunal service avseende avvikelserna i friyta för utomhusmiljö. En utredning om kommunal service är en fördjupad behovsanalys som ska synliggöra möjliga alternativ och konsekvenser och som kan resultera i ett avsteg från nyckeltal.

Förvaltningens bedömning

Grundskoleförvaltningen föreslår att grundskolenämnden godkänner justerad preliminär årshyra i projektet Noleredsskolan F-6, från 20 499 000 kronor per år till 26 089 000 kronor per år.

Grundskoleförvaltningen bedömer att projektet bör genomförs utifrån nuvarande projektstatus på stadsfastighetsförvaltningens arbete med att sänka produktionskostnader, de förutsättningar som redan finns på plats kring evakuering samt övergripande tidplaner.

Nuvarande projektplanering utgår från en evakuering av Noleredsskolan hösten 2024 varpå rivning påbörjas omedelbart. Att evakuera en grundskoleverksamhet är generellt förknippat med långa ledtider, tillkommande kostnader och risker. Färdig evakueringslösning på plats vid Torslandavallen innebär att inga etableringskostnader eller risker tillkommer för evakuering i detta projekt.

Grundskoleförvaltningen bedömer att beslut om att avbryta genomförande skulle innebära mycket oklara förutsättningar och tidplaner. Det skulle sannolikt leda till en total omstart med ny utredning kring kommunal service för att identifiera förutsättningar för ny skola.

Det skulle även innebära att hittills upparbetade kostnader tillfaller grundskoleförvaltningen, att befintlig evakueringslösning behöver avetableras och en ny evakueringslösning tas fram för att kunna ett säkerställa genomförande.

Grundskoleförvaltningen bedömer sammantaget att ett avbrytande innebär ökade risker och kostnader.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Maria Andersson
Förvaltningsdirektör

Ulrica Johansson
Avdelningschef