

Handläggare

Thomas Björk/Josefin Ohlson
Telefon: 076-12 33 847

Till

Utbildningsnämnden
2018-02-01

Genomförandeärende om verksamhetsanpassning i Lilla Adolf Fredriks skola samt hyreshöjning

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ombyggnation vid Lilla Adolf Fredriks skola, Dalagatan 18, till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 17,5 mnkr, motsvarande en hyreshöjning år ett om cirka 1,93 mnkr.
2. Utbildningsnämnden godkänner den nya hyresnivån avseende lokal på Dalagatan 18, vilket motsvarar en hyreshöjning år ett om cirka 3,10 mnkr.
3. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande till att genomföra byggnadsåtgärderna och till den nya hyresnivån med anledning av det nya hyresavtalet.
4. Utbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa ombyggnationen vid Lilla Adolf Fredriks skola, Dalagatan 18.
5. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Förvaltningen avser att genomföra verksamhetsanpassningar i Lilla Adolf Fredriks skola på Dalagatan 18 där förvaltningen hyr lokaler av Familjebostäder. Syftet med projektet är att skapa en F-6-skola,

istället för F-5-skola. En förutsättning för ombyggnationen är att det mellan parterna befintliga hyresavtalet ersätts med ett nytt avtal med en marknadsmässig hyresnivå. Detta ärende omfattar därför också ett godkännande av de nya avtalsvillkoren.

Bakgrund

Alla lokaler som skolan bedriver sin verksamhet i ägs och förvaltas av andra fastighetsägare än SISAB. Huvudskolan finns på Dalagatan 18 och lokalerna ägs av stadens eget fastighetsbolag Familjebostäder men verksamhet bedrivs även i inhyrda satellitlokaler i skolans närhet. Satellitlokalerna finns på Drottninggatan, Västmannagatan och Kungstensgatan.

Skolan har idag inga egna slöjdsalar. Slöjdundervisning kan dock erbjudas för Lilla Adolf Fredriks skolas del i närliggande skolor något eller några år framöver. Skolan kommer på sikt att behöva bedriva slöjdundervisning i ny lokal och förvaltningen har tittat på möjligheterna att skapa en kombisal i satellitlokalen på Drottninggatan. Fastighetsägaren har också lämnat sitt medgivande till nödvändig ombyggnation för en kombisal. I Norrmalm finns brist på lokal för F-klass varför förvaltningen valt att pausa byggandet av slöjdsal och istället se över möjligheten att inrymma F-klasser i lokalerna på Drottninggatan. Lokalen är förberedd för yngre elever och behöver ingen verksamhetsanpassning. Detta ärende omfattar därför inte framtida åtgärder i lokalen på Drottninggatan.

Befintligt hyresavtal avseende lokalerna på Dalagatan 18 är gammalt och svårtolkat. Det råder oklarhet kring vilka villkor som faktiskt gäller mellan parterna idag. Det är därför en förutsättning att ett nytt hyresavtal träffas för att ombyggnation ska genomföras. Familjebostäder har överlämnat ett avtalsförslag med nya avtalsvillkor. Bland annat önskar familjebostäder justera hyran till en marknadsmässig hyresnivå.

Ärendet

Ombyggnation

Nämndens målsättning är att alla skolor där så är möjligt ska bli F-9-skolor. När det inte går eftersträvar förvaltningen F-6-verksamhet vilket underlättar val av skola för stadens medborgare. Lilla Adolf Fredriks skolas lokaler har inte förutsättningar att klara en F-9-verksamhet. Skolan har tidigare haft en 2-parallellig F-5-organisation men har innevarande läsår valt att behålla årskurs 6. Detta innebär en mycket ansträngd lokalsituation, då lokalerna inte

är anpassade för årskurs 6. Det är därför nödvändigt att snarast genomföra lämpliga verksamhetsanpassningar av lokalerna.

Eftersom lokalsituationen i hela Norrmalm är ansträngd och det råder lokalbrist inför kommande läsår, är det önskvärt att F-6-organisationen behålls. Kapacitet för dessa klasser finns inte idag i någon av stadsdelsnämndsområdets övriga skolor.

Förvaltningen föreslår därför att två nya klassrum för årskurs 6 byggs på plan 5 i huvudbyggnaden (nuvarande vindsutrymme och vaktmästeri). Den nya organisationen i huvudskolan medför behov av att flytta vissa funktioner inom huvudbyggnaden. Bland annat flyttas och utökas personalrummet eftersom fler personal tillkommer i lokalen. Tillgänglighetsåtgärder, i likhet med de åtgärder som SISAB genomför i sina skolor, kommer också att genomföras i huvudbyggnaden på Dalagatan 18. Kostnaderna för tillgänglighetsåtgärder är inkluderade i projektet och beräknas till cirka 1 mnkr av projektkostnaden.

Fler elever och personal i huvudbyggnaden medför också att ventilationssystemet behöver uppgraderas. Befintligt ventilationssystem är inte tillräckligt för det antalet elever som skolan har idag. Kostnaderna för ökad ventilationskapacitet beräknas till cirka 6,2 mnkr av projektkostnaden.

Lokalerna i huvudskolan behöver bli klara till höstterminen 2018 för att skolan ska kunna fortsätta ta emot årskurs 6. Om inte verksamhetsanpassningar genomförs och två klassrum tillskapas, är det inte lämpligt att ha två klasser i årskurs 6 på skolan. Två klasser måste i så fall placeras på annan enhet inom stadsdelsnämndsområdet till hösten 2018, och detta blir svårt att lösa då kapacitetsbrist råder. Att skolan kan bedriva undervisning även för årskurs 6 underlättar också för elever och föräldrar i valet av skola.

Avtalsförhandling

Det nya avtalet innebär förändringar i jämförelse med idag, främst avseende hyresnivå samt ansvar för underhåll.

Det nya avtalet innebär en hyreshöjning från dagens 1,75 tkr per kvadratmeter till 2,66 tkr per kvadratmeter, vilket motsvarar en hyreshöjning med cirka 3,10 mnkr första året. I hyran ingår värme och varmvatten. Av hyran kommer 7,28 mnkr att indexuppräknas vilket motsvarar 85 procent av hyresbeloppet. Utöver redovisad hyra tillkommer kostnad för el och sophämtning.

Utöver hyreshöjningen innebär det nya avtalet att underhållsansvaret för ytskikt i lokalen överförs till utbildningsförvaltningen. Förvaltningen har dock möjlighet att beställa underhållsåtgärder från Familjebostäder. I och med att ansvaret för underhåll flyttas över från hyresvärd till hyresgäst har parterna träffat en överenskommelse om att gemensamt besiktiga lokalen varefter Familjebostäder har att underhålla komponenter som har ett underhållsbehov.

Avtalstiden för det nya avtalet är föreslagen till 10 år, med preliminärt startdatum den 1 oktober 2018.

Fakta om ärendet

Fastighetsägare:	Familjebostäder
Lokalens yta:	3 427 kvm
Tillskapande av klassrum:	2 klassrum
Årshyra* (mnkr):	cirka 8,72 mnkr
Årshyra efter ombyggnation och hyreshöjning:	cirka 13,75 mnkr
Elevantal idag:	394 elever
Elevkapacitet efter ombyggnation**:	420 elever
Hyra/elev/år innan ombyggnation:	cirka 22,1 tkr/elev
Hyra/elev/år efter ombyggnation och hyreshöjning:	cirka 32,7 tkr/elev
Yta/elev (hela skolan) efter ombyggnation:	11 kvm/elev

* Årshyra redovisas i 2017 års hyresnivå och avser huvudskolan med satellitlokaler

** Redovisad elevkapacitet förutsätter att klasserna är fulltaliga med 30 elever per klass, det faktiska elevantalet kan komma att vara lägre.

Ekonomi

Projektets kostnad för ombyggnation om 17,5 mnkr är i dagsläget uppskattad och ska ses som en budgetkostnad. Kostnaden blir känd först när utvald entreprenör har inkommit med de exakta prisuppgifterna. Entreprenör utses när Familjebostäder fått beställning på genomförande, vilket tidigast sker efter att utbildningsnämnden fattat sitt beslut. Projektkostnaden kommer att avbetalas genom ett hyrestillägg på 10 år med rak amortering. På projektkostnaden kommer ränta motsvarande stadens internränta att utgå (för 2018 uppgår räntan till 1,05 procent). Endast ombyggnationen medför en hyresökning om cirka 3,3 tkr/elev räknat på skolans elevkapacitet efter ombyggnationen.

Av Familjebostäder föreslages hyresökning medför en ökning av hyran för huvudbyggnaden med cirka 50 procent. Hyresökningen medför en hyresökning om cirka 7,4 tkr/elev räknat på skolans elevkapacitet efter ombyggnationen. Förvaltningen är medveten om att hyreskostnaden för Lilla Adolf Fredriks skola efter färdigställd produktion och aviserad hyreshöjning resulterar i en mycket hög hyra. Förvaltningens bedömning är ändå att föreslagna hyra inte är orimlig sett till marknaden, dock är den föreslagna hyresnivån från Familjebostäder högre än vad förvaltningen betalar i hyra för skolans satellitlokaler. Förvaltningen har fört dialog med Familjebostäder för att söka nå en lägre hyresnivå men utan resultat. Familjebostäder har till skillnad från SISAB att ta ut en marknadsmässig hyra varför hyresutvecklingen för Lilla Adolf Fredriks skola troligen kommer fortsätta uppåt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Familjebostäder har lämnat en budgetkalkyl för de planerade åtgärderna. Således kan den faktiska kostnaden för projektet komma att avvika från den kostnad som redovisats i ärendet.

Om projektet inte genomförs behöver förvaltningen ordna skolplats för motsvarande 2 skolklasser i någon annan skola och Lilla Adolf Fredriks skola kan inte bli en F-6-skola utan får även fortsättningsvis vara en F-5-skola. Oavsett beslut om ombyggnation så kommer ändå ventilationen att behöva uppgraderas.

Förvaltningen har i sin dialog med Familjebostäder framhållit vikten av att ombyggnadsprojektet färdigställs till höstterminsstart 2018. I annat fall finns en risk för att samtliga elever på skolan behöver evakueras till annan lokal eftersom ombyggnationen kräver att ventilationen stängs av. Förvaltningen är medveten om risken och kommer att undersöka alternativa lösningar om projektet skulle

bli sent. Troligtvis skulle en försening resultera i en tillfällig lösning med skolplatser utanför tullarna dit eleverna skulle få transporteras med buss.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och grundskoleavdelningen i samarbete med Familjebostäder. Skolans ledning samt huvudskyddsombud har deltagit i arbetsprocessen avseende ombyggnationen. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens genomförandeförslag om ombyggnation vid Lilla Adolf Fredriks skola på Dalagatan 18 till en hyresgenererande projektkostnad om cirka 17,5 mnkr, motsvarande en hyreshöjning år ett om cirka 1,93 mnkr.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens förslag om en ny hyresnivå avseende lokal på Dalagatan 18, vilket motsvarar en hyreshöjning år ett om cirka 3,10 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande att genomföra ombyggnadsåtgärderna och att träffa nytt hyresavtal avseende en ny hyresnivå.

Förvaltningen föreslår att nämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa ombyggnationen vid Lilla Adolf Fredriks skola på Dalagatan 18.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilaga

Avtalsförslag