



Handläggare
Thomas Lundberg
Telefon: 08 508 35 513

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 21 maj 2013

Ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut - genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

- 1 Arbetsmarknadsnämnden beslutar att inte beställa ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstituts lokaler Stigbergsgatan 26, kv Stammen 34.
- 2 Arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att säga upp lokalerna för avflyttning till en för verksamheten lämplig tidpunkt.
- 3 Verksamheten flyttas till nämndens befintliga lokaler på Blekingegatan 55, kv Gamen 9.
- 4 Beslutet överlämnas till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och kommunstyrelsens ekonomiutskott.
- 5 Arbetsmarknadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Charlotte Svensson
arbetsmarknadsdirektör

Leif Styfberg
tf chef för
Vuxenutbildning Stockholm

Thomas Lundberg
ekonomichef

Sammanfattning

Innemiljön i Frans Schartaus Handelsinstitut på Stigbergsgatan 26 har fått anmärkningar på luftkvaliteten. Fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, har bedömt att en omfattande ombyggnad av ventilationssystemet därför måste utföras.

SISAB har lämnat en fastprisoffert för en ombyggnad. Den skulle innebära att årshyran för lokalerna skulle uppgå till 7,9 mnkr eller 1 807 kronor per kvadratmeter. I den hyran har inräknats den kraftiga ökningen av det nya ramavtalet mellan staden och SISAB innebär.

Förvaltningen konstaterar att hyresökningen till följd av ombyggnaden och det nya ramavtalet är mycket stor. Frans Schartaus Handelsinstitut hade 2012 ett underskott på 2,5 mnkr. Hyran var då 3,2 mnkr. Ett av skälen till underskottet är att verksamheten har stora lokalkostnader och att dessa inte nyttjas effektivt. Med hänvisning till detta anser förvaltningen inte att det är rimligt att ytterligare öka lokalkostnaderna.

Genom att flytta verksamheten till de lokaler nämnden redan hyra på Blekingegatan 55, Åsö Vuxengymnasium, kan stora effektiviseringar göras. Förvaltningen föreslår därför nämnden besluta att inte bygga om Frans Schartaus Handelsinstituts lokaler Stigbergsgatan 26, kv Stammen 34.

Bakgrund

Frans Schartaus Handelsinstitut har sina lokaler på Stigbergsgatan 26, kv Stammen 34. Byggnaden ägs av staden genom SISAB. Staden, genom dåvarande lärlings- och yrkesskolstyrelse, övertog fastigheten 1952 från Stockholms grosshandels-societet. Av överlåtelsekontraktet framgår bland annat att grosshandelssocietetens ledamöter framhållit, att man önskar bevara Frans Schartaus namn i förbindelse med handelsgymnasieutbildningen i Stockholm. Något krav på att verksamheten ska bedrivas i den befintliga byggnaden framgår inte av överlåtelsen. Byggnaden, som togs i bruk 1915, har av Stads-museet ansetts särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Detta medför krav på stor varsamhet vid en ombyggnad.

Innemiljön har under en rad år fått anmärkningar på luftkvaliteten. Miljön uppfyller inte de tekniska kraven vid den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystemet (OVK). Stadsbyggnadskontoret som har myndighetsansvaret har begärt uppvisande av godkända resultat av funktionskontroll till den 31 december 2013. SISAB har bedömt att en omfattande ombyggnad av ventilationssystemet därför måste utföras. Utredningen med att se över luftkvaliteten har pågått under en

längre tid. Redan år 1997 tog SISAB fram handlingar för att åtgärda luftbehandlingen.

Ärendet

Arbetsmarknadsnämnden beslutade den 14 juni 2011 om inriktning för ombyggnadsåtgärder för Frans Schartaus Handelsinstitut. Utbildningsförvaltningen fick i uppdrag att beställa förslagshandling och fastprisoffert inför ett genomförandebeslut.

Ordföranden Ulla Hamilton m.fl. (M), ledamoten Gulan Avci (FP) och ledamoten Fredrik Lindstål (C) lämnade följande särskilda uttalande.

”Stockholms stad har haft ansvar för Frans Schartaus handelsinstitut sedan 1952 och skolan har idag ett brett kontaktnät bland Stockholms näringsliv. Skolan visar mycket goda resultat, omkring 95 procent av alla studerande som tagit examen under de senaste fem åren har anställning eller arbetar som egna företagare, som framgår av förvaltningens tjänsteutlåtande är snittet i riket 80 procent. Frans Schartau har alltså en mycket stor förmåga att erbjuda de utbildningar som efterfrågas på Stockholms arbetsmarknad. Vi uppmärksammar också att Frans Schartau vid den senaste ansökningsomgången var den utbildare inom Yrkeshögskolan som beviljades flest tillstånd. För oss är Yrkeshögskolan är en mycket viktig utbildningsform för att kunna trygga den framtida kompetensförsörjningen på Stockholms arbetsmarknad.

Byggnaden som nu är föremål för renovering från har anor från 1900-talet och förknippas starkt med Frans Schartaus Handelsinstitut. Vi förutsätter att Frans Schartau flyttar tillbaka till samma lokaler som idag används för skolans utbildning efter det att renoveringen är färdig då det är vår starka önskan och bakgrunden till att just arbetsmarknadsnämnden ser sig som ansvarig för att renoveringen möjliggörs.”

Bakgrunden till arbetsmarknadsnämndens beslut redovisas i utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 17 maj 2011.

väsande även i framtiden oavsett om det gäller vuxen- eller ungdomsutbildning”.

Ombyggnad

Huvudskälet till behovet av ombyggnad är att ventilationen, enligt den obligatoriska ventilationskontrollen, inte ger tillräckligt med luft till undervisningsgrupperna. Av detta skäl gjordes redan under 1990-talet en utredning om ventilationsombyggnad.

I samband med att en ventilationsombyggnad görs finns möjlighet till en rad andra underhållsåtgärder såsom stambyte och elsystem. Därtill viss verksamhetsanpassning för att möjliggöra mer undervisningskapacitet samt effektivisera de administrativa ytorna.

Förbättringarna för verksamheten skulle innebära främst luftkvalitet, akustikåtgärder som ger en bättre ljudmiljö, fler handikappanpassade toaletter samt förbättring av husets hygienstandard och placering.

Den nu offererade ombyggnaden skulle innebära att lokalerna kan utnyttjas med effektivt. Elevutrymmena ökar med 200 kvm vilket innebär att kapaciteten skulle kunna öka med 100 elever. De administrativa ytorna minskas från 320 kvm till 220 kvm. En förbättrad ventilation ger också att möjlighet att nyttja de enskilda klassrummen för fler elever.

Frans Schartaus Handelsinstitutet

Idag tillhandahåller skolan elva utbildningar på eftergymnasial yrkeshögskolenivå. Dessa finansieras med statliga medel från Myndigheten för yrkeshögskolan. Utbildningarna beviljas för två år i taget. Utmärkande för utbildningsformen är att behörighet till dessa och innehåll bestäms av den specifika utbildningens ledningsgrupp vari det lokala näringslivet är i majoritet. Av utbildningstiden sker 30 procent tillsammans med yrkeskunniga handledare ute på arbetsplatser. Nio av tio examinerade studenter från skolan har fått anställning eller driver eget företag sex månader efter utbildningen.

Tio av utbildningarna genomförs på heltid men Frans Schartaus Handelsinstitut tillhandahåller också deltidsutbildning samt uppdragsutbildning. Rese- och redovisningskonsulter, butik-, restaurang- och hotelledare, löneekonomier och ekonomiansvariga samt sjukvårdsadministratörer och egenvårdssäl-

jare är några av de yrken som de 600 studerande utbildas i inom skolan.

Skolans medarbetare omfattar 20 anställda, varav 15 arbetar som utbildningsledare och pedagoger. Övriga fem arbetar med skolledning och kringsservice. Krav på flexibilitet medför att en allt större andel av utbildningen genomförs med yrkesverkssamma utbildningskonsulter som uppgår till 40 stycken. Utöver utbildningskonsulter utgör externa föreläsare, studiebesök, praktikmatchning samt internationella samarbeten breda kontaktytor med näringslivet som de studerande upplever mycket betydelsefulla för sin yrkesutveckling. Omvänt upplevs kontakterna med studerande och skola vara en god rekryteringsbas för företagen.

Skolenheten Frans Schartaus Handelsinstitutets ekonomi

Frans Schartaus Handelsinstituts verksamhet finansieras i princip i sin helhet av bidrag till utbildning från Myndigheten för yrkeshögskola. Mindre intäkter kommer från uppdragsutbildningar. De största kostnaderna för verksamheten är personalkostnader och ersättning till utbildningskonsulter och den tredje största budgetposten är lokalkostnaderna. Utfallet för enheten 2012 var ett underskott på 2,5 mnkr. Underskottet berodde i huvudsak av lägre intäkter för uppdragsutbildningar och ökade lärarlöner. Hyreskostnaden, inklusive el, 2012 var 3,2 mnkr.

Den totala budgeten för 2013 uppgår till 27,2 mnkr. Hyran för byggnaden är 4,3 mnkr, inklusive el, som nu ingår i hyran. Vuxenutbildning Stockholm har beslutat fasa in den kraftiga hyresökningen under en tvåårsperiod varför 0,7 mnkr av hyran under 2013 belastar avdelningen. Enhetens prognos per den sista mars för 2013 var en ekonomi i balans.

Hyra och ombyggnadskostnader

Hyran under 2013 för hela byggnaden på Stigbergsgatan 26 är, som nämnts ovan, för närvarande 4,3 mnkr per år, vilket motsvarar en hyra per kvadratmeter på 983 kronor. Det kan noteras att innan det nya ramavtalet mellan staden och SISAB trädde i kraft den 1 januari 2013 var årshyran, inklusive el, 3,2 mnkr eller 739 kronor per kvadratmeter. Hyran har ökat med 33 procent till följd av det nya ramavtalet. Det beror bland annat på att det nya ramavtalet innehåller en lägesfaktor som höjer hyran i innerstadslägen.

För den aktuella ombyggnaden har SISAB lämnat en fastprisoffert, daterad den 21 mars 2013. Ombyggnaden bedöms kosta totalt 73,1 mnkr, varav 49,4 mnkr är hyresgenererande. Mellanskillnaden 23,7 mnkr finansieras av SISAB. Den hyresgenererande delen av ombyggnaden innebär att hyran ökar med 3,6 mnkr per år. Årshyran efter ombyggnaden skulle då uppgå till 7,9 mnkr eller 1 807 kronor per kvadratmeter.

Effektivisering av vuxenutbildningens lokaler

Arbetsmarknadsförvaltningen har låtit göra en utredning ”Genomgång i syfte att effektivisera vuxenutbildningens lokaler”. Utredningen berör lokalerna på Blekingegatan 55 (Åsö Vuxengymnasium) och Stigbergsgatan 26 (Frans Schartaus Handelsinstitut).

Slutsatsen av det arbetet visar att både Frans Schartaus Handelsinstitut och Åsö Vuxengymnasium kan effektivisera och därmed minska sitt lokalutnyttjande och lokalkostnader. För Frans Schartaus Handelsinstituts del så mycket som 40 procent av nuvarande lokalyta. Utredningen visar också att Frans Schartaus Handelsinstitut kan rymmas i arbetsmarknadsnämndens redan inhyra lokaler på Blekingegatan 55.

Tidplan och offert

Enligt beslut av nämnden beställde förvaltningen den 6 november 2012 en fastprisoffert från SISAB för en ombyggnad. Offerten som, lämnades den 21 mars 2013, förutsätter att beställning inkommer före den 30 april. Denna har under hand förlängts efter kontakter mellan stadsledningskontoret och SISAB. Om beställning lämnas inom angiven tid kan evakuering av byggnaden inledas den 23 juni 2014 och ombyggnad påbörjas den 1 juli. Därefter skulle verksamheten kunna flytta tillbaka den 1 augusti 2015.

Att inte genomföra ombyggnaden innebär en förgäveskostnad för framtagande av fastprisofferten om 0,7 mnkr. Om en interimsbeställning görs, efter beslut i nämnden, och kommunstyrelsen ekonomiutskott därefter inte godkänner ombyggnaden blir förgäveskostnaden högre till följd av att en projektering har inletts.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen konstaterar att hyresökningen till följd av det nya ramavtalet och ombyggnaden är mycket stor. Dessa bågge faktorer samverkar på ett olyckligt sätt.

Byggnaden är konstruerad efter en gammal norm som en palatsskola med breda korridorer vilket gör den ytineffektiv. Lokalerna skulle efter en ombyggnad med effektiviseringar, fördela sig enligt följande:

- Undervisningsyta, 41 procent
- Kontorsyta, 9 procent
- Gemensamhetsyta såsom kommunikation, biytor med mera, 50 procent.

Vuxenutbildningens egenregiverksamheter har en ekonomi i obalans. I bokslut 2012 redovisade Åsö vuxengymnasium ett underskott på 8,8 mnkr och Frans Schartaus Handelsinstitut ett underskott på 2,5 mnkr. Ett av skälen till det är att verksamheten har för stora lokalkostnader och att dessa inte nyttjas effektivt. Med hänvisning till detta anser förvaltningen inte att det är rimligt att ytterligare öka lokalkostnaderna.

Förvaltningen bedömer att skolenheten Frans Schartaus Handelsinstitut inte kan finansiera den ökade hyran efter ombyggnaden med intäkterna från Myndigheten för yrkeshögskola. Ett sätt att klara de ökade hyreskostnaderna kunde vara att förvaltningen subventionerade hyran. Förvaltningen anser inte heller detta vara en framkomlig väg då det förutom ökade kostnader innebär att konkurrensen med enskilda utbildningsanordnare snedvrids.

I den ovan nämnda lokalutredningen konstaterades att Frans Schartaus Handelsinstituts verksamhet kan rymmas i Åsö Vuxengymnasiums lokaler på Blekingegatan 55. Under planeringen för en eventuell ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut har också planerats för att verksamheten skulle evakuera dit. Lokalerna på Blekingegatan 55 är både billigare och mer yteffektiva. Hyran uppgår till 974 kronor per kvadratmeter och år.

Att flytta Frans Schartaus Handelsinstitut permanent till lokalerna på Blekingegatan 55 skulle innebära en kraftig minskning av nämndens lokalkostnader. Lokalerna på Stigbergsgatan kostar under 2013 4,3 mnkr och kostnaden efter ombyggnaden skulle uppgå till 7,9 mnkr per år.

Hyran för de lokaler Frans Schartaus Handelsinstitut var tänkta att evakuera till uppgår till cirka 1,5 till 2,0 mnkr per år. Frans Schartaus Handelsinstitut skulle med andra ord minska

sina lokalkostnader kraftigt. Minskningen motsvarar i princip enheten underskott 2012. Även Åsö Vuxengymnasiums kostnader skulle minska då Frans Schartaus Handelsinstitut övertar delar av.

Det kan även noteras att kostnaderna för evakueringen, innan förslaget att evakuera till befintliga lokaler i Åsö togs fram, uppskattades till cirka 8 mnkr.

Lokalerna på Stigbergsgatan 26 har begränsad tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Byggnaden är högt belägen och nås via tre trappor eller via den branta Stigbergsgatan. Huvudentrén är en lång trappa och rullstolsburna måste hänvisas till en helt skild ingång från gaveln. Den enda hissen är K-märkt och klarar inte av en större rullstol vilket innebär att man i vissa fall måste byta till en mindre rullstol. Dessutom kommer byggnaden att sakna fullvärdig handikapptoiletter på varje plan även efter planerad ombyggnad och det finns även undervisningsrum med hindrande nivåskillnad. De flesta elevtoaletter finns på källarplanet som inte nås med hiss.

Ett annat tänkbart scenario vore att beställa ombyggnaden av Frans Schartaus Handelsinstitut Stigbergsgatan 26 och flytta delar av nämndes verksamheter från Blekingegatan 55 för att fylla byggnaden på Stigbergsgatan 26. Förvaltningen anser inte att ett sådant förslag är ekonomiskt försvarbart. Efter en ombyggnad av lokalerna på Stigbergsgatan 26 skulle hyran per kvadratmeter vara nästan dubbelt så hög som på Blekingegatan 55. Till det kommer att lokalerna på Stigbergsgatan 26 är ineffektiva och svåra att utnyttja maximalt. Förvaltningen anser därför att om lokaler ska avvecklas är ett rimligt beslut att lämna de som är både dyrast och mest ineffektiva.

Förvaltningen konstaterar också att Frans Schartaus Handelsinstituts framtida verksamhetsvolym och finansiering är osäker. Verksamheten är helt beroende av intäkter från Myn-digheten för yrkeshögskolan. Det innebär en stor ekonomisk risk för arbetsmarknadsnämnden om intäkterna skulle utebli. Att förlägga verksamheten till Blekingegatan 55 innebär en ökad lokalmässig flexibilitet i samarbete med Åsö Vuxen-gymnasium och utbildningsnämnden. Möjlighet till samnytt-jande av exempelvis specialsalar med övriga verksamheter finns också.

Det finns en risk att en flytt från lokalerna på Stigbergsgatan 26 kan påverka varumärket Frans Schartau Handelsinstitut negativt. Förvaltningen bedömer dock risken med att ha en verksamhet med en ekonomi i obalans där stora besparingar måste göras vara större. Genom att flytta verksamheten ges varumärket en möjlighet att utvecklas. De nya lokalerna på Blekingegatan bör också anpassas så att det blir tydligt var Frans Schartaus Handelsinstitut bedriver sin verksamhet.

Förvaltningen föreslår därför nämnden besluta att inte bygga om Frans Schartaus Handelsinstituts lokaler Stigbergsgatan 26, kv Stammen 34. Förvaltningen föreslår också att arbetsmarknadsdirektören ges i uppdrag att säga upp lokalerna på Stigbergsgatan 26 i lämplig tid så att de nya lokalerna på Blekingegatan hinner anpassas och att dubbelhyra undviks.

Bilagor:

1. Arbetsmarknadsnämndens beslut i ärendet Inriktningsförslag avseende ombyggnadsåtgärder i Frans Schartaus Handelsinstitut, 2011-06-14.
2. Offert med fastpris för hyrestillägg vid ombyggnad av Frans Schartaus Handelsinstitut, 2013-03-21.