

§ 14**Etapp 1 gällande kvarteret Drivhuset**

Genomförandebeslut

KS 2021/742

Beslut

Utbildningsnämndens ansökan om ombyggnation av kvarteret Drivhuset, etapp ett, till en uppskattad hyresgenererande investeringsutgift om 27,5 miljoner kronor och med en tillkommande första årshyra om 1,6 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 juni 2021 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- 491885 (Godkänd - R 1) KS 2021/742 Tjänsteutlåtande
- KS 2021/742-1 Framställan från Utbildningsnämnden

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin, Tillkvist	2021-06-28
Anna, Jerlmyr	2021-06-28
Karin Björnsdotter, Wanngård	2021-06-28

Handläggare
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Etapp 1 gällande kvarteret Drivhuset

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens ansökan om ombyggnation av kvarteret Drivhuset, etapp ett, till en uppskattad hyresgenererande investeringsutgift om 27,5 miljoner kronor och med en tillkommande första årshyra om 1,6 miljoner kronor, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bakgrund

Utbildningsnämnden har den 19 november 2020 fattat inriktningsbeslut för *Ombyggnation Kv. Drivhuset och avveckling av projekt vid Sturebyskolan och Enskedeskola*. Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände utbildningsnämndens anmälan den 16 december 2020.

Den 27 maj 2021 beslutade utbildningsnämnden om ett genomförandeärende för etapp 1. Helheten uppgår till sådana nivåer som kräver godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott utifrån regler för ekonomisk förvaltning 7 kap 2§ i Stockholms stads budget för 2021, dnr KS 2020/1317. Projektet är uppdelat i flera etapper där åtminstone etapp ett enligt regelverket inte behöver hemställas till KSEKU. Då de enskilda etapperna är osjälvständiga delar av helheten (det vill säga inte kan ses som separata beslut som kan genomföras oberoende av efterföljande etapper) så är stadsledningskontorets rekommendation att deletapperna ska hemställas till KSEKU även om respektive del understiger beloppsgränsen för när ett ärende ska godkännas av KSEKU och därför behöver varje etapp beslutas på samma sätt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning och kompletterande information har inhämtas från utbildningsnämnden.

Ärendet

Utbildningsnämnden har av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, beställt ombyggnation och verksamhetsanpassning av befintliga skollokaler i kvarteret Drivhuset (tidigare Enskede Gårds gymnasium). Lokalerna ska anpassas för både gymnasie- och grundskola och arean uppgår till 13 600 m².

Grundskoleverksamheten planeras för årskurs 7-9 och ersätter tidigare planerade ombyggnationer för samma elevgrupp på Enskede skola och Sturebyskolan. Målet är att bedriva verksamheten för totalt 1200 elever, varav 400 platser på gymnasieskolans högskoleförberedande program.

För att tillgodose behovet behöver ombyggnationen göras i etapper. Etapp 1, som planeras färdigställd under år 2022, innebär ombyggnation för gymnasiet men även delar som kommer den framtida grundskolan tillgodo. Etappen omfattar också omställning av en annan del av skolbyggnaden till provisorisk matsal och storkök. Ombyggnationen av alla etapper beräknas klart till hösten 2024. Skollokalerna i kvarteret Drivhuset är idag tomställda och SISAB genomför ventilations- och underhållsarbeten i byggnaden.

I inriktningsbeslutet för hela projektet uppgavs den totala investeringsutgiften vara 237 miljoner kronor varav de hyresgenererade 167 miljoner kronor och tillkommande årshyra år ett uppgick till 10 miljoner kronor vilket gav en total årshyra år ett om 23,1 miljoner kronor. Utbildningsnämnden informerar att de hyresgenererade kostnaderna för hela projektet nu uppskattas till 177 miljoner kronor varav kostnaderna för ombyggnationen i etapp ett enligt nämnden uppgår till 27,5 miljoner. Tillkommande hyra år ett uppgår till 1,6 miljoner kronor.

Ett tillfälligt kök och matsal tillskapas också i etappen. Den hyresgenererade investeringsutgiften uppgår till 2,3 - 2,8 miljoner kronor enligt utbildningsnämndens beslut och medför en tillkommande hyra år ett om 1,2 miljoner kronor.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att det är positivt att projektet möjliggör samnyttjande mellan grund- och gymnasieskola i utvecklingen av den befintliga skolbyggnaden i kvarteret Drivhuset och att det också innebär att utbyggnadsprojekt avseende Enskede skola och Sturebyskolan inte genomförs.

Det är också bra med etablering av nya gymnasieplatser i närförort. Tillsammans med den planerade nya gymnasieskolan i Slakthusområdet kommer gymnasieplatserna i kvarteret Drivhuset bidra till fler gymnasieskolor i kollektivtrafiknära lägen vilket är viktigt eftersom alla nya kommunala gymnasieplatser av kostnadsskäl inte bör tillskapas i innerstaden.

Projektet visar fortsatt god ekonomi, även om kostnaderna ökat. Stadsledningskontoret har inhämtat kompletterade information från utbildningsnämnden rörande nyckeltalsberäkningen och kan konstatera att årshyran för projektet uppgår till cirka 20 000 kronor per elev, vilket är samma nivå som i inriktningsärendet. Kostnaden är hög men inte orimlig och stadsledningskontoret uppfattar att projektet hittills uppvisat god återhållsamhet i investeringsutgifterna och därpå följande hyreskostnad per elev. Stadsledningskontoret ser gärna att utbildningsnämnden tillsammans med SISAB återför erfarenheter för de framgångsfaktorer som finns i projektet till andra ombyggnadsprojekt.

Kostnaden för det tillfälliga köket och matsalen understiger nivåerna som kräver godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott och stadsledningskontoret inkluderar därmed inte dessa i förslaget till beslut.

Mot denna bakgrund föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomiutskott, godkänner utbildningsnämndens ansökan för ombyggnation av etapp 1 av kvarteret Drivhuset till en uppskattad hyresgenererande investeringsutgift om 27,5 miljoner kronor och med en tillkommande första årshyra om 1,6 miljoner kronor.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 27 maj 2021 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-06-10
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-06-08