



Handläggare  
Ingrid Strandberg  
ingrid.strandberg@bracke.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Hantering gamla Gällö Folkets hus, Ubyn 1:126, i samband med nybyggnation F – 9 skola i Gällö, Kommundelegationen.

### Stabens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att gamla Gällö Folkets hus (Ubyn 1:126) rivs, i samband med att det byggs en ny F – 9 skola i Gällö. De verksamheter som idag bedrivs i lokalerna som samlingslokal, bibliotek, kulturskola, musikundervisning, ungdomsgård, produktionskök och matsal ska istället inrymmas i nybyggnationen för Gällö skola.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ändra i "Projektdirektiv för ny Gällö skola, version 2" (ks § 104/2023) med anledning av punkt 1.

### Sammanfattning av ärendet

Senast den 31 oktober ska kommunen lämna en slutredovisning till Delegationen för kommunal ekonomi i balans. För att den tidplanen ska hålla, behöver det **omgående** fattas ett beslut om att riva eller behålla gamla Gällö Folkets hus (fastigheten ubyn 1:126).

De berörda verksamheterna har, trots att det varit kort om tid, bidragit med relevanta synpunkter utifrån sina verksamheters behov, se bilaga "Risk- och konsekvensbedömning av fd Folkets hus i Gällö, skol- och barnomsorgsavdelningen".

Utifrån ett ekonomiskt och byggtekniskt perspektiv förordar projektets styrgrupp och projektledning att hela byggnaden gamla Gällö Folkets hus rivs.



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund - ansökan och beslut om statligt bidrag

I mars 2022 beslutade kommunstyrelsen i Bräcke kommun, att ansöka om statligt bidrag för omstrukturerings- och effektiviseringsåtgärder, i syfte att sänka kommunens driftkostnader och få en ekonomi i balans (ks § 40/2022).

Ansökan omfattade bland annat rivningar av fastigheter, byte av fönster i Förvaltningshuset, renovering av simbassängen i Gällö och nytt system för övervakning och styrning av VA-verk.

Den enskilt största åtgärden som kommunen ansökte om, var att göra en översyn av lokalerna på Gällö skolområde i syfte att sänka driftkostnader och samtidigt förbättra arbetsmiljön. De ansökta åtgärderna bestod av två delar:

- Nybyggnation F - 6 skola inkl fritidshem (1 152 kvm) inklusive förstudie och projektering (bedömd kostnad 40 mnkr).
- Renovering av Gällö högstadieskola, aula och bibliotek inklusive förstudie och projektering (bedömd kostnad 75 mnkr).

I juni återkopplar Delegationen för kommunal ekonomi i balans i ett brev där de menar att det statliga bidraget ska ges till åtgärder som ger en mer tydlig ekonomisk effekt som till exempel att slå ihop flera skolbyggnader till en enda skolbyggnad.

Utifrån det beslutade kommunstyrelsen att ändra sin ansökan till en mer omfattande åtgärd (ks § 91/2022):

- En nybyggnation av Gällö skola, en F - 9 skola inklusive fritidshem (ca 4 500 kvm, bedömd kostnad 157,5 mnkr).

I september 2022 kom beslutet, att Delegationen delvis beviljar Bräcke kommuns ansökan om statligt bidrag. Bidrag beviljas med **100 267 200 kronor** för:

- Delfinansiering med 78 750 000 kr för byggnationen av en ny F-9 skola inklusive fritidshem i Gällö (50 % av ansökt belopp) - angiven besparing när verksamheten är i drift är 3 900 000 kr/år.
- Rivning av fastigheten Västanede 3:192, Kvarnvägen 7, i Kälarne samt fastigheten Haren 3, Hantverksgatan 21, i Bräcke med 7 158



120 kr (kostnad för rivning exklusive nedskrivning) – angiven besparing 1 500 000 kr t o m 2024

- Rivning av tomma verksamhetslokaler, dvs gamla högstadiet, simhallen, lilla sporthallen, Norrlandsgatan 21 och Olandohuset i Bräcke samt Röda skolan i Kälarne med 12 333 080 kr (kostnad för rivning exklusive nedskrivning) – angiven besparing 571 000 kr t o m 2024
- Energieffektiviseringsåtgärder avseende simbassäng i Gällö och fönsterbyten på Förvaltningshuset 2 026 000 kr (50 % av ansökt belopp) – angiven besparing 193 300 kr t o m 2024.

De åtgärder som statsbidraget beviljats för ska vara genomförda senast den 31 december 2024 och senast den 31 oktober 2024 ska en slutredovisning lämnas till Delegationen med uppgifter om de genomförda åtgärderna och deras totala kostnader samt att de ekonomiska effekterna av åtgärderna ska kunna påvisas.

Delegationen har förtydligat att ”investeringsprojektet inte behöver vara helt klart innan den 31 december 2024. Men det ska vara tydligt att investeringsprojektet är påbörjat, det vill säga att kommunen ska kunna visa på att byggnationen med all säkerhet kommer att genomföras och slutföras. Det ska också finnas en utförlig prognos över den totala investeringsutgiften och en realistisk tidsplan för när investeringen är klar och kan tas i bruk för verksamheten.”

## **Nybyggnation av en ny F – 9 skola inklusive fritidshem i Gällö**

### Kommunfullmäktiges beslut

I december 2022 beslutade kommunfullmäktige (kf § 95/2022) att:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att projektera och bygga en ny F-9 skola inklusive fritidshem i Gällö. Byggprojektplanen ska vara upphandlad och färdigställd senast 2024-08-31 för att säkerställa att en slutredovisning kan lämnas in till Delegationen 2024-10-31.

2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att riva de fastigheter på Gällö skola som ersätts av nybyggnationen.

### Projektdirektiv

Kommunstyrelsen har antagit projektdirektiv (ks § 3/2023 och § 104/2023 med syfte att tydliggöra förväntningar, roller och ansvar.



Projektdirektivet beskriver bland annat hur projektet är organiserat med en styrgrupp, kommunstyrelsens utskott som referensgrupper, projektledning, projektgrupper och arbetsgrupper utifrån behov.

Det har tagits fram en tydlig skedesindelning för när de olika delmomenten behöver genomföras för att det ska vara klart till skolstart hösten 2027; förstudieskede dec 2022 - jun 2023, upphandlingsskede jun 2023 – jun 2024, byggskede jul 2024 – jun 2027.

Till den ursprungliga kalkylen på 157,5 miljoner kronor för byggnationen har det lagts till 20 miljoner kronor på grund av den kraftiga inflationen. Det innebär att budgeten för nybyggnationen uppgår till 177 500 000 kronor kronor varav 78 750 000 kronor finansieras via bidraget från Delegationen. Kalkylen för rivningskostnader bedömdes då till 15 000 000 kronor.

I tjänsteskrivelsens "beskrivning av ärendet" till kommunfullmäktiges beslut i december 2022 och i det senare antagna projektdirektivet, bedömdes inte projektet omfatta nybyggnation av kök, bibliotek och aula (dvs fastigheten gamla Gällö Folkets hus).

#### Pågående arbete – förstudieskede och upphandlingsskede

Under 2023 har ett intensivt arbete pågått. Regelbundna styrgruppsmöten och projektgruppsmöten har genomförts, en kommunikationsplan har tagits fram, lokalprogram har utarbetats, flera studiebesök har genomförts, planering för evakuering har påbörjats och arkitekter har upphandlats.

Statusinventeringar av byggnaderna har genomförts som påvisar att det är stora renoveringsbehov och behov av nya tekniska installationer i de gamla skolbyggnaderna. Man bedömer dock att stommen på högstadiesbyggnaden är i så gott skick att den är värd att bevara och möjlig att renovera.

För fastigheten gamla Gällö Folkets hus (Ubyn 1:126) har det, förutom statusinventeringen, även gjorts en fördjupad undersökning. På grund av hur byggnaden är konstruerad, med bland annat ett flertal bärande innerväggar i betong, bedöms det som stora svårigheter att bygga om byggnaden till ändamålsenliga lokaler.

Utredningen har också undersökt möjligheten att spara del av byggnaden för att minska på ytan men just på grund av konstruktionen bedöms det oerhört komplicerat och kostsamt att riva delar av byggnaden.

Kostnaderna för uppvärmning och löpande underhåll bedöms också bli betydligt lägre i en ny byggnad med optimala ytor.



En akut åtgärd efter miljöinspektion är att ventilationen i fastigheten behöver byggas om. Utifrån den utredning som gjorts har det framkommit att utrymmet för att kunna ersätta nuvarande ventilationssystem inte är tillräckligt, vilket innebär att det kommer bli mycket komplext och kostsamt. Mer eller mindre akuta åtgärder är att produktionsköket bedöms ha ett omfattande behov av renovering och eventuell ombyggnad. Fastighetens tak behöver dessutom bytas till ett tak med en annan utformning.

De lokaler som ingår i byggnaden är: musiksalar, aula, ungdomsgård, kök och matsal samt folk- och skolbibliotek. Utöver det finns utrymmen som inte kan användas, bland annat en stor entré och flera trånga utrymmen som möjligtvis kan användas till förråd. De utrymmena uppskattas till cirka 40 procent av den totala ytan, vilket medför onödigt höga energikostnader.

I samråd med projektledning och skolans projektgrupp har anlitade arkitekt- och konstruktörsfirmorna tagit fram olika kostnadsförslag, utifrån olika scenarier. Alternativ A (i praktiken bara med som en referenskostnad för att visa vad en helt ny skola skulle kosta) är att bygga en skola där alla gamla byggnader rivs, alternativ B med högstadiebyggnaden och gamla Gällö Folkets hus kvar och alternativ C där högstadiebyggnaden behålls och det byggs ett **nytt nav** (som ersättning för gamla Gällö Folkets hus).

## Ekonomiska beräkningar

I nuläget är det ganska grova kalkyler när det gäller bedömda kostnader för rivningar, nybyggnationer och ombyggnader. Det är också svårt att beakta och räkna på framtida underhållskostnader men mest troligt är att en gammal byggnad (läs gamla Folkets hus) kräver betydligt mer underhåll än en ny byggnad.

Kostnader för rivning är engångskostnader det år som rivningarna genomförs. Det är dock troligt att kommunen behöver göra nyupplåning för att genomföra rivningarna och då tillkommer årliga räntekostnader, se tabellen med driftkostnader. När det gäller kostnader för rivning, så är alternativet att bygga helt nytt och riva samtliga nuvarande byggnader det dyraste alternativet.

Rivningskostnader	A	B	C
	Bygga helt ny skola	Högstadiet o FH kvar	Högstadiet kvar Nytt Nav
Rivning hela FH	2 000 000 kr	- kr	2 000 000 kr
Rivning högstadiet	3 000 000 kr	- kr	- kr
Rivning övriga byggnader	3 200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr
<b>Summa rivningskostnader:</b>	<b>8 200 000 kr</b>	<b>3 200 000 kr</b>	<b>5 200 000 kr</b>



Ny- och ombyggnationer betraktas som investeringar. I exemplen nedan beräknas investeringen skrivas av under 40 år. Beloppet för investeringen kommer behöva lånas upp och i driftkostnaderna är det medräknat att det tillkommer årliga räntekostnader under avskrivningstiden. Totalt investeringsbehov för gamla Gällö Folkets hus bedöms till drygt 41 miljoner kronor, utifrån den fördjupade undersökningen som gjorts (motsvarande 20 tkr/kvm). I arkitekternas kalkyler är ombyggnationerna beräknade till i snitt 28,3 miljoner kronor (motsvarande 15 tkr/kvm), därav det extra investeringsbehovet på 13,5 miljoner kronor som är inlagt i kalkylen nedan. Till det tillkommer renovering och ombyggnation av produktionskök med cirka 10 miljoner kronor. Några av de åtgärder som behöver göras i byggnaden är akuta men delar av ombyggnationen kan vara möjlig att skjuta på något eller några år. En stor nackdel med det skulle vara att tiden som skolområdet blir en byggarbetsplats förlängs ytterligare några år.

För att få jämförelsebara siffror, har det i kalkylerna nedan beaktats att samtliga ny- och ombyggnationer görs klart så att skolan är färdigställd till höstterminen 2027.

Alternativ A, att bygga en helt ny skola bedöms inte realistiskt ur ett ekonomiskt perspektiv men finns med i kalkylerna som ett referensvärde.

Investeringar	A	B	C
	Bygga helt ny skola	Högstadiet o FH kvar	Högstadiet kvar Nytt Nav
Månsson & Hansson kalkyl	197 297 025 kr	177 611 403 kr	182 563 406 kr
Cedervall kalkyl	197 297 025 kr	170 200 635 kr	186 378 920 kr
<b>Genomsnittlig investeringsutgift</b>	<b>197 297 025 kr</b>	<b>173 906 019 kr</b>	<b>184 471 163 kr</b>
Investeringsbidrag Delegationen	- 78 750 000 kr	- 78 750 000 kr	- 78 750 000 kr
Ytterligare investeringsbehov FH	- kr	13 500 000 kr	- kr
<b>Summa nettoinvestering:</b>	<b>118 547 025 kr</b>	<b>108 656 019 kr</b>	<b>105 721 163 kr</b>

I den slutredovisning som ska göras till Delegationen, senast den 31 oktober 2024, ska kommunen kunna visa att energiförbrukningen efter ny- och ombyggnationer kommer minska med minst 650 000 kronor och att personaleffektiviseringarna kommer uppgå till minst 3 250 000 kronor. Minskningen i energiförbrukning avser både fjärrvärme och el.

För att få helårssiffror, visar tabellen bedömda driftkostnader år 2028.



Sammanställning driftkostnader 2028	A	B	C
	Bygga helt ny skola	Högstadiet o FH kvar	Högstadiet kvar Nytt Nav
Räntekostnader på lån för rivningar	233 700 kr	91 200 kr	148 200 kr
Avskrivningar o räntor på investeringar	6 342 266 kr	5 813 097 kr	5 656 082 kr
Utbyte komponenter, underhåll	- kr	250 000 kr	- kr
Sophämtning	78 100 kr	78 100 kr	78 100 kr
El	640 000 kr	640 000 kr	640 000 kr
Fjärrvärme	1 250 000 kr	1 250 000 kr	1 250 000 kr
<i>Minskning energiförbrukning</i>	- 856 000 kr	- 477 000 kr	- 787 657 kr
VA	306 300 kr	306 300 kr	306 300 kr
Förbrukning, larm mm	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Kapitalkostnader inventarier	1 300 000 kr	1 300 000 kr	1 300 000 kr
<i>Minskning av tjänster</i>	- 3 250 000 kr	- 3 250 000 kr	- 3 250 000 kr
	<b>6 074 366 kr</b>	<b>6 031 697 kr</b>	<b>5 371 025 kr</b>

En bedömning har också gjorts över vad kostnaderna kommer vara år 2040.

Sammanställning driftkostnader 2040	A	B	C
	Bygga helt ny skola	Högstadiet o FH kvar	Högstadiet kvar Nytt Nav
Räntekostnader på lån rivningar	159 900 kr	62 400 kr	101 400 kr
Avskrivningar o räntor på investeringar	5 275 343 kr	4 835 192 kr	4 704 592 kr
Utbyte komponenter, underhåll	300 000 kr	750 000 kr	500 000 kr
Sophämtning	78 100 kr	78 100 kr	78 100 kr
El	640 000 kr	640 000 kr	640 000 kr
Fjärrvärme	1 250 000 kr	1 250 000 kr	1 250 000 kr
<i>Minskning energiförbrukning</i>	- 856 000 kr	- 477 000 kr	- 787 657 kr
VA	306 300 kr	306 300 kr	306 300 kr
Förbrukning, larm mm	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
Kapitalkostnader inventarier	1 300 000 kr	1 300 000 kr	1 300 000 kr
<i>Minskning av tjänster</i>	- 3 250 000 kr	- 3 250 000 kr	- 3 250 000 kr
	<b>5 233 643 kr</b>	<b>5 524 992 kr</b>	<b>4 872 735 kr</b>

**Slutsats:** Den årliga driftbesparingen bedöms uppgå till cirka 650 tkr i alternativ C jämfört med alternativ B, vilket skulle motsvara en total kostnadsminskning med 8,5 miljoner kronor mellan 2028 och 2040.

## Ekonomiska konsekvenser

Att bygga nytt och/eller bygga om får ekonomiska konsekvenser under lång tid framöver, som högre kostnader för avskrivningar och räntor men det leder också till lägre kostnader för bland annat energiförbrukning. Med bättre anpassade skollokalerna bedöms också klasserna kunna vara större vilket ger förutsättningar för en effektivare bemanning.



## Barnkonsekvensanalys

Genom att riva byggnaden gamla Folkets hus och istället bygga ett nav i anslutning till den nya skolan kommer innebära att eleverna (och personalen) får en mer ändamålsenlig skola för dagens undervisning och en bättre arbetsmiljö.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, 2024-02-02
- Bilaga: PM Gällö skola ev rivning folkets hus
- Bilaga: "Grov beräkning Tidskisser M&H" (scenario 2A = C Gällö gamla FH rivs; scenario 2B = B Gällö gamla FH kvar).
- Bilaga: "Grov beräkning Tidskisser Cedervalls" (alternativ B = C Gällö gamla FH rivs; alternativ C = B Gällö gamla FH kvar).
- Bilaga: Beräkningar gamla Gällö FH
- Bilaga: Risk- och konsekvensbedömning av fd Folkets hus i Gällö, skol- och barnomsorgsavdelningen

## Beslutet skickas till

Anna Jensén Salomonsson, Katarina Jorderud Strandberg, Anna Lundström och Carina Nylund

Ingrid Strandberg  
Kommuncontroller

Bengt Flykt  
Kommundirektör