



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-07

Diarienummer SFF-2025-00407

Handläggare

Kristin Ring, Hanna Holmstedt

Telefon: 031-365 00 00

E-post: kristin.ring@stadsfast.goteborg.se

Projektbeslut för gymnasie- och grundskolefastigheter april 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner avvikelser i följande projekt:
 - a. Burgården Hus A, Genomförande av ytskikt, avvikelse från projektbudget (SFF-2023-02454).

Sammanfattning

Behov av projekt för att utveckla fastighetsbeståndet i linje med stadsfastighetsnämndens samt Göteborgs Stads nämnders behov har uppstått och stadsfastighetsnämnden behöver därför besluta om en uppdatering av projekt- och investeringsportföljen för 2025. Genom att stadsfastighetsnämnden fattar beslut utifrån förvaltningens förslag kommer nämnden i enlighet med sitt uppdrag ges möjlighet att leverera ändamålsenliga lokaler för stadens invånare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Verksamhetslokaler inom stadsfastighetsnämndens bestånd finansieras genom självkostnadshyra, vilket innebär att kostnaderna för genomförda investeringar eller inhyrda objekt betalas av hyresgästsförvaltningarna (verksamhetsnämnderna). När det avser investeringsrelaterade kostnader direktfaktureras upparbetade kostnader löpande. Lokaler och bostäder inom strategiska och kommersiella fastigheter har unika avtal som är specifika för varje enskilt objekt. Beroende på hur det aktuella avtalat är utformat får förslagna åtgärder olika ekonomisk betydelse. Förvaltningen redogör i detta ärende inte i detalj för varje enskilt objekt, men följer noga den ekonomiska utvecklingen inom portföljen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsfastighetsförvaltningens tekniska krav och anvisningar ställer grundkrav för att säkra låg klimatpåverkan i såväl byggnation som drift. Från och med 2022 omfattas alla nybyggnationsprojekt och större tillbyggnationsprojekt av stadsfastigheters plan för minskad klimatpåverkan. I de mindre reinvesteringsprojekten görs individuella bedömningar av möjligheterna till klimatsmarta val. Utveckling av krav vid inhyrningsprojekt är under utveckling.

Bedömning ur social dimension

Stadsfastighetsförvaltningen tekniska krav och anvisningar ställer idag krav på ändamålsenliga lokaler med fokus på jämlika och inkluderande miljöer.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad 2025-04-22).

Bilagor

1. Stadsfastighetsnämnden, beslut om genomförande för Burgården hus A, reinvestering.

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska fatta aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsnämnden fastställer årligen tre projekt och investeringsportföljer; Förskola, Grundskola samt Boenden och övriga fastighetsprojekt. Portföljerna uppdateras löpande med information om fattade projektbeslut. Portföljerna redovisas i sin helhet till nämnden två gånger per år. Övergripande total prognos för innevarande år för portföljen ges via ordinarie uppföljningsrapporter. Aktuella projektbeslut inom projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskoleprojekt redovisas nedan.

Ärendespecifik information om aktuella projektbeslut i portföljen

1. Burgården Hus A- Genomförande av ytskikt, avvikelse från projektbudget

Projekt	Budget- avvikelse (tkr)	Tidigare avvikelse (tkr)	Ursprunglig budget (tkr)	Ny total budget (tkr)	SFF-dnr
Burgården Hus A- Genomförande av ytskikt (22132)	13 260	0	44 040	57 300	2023-02454



Bild 1. Burgården huvudentré mot Skånegatan, Källa: anpassadgymnasieskola.se

Burgårdens gymnasium ligger i centrala Göteborg, på Skånegatan 20, precis intill Scandinavium. Skolan består av tre byggnader: hus A, B och C. Detta projekt berör hus A och B, medan hus C nyligen har renoverats och inte omfattas.

Hus B är byggt 1935 och hus A 1993. Hyresgäst är utbildningsförvaltningen. Byggnaderna rymmer både teoretiska och praktiska gymnasiala utbildningar, vuxenutbildning, anpassat gymnasium samt utbildningsförvaltningens administration.

Hus A har en bruksarea (BRA) om 21 327 m² och hus B 8 757 m².

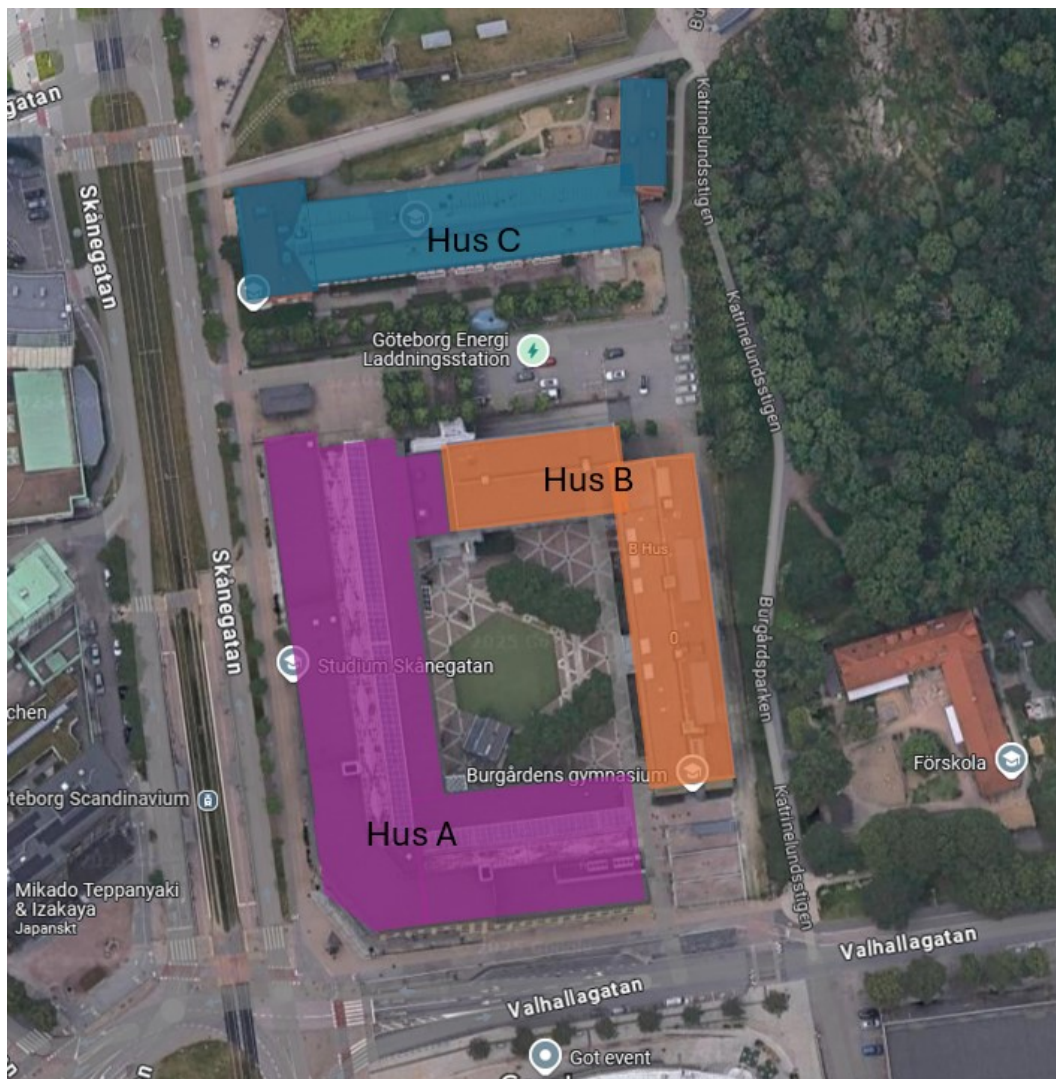


Bild 2 översiktskarta Burgårdens gymnasium

Den 14 december 2023, § 211, beslutade stadsfastighetsnämnden att genomföra renoveringsåtgärder. Åtgärdernas omfattning baserades på en förstudie om byggnadernas skick och tekniska status. Efter genomförandebeslutet visade detaljprojekteringen att renoveringsbehoven i hus A är större än tidigare bedömt, vilket innebär en avvikelse i omfattning och kostnad. Dialog om åtgärdernas nivå har förts med stadsfastighetsförvaltningens tekniska experter. Åtgärder som behöver läggas till efter detaljprojekteringen inkluderar klimatförbättring av träfönster, utbyte av hissar i stället för renovering, utökade renoveringsåtgärder i garage samt ökad omfattning av elarbeten och upprustning av brandlarm.

Avvägningar mellan olika typer av åtgärder i de två byggnaderna har gjorts för att hitta en optimal nivå som säkerställer långsiktig funktion och drift, samtidigt som kostnaderna hålls nere så mycket som möjligt. I hus B har därför beslut fattats att minska åtgärdernas omfattning, framför allt vad gäller ytskikt som bedöms vara i tillräckligt gott skick. Detta förväntas bli en minskad ekonomisk prognos på cirka 6,9 miljoner kronor för hus B.

Burgården hus A och B är stora, komplexa fastigheter som rymmer flera olika verksamheter av varierande karaktär och storlek, som samsas om lokalerna. Projektet ser stor vinning i att byggnaderna nu ska underhållas på ett sätt som

säkerställer långsiktigt hållbara lokaler och förenklar driften av fastigheterna så mycket som möjligt.

Poster som genererat redovisad avvikelse i hus A	Ökad utgift (tkr)	Kommentar
Fönsterrenovering av fönster med tråkarm	3 600	Befintliga glaskonstruktion är i dåligt skick. Avvägning har gjorts att inte byta fönster då resterande delar är i gott skick. I stället utförs byte av glas vilket ger en klimatförbättring. Det kommer även bidra till en bättre ljudnivå i rum som vetter mot Skånegatan.
Byte av 6st hissar	4 600	Utbyte av 6 hissar i stället för renovering. Tidigare bedömning var att mindre åtgärder skulle räcka, men trots reparationer kvarstår många felanmälningar. Byte är det enda sättet att garantera långsiktig funktion. Flera hissar är original från 1993 och har olämpliga tekniska lösningar.
Renovering garage	1 900	Ökad renovering i garage. Prover visar att större ytor behöver renoveras. Åtgärder utförs också för att minimera framtida slitage och förlänga tätskiktens livslängd.
Elarbeten och brandlarm	1 750	Utbyte av fler elcentraler genomförs samt mer omfattande åtgärder på brandlarmsystemet för att säkerställa en långsiktigt hållbar och säker anläggning.
Justering av omkostnader på grund av ökad budget	1 410	I och med ökade kostnader för åtgärderna tillkommer uppjustering av procentuellt beräknade omkostnader. Detta innefattar kalkylerade kostnader för bygglämnad, besiktning och liknande samt riskpåslag.
Totalt avvikelse investering	13 260	

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningen rekommenderar stadsfastighetsnämnden att godkänna avvikelsen enligt ovan.

Lina Cavallin

Martin Blixt

Avdelningschef projekt och investering Förvaltningsdirektör