

Handläggare
Kerstin Engström
Telefon: 50810031**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2018-02-01

Revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från kommunstyrelsen, dnr 112-1036/2017

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens svar på remissen och överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen

Christina Klang
stadsdelsdirektörRoger Mellroth
avdelningschef

Sammanfattning

Ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) ska revideras. Inriktningen för revideringen är att skapa ökade incitament att bygga rationellt och kostnadseffektivt i samband med ny-, om- och tillbyggnader. I samband med revideringen föreslås ett antal andra justeringar för att förbättra och förtydliga hyresförhållanden mellan SISAB och inhyrande nämnder gällande de pedagogiska lokalerna. Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet föreslås ett antal åtgärder som ligger utanför vad som regleras i själva avtalet. Syftet är att möjliggöra en utveckling av fastighetsbeståndet samt att finansiera vissa merkostnader. Ett antal utvecklingsaktiviteter föreslås också för att förenkla processer och ansvarsfördelning i samband med om- och tillbyggnationer. Syftet är att underlätta och göra arbetet mer förutsägbart genom att pröva om olika kostnader kan fördelas efter generella modeller i stället för att diskuteras särskilt i varje enskilt projekt.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2017 att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och med skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) revidera ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler.

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt som staden via nämnderna hyr för i huvudsak utbildningsändamål. Cirka 150 000 personer, barn och vuxna, vistas dagligen i lokalerna under verksamhetstid. Utbildningsnämnden svarar för drygt 80% av inhyrningarna. Även stadsdelsnämnderna och arbetsmarknadsnämnden har relativt stora inhyrningar. 4 av Östermalms 35 kommunala förskolor har idag SISAB som hyresvärd.

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om kostnadsbaserade hyresförhållanden. En omständighet som försvårar möjligheten att bygga billigt är stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar, markförhållanden, planvillkor och bevarandekrav är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Bättre samordning, till exempel via stadens SAMS-arbete, kan bidra till att i tidigt skede säkra bra projektvillkor för framtida skolutbyggnad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på ekonomiavdelningen i samverkan med förskole- och parkleksavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till att det gällande ramavtalet mellan staden och SISAB revideras till ett gemensamt samverkansavtal, då det tydliggör stadsdelsförvaltningens och SISABs olika roller.

Revideringen innebär att SISAB övertar larmansvaret för inbrottslarm i lokalerna, vilket ger en ökad hyreskostnad om 2 kr/kvm. Förvaltningen ser positivt på detta då larmhanteringen kan skötas mer enhetligt och med högre kvalitet, då SISAB har en större kunskap om larm än respektive stadsdel.

När det gäller nyproduktion finns möjlighet att få ett differentierat administrativt tillägg beroende på projektkostnader vid nyproduktion. Östermalm är ett innerstadsområde med dyra

projektkostnader och med detta upplägg finns möjlighet med en mer anpassad hyra även i innerstaden, vilket är mycket positivt.

Inom Östermalms stadsdelsnämndsområde finns i nuläget förskoleobjekt som börjar nå sin absoluta ålder. Att ersätta äldre förskolor med nyproduktion istället för att renovera de gamla objekten ser förvaltningen som en bra möjlighet att få mer resurseffektiva lokaler samt att förbättra byggnadernas miljöprestanda. Större förskolor är också mer kostnadseffektiva än mindre, vilket är positivt. Förvaltningen vill dock poängtera behovet av att säkerställa utemiljöns kvalitet och förskolegårdens storlek när de äldre objekten ersätts till förmån för nya, större förskolor.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens svar på remissen och överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.

Bilagor

1. Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler.
2. Samverkansavtalet bilaga ansvarsfördelning