

Yttrande

Utfärdat 2025-03-05

Diarienummer SFF-2025-00011

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

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

Yttrande avseende förstudie inhyrning av skollokaler på Lindholmen för YRGO

Ärendet

Ärendet har initierats utifrån att den del av Yrgos verksamhet som bedrivs på Molinsgatan 23 måste evakueras senast våren 2026 då hela fastigheten behöver genomgå ett större reinvesteringsarbete. Utifrån detta har utbildningsnämnden gett stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att se om det istället går att finna en permanent lokalisering för Yrgo på Lindholmen. Nämnden ser ett behov av att tillskapa fler platser inom gymnasieskolans högskoleförberedande program i centrala Göteborg då det finns en fortsatt hög efterfrågan på dessa utbildningar.

Utbildningsnämnden uppdrar utifrån behovet att flytta en del av verksamheten till Lindholmen till att även låta utreda en fullständig samlokalisering av Yrgos verksamheter, både den som idag finns på Lärdomsgatan 3 på Lindholmen och den som finns på Molinsgatan 23, för att effektivisera lokalutnyttjandet och skapa samordningsfördelar, (2025-02-17, 1565/24).

Idag har Yrgo totalt 10 389 kvm lokalarea (vidare benämnt LOA), fördelat på 5525 kvm på Lärdomsgatan 3 och 4864 kvm på Molinsgatan 23. Verksamheten är idag uppdelad på två adresser, vilket innebär att flera funktioner finns i dubbel uppsättning. En samlad placering på Lindholmen skulle därför innebära en mer effektiv drift och resursanvändning.

Inför en samlokalisering av Yrgos två adresser kommer lokalen på Lärdomsgatan 23 att behöva sägas upp. Datum för uppsägning är 2025-03-31 i annat fall förlängs avtalet med 3 år. Uppsägning och omförhandling av avtalet för Lärdomsgatan 3 utreds fortfarande tillsammans med Hyresförhandlare på Stadsfastigheter i syfte att möjliggöra så verksamheten kan lämna lokalerna juni 2026 vid beslut om samlokalisering för hela Yrgos verksamhet. Om inte överenskommelse med Älvstranden nås i dialog finns risk att hyresavtalet löper fram till 2026-12-31 via en omförhandling av hyresavtal.

Resultatet av förstudien innebär att stadsfastighetsförvaltningen i styrgruppsamverkan med beställande nämnd gjort bedömningen att följande alternativ är bäst lämpat utifrån tids-, kostnads- och samordningsskäl.

Hyresobjektet

Hyresvärden, Chalmers Fastigheter AB erbjuder en byggnad på Forskningsgången 4, hus SVEA . Byggnaden är anpassad för utbildningsverksamhet och tidigare har fastigheten

använts för vuxenutbildning. Byggnaden innehåller en blandning av undervisningslokaler, administrativa ytor och studentutrymmen. Fastigheten är uppbyggd kring en genomtänkt struktur med en yttre och inre kärna, separerade av en korridor som binder samman de olika funktionerna på varje våningsplan. Byggnaden består av 5 plan. Källarplan är utformat för studenternas behov och erbjuder utrymmen där de kan värma mat och sitta och äta, i entréplan välkomnas besökare och studenter av en reception, som fungerar som en central punkt för information och service. På plan 2 och 3 finns lektionssalar och grupprum samt studieytor och på plan 4 finns byggnadens administrativa funktioner samt teorisalar. Lokalen omfattar 7 841 kvadratmeter lokalyta. Hyresobjektet behöver mindre anpassningar för att möjliggöra en mer attraktiv byggnad för utbildning och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningarna.

En samlokalisering resulterar i att lokalarenan minskar med 2548 kvm LOA vilket ger både lägre total kallhyra med 5 Mkr/år och en lägre driftkostnad per kvm med 50kr/kvm.

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 15 år. Lokalinhyrning med en löptid om 20 år eller längre kräver beslut i kommunstyrelsen

En preliminär bedömning visar att hyreskostnaden för utbildningsnämnden kommer att uppgå till ca 17 470 tkr per år. De bedömda nödvändiga anpassningarna av lokalerna ingår i hyreskonsekvensen.

Chalmersfastigheter har identifierat fyra investeringsrisker som bedöms som osannolika men som skulle kunna påverka hyran med maximalt 855 000 kr/år om samtliga risker faller ut.

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är ca 238 mnkr (2025 års hyresnivå). Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde överstigande 1 650 PBB (ca 97 mnkr) kräver beslut i kommunstyrelsen.

Fakturering

Om utbildningsnämnden inte genomför projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien vilka uppgår till ca 80 tkr.

Utbildningsnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden

Bilagor

1. Förstudierapport
2. Ekonomiska konsekvenser inhyrning alternativ A

Delegation

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

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

Telefon 031-365 07 08

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94