

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874**Till**
Utbildningsnämnden
2017-02-02

Inhyrning av lokal för Stockholm Science & Innovation School (SSIS)

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in lokal om 1 267 kvm i fastigheten Borgarnäs 1 för utökning av SSIS till en årshyra år ett om cirka 3,3 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning av lokal om 1 267 kvm i fastigheten Borgarnäs 1 för utökning av SSIS till en årshyra år ett om cirka 3,3 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefJan Holmquist
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Stockholm Science & Innovation School (SSIS) har ett högt söktryck. I samma hus som skolan finns lokaler som är tillgängliga för uthyrning. Utbildningsförvaltningen föreslår att de lediga lokalerna hyrs in för att utöka skolans kapacitet.

Bakgrund

SSIS har idag 180 gymnasieplatser. Skolan erbjuder en teknikutbildning som många elever söker till. Skolan är belägen i det så kallade Nod-huset i Kista, inom fastigheten Borgarnäs 1 på adressen Borgarfjordsgatan 12. Nod-huset har som målsättning att vara en mötesplats för lärande, forskning, näringsliv och företagande vid Kista Gård. Bland annat är Stockholms universitet hyresgäst i huset. SSIS har bedrivit verksamhet i lokalen sedan

2014. Skolan har samarbeten med Stockholms universitet, KTH och företag i Kista Science Center.

Ärendet

Utbildningsförvaltningen föreslår inhyrning av ytterligare 1 267 kvm för att möjliggöra en utökning av skolan med ytterligare 180 elevplatser till totalt 360 elevplatser. Utbyggnaden kommer att innefatta totalt sex klassrum, lärarrum, grupprum, rum för skolsköterska och skolkurator, wc och uppehållsytor. Utöver lokalerna om 1 267 kvm finns också tillgängligt gemensamma ytor, så kallade shared spaces, som nyttjas av fastighetens samtliga hyresgäster. Inhyrning av de nya lokalerna sker på liknande villkor som gäller för befintliga lokaler.

Lunch ordnas idag externt genom den restaurang som finns i huset. Avsikten är att lunchserveringen också framöver, efter det utökade elevantalet, ska ordnas externt. Detsamma gäller för idrottsundervisning som planeras på Stockholms byggnadstekniska gymnasium, cirka en kilometer från SSIS.

Enligt tidplanen ska inhyrning av den nya lokalen ske från augusti 2017 för att möjliggöra ett ökat intag i årskurs ett med ytterligare två klasser till höstterminen 2017. Eftersom en ny årskurs 1-3 ska skapas kommer lokalen nyttjas fullt ut först vid hösten 2019 då intag har skett i tre år i den nya organisationen.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	Atrium Ljungberg AB
Ny yta:	1 267 kvm
Årshyra ny lokal:	3,3 mnkr
Tillskapande av klassrum:	6
Hyra/elev/år innan nyinhyrning:	cirka 14,5 tkr/elev (2,6 mnkr/180*)
Hyra/elev/år efter nyinhyrning:	cirka 16,4 tkr/elev (5,9 mnkr/360**)

* Beräknat utifrån antagandet om att skolan har 60 elever i varje årskurs, idag är elevantalet något högre.

** Beräknat år 2019 då intag till den nya organisationen skett under tre år. Under de två första åren kommer elevantalet att vara lägre.

Hyresavtalet kommer inledningsvis att tecknas på sju år och på så sätt kommer hyrestiden att sammanfalla med den hyrestid som

gäller för befintliga lokaler. Uppsägningstiden är 24 månader och om uppsägning inte sker förlängs avtalet med tre år.

I nuvarande hyresavtal finns en möjlighet för förvaltningen att träda ur avtalet i förtid mot att en avtalad ersättning betalas till hyresvärden. Möjligheten till förtida avflytt finns per 2020-06-30 (2 265 000 kr), 2021-06-30 (1 699 000 kr) och 2022-06-30 (1 132 000 kr). Förvaltningens avsikt är att samma möjlighet också ska avtalas avseende den nya lokalen.

Ekonomi

Hyrar är föremål för indexering (100 procent) med oktober 2016 som basmånad. I den redovisade hyreskostnaden ingår värme, kyla, ventilation, normal vattenförbrukning samt avfallshantering för kontorslokaler. Kostnad för elförbrukning tillkommer. Hyresgästen kommer därtill att ha underhållsansvaret för främst det inre underhållet av lokalen.

För installation av larm, datauttag, lås och vissa hyresgästanpassningar kommer en ytterligare kostnad att tillkomma som inte ingår i den redovisade hyreskostnaden. Kostnaden är okänd men bedöms till cirka 250 tkr per år under den initiala avtalsperioden om sju år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utbildningsförvaltningen och hyresvärden har ännu inte diskuterat de slutliga avtalsvillkoren. Eftersom avtalet ännu inte är slutförhandlat finns risk för att ytterligare kostnader kan tillkomma. Utgångspunkten är att de nya ytorna ska hyras på samma villkor som befintliga ytor varför risken bedöms som liten.

Lokalens slutliga utformning har ännu inte fastställs. Risk finns att en ändring av lokalens utformning medför extra kostnader som inte redovisats i detta ärende. De lokaljusteringar som diskuteras är av mindre omfattning varför en eventuell kostnadsökning bör vara liten.

Tidplanen är snäv, avsikten är att lokalen ska vara inflyttningsklar till hösten 2017. Förvaltningen bedömer risken för att inflyttningen blir försenad som liten förutsatt att ett avtal kan träffas med hyresvärden senast 28 februari 2017.

Lunch och idrott ordnas externt. Därmed råder inte förvaltningen helt över lösningarna utan är beroende av externa parter. Samarbetet mellan SSIS och de externa parterna har fungerat väl och diskussion

har skett för att ordna med lunch och idrott också för det utökade elevantalet. Risk finns för att befintlig lösning framgent inte fungerar och en ny lösning behöver hittas. Risken bedöms med de förutsättningar som är kända idag som liten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och gymnasieavdelningen. Skolans ledning har deltagit i arbetsprocessen. Samråd med stadsledningskontoret har skett. Dialog med huvudskyddsombud har initierats och kommer att slutföras innan hyresavtal träffas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att låta hyra in lokal om 1 267 kvm i fastigheten Borgarnäs 1 för utökning av SSIS till en årshyra år ett om cirka 3,3 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för inhyrning av lokal om 1 267 kvm i fastigheten Borgarnäs 1 för utökning av SSIS till en årshyra år ett om cirka 3,3 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Hyresförslag daterat den 16 december 2016.