



Handläggare:
Malin Gunnesson, lokalstrateg
Maria Nilsson, fastighetsjurist
Telefon: 076-1233571
076-1233932

Till
Utbildningsnämnden
2013-04-18

Inhyrning av Campus Konradsberg, genomförandebeslut

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden beslutar följande:

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till beslut att teckna ett hyresavtal avseende 25 764 kvm i fastigheten Ormbäraren 3 till en årlig hyreskostnad om 41 841 000 kr/år. Samt ett administrativt påslag om 35 kr/kvm till fastighetskontoret, 901 740 kr/år.
2. Andrahandsförhyrningen av O-huset i fastigheten Ormbäraren 3 konverteras till en förstahandsförhyrning för staden samt utökas med 1 189 kvm då källarvåningen nu inkluderas i kontraktet.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in lokalerna i Ormbäraren 3.
4. Beslutet justeras omedelbart.

Thomas Persson
Utbildningsdirektör

Per Thorslund
Avdelningschef
Administrativa avdelningen

Håkan Edman
Grundskoledirektör

Marie-Louise Hammer Åberg
Gymnasiedirektör

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen har ett stort behov av utbildningslokaler på Kungsholmen. Elevprognosen för elever i åldern 6-15 år ökar med cirka 1 000 elever fram till 2021. Flera nybyggnadsprojekt har startat på Kungsholmen och det finns möjlighet att elevantalsökningen i slutet av prognosperioden är större än den beräknas idag.

Befintliga skolor är nästan helt fyllda¹. Kungsholmens grundskolor byggs ut för att klara en del av det ökade elevantalet. Gymnasieskolan har redan etablerat sig på området Konradsberg med Kungsholmens Västra gymnasium². De ytterligare tillkommande lokalerna på Konradsberg skulle ge förvaltningen möjlighet att tillgodose behovet av utbildningsplatser på Kungsholmen fram till 2021 enligt nuvarande prognos.

Då flera förvaltningar kommer att förhyra lokaler på Campus Konradsberg har Fastighetskontoret fått i uppdrag att genomföra förhandlingarna med Akademiska hus.

Bakgrund

Antalet elever i grundskoleåldern ökar på Kungsholmen och har gjort så under en längre period. För att möta behovet av utbildningsplatser har förvaltningen initierat bland annat om- och utbyggnationen av Kungsholmens grundskola och Kristinebergsskolan. Det räcker inte för att täcka behoven av elevplatser under prognosperioden (2021). Redan till hösten 2014 kommer det att saknas platser för elever i grundskoleåldern.

Campus Konradsberg byggdes om av Akademiska hus för att vara specialanpassat för lärarutbildning. I samband med att utbildningsverksamheten utvärderades togs beslut om att samtliga lärarstudenter som studerade vid Stockholms universitet skulle flyttas till campusområdet kring Frescati. Stockholms universitet har successivt avvecklat verksamheten men då universitetet har långa avskrivningstider på sina investeringar har man hyrt ut lokaler i andra hand. Den långsiktiga planen har varit att hitta stora, stabila hyresgäster som kan ta över universitetets kontrakt och teckna förstahandskontrakt med Akademiska hus i förtid. Stockholms stad är en sådan hyresgäst.

I och med att flera delar av staden tog kontakt med såväl Stockholms universitet som Akademiska hus beslutades att fastighetskontoret skulle företräda staden vid

¹ Kristinebergsskolan är inte helt full än, den invigdes 2012 och är under uppbyggnad.

² Ärende Inhyrningsmedgivande i kl. Ormbäraren Dnr 12-322/7620.

förhandlingarna med Akademiska hus och även vara den förvaltning som tecknar avtal. Detta avtal får formen av ett blockförhyrningsavtal där fastighetskontoret sedan transporterar avtalen vidare till Kungsholmens stadsdelsnämnd, Idrottsförvaltningen³ och utbildningsnämnden. Förvaltningen kan se att det kan komma att uppstå en diskrepans mellan förvaltningens behov och inhyrningsobjektet.

Den lokalvolym som föreslås inhyras kommer initialt att innehålla gymnasieverksamhet (när andrahandsavtalet med Stockholms universitet konverteras till ett förstahandsavtal) samt grundskoleverksamhet. Mellan 2013/14-2021 planeras för årskurs F-6. I slutet av prognosperioden, kan det också bli aktuellt att etablera årskurs 7-9.

Gymnasieavdelningen planerar att bygga ut sin verksamhet. Kungsholmens Västra gymnasium förväntas fortsätta växa stadigt under perioden och gymnasieavdelningen undersöker möjligheterna att from hösten 2014 ha ett intag för hörselskadade elever integrerade i klasser på programmen Samhällsvetenskap-, Naturvetenskap, Vård- och Omsorg samt på Ekonomiprogrammet i samverkan med Thorildsplan. Detta medför ett behov av anpassade lokaler för dessa elevgrupper. Även vissa typer av yrkeshögskoleutbildningar kommer att etableras; fullt utbyggt kommer det att finnas drygt 2 000 elever i de kommunala skolorna på campus. Förvaltningen gör bedömningen att samtliga verksamheter kommer att rymmas på campus. För den händelse att förvaltningsledningen måste prioritera så kommer grundskoleverksamheten ha företräde.

I början av hyresperioden kommer verksamheten inte att vara fullt utbyggd. Under uppbyggnadsfasen av den ordinarie verksamheten kan delar av lokalerna nyttjas för evakueringar.

Snabbfakta:

Framtida kapacitet Grundskola	ca 1000
Framtida kapacitet Gymnasium	ca 1000
Area:	25 764 kvm
Hyra exkl. tillägg:	41 841 000 kr
Kvm/elev:	12,9
Pris/kvm år 1	1624 kr

³ För driften av idrottshall och danssalar ansvarar idrottsförvaltningen.

Ärendet

Förvaltningen avser hyra in hus G, Z, F, K, C, M, A, B, O och V2 samt nyttja marken. I det förslag till tjänsteutlåtande som fastighetskontoret lämnat förvaltningen har de olika husen listats.

Nedan redovisade kursiverade och med förvaltningens kommentarer.

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.
Inhyrs. Förvaltningen önskar hyra hela byggnaden. Det är i dagsläget oklart om det är möjligt för förvaltningen att göra detta exklusivt.

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. En alternativ utveckling är att Kungsholmens stadsdelsförvaltning hyr huset och att Kinesiska skolan hyr hus M som stadsdelen har förskoleverksamhet i.
Inhyrning är inte aktuell eftersom Kinesiska skolan hyr lokalerna. Förvaltningen anser att detta är acceptabelt eftersom Kinesiska skolan inte korsar förvaltningens flöden med denna placering.

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.
Inhyrs. Idag hyrs denna byggnad i andra hand av Stockholms universitet och kontraktet skulle omvandlas till ett förstahandskontrakt.

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, t ex i F- och G-husen. Avtalet är uppsagt med avstående av besittningsrätten.

Inhyrs utan belastande hyresgäster, senast från och med ht 2014.

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. Inhyrs.

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.

Inhyrs utan belastande hyresgäster.

U-huset

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

Denna del berör inte förvaltningen direkt men beroende på idrottsförvaltningens fördelning av halltider kommer förvaltningens behov av kompletterande idrottssalar att påverkas.

Förvaltningen önskar också inhyra hus M, H-G, Z- som inte fanns medtagna i underhandsmaterialet till tjänsteutlåtande.



Areasammanställning:

Hus K:	Ca 5 000 kvm, därutöver ca 1 700 kvm gemensamma ytor, som delas med andra.
Hus O:	6 243 kvm
Hus A, B, C:	4 693 kvm
Hus M:	161 kvm, Marken mellan M-hus och övriga byggnader nyttjas som skolgård av förvaltningen.
Hus F-G:	2 495 kvm
Hus Z:	2 222 kvm
Hus V2:	3 273 kvm
Summa:	24 064 kvm

Ärendets beredning

Ärendet har föregåtts av ett inriktningsbeslut om inhyrning av Campus Konradsberg, i verksamhetsplanen 2012, dnr 11-102/8561, beslutspunkt 14. (Ärendet i sin helhet beskrivs i bilaga 28).

Inhyrningsmedgivandet har beretts av administrativa avdelningen tillsammans med grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen. Administrativa avdelningen, genom lokalenheten, har haft kontakt med fastighetskontoret. Till grund för detta ärende ligger också det utkast till tjänsteutlåtande som fastighetskontoret har lämnat förvaltningen för kännedom.

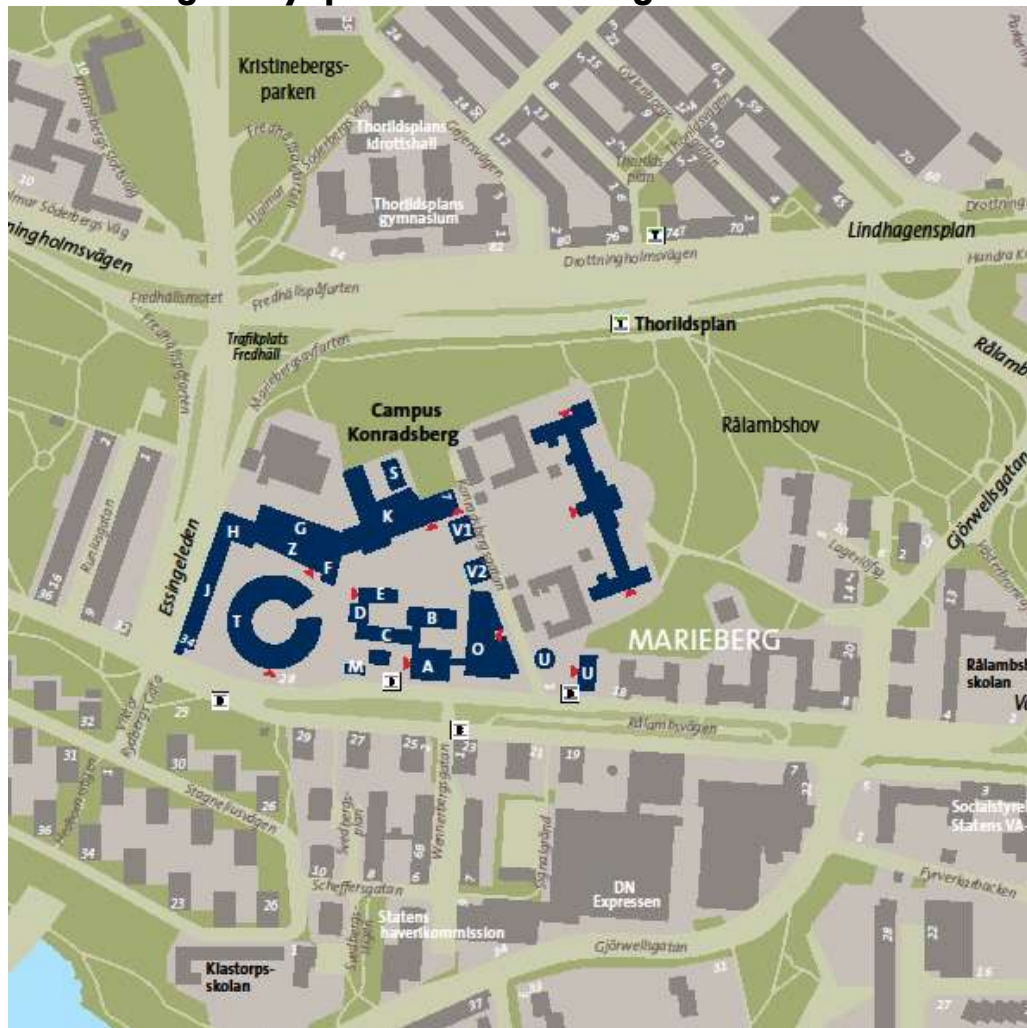
Förvaltningen har inte haft ett konkret hyresavtal att ta ställning till vid författandet av detta tjänsteutlåtande.

Fastighetskontoret tar schablonmässigt ut en administrativ avgift om 35 kr/kvm och år. Vad detta belopp (innefattar 901 740 kr/år) innebär för åtagande för fastighetskontoret är inte känt. Förvaltningen avser fortsätta diskutera vilken typ av åtagande som ska ingå i beloppet med fastighetskontoret.

Samråd med stadsledningskontoret har ägt rum.

Fastighetskontoret kommer att ta upp sitt ärende när utbildningsnämnden har fattat beslut om detta ärende.

Förvaltningens synpunkter och förslag



Förvaltningen är positiv till en inhyrning av Campus Konradsberg samt till att, som fastighetskontoret föreslår, staden på sikt köper en del av Campus Konradsberg.

En inhyrning på campusområdet är en unik möjlighet att snabbt få tillgång till utbildningslokaler i ett centralt läge samtidigt som det ges möjlighet till skolgårdsyta. Förvaltningen, genom verksamhetsavdelningarna kommer att kunna samnyttja olika funktioner och lokaler. Hur campussamarbetet ska utformas och administreras är i dagsläget ännu inte klart eller prissatt men båda verksamhetsavdelningarna bedömer det möjligt.

Fastighetskontoret har föreslagit att inhyrningen blir i form av en blockförhyrning där samtliga delar transporteras till andra förvaltningar. På så vis skulle

fastighetskontorets omslutning öka men resultat skulle inte påverkas. För förvaltningen är det väsentligt att förvaltningen under inga omständigheter kommer att hamna i en situation där förvaltningen får ett hyresvärdsansvar, i andra eller tredje hand till någon hyresgäst som befinner sig i lokalerna vid tiden för inhyrningen.

Förvaltningen bedömer att det finns en rad risker i samband med att samtliga nu väckta frågor inte har besvarats.

Risk/Osäkerhetsfaktorer

- Ormbäraren 3 har ett tjänande servitut som ger telestation på Ormbäraren 6 och 9 norr om Ormbäraren 3 rätt att ta väg över fastigheten. Det innebär att trafik går över skolgårdsyta. Det är normalt inte förekommande på förvaltningens skolgårdar. Akademiska hus har i kontakterna med fastighetskontoret angivit att vägen ska förses med gupp och andra typer av farthinder för att minimera riskerna.
- Den exakta skolgårdsytan är inte markerad på karta/avtal och den behöver utvecklas. Kostnaden för detta är ännu inte känd.
- Köksentreprenören i hus K har ett avtal vars konsekvenser förvaltningen fullt ut ännu inte fått förklarade för sig. Därför vet förvaltningen inget om rådigheten över matsalar eller hur matförsörjningen till andra på campus är tänkt att fungera.
- Den serviceorganisation som Stockholms universitet nu har på campus kommer successivt att avvecklas. Frågor som bör hanteras gemensamt såsom lås, larm, bevakning måste samordnas, eventuellt också med övriga hyresgäster på campus och det finns ingen sådan samordnande funktion i staden. Fastighetskontoret förordar att var och en sköter sig.
- Tillgång till nuvarande serverrum är oklar och behöver utredas vidare (Q-rummet i H-huset) och förvaltningen måste göra egna installationer till okänd kostnad.
- En gymnastiksal och tillhörande omklädningsrum måste ordnas på området. Den hall som idrottsförvaltningen kommer att disponera kommer inte att räcka för förvaltningens behov. Fastighetskontoret har i sitt förslag angivit att hus B ska byggas om. Förvaltningen anser att en hall med tillhörande omklädningsrum i den nuvarande aulan ska utredas i första hand. Idrottsförvaltningens finansiering är en osäkerhetsfaktor.
- Samtliga verksamhetsanpassningar som krävs har vid tiden för detta tjänsteutlåtandets skrivande inte kunnat identifieras eller kostnadsuppskattas.
- Avtalet mellan fastighetskontoret och Akademiska hus är ännu inte tecknat.

- Svårigheter att samordna funktioner såsom skolbibliotek, skolhälsa, vaktmästeri, salsbokning och specialsalar. Detta är funktioner som bör kunna samnyttjas.

Frågan om miljön och buller på Campus Konradsberg har diskuterats tidigare, i samband med att O-huset hyrdes in i andra hand. Trafikverkets pågående utredning bevakas och dialog pågår om prioriterade åtgärder.

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag till beslut att teckna ett hyresavtal avseende 25 764 kvm i fastigheten Ormbäraren 3 till en årlig hyreskostnad om 41 841 000 kr/år. Samt ett administrativt påslag om 35 kr/kvm till fastighetskontoret, 901 740 kr/år.

Andrahandsförhyrningen av O-huset i fastigheten Ormbäraren 3 konverteras till en förstahandsförhyrning för staden samt utökas med 1 189 kvm då källarvåningen nu inkluderas i kontraktet.

Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att hyra in lokalerna i Ormbäraren 3.

Beslutet justeras omedelbart.