

§ 8**Inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet**

KS 2022/597

Beslut

Utbildningsnämndens ansökan om inhyrning av ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 miljoner kronor det första året godkänns.

Särskilt uttalande

Sara Stenudd (V) gör följande särskilda uttalande.

Vi har hela tiden ansett att SISAB ska äga och bygga skolan då Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola. Vi har också betonat att staden ska behålla rådigheten över hyrorna i ett livscykelperspektiv, istället för att besluta om dyrare lösningar.

Redan i samband med att kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade Vänsterpartiet sig bland annat för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå, och att optionen om markanvisning till ALAB därmed skulle utgå från aktieöverlåtelseavtalet. I vår reservation framhöll vi att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Vi ville både att SISAB skulle få behålla markanvisningen och att området för gymnasieskolan inte skulle minskas (där vi idag ser konsekvenser bland annat i form av att skolgård saknas). Vi betonade också att staden måste behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv, och att inhyrning hos privata fastighetsägare skulle undvikas, med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet.

När exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade Vänsterpartiet att staden, genom att involvera privata aktörer, med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning över tid, jämfört med om SISAB fått bygga skolan. SISAB lånar billigare än privata bolag, som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna, och sätter hyran enligt en självkostnadsprincip. Det innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker för varje år.

Majoriteten står fast, trots riskerna, vid att fullfölja projektet med motiveringen att det har ”förutsättningar att bidra till ett



minskat investeringsbehov för kommunkoncernen och till kunskapsbyggande”. Man är således inte ens säker på att det ska minska investeringsbehovet, vilket måhända beror på att ett långvarigt hyreskontrakt av tillgångar som exempelvis skolor kan klassas som finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt rådet för kommunal redovisning (RKR). Det skulle kunna innebära att staden både riskerar att få ökad skuldbörda och högre hyreskostnader på sikt.

Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, och att Intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB därför ska sägas upp, att det inte ska tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2022 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2022/597-2 (Godkänd - R 1) KS 2022/597
Tjänsteutlåtande - Inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet
- KS 2022/597-1 Framställan från Utbildningsnämnden

Protokoll 5/2022

fört vid Kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde
onsdagen den 18 maj 2022 kl. 15:40-15:45, Stora Kollegiet

Ledamöter	Anna König Jerlmyr (M) Ordförande Karin Wanngård (S) Vice ordförande Joakim Larsson (M) Jan Jönsson (L) Daniel Helldén (MP) Jan Valeskog (S) Sara Stenudd (V) ersätter Clara Lindblom (V)
Ersättare	Björn Ljung (L) Karin Ernlund (C) Kadir Kasirga (S)
Övriga närvarande	Susanne Tiderman Tjänsteman Anna Borgs Kanslichef
Justerare	Anna König Jerlmyr, Karin Wanngård
Datum för justering	2022-05-23
Paragraf	§§1-3, §§5-11
Sekreterare	Kerstin Tillkvist

Handläggare
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Till
Kommunstyrelsens
ekonomiutskott

Inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens ansökan om inhyrning av ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 miljoner kronor det första året godkänns.

Bakgrund

Utbildningsnämnden fattade inriktningsbeslut om inhyrningen av gymnasieskolan den 27 januari 2022, vilken godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 mars 2022, dnr. KS 2022/164.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokal försörjning.

Ärendet

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhälls-service.

Utbildningsnämnden konstaterar att antalet elever i gymnasieskolan förväntas öka kommande år och ser därför behov av att tillskapa en ny gymnasieskola i Slakthusområdet.

Skolan kommer att ägas och förvaltas av Atrium Ljungberg AB (ALAB) som avser att uppföra byggnaden enligt standarden Miljöbyggnad Guld. Projektering och byggentreprenad av skolbyggnaden ska föregås av upphandling enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. ALAB kommer att hyra ut lokalerna till SISAB som sedan hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden enligt i huvudsak samverkansavtalets principer.

Utbildningsnämnden lyfter att sedan inriktningsbeslutet har angöringen för transporter av mat och varor fått ny utformning och

placering, vilket är en förbättring och ur arbetsmiljösynpunkt är det en mer stabil och hållbar lösning.

Gymnasieverksamhetens idrottsfunktion planeras till den nya fullstora idrottshall som idrottsnämnden i sin tur planerar i området och produktion ska påbörjas i slutet av år 2023. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som ingår i samplaneringen, vilka får förtur genom avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid. Avsteg från närhetsprincipen görs genom att idrottsnämnden i genomförandeärendet initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen.

Vidare kommer verksamheten nyttja labbsalar i den närliggande Betty Petterssons gymnasium.

Skolbyggnaden planeras inflyttningsklar år 2026. Redan år 2025 ser utbildningsnämnden behov av platser och planerar därför att eventuellt att starta upp verksamheten i andra lokaler.

Beskrivning av skolan

Kapacitet	800 elever, gymnasieskolans teoretiska program
Verksamhetsarea	6 203 kvm LOA, 9 kvm BRA per plats exkl. idrott och labbsalar
Årshyra	cirka 19 mnkr, motsvarar 24 000 kr per plats (inkl. idrott: 25 000 kr per plats)

Hysesavtalet mellan ALAB och SISAB är klart och inhyrningshyran utgörs av en marknadsmässig hyra. Den baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprogram, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsnämnden.

Inhyrningstiden i avtalet är 15 år med möjlighet att förlänga 5 år i taget. Uppsägning av avtalet ska ske 2 år innan hyrestidens slut.

Gränsdragningslistan i avtalet mellan Atrium Ljungberg AB (ALAB) och SISAB har upprättats så att ansvaret för fastighetsspecifika kostnader läggs på ALAB och verksamhetsspecifika kostnader läggs på SISAB. De kostnader som ligger på SISAB fördelas sedan enligt sedvanlig fördelning av ansvar som gäller i samverkansavtalets gränsdragningslista.

Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Eventuella ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA) beställda av utbildningsnämnden kan påverka hyreskostnaden.

Utbildningsnämnden uppger en schablonkostnad om 1 000 kronor per elev för att inhyrning av idrottstimmar och den baseras på kostnaden enligt idrottsnämndens taxa. Gymnasieskolan kommer därutöver nyttja labbsalar i Betty Petterssons gymnasium och hyran för dessa labbsalar ingår i projektet för Betty Petterssons gymnasium.

Utöver hyran från ALAB tillkommer kostnader för utbildningsnämnden för att lokalen ska kunna omfattas av den fullservice som stadens samverkansavtal för skollokaler med SISAB erbjuder. Tillägget blir 225 kronor per kvm för drift respektive 154 kronor per kvadratmeter för energi. Totalt uppgår hyran för utbildningsnämnden därmed till cirka 19 miljoner kronor år ett.

Från och med år 2024 räknas hyran upp med KPI. Vad hyran blir vid tillträdet år 2026 är en preliminär uträkning, men med en årlig ökning av KPI med 3 procent uppgår den enligt utbildningsnämnden till 26 200 kr/elev.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att utbildningsnämndens genomförandebeslut är i linje med tidigare fattat inriktningsbeslut.

Den uppskattade hyreskostnaden om 25 000 kronor per plats har sjunkit 1 000 kronor sedan inriktningsbeslutet men nivån är fortsatt hög men inte orimlig. Beloppet kommer att justeras utifrån utfall av bland annat indexeringen och uppgår då enligt utbildningsnämndens scenario till 26 200 kronor, vilket inte föranleder någon annan bedömning av stadsledningskontoret.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner utbildningsnämndens inhyrning av en ny gymnasieskola i Slakthusområdet till en bedömd hyreskostnad om cirka 19 miljoner kronor det första året.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per 28 april 2022 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2022-05-09
Ebba Agerman, Avdelningschef	2022-05-09