



Handläggare: Anna Lidvall
Telefon: 08-508 33 787

Till
Utbildningsnämnden
2008-09-18

Inhyrningsmedgivande

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande.

1. Utbildningsnämnden begär kommunstyrelsens ekonomiutskotts medgivande att teckna ett hyresavtal t.o.m. 2011-09-30 avseende 734 kvm i fastigheten Nederland Mindre 27, Södermalm, till en årlig kostnad om 1 334 704 kr.
2. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna avtal under förutsättning att medgivande beviljas.
3. Utbildningsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Thomas Persson
Direktör

Johanna Engman
Avdelningschef
ekonomi- och lokalavdelningen

Marie-Louise Hammer Åberg
Avdelningschef
gymnasieavdelningen



Sammanfattning

Den föreslagna lokaliseringen på Högbergsgatan 48, 1tr innebär att ESS utökar lokalen på en befintlig adress och två befintliga verksamheter (Media samt Bild och Form) och en nystartad verksamhet (café/kök) samlokaliseras. Sammanlagt utökas antalet elever med ca 55st på adressen. Tillsammans med den befintliga verksamheten (Media) som finns på adressen idag kommer de tre verksamheterna omfatta ca 76 elever.

Årshyran för de utökade 734 kvm är 1 334 704 kr.

Lokaliseringen löser en ur brandsäkerhetssynpunkt svår lokalproblematik för Bild och Form på annan befintlig adress som kan avvecklas per 2008-10-01.

Hyreskostnaden totalt sett ökar med 601 tkr per år.

ESS kan utöka organisationen och inrymma ytterligare ca 35 elever jämfört med nuvarande lokallösningar.

Ärendets beredning

Detta ärende har initierats av ESS-gymnasiet och därefter beretts av ekonomi- och lokalavdelningen i samarbete med gymnasieavdelningen.

Bakgrund

ESS-gymnasiet bedriver undervisning inom ramen för IV-programmet på ett flertal mindre gymnasieenheter i Stockholm. De erbjuder särskilt profilerade och anpassade undervisningsgrupper för elever i behov av särskilt stöd som ett komplement till stadens övriga gymnasieskolor. Eleverna läser IV-program och arbetar i huvudsak med grundskolans behörighetsgivande ämnen, men det är också möjligt att studera A- och B-kurser inom ESS-gymnasiet. ESS-gymnasiet erbjuder även undervisning för gymnasieelever och grundskoleelever som befinner sig på mellanvårdsalternativ eller andra institutioner inom staden. ESS-gymnasiet ansvarar dessutom – i samverkan med socialtjänst och sjukhus - för att elever som är inskrivna på olika institutioner och sjukhus får undervisning särskilt anpassad efter respektive elevers förutsättningar och behov.

Skolenheterna bedrivs i icke ”skoltypiska” miljöer där undervisningen bygger på ett nära samarbete mellan elever, lärare, studie- och yrkesvägledare samt elevhälsoteam.

ESS-gymnasiets har en enhet kallad Bild och Form som idag finns på Brännkyrkagatan 111B. Där har försök att anpassa lokalen till brandmyndighetens krav gjorts men Stadsmuseet har inte godkänt förslagen som skulle leda till ett effektivt lokalutnyttjande. Brandmyndighetens krav förelåg inte vid inflyttningsstillfället. Gymnasieavdelningen vill därför lämna denna lokal för att



effektivt kunna bedriva sin verksamhet. Fastighetsägaren har gått med på att avsluta hyresavtalet i förtid per den 1/10 2008.

ESS-gymnasiet har direktörens uppdrag att starta en ny café/köksverksamhet fr.o.m. ht 2008. De har beviljats projektmedel motsvarande 300-500kr för detta.

Utbildningsförvaltningens överväganden och förslag

En samlokalisering av flera av ESS-gymnasiets enheter är önskvärd eftersom det skulle leda till ekonomiska fördelar genom ett utökat samarbete mellan enheterna. Café/köksverksamheten bygger även på en tanke om samarbete med andra enheter.

Förvaltningen har undersökt möjligheten att hitta en alternativ lokal inom det befintliga lokalbeståndet åt verksamheten Bild och Form på Brännkyrkagatan 111B utan framgång. Även en lämplig samlokalisering i det befintliga lokalbeståndet har utretts.

På Högbergsgatan 48 1tr finns en ledig lokal med en ordentlig köksdel, vilket är en förutsättning för café/köksverksamheten. Lokalen är 734 kvm och årshyran är 1 334 704 kr och ligger rakt ovanför ESS-gymnasiets Mediaverksamhet.

En utökning av lokalarean på Högbergsgatan 48 1tr skulle kunna inrymma den beslutade café/köksverksamheten samt verksamheten Bild och Form från Brännkyrkagatan 111B.

Bild och Form skulle dessutom kunna utökas med 15 elever. Café/köksverksamheten har det tänkta elevantalet 18-20 elever och är f.n. under uppstart.

Mediaverksamheten finns idag på Högbergsgatan 48 BV och har idag 21 elever och kommer inte att förändra sitt elevantal.

Etableringen på Högbergsgatan 48 1tr och BV kommer med ovanstående upplägg att inrymma tre verksamheter, Media, Bild och Form samt café/kök och omfatta 76 elever.

En utökning av Högbergsgatan 48 1tr löser en del av den brist på platser för elever med särskilda behov som finns idag eftersom inhyrningen medger ca 35 nya elevplatser.



Nyckeltalen för kr/kvm och kvm/elev sjunker vid den föreslagna inhyrningen, se tabell nedan.

Lokal	Antal elever	Kr/kvm/år	Kvm/elev
Brännkyrkagatan 111, Bild o Form. 310 kvm som avvecklas	23	2085	13,48
Högbergsgatan 48 BV, Media. 278 kvm som finns idag.	21	1790	13,24
Högbergsgatan 48 1tr. 734 kvm föreslagen utökning	Ca 55	1818	13,35
Högbergsgatan 48 1tr+BV totalt efter utökning	76 (55+21)	1810	13,32

Brännkyrkagatan 111Bs fastighetsägare, Stadsholmen, har medgivit ett förtida frånträde för lokalen fr.o.m. 2008-10-01. Detta innebär en sänkning av förvaltningens årshyra med 646 440 kr. Kostnadsökningen per år blir därmed 688 264 kr (1 334 704 kr - 646 440kr) vid förhyning av Högbergsgatan 48 1 tr.

Den totala utökningen av lokalarean blir 424 kvm (734 kvm-310 kvm).

Eftersom denna lösning utarbetats under sensvåren och sommaren 2008 har ESS-gymnasiet redan påbörjat sin verksamhet i lokalen på ett tremånadersavtal. Verksamheten och gymnasieavdelningen är väl medvetna om den risk och de kostnader som det innebär att flytta till en lokal som långsiktigt kräver nämndens medgivande. Men behovet av de utökade platserna och vikten av att komma igång med den planerade nya café/köksverksamheten samt behovet av att snabbt hitta en brandsäker lösning för verksamheten på Brännkyrkagatan 111B har i detta fall varit viktigare.

Förutom hyreskostnaden tillkommer kostnader för IT och inventarier samt vissa anpassningar inom lokalen. Anpassningarna ska täckas av de projektpengar som avsatts för café/köksatsningen. IT samt inventarietkostnaden kan inte preciseras i nuläget.



Utbildningsnämnden föreslår begära kommunstyrelsens medgivande att teckna ett hyresavtal t.o.m. 2011-09-30 avseende 734 kvm i fastigheten Nederland Mindre 27, Södermalm, till en årlig kostnad om 1 334 704 kr samt att uppdra åt förvaltningen att teckna hyresavtal under förutsättning av att medgivande beviljas.

Med anledning till behovet av skyndsam behandling i kommunstyrelsens ekonomiutskott föreslår förvaltningen att ärendet omedelbart justeras för att det skall kunna behandlas redan vid ekonomiutskottets sammanträde 2008-09-24.