



Pontus Werlinder
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 59
pontus.werlinder@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-04-16

Inhyrning från Akademiska hus av Campus Konradsberg. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra inhyrning av lokaler på Campus Konradsberg av Akademiska Hus till en sammanlagd årshyra om 60,8 mnkr för vidare uthyrning till stadens egna verksamheter för utbildnings- och idrottsändamål.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

De senaste åren har Stockholm haft rekordstora plus i befolkningsstatistiken och allt tyder på att utvecklingen fortsätter. I takt med att staden växer ökar behovet av bland annat grundskolor och behovet är just nu akut på nedre delen av Kungsholmen. Redan till hösten 2013 behöver stadsdelens utöka antal förskoleplatser avsevärt, och till hösten 2014 utöka antalet studieplatser med cirka 700, för att 2015 uppgå till 1 500-2 000.

Lärarhögskolan har flyttat ut sin verksamhet från Campus Konradsberg i Marieberg till Stockholms universitet vid Frescati. Fastighetsägaren, Akademiska Hus, upplåter lokalerna i Konradsberg för fortsatt förskole- och skolverksamhet till både fristående och kommunala aktörer. För att staden ska ha en enhetlig hantering av sina utbildningslokaler, har fastighetskontoret fått i uppdrag av stadsledningskontoret att hyra lokaler av Akademiska Hus, för att i sin tur hyra ut dessa till övriga förvaltningar. Akademiska Hus har offererat ett tioårigt (10) avtal med en hyra om 60,8 mnkr år ett (1). Konstruktionen påverkar omslutningen, men kommer varken att ha en positiv eller negativ påverka på kontorets resultatbudget.



Inom området planeras ett centrum för elever med hörselskador att etableras och genom att staden går in i Konradsberg kommer området att bli ett av Stockholms större utbildningsområden med plats för cirka 3 000 elever.

Utlåtande

Bakgrund

De senaste åren har Stockholm haft rekordstora plus i befolkningsstatistiken och allt tyder på att utvecklingen fortsätter. I takt med att staden växer ökar behovet av bland annat grundskolor och behovet är just nu akut på nedre delen av Kungsholmen. Redan till hösten 2013 behöver stadsdelen utöka antal förskoleplatser avsevärt, och till hösten 2014 utöka antalet studieplatser med cirka 700, för att 2015 uppgå till 1 500-2 000.

För att öka antalet utbildningsplatser inom stadsdelen hyr idag utbildningsnämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd enskilda lokaler direkt av Akademiska Hus. För att staden ska få en enhetlig hantering av dessa lokaler, har fastighetskontoret fått i uppdrag av stadsledningskontoret att lösa stadsdelens lokalbehov för utbildning genom att hyra lokaler av Akademiska Hus, för att sedan hyra ut dessa till övriga förvaltningar. Ekonomiskt ska kontorets resultat inte påverkas av konstruktionen, den kommer endast medföra en ökad verksamhet som innebär att kontoret måste se över den interna resursfördelningen.

Campus Konradberg byggdes om för Lärarhögskolan för cirka 10 år sedan. Lärarhögskolan har under 2012 flyttat sin undervisning till Stockholms universitet och deras lokaler i området är därför ledigställda. Universitetet har fortfarande kontrakt med olika längd för lokaler i området, men önskar snarast komma ur dessa avtal.

Då Campus Konradsberg i huvudsak innehåller effektiva och väl underhållna undervisningslokaler, har fastighetsägaren Akademiska Hus beslutat att göra om området till ett skol-campus. Kontrakt har tecknats med Stockholms Internationella Montessoriskola, som bedriver undervisning från förskola till högstadium i den gamla sjukhusbyggnaden. Även Manillaskolan kommer under 2013 att flytta från Djurgården till området, där ett utbildningscentrum för elever med hörselskolor är tänkt att etableras. Stockholms universitet har också tecknat andrahandskontrakt för lokaler inom Campus med Engelska skolan, Norra Djurgårdsgymnasiet och Kinesiska skolan.

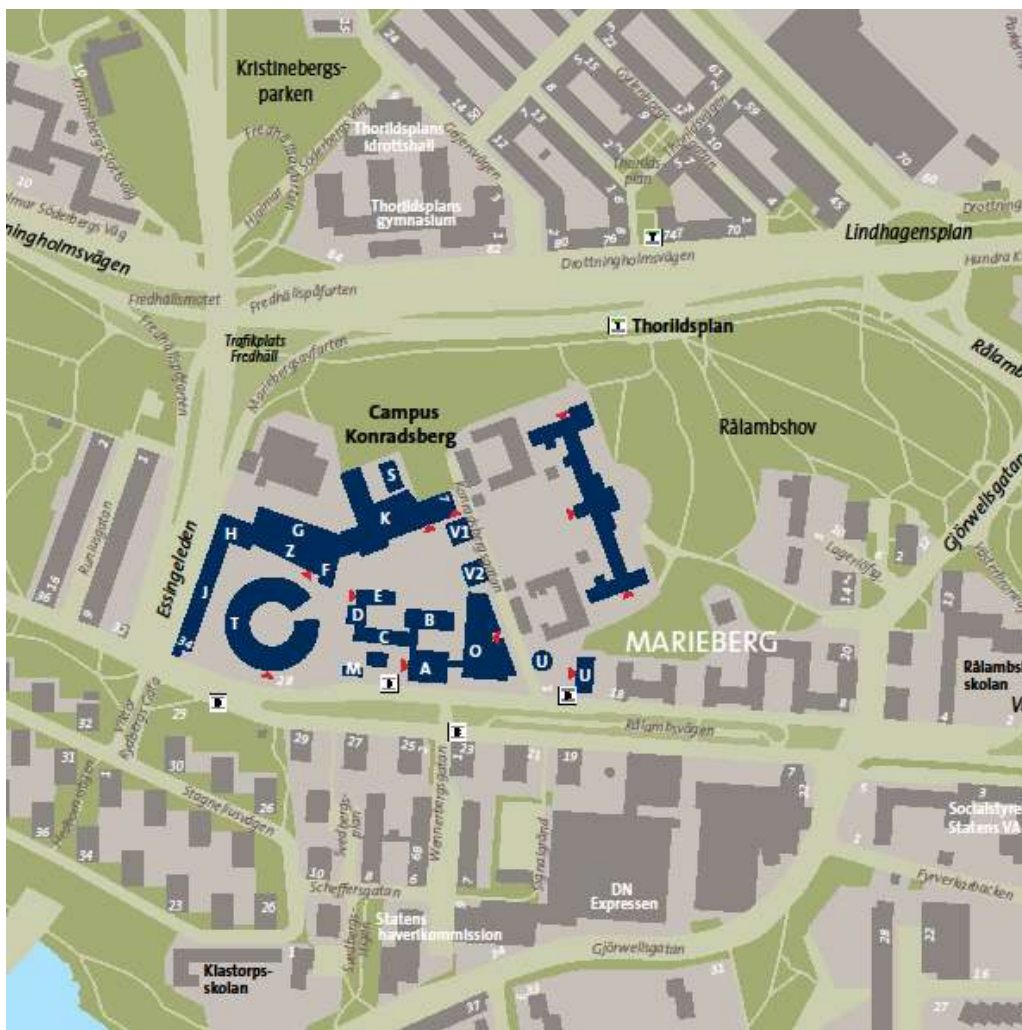
Stockholms Stad erbjuder hyra återstående lokaler i Campus Konradsberg. I stadens förhyrning ingår bland annat dramasalar och en idrottshall som kommer att hyras av idrottsförvaltningen och bli en tillgång för föreningslivet, för nyttjande under kvällstid och helger. Dramasalarna utgör ett bra komplement till idrottshallen och kan användas till andra typer av fysisk aktivitet för de ungdomar som tappat intresset för idrott.

Den större utbildningslokalen, K-huset, som utgör centrum i området behöver anpassas; ett arbete som kommer att genomföras gemensamt med utbildningsförvaltningen.

Genom att staden går in i Konradsberg kommer området att bli ett av Stockholms större utbildningsområden med plats för cirka 3 000 elever.

På sikt bör staden överväga att köpa in denna fastighet, för att säkerställa en långsiktig skolverksamhet där staden är huvudman.

Campus Konradsberg



Fastighetskontoret erbjuder hyra följande lokaler i Campus Konradsberg:

K-huset

K-huset är huvudbyggnaden i området med kök och matsal, aula och lokaler som var bibliotek åt Lärarhögskolan. K-huset byggdes för cirka 10 år sedan och har mycket hög standard. Ett förslag på ombyggnad av biblioteket till skollokaler har redovisats för utbildningsförvaltningen, som har uttryckt sitt gillande. En skiss på en utvidgning av restaurangen för att klara 3 000 elever har tagits fram. Kostnaden för ombyggnaden, som är bedömd till 60 miljoner kronor, är medräknad i hyresofferten.



S-huset

Till K-huset är S-huset kopplat. S-huset är en mindre byggnad, med mindre rum, passande som administrationsbyggnad. S-huset är idag uthyrt till Kinesiska skolan på ett andrahandskontrakt och skolan använder inte hela byggnaden. Behovet av lokaler för utbildningsförvaltningens verksamhet inom området är mycket stort och omfattar även byggnad S. Fastighetskontoret kan därför inte erbjuda Kinesiska skolan en ny hyresperiod inom Campus Konradsberg då skolans nuvarande hyresavtal löper ut.

O-huset

O-huset byggdes också för cirka 10 år sedan och har också mycket hög standard. O-huset är en byggnad med i huvudsak klassrum, men innehåller även lokaler som har använts som kontor. Dessa lokaler går att bygga om till klassrum och i källaren finns även arkivlokaler.

A-huset

A-huset är en klassisk äldre skolbyggnad som helrenoverades för cirka 10 år sedan. Byggnaden hyrs idag ut till Engelska skolan på ett andrahandskontrakt. I avtalet finns en klausul som gör det möjligt att flytta eleverna till andra lokaler, exempelvis i F- och G-husen. Avtalet är uppsagt med avstående av besittningsrätten.

B-huset

B-huset är en tidigare gymnastiksal som byggts om till tre slöjdsalar, en målarsal och en "smedja" plus några mindre lokaler i bottenvåningen. Diskussioner har förts om att eventuellt återställa gymnastiksalen, men för närvarande vill utbildningsförvaltningen behålla nuvarande användning. I stället föreslogs att i samband med de övriga ändringar som föreslås i K-huset, också undersöka om nuvarande aula skulle kunna göras om till gymnastiksal med tanke på det stora behov som finns.

C-huset

C-huset är en skolbyggnad med klassrum, några lämpliga för NO-undervisning. Här bedriver Norra Djurgårdsgymnasiet idag utbildning, men de avser att flytta till sommaren 2013.

D-huset

D-huset är en samlingsal som stadsdelsförvaltningen önskar förhyra tillsammans med E-huset som förskola.

E-huset

E-huset är en kontors- och lektionsbyggnad som idag delvis förhyrs av Norra Djurgården-gymnasiet. Byggnaden planeras att byggas om för stadsdelsförvaltningen till förskola.

U-huset

U-huset är en underjordisk, delbar gymnastiksal med några dramasalar ovan jord.

Areasammanställning BRA:

Hus K	6 677	kvm
Hus S	577	kvm
Hus O	6 243	kvm
Hus A, B, C	4 693	kvm
Hus D	222	kvm
Hus M	161	kvm
Hus E	766	kvm
Hus U	2 553	kvm
Hus F, G	2 495	kvm
Hus Z	2 222	kvm
Hus V2	370	kvm

SUMMA 26 979 kvm

Hus H	1 835	kvm
Hus J	3 273	kvm

Övriga byggnader

Stockholms Internationella Montessoriskola (STIMs) hyr i sin helhet Konradsbergs gamla sjukhus, Q-huset. STIMs är också intresserad av att hyra byggnad V1 som idag består av kontor för några högstadielklasser. I V2, där Akademiska Hus har driftkontor, finns en lokal på cirka 300 kvm att hyra.

T-huset hyrs i sin helhet av Specialpedagogiska Skolmyndigheten och här ska bland andra Manillaskolan flytta in. Myndigheten kommer också att hyra byggnaderna J- och H som ska göras om till skola samt kontor och konferensverksamhet.

Avtalsperioden löper från 2013-07-01 – 2023-06-30 för samtliga byggnader utom hus K där avtalsperioden är 2014-07-01 – 2023-06-30.

Mål och syfte

Syftet är att tillgodose behovet av ett ökat antal utbildningsplatser samt förskoleplatser till följd av ett ökat elevunderlag.

Tidplan

Behovet av utbildningslokaler är trängande redan till hösten 2013, vilket gör att ett långsiktigt ramavtal på 10 år snarast kommer att skrivas mellan fastighetsnämnden och Akademiska Hus, med förbehåll att avtalet blir gällande efter beslut av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Efter kommunfullmäktiges beslut kommer kontoret att teckna enskilda avtal per byggnad.



Organisation

En projektgrupp har bildats med representanter från fastighetskontoret, utbildningsförvaltning, Stockholms universitet och Akademiska Hus. Gruppen ska utifrån stadens behov anpassa byggnaderna som ansvar för att projektet håller sig inom investeringsmedlen på 73 mnkr.

Inom fastighetskontoret ansvarar utvecklingsavdelning för projektet.

Ekonomi

Total inhyrningskostnad (2013 kostnadsnivå) är 607 990 000 kronor. Följande hyresoffert gäller med förbehåll om beslut i Akademiska Hus styrelse.

Byggnad	Area	Årshyra	Hyra kr/kvm	Startdatum
Hus A, B, C	4 693	9 640 303	2 054	2013-07-01
Hus D	222	446 055	2 009	2013-07-01
Hus E	766	1 539 717	2 010	2013-07-01
Hus M	161	286 357	1 779	2013-07-01
Hus O	6 243	15 140 551	2 425	2013-07-01
Hus F, G	2 495	4 603 732	1 845	2013-07-01
Hus K	6 677	15 921 424	2 385	2014-07-01
Hus S	577	1 158 643	2 008	2013-07-01
Hus Z	2 222	5 330 637	2 399	2013-07-01
Hus V2	370	776 467	2 099	2013-07-01
Hus U	2 553	5 955 115	2 333	2013-07-01
SUMMA	26 979	60 799 000		

Konstruktionen att fastighetskontoret blockförhyr 14 byggnader i Konradsberg, med tillgång till marken, och i sin tur hyr ut dessa till stadens förvaltningar samt till enskilda utbildningsverksamheter ska för kontoret vara kostnadsneutral.

Kontoret kommer att ta ut en administrativ ersättning om cirka 35 kronor per kvadratmeter för administrationen av blockförhyrningen. Denna kostnad blir som ett tillägg på hyran ovanstående redovisad hyra. I hyran ingår även investeringar om 73 miljoner kronor för ombyggnad av hus E till förskola, Hus B till gymnastiksal, hus C till slöjdsalar och Hus K till skolsalar och matsal som ska kunna servera 3000 elever. Alla kostnader över 73 miljoner kronor skall betalas av kontorets hyresgäst, som ett tillägg på hyran som engångsbelopp.

Samråd

Samråd sker kontinuerligt med utbildningsförvaltningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning och idrottsförvaltningen.

Miljökonsekvenser

Då byggnaderna är relativt nyrenoverade ser kontoret i dagsläget inga miljökonsekvenser vad gäller byggnaderna. Däremot är det svårt att överblick vilka konsekvenser den ökade trafiken i området kommer att medföra.

Vidare måste lokalerna tillgänglighetsanpassas för att fungera för barn och ungdomar, samt för hörselskadade personer. Det måste säkerställas att området blir socialt hållbart, så att alla kan delta och utvecklas i den utbildning och de aktiviteter som här erbjuds.

Risker

Då anpassningarna av lokalerna eventuellt måste ske etappvis under skolloven finns det en risk att lokalerna inte hinner färdigställas i tid, vilket kan komma att resultera i ökade kostnader om en forcering begärs. Det finns även en risk att tekniska anpassningar, så som hörselhjälpmedel och informationssystem inom området, är mer komplicerade än förväntat att installera, vilket också kan medföra ökade kostnader .

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under slutet av 2013 med lägesrapport.

Slut