

Handling 2023 nr 19

Hemställen från grundskolenämnden om Higab AB:s förvärv av Odinsskolan

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 16 januari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Hemställen från grundskolenämnden om uppdrag till Higab AB att förvärva Odinsskolan anses besvarad med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Viktoria Tryggvadottir Rolka (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på yrkande från M, D, L och KD den 3 februari 2023.

Axel Darvik (L) och Jörgen Fogelklou (SD) yrkade bifall till yrkande från M, D, L och KD den 3 februari 2023.

Vid omröstning röstade Daniel Bernmar (V), Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Blerta Hoti (S), Marina Johansson (S), tjänstgörande ersättarna Marie Brynolfsson (V) och Johannes Hulter (S) samt ordföranden Jonas Attenius (S) för bifall till Viktoria Tryggvadottir Rolkas yrkande.

Axel Josefson (M), Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) röstade för bifall till Axel Darviks och Jörgen Fogelklous yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot sex att bifalla Viktoria Tryggvadottir Rolkas yrkande.

Representanterna från S, V och MP antecknade som yttrande en skrivelse från
den 6 februari 2023.

Göteborg den 8 februari 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yttrande

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet

2023-02-06

Ärende nr 2.1.10

Yttrande angående – Hemställan från grundskolenämnden om Higab AB:s förvärv av Odinsskolan

Göteborg har brist på skolplatser i flera av grundskolans delområden och en överkapacitet i andra. Särskilt stora är behoven av skolplatser i stadsområde centrum. Ett prognosticerat behov föreligger i centrum på mer än tusen skolplatser samt ytterligare 200 platser när centralen-området är fullt utbyggt. Befintliga planer i området konkurrerar med andra intressen och riskerar att försenas eller att inte alls kunna genomföras.

Mot bakgrund av tidigare skolvalsproblem är det politikens uppgift att aktivt arbeta för att tillskapa nya skolplatser där behov föreligger. Att ta tillvara äldre befintliga skolbyggnader i centrala områden är utöver de tidsmässiga vinsterna oftast mer ekonomiskt effektivt än att planera och bygga helt nya lokaler. Samtidigt kan den kommunala skolans attraktivitet öka när vi kan erbjuda undervisning i vackra byggnader med centralt läge alldeles nära lokal- regional- och fjärtrafik.

Göteborgs Stad och grundskoleförvaltningen har inte råd att gå miste om möjligheten att förvärva Odinsskolan och där tillskapa undervisningslokaler för grundskolan alternativt bereda plats för andra verksamheter inom exempelvis mottagningsenheten eller kulturskolan som har behov av lokaler.

Yrkande

M,D,L,KD

Ärende 2.1.10

2023-02-03

Yrkande angående – Hemställan från grundskolenämnden om Higab AB:s förvärv av Odinsskolan

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Hemställan från grundskolenämnden om uppdrag till Higab AB att förvärva Odinsskolan anses besvarad med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Higab får i uppdrag att i det fall beslut om förvärv blir aktuellt lyfta beslutet för slutligt avgörande i kommunfullmäktige.

Yrkandet

Det kan vara intressant att förvärva Odinsskolan för att användas till högstadium i tre till fyra parallella klasser givet att hyran och priset blir rimliga. Totalkostnaden behöver innefatta inte bara grundhyran utan även kostnader kopplat till reinvesteringar för anpassningar och nödvändiga inhyrningar av bland annat idrottshall. För att kunna bedriva en undervisning av hög kvalitet är det viktigt att både säkerställa ändamålsenliga lokaler och att så stor del som möjligt av nämndens resurser går till elevpengen. Elevpengen får inte ätas upp av skenande lokalkostnader. Detta är ett komplicerat strategiskt förvärv av principiell beskaffenhet som är svårt att avgöra på nämnd- och styrelsenivå ur ett hela staden-perspektiv. Därför är det rimligt att ett eventuellt förvärv lyfts till kommunfullmäktige för slutligt avgörande.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-16

Diarienummer 0098/22

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-367 33 74

E-post: annika.rynner@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från grundskolenämnden om Higab AB:s förvärv av Odinsskolan

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Hemställan från grundskolenämnden om uppdrag till Higab AB att förvärva Odinsskolan anses besvarad med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Grundskolenämnden beslutade 2022-12-13 § 322 i enlighet med yrkande från L, M och D att hemställa till kommunfullmäktige om att ge Higab AB i uppdrag att förvärva Odinsskolan.

Uppdraget om att förhandla med fastighetsägaren och lägga bud på Odinsskolan är ett pågående ärende vilket är beslutat av Higab AB:s styrelse.

Stadsledningskontorets bedömning är att ett sådant uppdrag inte behövs då Higab AB redan är i en pågående process för att möjliggöra köp i enlighet med ägardirektivet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av Odinsskolan kommer att få ekonomiska konsekvenser för Higab AB och för grundskolenämnden. Om köpet realiseras kommer de ekonomiska konsekvenserna att hanteras i kommande ärende avseende grundskolenämndens inhyrning av Odinsskolan.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ett köp av Odinsskolan kommer att få både ekologiska och sociala konsekvenser för barn, föräldrar och boende i centrala staden utifrån perspektivet att det tillkommer ytterligare en skola i en tätbebyggd innerstad. Dessa perspektiv kommer att belysas i ett kommande ärende om inhyrning av skolbyggnaden om köpet genomförs.

Bilagor

1. Yrkande från L, M och D angående hemställan till kommunfullmäktige om beslut att uppdra åt Higab att förvärva Odinsskolan
2. Inhyrningsuppdrag

Ärendet

Ärendet avser hemställan från grundskolenämnden till kommunfullmäktige om att uppdra åt Higab AB att förvärva Odinsskolan. Higab AB:s styrelse har i enlighet med sitt ägardirektiv tidigare tagit beslut om att inleda en process att förvärva Odinsskolan för att möjliggöra en inhyrning för grundskolenämnden. Då Higab AB i enlighet med sitt ägardirektiv redan hanterar frågan om förvärv av Odinsskolan föreslår stadsledningskontoret att hemställan från grundskolenämnden ska anses vara besvarad och ett sådant uppdrag inte behöver ges.

Beskrivning av ärendet

Under början av år 2022 kommunicerade fastighetsägaren, ABF, att Odinsskolan i centrala Göteborg var till salu. I Göteborgs stads lokalförsörjningsplan 2022 (antagen 2022-01-27 § 14) finns beskrivet att det finns ett behov av att utöka antalet högstadieplatser i område centrum. Givet det identifierade behovet gjorde stadsledningskontoret bedömningen att det fanns anledning att utreda stadens möjligheter att förvärva Odinsskolan i syfte att möta identifierat behov av högstadieplatser.

I samverkan mellan stadsfastighetsförvaltningen (dåvarande lokalförvaltningen), exploateringsförvaltningen (dåvarande fastighetskontoret), grundskoleförvaltningen och Higab AB utreddes fastighetens förutsättningar för skolverksamhet, dess tekniska status samt hur köpprocessen skulle kunna se ut.

Utredningen visade att det i byggnaden finns tillräckliga ytor för att möta behoven av en lärmiljö för 4 paralleller årskurs 7-9 med maximalt 29 elever per klassrum utifrån brandskyddskrav. Den visar att det enligt stadsfastighetförvaltningens lokalprogram finns en överyta om ca 200 kvm i markplan med access till skolgården samt en hörsal i skolan om 140 kvm som inte är ianspråktagen som lärmiljö. Av utredningen framgår att det kommer att krävas avsteg från målet om friyta, skolstorlek, tillgång till egen idrottshall och tillagningskök. De risker utredningen pekar på är byggnadens status som kulturmärkt fastighet samt tekniska förhållanden som ventilation då det finns tilluftsfläktar som behöver bytas i närtid. Det finns även en variation av äldre och nyare elinstallationer vilket behöver åtgärdas. Utredningen visar även att byggnaden är tillgänglighetsanpassad.

Av utredningen framgår vidare att befintlig fastighet ligger i ett fastighetsbolag som säljs i sin helhet och därför uppstår skattemässiga fördelar om Higab AB förvärvar fastigheten istället för att förvärv sker via exploateringsnämnden med överföring till stadsfastighetsnämnden. Higab AB avser endast att köpa Odinsskolan om grundskolenämnden väljer att hyra densamma.

Efter genomförd utredning beslutade grundskolenämnden (2022-05-23) att grundskoleförvaltningen i samverkan med stadsfastigheter, skulle utreda möjligheten att använda Odinsskolan som skola för svenska balettskolan. Denna fortsatta utredning visade på att byggnadens bevarandekrav inte medger så stor ombyggnation som skulle behövas, samt att det skulle krävas stora åtgärder för att förstärka golvbjälklaget. Utredningen tog inte ställning till om det ens var möjligt att stärka golvbjälklaget i behövd omfattning. I stadsledningskontorets yttrande till grundskolenämnden (2022-08-31) rekommenderades att inte gå vidare med planen om balettskola, vilket även beslutades av grundskolenämnden (2022-09-27 §224). Nämnden gav förvaltningen

istället ett nytt uppdrag att utreda vad som skulle vara en rimlig hyra om Odinsskolan ska användas för högstadium.

Grundskoleförvaltningen har i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen utrett vad som kan vara en rimlig hyresnivå utifrån två perspektiv, hyreskostnad per kvadratmeter och hyreskostnad per elev. Utifrån denna utredning har grundskolenämnden beslutat att ge förvaltningen i uppdrag om att beställa ett inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för att försöka möjliggöra ett förvärv i enlighet med de hyresnivåer som förvaltningen bedömt som rimliga. De av förvaltningen bedömda rimliga hyresnivåerna är sekretessbelagda för att inte denna information ska påverka köpeskillingen och en möjlig framtida inhyrning.

Utifrån grundskolenämndens beslut 2022-10-25 § 248 att av stadsledningskontoret beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för att försöka möjliggöra ett förvärv har stadsfastighetsförvaltningen fört en dialog och inlett hyresförhandling med Higab AB för att skapa förutsättningar för ett köp och en inhyrning (bilaga 2).

Higab AB har i enlighet med bolagets ägardirektiv utifrån ovan uppdrag lagt ett bud på Odinsskolan. Budet är villkorat med ett godkännande av Higabs styrelse. En förutsättning för godkännande av budet är att grundskolenämnden väljer att fatta beslut om att ge Higab AB en ekonomisk säkerhet innan hyresavtalet är tecknat för inhyrning utifrån överenskommen nivå. Fastigheten är inför försäljning värderad enligt gängse värderingsprinciper.

Hyresavtalet mellan Higab AB och stadsfastighetsnämnden för grundskolenämndens räkning kommer slutligen att ställas till kommunstyrelsen för beslut.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontorets bedömning är att Odinsskolan, i likhet med flertalet befintliga skolor i innerstaden, väl kommer att fylla sin funktion som högstadieskola trots de avsteg som kommer att behöva göras i form av friyta, tillagningskök, egen idrottshall och en skolstorlek som inte når önskad enhetsstorlek om minst 550 elever.

Stadsledningskontorets bedömning är att då Higab AB:s styrelse utifrån sitt ägardirektiv har fattat beslut om att lägga bud på Odinsskolan för att möjliggöra ett köp så finns inte ytterligare behov av att kommunfullmäktige uppdrar åt Higab AB att göra just detta.

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör

Yrkande

L, M, D

2022-12-13

Nytt ärende

Yrkande angående hemställan till kommunfullmäktige om beslut att uppdra åt Higab att förvärva Odinsskolan

Förslag till beslut

I grundskolenämnden:

- 1) Grundskolenämnden hemställer till kommunfullmäktige om beslut att uppdra åt Higab att förvärva Odinsskolan.
- 2) Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Yrkandet

Odinsskolan såldes 2005 till ABF utan anbudsförfarande för 23 Mkr. Summan var att beteckna som låg även utifrån dåtidens marknadsläge. De var de rödgröna partierna som drev igenom en försäljning mot de borgerligas vilja. Om Göteborgs kommun nu köper tillbaka fastigheten till en betydligt högre värdering så måste frågan ställas om upplägget inneburit att kommunens tillgångar på ett otillbörligt sätt förts över till en organisation som är närstående till ett av de styrande partierna. Granskningen av om affären gått rätt till och om nyttan är tillräcklig för att förvärva skolan bör underställas Kommunfullmäktige.

Kommunen företräds vid ett eventuellt förvärv av Odinsskolan av Higab. Affären kan dock avslutas först om Kommunfullmäktige konfirmerar den genom ett beslut.



Beslut

Utfärdat 2022-11-01

Diarienummer N609-1142/22

Handläggare: Lina Lif Reinhardt

Beställning: fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinsskolan

Grundskoleförvaltningen beställer härmed ett fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för att försöka möjliggöra ett förvärv i enlighet med de hyresnivåer som förvaltningen bedömt som rimliga.

Motivering

Grundskolenämnden fattade 2022-10-25 (GSN 2022-10-25 § 248) beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att av stadsledningskontoret beställa ett fortsatt inhyrningsuppdrag av Odinsskolan för att försöka möjliggöra ett förvärv i enlighet med de hyresnivåer som förvaltningen bedömt som rimliga.

Övriga upplysningar

Enligt beslut i grundskolenämnden 2022-10-25 § 248

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Helena Sjöberg', written over a dotted line.

Helena Sjöberg
Tf. förvaltningsdirektör

GÖTEBORGS STAD
Grundskoleförvaltningen