

Handläggare
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790
Stadshus AB: Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 29 323

Till
Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut avseende SISAB:s förhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset, fastigheten Murmästaren 3, till gymnasieskola

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Förslag till hyresavtal avseende lokaler i fastigheten Murmästaren 3 mellan SISAB och Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till utbildningsnämnden godkänns.
 2. Förslag till optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB godkänns.
 3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Förslag till hyresavtal avseende lokaler i fastigheten Murmästaren 3 mellan SISAB och Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till utbildningsnämnden godkänns.
 2. Förslag till optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB godkänns.
 3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholm växer och staden har ett stort behov av att skapa fler utbildningsplatser. Staden har erbjudits att hyra det så kallade Ämbetshuset på Hantverkargatan 29, i fastigheten Murmästaren 3, av Balder Kungsholmen AB.

SISAB har, i samarbete med stadsledningskontoret och på utbildningsnämndens uppdrag, tagit fram ett förslag till förhyrning och lokalanpassning av fastigheten till gymnasieskola med en kapacitet om cirka 2 200 elevplatser. Förhyrningen innebär att staden får möjlighet till ett tillskott av gymnasieplatser i centralt läge, vilket blir ett viktigt bidrag för att klara de högskoleförberedande programmens behov om minst 6 000 nya platser fram till år 2022. I dagsläget saknas utrymmen i fastigheten för gymnastik och idrott och utbildningsnämnden arbetar aktivt med att hitta lämpliga lokaler som kan fylla denna funktion för skolan.

Hysesavtalet innebär att SISAB efter renovering hyr lokalerna i fastigheten med en 25-årig avtalstid till bashyra/kallhyra. Därutöver har det upprättats ett förslag till optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal, innebärande en rätt för SISAB att vid framtida tidpunkter förvärva aktierna i Balder Kungsholmen AB. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet om optionen ska kunna påkallas av SISAB.

För att lokalerna ska bli ändamålsenliga kommer SISAB investera i verksamhetsspecifik inredning och utrustning. SISAB svarar vidare för drift och inre underhåll. Ansvarsfördelningen vad gäller drift och underhåll mellan SISAB och utbildningsnämnden följer stadens ramavtal.

SISAB och Fastighets AB Balder har förhandlat fram en hyra som koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer är godtagbar. Även vid ett fastighetsförvärv, på öppna marknaden, skulle det vara svårt att i centralt läge skapa utbildningsplatser till en lägre kostnad per plats, än vad som föreslås i detta ärende. Det är heller inte möjligt att inom rimlig tid finna alternativa lösningar, för att möta behoven av fler centrala utbildningsplatser. I förhållande till det förslag som behandlades av ekonomiutskottet i september har nu hyresnivån för utbildningsnämnden reducerats med cirka 7 procent, vilket är mycket positivt.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av gymnasieplatser i centralt läge, men att det är av största vikt att utbildningsnämnden

säkerställer att utrymmen för gymnastik och idrott finns tillgängliga vid tiden för inflyttning.

Bakgrund

Stockholm växer och staden har ett stort behov av att skapa fler utbildningsplatser. Det finns en stor efterfrågan av gymnasieplatser i centralt läge i Stockholm. Staden har erbjudits att hyra det så kallade Ämbetshuset på Hantverkargatan 29 i fastigheten Murmästaren 3 av Balder Kungsholmen AB. Fastigheten har tidigare använts som kontor av Länsstyrelsen i Stockholm.

SISAB har på utbildningsnämndens uppdrag, tagit fram ett förslag till förhyrning och lokalanpassning av fastigheten till gymnasieskola med en kapacitet om cirka 2 200 elevplatser. Stadsledningskontoret har följt detta arbete.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade och godkände anmälan av inriktningsförslag gällande hyra av lokaler i fastigheten Murmästaren 3 för gymnasieskola den 21 september 2016. Utbildningsnämnden fattade inriktningsbeslut om inhyrningen den 22 september 2016 och förväntas att fatta beslut om genomförande den 20 oktober 2016. Den 23 november förväntas utbildningsnämndens genomförande av inhyrningen behandlas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. SISAB behandlade ärendet i sin styrelse den 27 september 2016.

På grund av ärendets vikt behöver SISAB:s beslut hemställas till kommunfullmäktige för godkännande. Kommunfullmäktige och kommunstyrelsens ekonomiutskott behöver godkänna ärendet senast den 28 november 2016 för att kunna öppna skolan till terminsstarten i augusti 2018. Beslutet i ekonomiutskottet ska föregås av en begäran från utbildningsnämnden om att genomföra förhyrningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

SISAB äger, förvaltar och hyr ut lokaler för pedagogiska verksamheter. Bolaget ska tillsammans med stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden verka för kostnadseffektiva lokallösningar och delta i planeringen och genomföra utbyggnaden av förskolor och grundskolor för ett växande Stockholm.

SISAB har, på utbildningsnämndens uppdrag, tagit fram ett förslag till inhyrning och anpassning av lokaler i fastigheten Murmästaren 3 av Balder Kungsholmen AB. Ändamålet för inhyrningen är gymnasieskola med en kapacitet om cirka 2 200 elevplatser. Motpart i förhandlingarna har varit Fastighets AB Balder, som är hälftenägare till Murbruket Holding Fastighets AB, som i sin tur äger Balder Kungsholmen AB, lagfaren ägare till fastigheten Murmästaren 3. Den andra hälftenägaren till Murbruket Holding AB, Oscar Properties AB, har genom Fastighets AB Balder varit delaktig i processen.

Fastigheten har behov av omfattande renovering som stambyten, ventilationsombyggnader och fönsterrenoveringar för att kunna fungera för ändamålet. Det finns också höga krav på bevarande av antikvariska värden.

Hysesavtalet innebär att SISAB efter renovering hyr lokalerna i fastigheten med en 25-årig avtalstid till bashyra/kallhyra. Därutöver har upprättats ett förslag till optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal med rätt för SISAB att under vissa perioder förvärva aktierna i Balder Kungsholmen AB. Nämda aktieöverlåtelseavtal är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet om optionen ska kunna påkallas av SISAB i en framtid. Vidare finns i optionsavtalet ett förbehåll om hembud till förmån för hyresgästen.

Hysesofferten gäller mellan Balder Kungsholmen AB och SISAB. Utöver sedvanliga villkor i ett hyresförhållande framgår av bilagor (sekretess) bland annat:

- SISAB medges att hyra ut lokalerna i andra hand för utbildningsändamål till utbildningsnämnden. Efter samråd med fastighetsägaren kan lokalerna även hyras ut till annan nämnd för utbildnings- eller kontorsändamål.
- Hyresgästen äger rätt att innan tillträdesdagen utföra egna inrednings- och utrustningsarbeten. Medför detta extra kostnader för hyresvärden, eller förskjuten tillträdesdag, ska hyresgästen ersätta fastighetsägaren för detta.
- Hyresgästen förutsätts godta vissa av fastighetsägarens kvarvarande arbeten efter att lokalerna tagits i bruk.

För att lokalerna ska bli ändamålsenliga kommer SISAB investera i verksamhetsspecifik inredning och utrustning. SISAB svarar vidare för drift och inre underhåll. Ansvarsfördelningen vad gäller drift och underhåll mellan SISAB och utbildningsnämnden följer stadens ramavtal.

Bashyran förs vidare till utbildningsnämnden på lika villkor som i SISAB:s avtal med fastighetsägaren. Projektkostnaden för verksamhets-specifik inredning och utrustning bedöms uppgå till 22,4 mnkr och är hyresgenererande. Hyrestillägget inklusive drift och underhåll på helårsbasis utifrån kvartal 1 år 1 uppgår till 9 790 tkr.

Det saknas lämpliga utrymmen för gymnastik och idrott i byggnaden. Utbildningsnämnden arbetar dock aktivt med att hitta lokaler som kan fylla denna funktion för skolan.

Vid en beställning, det vill säga undertecknade av hyresavtalet av SISAB och Balder Kungsholmen AB enligt planering senast oktober 2016, kan skolan stå klar för inflyttning under augusti 2018. Förseñas de beslut som behövs, kan det medföra förseningar för inflyttning i lokalerna med ett helt läsår till augusti 2019. Hyresavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att förhyrningen bidrar till ett värdefullt tillskott i stadens lokalbestånd, för att möta behovet av att bygga ut gymnasiekapaciteten i Stockholms innerstad.

Den aktuella fastigheten med sin arkitektur och strategiska placering har stora förutsättningar att bli en tydlig symbol för skolans centrala roll i samhället. Skolan innebär att staden får möjlighet till ett tillskott av gymnasieplatser i centralt läge, vilket blir ett viktigt bidrag för att klara de högskoleförberedande programmens behov om minst 6 000 nya platser fram till år 2022.

Utöver ett behov av fler gymnasieplatser i innerstaden, har koncernledningen och stadsledningskontoret även uppfattat att det finns ett behov av evakueringslokaler i samband med planerade upprustningar av andra skolor. Byggnaden ligger strategiskt på Kungsholmen, där SISAB redan har andra fastigheter. Detta kan bidra till en effektivare förvaltning och möjligheter till ökad samordning i utvecklingen av skol- och förskolelokaler för ett växande Stockholm.

och utrustning. SISAB hyr i sin tur ut objektet till utbildningsnämnden. Även om avtalskonstruktionen avviker från hur ett hyresförhållande, med tillhörande och omfattande verksamhetsanpassningar, brukar utformas med staden som part, välkomnar koncernledningen och stadsledningskontoret att nya varianter utvecklas och prövas för att kunna lösa behoven av utbildningsplatser.

I samband med att kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 september 2016 behandlade utbildningsnämndens inriktningsförslag, gällande hyra av aktuella lokaler i fastigheten Murmästaren 3, framkom vissa synpunkter. Genom föreliggande förslag, vilket är mer komplett och genomarbetat jämfört med det som behandlades av ekonomiutskottet, bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att parterna i allt väsentligt omhändertagit och säkerställt förutsättningarna vad gäller projektet som helhet.

Ekonomiutskottet lyfte fram omständigheten att staden bör undvika hyrestider överstigande 10 år. Staden måste inom rimlig tid ha möjlighet att säga upp ett hyresförhållande om behoven ändras eller om lokalen inte kan användas för avsett ändamål. För Murmästaren gäller en första hyrestid om 25 år utan möjlighet till förtida frånträde. Den option som bifogas hyresavtalet innebär dock, om det utnyttjas, att hyresförhållandet kan upphöra tidigare. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser samtidigt att det långa hyresförhållandet är acceptabelt i detta fall för att möjliggöra långsiktighet för verksamheten.

Ytterligare synpunkter på förslaget som ekonomiutskottet lyfte fram att pröva var bland annat att förtydliga vilka arbeten som ska behöva accepteras i samband med att lokalerna tas i anspråk, samt vad som gäller om fastighetsägaren ska ersättas för eventuella kostnader som kan uppstå om tillträdesdagen förskjuts. Via de särskilda bilagor som fogats till kontraktet rörande samarbete och organisation uppfattar nu koncernledningen och stadsledningskontoret att det finns goda förutsättningar att säkra effektiva processer och tidplaner för projektet i dessa delar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet måste prioriteras i alla led så att tidplanen kan hållas, för att säkerställa inflyttning till 2018. Tidplanen är dock snäv och därför innehåller avtalet villkor om att tillträdesdagen föreligger den 1 augusti 2018. Hyresvärden kan vid förseningar senast den 1 september 2017 skriftligen meddela hyresgästen att tillträdesdagen

infaller den 1 augusti 2019, om parterna inte skriftligen överenskommer om annan tillträdesdag.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att optionen om att förvärva samtliga aktier i fastighetsägarbolaget är till nytta för staden, och ger möjlighet för staden att i framtiden få rådighet över fastigheten. Optionen innebär inte någon hyreshöjning och aktiveras endast om staden önskar det.

I dagsläget saknar byggnaden utrymmen för gymnastik och idrott. Denna fråga ligger dock inte inom SISAB:s ansvarsområde. Det verksamhets specifika ansvaret vilar på utbildningsnämnden. Koncernledningen och stadsledningskontoret erfar att utbildningsnämnden arbetar med att undersöka flera alternativa lösningar som får anses godtagbara för staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret beräknar översiktligt lokalkostnaden för tillkommande utrymmen för gymnastik och idrott, motsvarande skolans behov, till minst 3 miljoner kronor per år. Hyreskostnaden per elev och plats bedöms med dessa förutsättningar, inklusive idrottslokaler, att sammantaget hamna på en nivå om drygt 29 200 kronor per elev och år. Det understiger den övre gräns om 30 000 kronor per elev och år som normalt brukar gälla för skolprojekt.

SISAB och Fastighets AB Balder har förhandlat fram en hyra som koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer är godtagbar. Även vid ett fastighetsförvärv, på öppna marknaden, skulle det vara svårt att i centralt läge skapa utbildningsplatser till en lägre kostnad per plats, än vad som föreslås i detta ärende. Det är heller inte möjligt att inom rimlig tid finna alternativa lösningar, för att möta behoven av fler centrala utbildningsplatser. I förhållande till det förslag som behandlades av ekonomiutskottet i september har nu hyresnivån för utbildningsnämnden reducerats med cirka 7 procent, vilket är mycket positivt.

Sammantaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att förslaget ger staden ett efterfrågat tillskott av gymnasieplatser i centralt läge, men att det är av största vikt att utbildningsnämnden säkerställer att det finns alternativa utrymmen för gymnastik och idrott vid tiden för inflyttning.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att

godkänna förslaget till hyresavtal avseende lokaler i fastigheten Murmästaren 3 mellan SISAB och Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till utbildningsnämnden, samt godkänner förslag till optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal om rätt för SISAB att förvärva samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB.

Bilagor

- 1a. Tjänsteutlåtande från SISAB
- 1b. Hyresavtal med Balder Kungsholmen AB (SEKRETESS)
- 1c. Inför genomförandebeslut – Budgetoffert – inhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset inom kv. Murmästaren 3 till gymnasieskola (SEKRETESS)
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2016-09-27
3. Optionsavtal (SEKRETESS)
4. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)