



**Göteborgs
Stad**

Delprocess
1. Förstudie

Kravnivå
Gul

Dokumentansvarig
Annie Gjers

Fastställt
2021-08-30

Fastställare
Lars Mauritzson

Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

FÖRSTUDIERAPPORT – Idrottshall Angeredsvinkeln

BESTÄLLANDE NÄMND: Grundskolenämnden

2023-06-07



Innehåll

Förklaring	3
1. UPPDRAGET	3
2. Bakgrund	3
2.1 Uppdragsbeskrivning	3
3. OMFATTNING	8
3.1 AREA.....	8
3.2 INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	8
4. KVALITETSPLAN	9
5. FÖRUTSÄTTNINGAR	10
5.1 FASTIGHETEN.....	10
5.2 HANDLINGSMÖJLIGHETER	10
5.3 RISKEN	11
6. EKONOMI.....	12
6.1 EKONOMISKA FÖLJDER	12
7. REKOMMENDATION TILL BESLUT	14
7.1 REKOMMENDATION	14
8. FÖRSLAG TILL PROJEKTPLAN	14
9. BILAGOR	14



Förklaring

I texten nedan nämns två faser: Fas 1 och Fas 2. Enligt det utförandeavtal, se bilaga 4, som finns mellan Stadsfastighetsförvaltningen och fastighetsägaren innebär dessa följande:

Fas 1 – Projektering för framtagande av förfrågningsunderlag.

Fas 2 – Framtagande av systemhandling samt genomförande av byggnation.

1. UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Grundskolenämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	2020-03-05
Diarienummer Stadsledningskontoret	0481/18
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	17959
Diarienummer Stadsfastighetsförvaltningen	230-0444/20
Projektledare	Marcus Göransson & Robin Akyol
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Blanks Fastigheter AB
Geografiskt område	Angered
Fastighetsbeteckning	Angered 100:1
BEHOV	
Verksamhet	Idrottshall

2. Bakgrund

2.1 Uppdragsbeskrivning

Vid Angeredsvinkeln 27 har staden hyrt in nyrenoverade lokaler för utbildningsverksamhet med kapacitet för 500 elever. I inhyrningen ingick ytor för en mindre gymnastikhall. Under pågående projekt gjorde SDN Angered en bedömning att ytorna inte var tillräckliga för att kunna hantera läroplanens och kursplanens mål om skolan organiseras att även omfatta högstadiet. SDN Angered valde därför att skicka en kompletterande begäran om inhyrning av en större idrottshall i december 2017.

I augusti 2019 startade grundskolenämnden verksamhet i de inhyrda lokalerna vid Angeredsvinkeln 27.



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

Utifrån ett förändrat huvudmannaskap har lokalsekretariatet haft avstämningar med grundskoleförvaltningen om det fanns anledning att gå vidare med den tidigare begäran avseende större idrottshall.

Grundskolenämnden och lokalsekretariatet såg ett behov av att komplettera tidigare genomförd inhyrning genom en ny, separat upphandling av hyreskontrakt för tillkommande fullstor idrottshall i skolans närområde. Uppdraget kom in till lokalförvaltningen under mars 2020. Formerna och kriterier för en sådan upphandling behövde diskuteras mellan parterna. Som referens angavs i uppdragsbeställningen uppdraget om inhyrning av lokaler för vuxenutbildning i Gamlestaden även om detta avbröts.

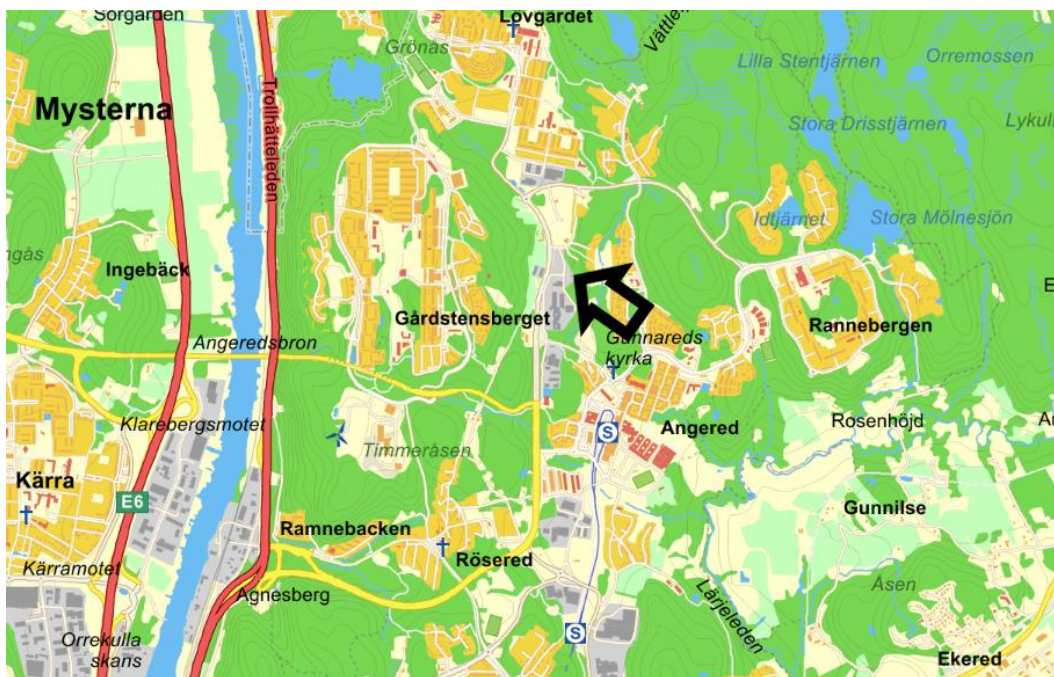


Bild 1. Angeredsvinkelns placering i Angered.



Bild 2. Lokalisering för uppförande av idrottshall med tillhörande uteyta samt Gårdstensskolans placering i förhållande till idrottshallen.

Bild 4. Planritzung



Gemensam byggprocess, Lokalförvaltningen

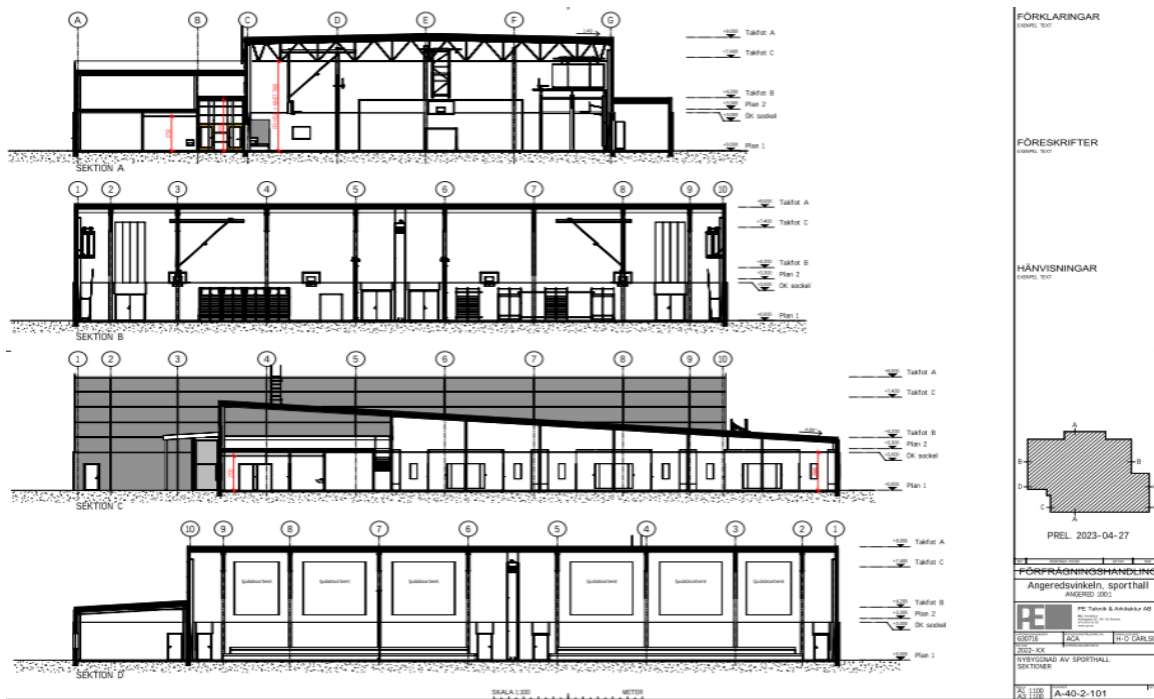


Bild 6. Sektioner.



Bild 7. Fasader.



3. OMFATTNING

3.1 AREA

TOTAL	
LOA	1 645 m ²

3.2 INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Inkluderat:

- Planskiss finns framtagen och är granskad av utvecklingsledare fastighet GSF, projektledare Stadsfastigheter, fackliga representanter samt verksamhet.
- Installation av lås, inbrottslarm, passagesystem, IT samt förberedelser för kameraövervakning hanteras i projektet men bekostas via leasingavtal.
- Vid uppförande av idrottshallen kommer *TKA inhyrning* 2021 beaktas i sin helhet. Eventuella avsteg kommer att följa Stadsfastighetsförvaltningens rutin för avsteg där varje avvikelse behöver godkännas av respektive sakkunnig.
- Projektanpassad RFP reviderad 2023-04-05, lokalprogram grundskola 2021-04-22 samt behovs- och verksamhetsbeskrivning 2021-04-23 tas i beaktande.
- Utemiljö: 60-metersbana, längdhoppsbana, utegym, basketanläggning, gradäng samt staket mot bilväg. Kostnad ej medräknat i fastighetsägarens anbud då det saknades som krav i förfrågningsunderlaget. Kostnad för utemiljö finansieras via tilläggsavtal. Se ekonomisk sammanställning.

Exkluderat:

- Lös inredning så som inventarier ingår ej.
- Anpassning ej utförd enligt IOFF standard.
- Miljöbelysning kan hanteras i projektet men är grundskoleförvaltningens ansvar.
- Parkeringsplatser ingår ej.



4. KVALITETSPLAN

- Förstudierapporten har kvalitetsgranskats av projektansvarig på Stadsfastighetsförvaltningen, utifrån gällande processer och rutiner.
- Ekonomisk sammanställning har utöver projektledare granskats av projektansvarig, hyresjurist och ekonom.
- Under Fas 1, dvs pågående fas, har man projekterat fram förfrågningshandlingar inför fastighetsägarens kommande upphandling av totalentreprenör. Detaljprojektering kommer utföras av totalentreprenör. Till grund för detta ligger de handlingar och anvisningar som anges under § 3 i genomförandeaftalet. Se bilaga 4.
- Totalentreprenörens framtagna handlingar kommer granskas mot TKA Inhyrning 2021 av sakkunniga på Stadsfastighetsförvaltningen.
- Diskussion pågår angående gångväg mellan nuvarande Gårdstensskolan och idrottshallen. Fastighetsägaren har planer på att stänga av del av bilväg, se markering nedan, till förmån för gående elever.



Bild 7. Förslag avstängning befintlig bilväg



5. FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Nuvarande plan tillåter idrottshall.

5.2 HANDLINGSALTERNATIV

Det handlingsalternativ som utretts under förstudien är att hyra in fullstor idrottshall med spelplan 40x20 m samt ytor för övriga funktioner så som omklädningsrum, gym, lärarhub, tillhörande utemiljö etc. vid Angeredsvinkeln för Gårdstensskolan.

Blankinvest Göteborg AB erbjuder Göteborgs Stad att hyra in idrottshall med tillhörande uteyta utifrån verksamhetens behov och önskemål. Inhyrningstid är 10 år med 5 års förlängning.



5.3 RISKER

Nedan finns de hittills identifierade huvudsakliga riskerna inför Fas 2.

- Kostnader – Risk att förändrade/tillkommande behov leder till ytterligare kostnader som inte kalkylerats tidigare.
- Tid – enligt information från fastighetsägaren kommer slutförandedatum senareläggas till våren 2025. Detta gäller under förutsättning att beslut tas under början på september 2023.
- Beroende - Projekt "Nya Gårdstensskolan" kan starta byggnationen av skolan utan att hallen rivs men:
 - Det innebär att i så fall att när skolan står klar i maj-26 så kommer man bli tvungen att vara kvar i Angeredsvinkelns idrottshall till eventuellt maj -27.
 - Det finns risker för skolbyggnaden eftersom det kommer att pågå sprängningsarbetet för idrottshallen bredvid den nya skolbyggnaden.
- Beslut - att styrgrupp/nämnd beslutar att inte gå vidare till Fas 2.
- Gårdstensskolans befintliga avtal löper enligt bild:

Hyrestid	Från och med den: 2018-07-01	Till och med den: 2028-06-01
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader	



6. EKONOMI

Produktionskostnadskalkyl inkl. kostnader för utemiljö samt hyresnivå om stadsfastigheter byggt idrottshallen i egen regi har tagits fram.

Tabell 1. Totalsumma produktionskostnad, framtagen av senior kalkylator. Gulmarkerad ruta är totalsumman/BTA. (BTA = 1765 kvm)

Summa Investeringskostnad(avrundad)	69 100 000	39 150
-------------------------------------	------------	--------

Tabell 2. Hyresnivån för idrottshallen om stadsfastigheter byggt i egen regi beräknat på 70 Mkr investeringskostnad, framtagen av investeringsekonom på stadsfastigheter.

Hyreskostnad	
Driftkostnad	891 149
Underhållskostnad	141 377
Avskrivning	2 476 701
Ränta	1 559 250
Total årshyra som ska inkluderas i förstudien	5 068 476

6.1 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Den preliminära hyreskostnaden för det aktuella uppdraget har beräknats nedan, se tabell 1 och 2.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

GSF har möjlighet att besluta om annuitetstid på 5 år eller 10 år avseende kostnader för utemiljön.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

1a. Preliminär årshyra för projektet: 5 076 tkr (5 års annuitet)

1b. Preliminär årshyra för projektet: 4 738 tkr (10 års annuitet)



Tabell 3. Total årskostnad vid 5 års annuitet avseende kostnader för utemiljön.

Kostnadstyp (5 års annuitet)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 701 250
Fastighetsskatt	120 000
Lokalanpassning – tilläggshyra	839 406
Underhållskostnad	23 030
Driftkostnad	332 290
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	60 088
Totalsumma	5 076 064

Tabell 4. Total årskostnad vid 10 års annuitet avseende kostnader för utemiljön.

Kostnadstyp (10 års annuitet)	Belopp kr
Lokalhyra till fastighetsägare	3 701 250
Fastighetsskatt	120 000
Lokalanpassning – tilläggshyra	501 746
Underhållskostnad	23 030
Driftkostnad	332 290
Periodisering projektkostnader över kontraktstiden	60 088
Totalsumma	4 738 404

Fastighetsägaren Blankinvest Göteborg AB har redovisat följande kostnader för tillägsarbeten:

Lås, passersystem och förberedelse övervakningsutr.	280 000 kr
Inbrottslarm	118 000 kr
Utemiljö	3 500 000 kr

Förslag på finansiering av de två första posterna ovan är att GSF upprättar ett leasingavtal.

Ovanstående tillägsarbeten för utemiljö föreslås hanteras genom ett tilläggsavtal med en annuitets plan på 10 år och en annuitetsränta på 8 %.

Enligt avtalsförslag från fastighetsägaren kommer fastighetsskatt debiteras. Dialog angående detta pågår då Stadsfastighetsförvaltningens projektledare anser att en idrottshall bör klassas som specialfastighet, vilket innebär att den ej ska belastas med fastighetsskatt.



7. REKOMMENDATION TILL BESLUT

7.1 REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under Fas 1. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut i 3 månader.

8. FÖRSLAG TILL PROJEKTTIDPLAN

Tiderna nedan är preliminära och kan komma att ändras.

Aktivitet	Tidpunkt
Start produktion	Januari/februari 2024
Slutbesiktning	Januari/februari 2025
Överlämning	Mars 2025
Inflyttning verksamhet	Mars 2025
Projekt avslutas	Maj 2025

Kommentar till tidplan:

Ovan aktiviteter och tidpunkter förutsätter att vi har nämndbeslut senast i början på september 2023.

Tidplanen är preliminär fram till dess att projektet har projekterats av fastighetsägaren upphandlad entreprenör och ny tidplan har kommunicerats av fastighetsägarens byggprojektledare. Fastighetsägare måste meddela fastställd tillträdesdag 3 månader innan tillträde. Projektstyr kommer uppdateras löpande för att spegla förändringar i tidplan.

9. BILAGOR

- **Bilaga 1.** Förstudierapport Ekonomiska konsekvenser inhyrningsprojekt idrottshall 17059 - 2023-05-19
- **Bilaga 2.** Ekonomiska konsekvenser för inhyrning av idrottshall i Angered 17059 - 2023-05-19
- **Bilaga 3.** Utförandeavtal
- **Bilaga 4.** Angeredsvinkeln idrottshall nybyggnad
- **Bilaga 5.** Kostnadssammanställning Angeredsvinkeln idrottshall
- **Bilaga 6.** Angeredsvinkeln idrottshall RH 2023-06-02 kl 1303



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Lokalförvaltningen

Projektledare Lokalförvaltningen

Andréas Forsberg & Linnéa Hedblom Olsson

Andreas Lindberg

Marcus Göransson & Robin Akyol

Lokalförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: lokalforvaltningen@lf.goteborg.se