

Utlåtande 2016:172 RI+IV (Dnr 112-1432/2016)

**Skolfastigheter i Stockholm AB:s (SISAB)
förhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset,
fastigheten Murmästaren 3, till gymnasieskola**
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal avseende lokaler i fastigheten Murmästaren 3 mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till utbildningsnämnden, bilaga 2b till utlåtandet, godkänns.
2. Optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal om rätt för Skolfastigheter i Stockholm AB att förvärva samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB, bilaga 4 och 5 till utlåtandet, godkänns.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Olle Burell anför följande.

Ärendet

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.

Skolfastigheter i Stockholm 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.

På grund av ärendets vikt behöver SISAB:s beslut hemställas till kommunfullmäktige för godkännande.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret. Utbildningsnämnden godkände den 22 september 2016 inriktningsbeslut angående Murmästaren 3.

Våra synpunkter

Alla barn och ungdomar i Stockholm, oavsett var i staden de bor eller vilken bakgrund de har, ska få en god och likvärdig utbildning.

Antalet ungdomar i gymnasieåldern ökar med 34 procent de kommande åtta åren. För att möta denna kraftiga ökning behövs det fler platser på gymnasieskolan. Stockholms stad ska som skolhuvudman aktivt, ansvarsfullt och målinriktat se till att det finns attraktiva gymnasieskolor med god kvalitet som ungdomar kan välja mellan.

Moderaterna valde under åren som de styrde att inte ta sig an investeringsbehoven som finns för att säkerställa att barn och unga i Stockholm har bra skolor att gå i. Bristen på ansvarstagande från det förra styret har lett till att vi i dag har ett underskott på skolor i Stockholm. Vilket vi ämnar göra något åt. Flera års uteblivna underhåll och investeringar byts nu mot framtidssatsningar. Ett femtiotal nya grundskolor, ett stort antal förskolor och flera gymnasieskolor ska tillkomma fram till och med år 2040.

Stockholmarna ska kunna lita på att det finns förskolor, grundskolor och gymnasieskolor i närområdet.

För att klara behovet på kort och lång sikt ser vi ett behov av att staden i större utsträckning nyttjar möjligheten att hyra skollokaler av externa aktörer. I och med inhyrningen av Murmästaren 3 kan vi skapa 2 200 nya gymnasieplatser i en del av Stockholm där behovet är mycket stort. På kort sikt kommer skolan att även fungera som evakueringsskola, bland annat för Östra Real som ska renoveras.

Värt att notera är att hyresnivån i de sista förhandlingarna dessutom reducerats med cirka sju procent sedan ärendet behandlades i ekonomiutskottet. Även vid ett fastighetsförvärv på öppna marknaden skulle det vara svårt att i ett centralt läge skapa utbildningsplatser till en lägre kostnad per plats. Att gymnasieskolan med denna lösning dessutom kan öppna redan till höstterminen 2018 anser vi är positivt.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
- 2a. Tjänsteutlåtande från SISAB
- 2b. Hyresavtal med Balder Kungsholmen AB (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 § finns tillgängliga för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)
- 2c. Inför genomförandebeslut – Budgetoffert – inhyrning och ombyggnad av Ämbetshuset inom kv. Murmästaren 3 till gymnasieskola (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 § finns tillgängliga för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för SISAB 2016-09-27
4. Optionsavtal (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 § finns tillgängliga för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)
5. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 § finns tillgängliga för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Därutöver anføres följande.

Stockholms stad har ett behov av utbyggd kapacitet inom gymnasieskolan för kommande år. Vi är generellt positiva till nyproduktion och/eller förvärv av kvalitativa och ändamålsenliga lokaler för detta syfte, förutsatt att de är ekonomiskt försvarbara. Likaså är vi positiva till en god geografisk spridning av stadens gymnasieskolor i såväl innerstad som ytterstad. En ny gymnasieskola på Kungsholmen anser vi därför, generellt sett, vore välkommet.

Vi är dock bekymrade över de kostnadsnivåer som redovisas i det föreliggande ärendet och vidhåller med kraft ett enligt ekonomiutskotts ståndpunkt att hyreskostnaden måste sänkas väsentligt och att den höga kostnaden i detta projekt måste ställas i relation till stadens övriga inhyrningar.

Hyreskostnaden per elev är orimligt hög. Den ska ställas i relation till nyligen renoverade Stigbergsgymnasiet, numera P A Fogelströms gymnasium, där hyreskostnaden ligger på under 20 000 kronor per elev och år. Till skillnad från vad som är fallet vid P A Fogelströms gymnasium så ingår inga skolidrottsmöjligheter i kv. Murmästaren. Det innebär ytterligare kostnader som ska adderas till den nu föreslagna nivån. Till skillnad från de fastigheter som staden själv äger finns även risken att kostnaderna kommer att stiga successivt i takt med index och en annan avskrivningstid på fastigheten. Vi är därför, under dessa premisser, inte beredda att ställa oss bakom förslaget och grundar vårt ställningstagande på den hyresnivå som nu föreslås.

Vi delar visserligen ambitionen att bygga ut skolkapaciteten för att svara mot en växande stads behov, men vi anser att den överordnade principen måste vara att stadens medel ska gå till att bekosta undervisning, inte lokaler och administration. Vår farhåga är att den i detta ärende föreslagna inhyrningen riskerar att kollidera med den principen. Stockholms gymnasieelever gynnas inte av att skattemedel används för att täcka orimligt höga hyreskostnader för en skolbyggnad på Kungsholmen i stället för till undervisning. Det är därmed inte heller något som SISAB och kommunkoncernen bör medverka till.

Slutligen är vi kritiska till att SISAB:s styrelse, inför sitt beslut den 27 september, inte gavs möjlighet att ta del av optionsavtalet. Det är en ekonomiskt omfattande affär av synnerlig principiell vikt, varför vi anser det olämpligt att delegera till SISAB:s VD att teckna optionsavtalet och det tillhörande aktieöverlåtelseavtalet utan styrelsens

kännedom om dessas innebörd. Oaktat vad SISAB:s delegationsordning stipulerar är det rimligt att betrakta ett optionsavtal för ett så omfattande förvärv som en fråga av synnerligen väsentlig affärsmässig betydelse för bolaget och därmed en fråga som ska vara föremål för styrelsens insyn och beslut.

Utbildningsnämnden konstaterar att projektet är förknippat med många risker och osäkerheter. Givet det anser vi inte att staden i detta läge bör hasta fram ett beslut.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i.

Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste därför fortsatt vara hög, samtidigt som staden även aktivt söker efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa.

Ämbetshuset på Hantverksargatan 29, i fastigheten Murmästaren 3, är en sådan lokal. Staden har erbjudits att hyra lokalen som nu kan ställas om till gymnasieskola med plats för cirka 2 200 elevplatser. Trots att kostnaden för förhyrningen är hög anser vi att detta är ett mycket välkommet och positivt tillskott av gymnasieplatser i en del av Stockholm där behovet är mycket stort.

Det som däremot är anmärkningsvärt i ärendet är att skolborgarrådet Olle Burell (S), istället för att ta krafttag i frågan om skolutbyggnad, återigen väljer att skylla ifrån sig. Det visar på synnerligt svagt ledarskap.

Som skolborgarrådet säkerligen känner till satt Socialdemokraterna, under föregående mandatperiod, med i den blocköverskridande skollokalsgrupp som leddes av dåvarande finansborgarrådet Sten Nordin. I det arbetet ställde sig Socialdemokraterna bakom varenda plan för skolutbyggnad som presenterades. Och under samma period kom inte partiet med ett enda eget förslag till ny skola.

Det är helt rätt att felaktiga befolknings- och elevtalsprognoser, och på sina håll en alltför naiv stadsplanering, har gjort att staden i vissa stadsdelar har halkat efter i skolplaneringen. Det är inte bra. Men om något så är ansvaret för detta delat mellan blocken. Något annat är faktiskt inte seriöst att påstå. Så istället för att skylla ifrån sig borde skolborgarrådet ta sitt ansvar.

Ett steg i rätt riktning vore att lyssna på Liberalernas förslag om att ånyo tillsätta en blocköverskridande referensgrupp, bestående av samtliga partier representerade i utbildningsnämnden, för den vidare planeringen av skolutbyggnaden i Stockholm. En sådan grupp skulle kunna göra skillnad och tillse att skolplaneringen aldrig glöms bort när staden utvecklas och växer.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal avseende lokaler i fastigheten Murmästaren 3 mellan Skolfastigheter i Stockholm AB och Balder Kungsholmen AB för vidare uthyrning till utbildningsnämnden, bilaga 2b till utlåtandet, godkänns.
2. Optionsavtal med tillhörande aktieöverlåtelseavtal om rätt för Skolfastigheter i Stockholm AB att förvärva samtliga aktier i Balder Kungsholmen AB, bilaga 4 och 5 till utlåtandet, godkänns.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 9 november 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Olle Burell

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Jonas Nilsson (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

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 2016 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.

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.

Hyresavtalet 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.

Hyresofferten 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 verksamhetsspecifik 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.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret. Utbildningsnämnden godkände den 22 september 2016 inriktningsbeslut angående Murmästaren 3.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2016 följande.

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.

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.

Reservation anfördes av Sten Nordin m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) som instämde i reservation anförd av Sten Nordin m.fl. (alla M).

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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.

SISAB hyr de av fastighetsägaren anpassade lokalerna i sin helhet och svarar därefter för och bekostar verksamhetsspecifik inredning 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 rådgivet 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 verksamhetsspecifika 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.

Reservationer m.m.

Stockholm Stadshus AB

Reservation anfördes av Sten Nordin m.fl. (alla M) enligt följande.

1. Koncernledningens förslag till beslut avslås.
2. Därutöver anføres följande.

Stockholms stad har ett behov av utbyggd kapacitet inom gymnasieskolan för kommande år. Vi är generellt positiva till nyproduktion och/eller förvärv av kvalitativa och ändamålsenliga lokaler för detta syfte, förutsatt att de är ekonomiskt försvarbara. Likaså är vi positiva till en god geografisk spridning av stadens gymnasieskolor i såväl innerstad som ytterstad. En ny gymnasieskola på Kungsholmen anser vi därför, generellt sett, vore välkommet.

Vi är dock bekymrade över de kostnadsnivåer som redovisas i det föreliggande ärendet och vidhåller med kraft ett enligt ekonomiutskotts ståndpunkt att hyreskostnaden måste sänkas väsentligt och att den höga kostnaden i detta projekt måste ställas i relation till stadens övriga inhyrningar.

Hyreskostnaden på 28 314 kronor per elev är orimligt hög. Den ska ställas i relation till nyligen renoverade Stigbergsgymnasiet, numera P A Fogelströms gymnasium, där hyreskostnaden ligger på under 20 000 kronor per elev och år. Till skillnad från vad som är fallet vid P A Fogelströms gymnasium så ingår inga skolidrottsmöjligheter i kv. Murmästaren. Det innebär ytterligare kostnader som ska adderas till den nu föreslagna nivån. Till skillnad från de fastigheter som staden själv äger finns även risken att kostnaderna kommer att stiga successivt i takt med index och en annan avskrivningstid på fastigheten. Vi är därför, under dessa premisser, inte beredda att ställa oss bakom förslaget och grundar vårt ställningstagande på den hyresnivå som nu föreslås.

Vi delar visserligen ambitionen att bygga ut skolkapaciteten för att svara mot en växande stads behov, men vi anser att den överordnade principen måste vara att stadens medel ska gå till att bekosta undervisning, inte lokaler och administration. Vår farhåga är att den i detta ärende föreslagna inhyrningen riskerar att kollidera med den principen. Stockholms gymnasieelever gynnas inte av att skattemedel används för att täcka orimligt höga hyreskostnader för en skolbyggnad på Kungsholmen i stället för till undervisning. Det är därmed inte heller något som SISAB och kommunkoncernen bör medverka till.

Slutligen är vi kritiska till att SISAB:s styrelse, inför sitt beslut den 27 september, inte gavs möjlighet att ta del av optionsavtalet. Det är en ekonomiskt omfattande affär av synnerlig principiell vikt, varför vi anser det olämpligt att delegera till SISAB:s VD att teckna optionsavtalet och det tillhörande aktieöverlåtelseavtalet utan styrelsens kännedom om dessas innebörd. Oaktat vad SISAB:s delegationsordning stipulerar är

det rimligt att betrakta ett optionsavtal för ett så omfattande förvärv som en fråga av synnerligen väsentlig affärsmässig betydelse för bolaget och därmed en fråga som ska vara föremål för styrelsens insyn och beslut.