

§ 8**Genomförandeförslag gällande grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset etapp 2**

KS 2021/1478

Beslut

Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att få bygga om och anpassa lokaler för grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset, etapp 2, till en hyresgenererande investeringsutgift om högst 184,5 mnkr och med en tillkommande hyra år 1 om högst 10,7 mnkr.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 november 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

- KS 2021/1478-2 (Godkänd - R 1) KS 2021/1478
Tjänsteutlåtande - Genomförandeförslag gällande grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset etapp 2
- KS 2021/1478-1 Framställan från Utbildningsnämnden

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Jan Olof, Valeskog	2021-12-20
Kerstin Lena Irene, Tillkvist	2021-12-20
Anna Margaretha, Jerlmyr	2021-12-20

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Genomförandeförslag gällande grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset etapp 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämnden beviljas, med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, att få bygga om och anpassa lokaler för grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset, etapp 2, till en hyresgenererande investeringsutgift om högst 184,5 mnkr och med en tillkommande hyra år 1 om högst 10,7 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Utbildningsnämnden har i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få bygga om och verksamhetsanpassa befintliga skollokaler (före detta Enskede Gårds gymnasium) i kvarteret Drivhuset 1 i Enskede Gård. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, är fastighetsägare.

Utbildningsnämnden har tidigare beslutat om etapp 1 av projektet vilken ekonomiutskottet godkände den 23 juni 2021. Etapp 1 omfattar främst åtgärder för gymnasieskola med färdigställande 2022. Föreliggande etapp 2, som är den sista etappen, gäller främst anpassning för högstadiesverksamhet med färdigställande till höstterminen 2024. Skolan kommer därefter att ha två organisationer: Betty Peterssons gymnasium respektive en högstadieskola med vardera 600 elever, totalt 1 200 elever.

Nämnden redovisar ett stort behov i stadsdelsnämndsområde Enskede-Årsta-Vantör att säkerställa befintlig högstadiekapacitet, framför allt beroende på att mycket verksamhet bedrivs i lokaler med tidsbegränsade bygglov som upphör och därmed behöver ersättas. Samtidigt ökar behovet av högstadieplatser i området. Sammantaget motsvarar utbyggnaden i kvarteret Drivhuset dessa behov.

Även antalet elever i gymnasieskolan förväntas att öka kommande år med anledning av fler barn i aktuell ålder. Nämnden refererar till en målsättning om att behålla nuvarande nivå på den kommunala andelen gymnasieskola vilket motsvarar cirka 4 000 fler elever år 2031. För närvarande finns en planering om cirka 3 000 nya platser i vilken utbyggnaden i kvarteret Drivhuset ingår. Nämnden ser också möjliga synergieffekter mellan denna gymnasieskola och ytterligare en ny gymnasieskola i det intilliggande Slakthusområdet med planerat färdigställande år 2026.

I samband med projektet avser SISAB att genomföra erforderliga underhållsarbeten till en bedömd kostnad om 55 mnkr. Även skolgårdsåtgärder samt en utbyggnad av kökskapaciteten planeras.

Utbyggnaden i kvarteret Drivhuset är enligt nämnden kostnadseffektiv. Kostnaderna för projekt på angränsande skolor har kunnat minskas med uppskattningsvis cirka 350 mnkr tack vare denna satsning.

SISAB har lämnat en budgetoffert på projektet. Exklusive viss direktfinansiering uppgår den totala projektkostnaden till 231,9 mnkr, varav 176,5 mnkr är hyresgenererande för nämnden. Jämfört med tidigare inriktningsbeslut har den hyresgenererande kostnaden ökat med 9,5 mnkr. Tillkommande hyra för projektet beräknas till 10,2 mnkr. Inklusiv hyrestillägg för etapp 1 samt nuvarande hyra för lokalerna summerar därefter den totala hyran för samtliga lokaler i kvarteret Drivhuset till 23,0 mnkr per år. Det motsvarar cirka 19 000 kronor per plats och år.

Med beaktande av kalkylberäkningsprocent, det vill säga att räntenivån för de hyresgenererande kapitalkostnaderna som jämförelse beräknas uppgå till 2,0 procent, redovisas att hyran skulle bli cirka 2,0 mnkr högre per år och kostnaden per plats öka med knappt 1 700 kronor per år. Bedömning av projekt utifrån kalkylhyran sker från och med den 1 juli 2023 för genomförandebeslut. Därmed utgör uppgift om kalkylhyra i detta ärende en referensuppgift.

Vissa smärre förändringar med avgående respektive tillkommande area sker genom projektet. Total area efter färdigställande uppgår till 14 385 m² vilket motsvarar 12 m² per plats.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret delar utbildningsnämndens bedömning om behovet av den föreslagna ombyggnationen för att tillskapa ytterligare högstadie- och gymnasieplatser i närförort inom kvarteret Drivhuset. En hyresnivå om totalt 19 000 kronor per plats efter färdigställande är inte orimlig. Med hänsyn till att det i huvudsak är befintliga lokaler som omstruktureras, med de kompromisser som då ofta krävs vad gäller utformning mer mera, så kan inte heller den redovisade arean om 12 m² per plats betraktas som orimlig.

Kontoret konstaterar att nämnden i enlighet med gällande regler har haft erforderligt samråd i ärendet med stadsledningskontoret.

Genom projektet undviks enligt nämnden investeringar i angränsande skolor. Det är mycket positivt att nämnden härigenom bidrar till att hålla nere stadens investeringsutgifter. Kontoret uppfattar dessutom att den redovisade minskade utgiften om cirka 350 mnkr i detta avseende är netto, det vill säga en reell besparing. Det är i så fall ett betydande belopp och stor nytta för kommunkoncernen

Sedan inriktningsärendet har kostnaden ökat. Det är prioriterat att nämnden i det fortsatta arbetet med projektet säkerställer så att inte ytterligare fördyring sker. Av underlaget framgår att cirka 50 mnkr av den totala projektkostnaden beräknas för oförutsett och risk. Med denna relativt stora buffert försätter kontoret att redovisade nivåer inte överskrids. Helst ska inte hela bufferten åtgå.

Kontoret noterar att det administrativa tillägget för SISAB i budgetofferten är felaktigt beräknat. Kommunfullmäktige har i budget för 2021 beslutat om nya regler som i detta avseende premierar ombyggnadsprojekt med relativt sett låga investeringsutgifter per nytillkommen plats. Det innebär att det administrativa tillägget i detta projekt ska räknas upp med cirka 8 mnkr som ska påföras den hyresgenererande kostnaden som därmed kommer att uppgå till 184,5 mnkr. Den tillkommande hyran kommer motsvarande att justeras och öka med cirka 0,5 mnkr år 1 till 10,7 mnkr. Nämnden uppmanas att beakta dessa kostnadsökningar.

Stadsledningskontoret föreslår, med hänvisning till ovan, att kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljar utbildningsnämnden att få bygga om och anpassa lokaler för grund- och gymnasieskola i kvarteret Drivhuset, etapp 2, till en hyresgenererande investeringsutgift om högst 184,5 mnkr och med en tillkommande hyra år 1 om högst 10,7 mnkr. Redovisade nivåer får inte överskridas.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 18 november 2021 med tjänsteutlåtande

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-11-27
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-11-26