



Tjänsteutlåtande Nr: 2024-65

Utfärdat 2024-10-08

Diarienummer 0466/24

Handläggare

Fredrik Larsson

Telefon: 031 – 367 00 15

E-post: fredrik.2.larsson@educ.goteborg.se

Hyresbeslut Angeredsgymnasiet

Förslag till beslut

I utbildningsnämnden:

1. Redovisning av utbildningsnämndens uppdrag 2024-06-18 § 111, att utreda förutsättningarna för en lokalisering av Angeredsgymnasiet på nuvarande plats samt lokalisering utifrån behov och förutsättningar i hela stadsområde Nordost, antecknas och förklaras fullgjort
2. Besluta att uppdraget gällande omlokalisering av Angeredsgymnasiet avslutas
3. Besluta att godkänna
 - a) preliminär årshyra på 37 000 000 kr för en ny gymnasieskola för 800 elever på Angeredsgymnasiets nuvarande plats
alternativt
 - b) godkänna preliminär årshyra på 41 600 000 kr för en ny gymnasieskola för 1000 elever på Angeredsgymnasiets nuvarande plats
4. Under förutsättning att nämnden accepterar hyresnivå för ny byggnad för Angeredsgymnasiet på befintlig plats enligt beslutspunkt 3:
Besluta att uppdra åt stadsfastighetsförvaltningen att starta ett uppdrag gällande nya lokaler för anpassad gymnasieskola med placering tillsammans med ny byggnad för Angeredsgymnasiet

Sammanfattning

Utbildningsnämnden beslutade i april (2024-04-23 § 74 0466/24) att ge förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för en lokalisering av Angeredsgymnasiet på nuvarande plats eller i dess omedelbara närhet samt lokalisering utifrån behov och förutsättningar i hela stadsområde Nordost. Gymnasieskolan ska ha en elevvolym på 800–1000 elever. Ett ärende innehållande preliminära hyresberäkningar för en ny byggnad på Angeredsgymnasiets nuvarande plats behandlades på utbildningsnämnden i juni. Ärendet återremitterades 2024-06-18 § 111 och utbildningsnämnden förtydligade att innan nämnden kan ta ställning till en lokalisering på nuvarande plats behöver alternativa lokaliseringar utredas.

I det här ärendet presenteras preliminära hyresberäkningar från stadsfastighetsförvaltningen för en placering av ny byggnad på Angeredsgymnasiets nuvarande plats.

Ärendet har utifrån återremissen kompletteras med återkoppling från stadsfastighetsförvaltningen gällande vilka möjligheter till en alternativ lokalisering som finns samt att delar av tjänsteutlåtandet har kompletterats med mer information.

Utbildningsnämnden behöver besluta om de godkänner den preliminära årshyran för något av de alternativ för en ny byggnad för Angeredsgymnasiet som redovisas i ärendet som stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram alternativt vill gå vidare med något av de alternativ som presenteras i stadsfastighetsförvaltningens rapport.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en första uppskattning på en preliminär årshyra för två olika alternativ gällande en ny byggnad för Angeredsgymnasiet på nuvarande plats. Hyran som stadsfastighetsförvaltningen räknat fram är baserad på gällande nyckeltal, uppskattat antal kvm per elev för de olika verksamheterna samt gällande internränta (2024 års nivå). Hyresberäkningen utgår ifrån att befintlig idrottshall som Angeredsgymnasiet använder idag fortsatt kommer att användas. Kapitalkostnadsdelen har en osäkerhetsfaktor på +/- 15%.

Alternativen är utifrån en gymnasieskola med en volym på antingen 650 eller 850 elever, Riksgymnasiet för rörelsehindrade (RGRH) med en volym på 50 elever, anpassad gymnasieskola med en volym på 100 elever samt eget kök och matsal. Totalt blir volymen för de två alternativen 800 eller 1000 elever. Det är dessa två alternativ som nämnden har att fatta beslut utifrån godkännande av hyresnivå.

Alternativ – eget kök och matsal	Hyresberäkning årshyra
Gymnasieskola med 800 elever med eget kök och matsal	37 000 000
Gymnasieskola med 1000 elever med eget kök och matsal	41 600 000

Hyreskostnaden för de olika alternativen kan delas upp i två delar, dels den del som avser en ersättningsinvestering, gymnasieskola och RGRH, dels nya lokaler för anpassad gymnasieskola. Hyreskostnaden för den del som avser gymnasieskola och RGRH är cirka 20 mnkr för alternativet med 800 elever och cirka 25 mnkr för alternativet med 1000 elever. Hyreskostnaden för anpassad gymnasieskola är cirka 17 mnkr. Denna hyreskostnad skiljer sig inte mellan alternativen eftersom elevvolymen är 100 elever oavsett alternativ.

Den beräknade självkostnadshyran för Angeredsgymnasiet för 2025 är beräknad till cirka 11 mnkr per år. Alternativen innebär därmed en ökad årshyra på 9 mnkr alternativt 14 mnkr per år. Detta är om hyreskostnaden för den del som avser ersättningsinvesteringen jämförs med nuvarande årshyra.

Utöver hyreskostnader kommer det tillkomma kostnader för rivning av den befintliga byggnaden samt för evakuering av Angeredsgymnasiet under tiden en ny byggnad byggs. I stadens budget för 2024 fanns det avsatt 120 mnkr i en kommuncentral pott för investeringsrelaterade driftkostnader som nämnder kan hemställa om medel från vid till exempel rivningar eller evakuering. Förvaltningen vet inte om denna pott kommer att finnas kvar när Angeredsgymnasiet rivs och behöver evakueras.

Om köket och matsalen som Angeredsgymnasiet använder idag, som finns på Blå Stället, fortsatt kan användas när en ny byggnad är på plats är stadsfastighetsförvaltningens bedömning att hyresnivån för de två alternativen skulle bli enligt tabellen nedan. Denna hyresnivå förutsätter att kulturförvaltningens utredning kommer fram till att kök och matsal ska behållas så som det ser ut idag. Hyresnivåerna inkluderar inte kostnad för kök

och matsal på Blå Stället utan endast hyreskostnad för en ny byggnad. Kostnaden för befintligt kök och matsal hanteras idag genom en kommunintern upplåtelse mellan utbildnings- och kulturförvaltningen. Enligt gällande överenskommelse betalar utbildningsförvaltningen kulturförvaltningen cirka 1 100 000 kr per år för nyttjande av kök och matsal på Blå Stället.

Alternativ – kök och matsal på Blå Stället	Hyresberäkning årshyra
Gymnasieskola med 800 elever med bibehållet kök och matsal	34 600 000
Gymnasieskola med 1000 elever med bibehållet kök och matsal	38 700 000

I tabellen nedan redovisas hyreskostnad, investeringskostnad, hyra per kvadratmeter och kostnad per elev för de olika verksamheterna som det planeras verksamhet för på ett nytt Angeredsgymnasium. De redovisade kostnaderna gäller endast för en byggnation på nuvarande plats. De olika delarna kan inte beställas separat till den kostnad som redovisas i tabellen utan alla kostnader förutsätter delvis delade funktioner och användning av befintlig kringliggande infrastruktur. Kostnaderna för Riksgymnasiet för rörelsehindrade och anpassad gymnasieskola är detsamma oavsett alternativ då kostnad för kök och matsal ingår i beräkningen för gymnasieskola. Detta eftersom antalet portioner för övriga verksamheter utgör en så liten del och bedöms inte påverka kostnaden i större utsträckning.

Gymnasieskola med eget kök och matsal	Antal elever	Hyreskostnad	Investeringskostnad	Hyra/kvm	Kostnad/elev
Gymnasieskola 650	650	15 700 000	215 000 000	2532	24 154
Gymnasieskola 850	850	20 300 000	274 100 000	2538	23 882
Riksgymnasiet för rörelsehindrade	50	4 300 000	60 000 000	2867	86 000
Anpassad gymnasieskola	100	17 000 000	234 000 000	3269	170 000
Gymnasieskola med kök och matsal Blå Stället					
Gymnasieskola 650	650	13 300 000*	180 000 000	2463	20 462
Gymnasieskola 850	850	17 400 000*	235 000 000	2468	20 471

*Inkluderar inte hyreskostnad för kök och matsal på Blå Stället. Se beskrivning ovan.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett beslut om att godkänna den preliminära hyresnivån för en ny byggnad för Angeredsgymnasiet innebär i sig inga direkta konsekvenser ur ett ekologiskt perspektiv. Det är först vid ett beslut om genomförande av projektet som det får konsekvenser för detta perspektiv.

Bedömning ur social dimension

I Göteborgs stad ska alla barn kunna växa upp med möjligheten att förverkliga sina drömmar. En jämlik stad innebär likvärdiga förutsättningar och att alla har tillgång till bostad, en god hälsa men också skola och utbildning. Att fortsatt bedriva gymnasieskola i Angered skulle innebära att unga även i framtiden kan erbjudas en utbildningsplats i området.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp (FSG) den 2024-10-14.

Bilagor

1. Rapport – Alternativ lokalisering till Angeredsgymnasiet

Ärendet

Ärendet återremitterades till förvaltningen efter beslut i utbildningsnämnden 2024-06-18 § 111. Förvaltningsdirektören fick i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen utreda förutsättningar för en lokalisering av Angeredsgymnasiet på nuvarande plats samt en lokalisering utifrån behov och förutsättningar i hela stadsområde nordost.

Ärendet har utifrån återremissen kompletteras med återkoppling från stadsfastighetsförvaltningen gällande en alternativ lokalisering samt att delar av tjänsteutlåtandet har kompletterats med mer information.

Utbildningsnämnden behöver besluta om de godkänner den preliminära årshyran för något av de alternativ för en ny byggnad för Angeredsgymnasiet som redovisas i ärendet som stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram alternativt om nämnden vill gå vidare med något av de alternativ som presenteras i stadsfastighetsförvaltningens rapport.

Beskrivning av ärendet

Utbildningsnämnden beslutade i april (2024-04-23 § 74 0466/24) att ge förvaltningen i uppdrag att utreda förutsättningarna för en lokalisering av Angeredsgymnasiet på nuvarande plats samt lokalisering utifrån behov och förutsättningar i hela stadsområde Nordost. Gymnasieskolan ska ha en elevvolym på 800–1000 elever. Ett ärende innehållande preliminära hyresberäkningar för en ny byggnad på Angeredsgymnasiets nuvarande plats behandlades på utbildningsnämnden i juni. Ärendet återremitterades 2024-06-18 § 111 och utbildningsnämnden förtydligade att innan nämnden kan ta ställning till en lokalisering på nuvarande plats behöver alternativa lokaliseringar utredas.

I det här ärendet presenteras preliminära hyresberäkningar från stadsfastighetsförvaltningen för en placering av ny byggnad på Angeredsgymnasiets nuvarande plats samt vilka möjligheter till en alternativ lokalisering som finns.

Lokalisering på nuvarande plats

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram hyresberäkningar för två alternativ gällande volym på Angeredsgymnasiet med lokalisering på nuvarande plats. Alternativen är även uppdelade utifrån om befintligt kök och matsal på Blå Stället fortsatt kan användas när en ny byggnad är på plats eller om det behöver byggas ett kök och matsal i den nya byggnaden. Förvaltningen föreslog i tidigare ärende om inriktningsbeslut för Angeredsgymnasiet (2024-04-23 § 74 0466/24) en elevvolym på 800 elever. Utbildningsnämnden beslutade att elevvolymen som skulle finnas med i arbetet för en gymnasieskola på nuvarande plats eller en annan lokalisering skulle vara 800–1000 elever. De olika alternativen stadsfastighetsförvaltningen tagit fram hyresnivåer för är utifrån detta:

- Gymnasieskola med 800 elever med eget kök och matsal
- Gymnasieskola med 1000 elever med eget kök och matsal
- Gymnasieskola med 800 elever med bibehållet kök och matsal på Blå Stället
- Gymnasieskola med 1000 elever med bibehållet kök och matsal på Blå Stället

Hyreskonsekvensen för de olika alternativen finns i avsnittet om ekonomisk dimension.

I alternativet med 800 elever föreslår förvaltningen att gymnasieskolan dimensioneras för en volym på 650 elever, Riksgymnasiet för rörelschindrade (RgRH) för en volym på 50

elever samt anpassad gymnasieskola för en volym på 100 elever. I alternativet med 1000 elever föreslår förvaltningen att volymen på gymnasieskolans del utökas till 850 elever. Volymen för RgRh motsvarar nuvarande kapacitet och volymen för anpassad gymnasieskola motsvarar det behov som återfinns i nämndens lokalbehovsplan. En längre redogörelse för behoven för anpassad gymnasieskola finns under avsnittet *Anpassad gymnasieskola – individuella programmet*.

Riksgymnasiet för rörelsehindrade tar emot elever från hela Sverige. Antagningen hanteras av nämnden för antagande till specialskolor som ligger under specialpedagogiska myndigheten. Eleverna väljer själva vilket gymnasieprogram och vilken gymnasieskola de önskar läsa på. Enligt gymnasieförordningen (2010:2039) ska utbildningen så långt det är möjligt integreras med motsvarande utbildning i gymnasieskolan. För att en elev ska bli antagen krävs det att eleven har ett svårt rörelsehinder och har behov av habilitering/rehabilitering samt behov av anpassad undervisning med tillgång till elevassistans under skoldagen.

Riksgymnasiet för rörelsehindrade består av tre delar, skola, habilitering och elevhem. Göteborgs stad har i uppdrag att organisera undervisning för antagna elever medan habilitering och elevhem hanteras av Bräcke Diakoni.

Kök och matsal

Idag har Angeredsgymnasiet kök och matsal på Blå Stället. Utbildningsförvaltningen har ett nyttjanderättsavtal med kulturförvaltningen om att kunna använda kök och matsal för Angeredsgymnasiet. Kulturförvaltningen har i dialog med stadsfastighetsförvaltningen framfört att de vill utreda om de ytor som idag utgör kök och matsal för Angeredsgymnasiet ska få förändrad användning framöver. Hyreskonsekvenserna i detta ärende redovisas därför utifrån alternativet att Angeredsgymnasiet får eget kök och matsal i en ny byggnad. Om kulturförvaltningens utredning visar på att kök och matsal fortsatt kommer att finnas på Blå Stället kan eventuellt kök och matsal fortsätta användas för gymnasieverksamheten i området givet att kök och matsal kan dimensioneras för det antal elever en ny gymnasieskola kommer att innehålla. Förvaltningen har informerat stadsfastighetsförvaltningen om att en ny byggnad för Angeredsgymnasiet måste ha tillgång till kök och matsal som är dimensionerad för det elevantal som gymnasieskolan byggs för.

Om ett nytt kök och matsal byggs tillsammans med ett nytt Angeredsgymnasie innebär det att förvaltningen fullt ut förfogar över lokalen och kan använda den efter egna behov samt hyra ut lokalen. Det innebär större möjligheter för skolan att bli en övernattningsskola. I dag finns förfrågningar som förvaltningen behöver avböja då förvaltningen inte förfogar över lokalerna för kök och matsal. I dagsläget behöver förvaltningen i viss utsträckning anpassa sig efter Blå Ställets verksamhet och det är till exempel inte möjligt att anordna aktiviteter under helger på grund av hur överenskommelsen med kulturförvaltningen ser ut. Ett kök i egen regi skulle även kunna innebära möjlighet att laga måltider utifrån förfrågningar av andra verksamheter. Något som inte kan ske i dagsläget på grund av utrymmesskäl. Det finns även brister kopplat till återvinningshus och varuintag för befintligt kök och matsal. Dessa delar behöver värderas i förhållande till att om kök och matsal i Blå Stället kommer att finnas kvar så behöver det bedömas huruvida det är effektivt användande av resurser att en ny gymnasieskola

inte skulle använda befintliga resurser för tillagning och servering av måltider för verksamheten.

Lokalisering på annan plats

Stadsfastighetsförvaltningen har på uppdrag av förvaltningsdirektör utrett möjligheterna till en alternativ lokalisering för en gymnasieskola i stadsområde Nordost. Uppdraget har genomförts utifrån förutsättningen att en alternativ lokalisering inte ska innebära att staden drar på sig mer reinvesteringskostnader än om en ny byggnad byggs vid nuvarande placering. En alternativ lokalisering måste alltså kunna genomföras inom samma tidsram som det är planerat att befintliga Angeredsgymnasiet ska ersättas.

Stadsfastighetsförvaltningens rapport (Bilaga 1) visar på att det inte finns något tydligt alternativ för en alternativ lokalisering utifrån givna förutsättningar. Enligt rapporten finns det inga befintliga kommunala fastigheter eller lokaler dit Angeredsgymnasiet kan flytta. Två fastigheter har identifierats som ytmässigt möter de krav som en gymnasieskola har men dessa är planerade för annat ändamål. Den lokal som identifierats, Kvibergs kaserner, är idag uthyrd men skulle kunna på sikt bli tillgänglig. Det är dock oklart om det utifrån bevarandekrav går att anpassa lokalerna till gymnasieskola. Utöver detta innehåller rapporten tre andra alternativ för att möjliggöra en omlokalisering, att planlägga kommunal mark i området för ändamålet, att staden genomför ett markköp i området för behovet eller att ett inhyrningsuppdrag genomförs för behovet. Att planlägga ej planlagd kommunal mark för behovet bedöms ta mellan 3–7 år därefter behövs tid för projektering och byggnation. För alternativet markköp finns ingen tidshorisont utifrån att detta alternativ förutsätter att det finns markägare som vill sälja till staden, vilket inte är känt i dagsläget. En inhyrningsprocess tar uppskattningsvis 2 år och därefter tillkommer byggnation. Alternativet förutsätter att det finns en aktör som vill hyra ut till staden. Möjligheten att vid en inhyrning placera samtliga tre delar, gymnasieskola, Riksgymnaset för rörelsehindrade och anpassad gymnasieskola på en och samma plats bedöms som svåra på grund av de stora ytkrav som finns och hur funktioner behöver placeras.

Stadsfastighetsförvaltningen lyfter i sin rapport att en ersättningsinvestering för befintlig byggnad inte kan planeras förrän utbildningsnämnden beslutat om vilken inriktning man ser vara lämplig för nämndens verksamhet. Detta kan innebära att reinvesteringar kan komma att behöva ske fram till att ett beslut är fattat. Om det behöver ske kommer det att påverka hyresnivån för Angeredsgymnasiet samt att avskrivningskostnaderna vid en framtida rivning kommer att öka.

Anpassad gymnasieskola – individuella programmet

Utbildningsnämnden har ett pågående uppdrag hos stadsfastighetsförvaltningen om utökade lokaler för anpassad gymnasieskola samt ersättning för Hökegårdens anpassade gymnasieskola. Uppdraget baseras på det tillkommande behov av platser inom anpassad gymnasieskola som beskrevs i lokalbehovsplanen från 2023. Nya elevprognoser för 2024 för anpassad gymnasieskola visar på en större ökning av antalet elever de kommande åren än vad underlaget för lokalbehovsplan 2023 visade på. Totalt rör det sig om en ökning på cirka 195 elever fram till läsåret 2032/2033. För att möta det ökade behovet föreslår förvaltningen att det byggs lokaler för anpassad gymnasieskola tillsammans med en ny byggnad för Angeredsgymnasiet. Antalet platser föreslås vara cirka 100 för individuella programmet på anpassad gymnasieskola. Det övriga platsbehovet för anpassad

gymnasieskola ska omhändertas inom ramen för det pågående uppdraget hos stadsfastighetsförvaltningen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att en ny byggnad för Angeredsgymnasiet kommer att innebära ökade hyreskostnader för nämnden. Utifrån stadens nuvarande styrning kommer förvaltningen inte få en utökad ram för att täcka kostnaderna kopplat till en ökad hyreskostnad. Kostnaden kommer därför att behöva hanteras inom nämndens befintliga ram under förutsättning att inga andra beslut tillkommer som förändrar detta.

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av en gymnasieskola i Angered Centrum har fördelar kopplat till kommunikation samt närheten till Angered Arena. Det finns även bra möjligheter att samverka med andra förvaltningar som har verksamhet i området. Nackdelen med en lokalisering i Angered Centrum är att det är få elever från andra delar av staden som söker sig till skolan. Det kan även innebära utmaningar med att få ungdomar i Nordost att integreras med andra ungdomar i staden.

När det gäller Riksgymnasiet för rörelsehindrade är förvaltningens bedömning att en lokalisering i Angered innebär en stor utmaning i att leva upp till att utbildningen organiseras i enlighet med gymnasieförordningen. Eleverna har möjlighet att välja att läsa program på samtliga av förvaltningens gymnasieskolor men det innebär stora påfrestningar för eleverna då de behöver pendla mellan sin valda skola och Angeredsgymnasiet för att få habilitering. Det tar mycket energi och kraft från eleverna och ställer även stora krav schematekniskt. För en elev kan det innebära att den behöver åka 2–3 gånger i veckan till Angered för habilitering. Även om eleverna blir beviljade förlängd skolgång så riskerar de att inte bli klara med sin utbildning då de behöver vänta med flera kurser varje år för att få tid till habilitering och extra stöd. Detta bidrar till att eleverna väljer att hoppa av sin utbildning på andra gymnasieskolor och väljer att i stället läsa i liten grupp på Riksgymnasiet för rörelsehindrade i Angered för att de inte orkar pendla mellan skolor. Det finns även elever som väljer att stanna kvar på sin gymnasieskola och i stället tacka nej till habiliteringsinsatser för att de inte orkar pendla. Detta val påverkar elevernas hälsa eftersom habiliteringen är en förutsättning för att bibehålla/förbättra funktioner eller fördröja att man tappar funktioner på grund av sjukdom.

Utmaningarna med pendling och nuvarande lokalisering gör att möjligheterna att välja gymnasieprogram begränsas kraftigt och eleverna har svårt att integreras i övriga staden. Det finns även elever från andra kommuner som väljer att tacka nej till en placering på riksgymnasiet för rörelsehindrade i Angered då de inte vill pendla mellan skolor. De väljer i stället att stanna kvar i sin hemkommun där de i regel inte får tillgång fullt ut till habilitering och assistans i skolan. En lokalisering i en annan del av staden närmare fler gymnasieskolor med fler program skulle innebära att lokalbehovet för Riksgymnasiet för rörelsehindrade skulle minska. Fler elever skulle kunna välja gymnasieprogram på förvaltningens gymnasieskolor och inte gå i mindre grupp i lika stor utsträckning som idag. Eleverna skulle då i stället bara behöva komma in för habilitering och extrastöd i de lokaler som riksgymnasiet skulle ha behov av. Vilket även hade underlättats av kortare resvägar för eleverna.

Gällande kök och matsal är förvaltningens bedömning att ett kök och matsal i egen regi har fler fördelar än en fortsatt samlokalisering med kök och matsal på Blå Stället. Detta är

eventuellt även den enda möjlighet som finns givet att kulturförvaltningen vill undersöka andra användningsområden för den yta som utgör kök och matsal idag.

Förvaltningens bedömning är att platserna för anpassad gymnasieskola behövs från och med läsåret 2030/2031. Om en ny byggnad för Angeredsgymnasiet inte finns på plats då behöver det tillskapas platser genom en temporär lösning till dess att en ny byggnad för Angeredsgymnasiet finns på plats.

Tomas Berndtsson
Förvaltningsdirektör

Peter Skoglund
Avdelningschef