

Handläggare
Linn Lundmark
Telefon: 08-508 33 680**Till**
Utbildningsnämnden
2016-03-16**Inhyrningsmedgivande för skollokal på Kungens
kurvaleden 4, fastigheten Polygonen 3****Förvaltningens förslag till beslut**

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende skollokal om 2 425 kvm tillkommande yta samt tillkommande mark om cirka 7 000 kvm på fastigheten Polygonen 3, Kungens kurvaleden 4, Kungens kurva, till en tillkommande hyreskostnad om cirka 3,9 mnkr det första året.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande till att teckna hyresavtal avseende lokalyta om 2 425 kvm och cirka 7 000 kvm markyta på fastigheten Polygonen 3 på Kungens kurvaleden 4, Kungens kurva, till en tillkommande hyreskostnad om cirka 3,9 mnkr det första året.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Tony Mufic
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
AvdelningschefJan Holmquist
Gymnasiedirektör**Sammanfattning**

Stockholms transport- och fordonstekniska gymnasium, STFG, finns i dagsläget i både Skärholmen och i Kungens kurva. I detta ärende föreslås en tillbyggnation om 2 425 kvm lokalyta samt cirka 7 000 kvm köryta utomhus invid STFG:s befintliga lokaler i Kungens kurva. I och med tillbyggnaden blir STFG:s verksamhet och de transport- och fordonstekniska vuxenutbildningar som bedrivs i samarbete med STFG lokaliserade på enbart en plats och STFG:s lokaler i Skärholmen tillgängliggörs därmed till annat.

Bakgrund

STFG startades höstterminen 2005 i Skärholmen för att 2007 utökas med ytterligare en lokal i Kungens kurva. I dag har STFG totalt 173 gymnasieelever. Huvuddelen av undervisningen bedrivs i Kungens kurva och kompletterande undervisning på Skärholmens gymnasium. I lokalerna bedrivs också vuxenutbildning och svenska för yrkesutbildade (Sfx) med arbetsmarknadsförvaltningen som huvudman. I Kungens kurva finns ungefär 120 elever som går vuxenutbildning eller Sfx och på Skärholmens gymnasium cirka 85 elever.

I Skärholmens gymnasium nyttjar STFG i dag totalt cirka 2 500 kvm lokalyta. I lokalerna finns en bilverkstad, en svetsverkstad, sex klassrum samt arbetsplatser för personal och omklädningsrum. I Kungens kurva hyr utbildningsnämnden cirka 4 500 kvm lokalyta i form av teorisalar, lärararbetsplatser, verkstad och garage. Utbildningsnämnden arrenderar även mark om cirka 1 000 kvm. Läsåret 2014/2015 omorganiserades verksamheten på så sätt att samtliga årskurser på skolan utgår ifrån Kungens kurva och använder lokalerna i Skärholmen enbart kompletterande.

På STFG utbildas elever inom Fordons- och transportprogrammet med fyra olika inriktningar. Inriktningarna är:

- Lastbil och mobila maskiner
- Personbilmekaniker
- Transport – yrkesförare för buss
- Transport – yrkesförare för lastbil släp och truck

Därutöver inrymmer gymnasiet individuellt val och yrkesintroduktion

Utbildningen är efterfrågad och Scania är med och stöttar utbildningen. Enligt arbetsförmedlingen råder det brist på personer med utbildning inom transport- och fordonsteknik.

Vid intaget till höstterminen 2016 var samtliga utbildningsplatser fyllda i åk 1, och hade reserver på kö.

Ärendet

Stockholms transport- och fordonstekniska gymnasium har behov av en mångfald av ytor så som klassrum, teorisalar, personalrum, verkstadssalar, svetslokaler och garageytor. Utbildningen kräver även stora ytor för körträning. Detta gör att utbildningen med fördel optimeras på en och samma plats. På så sätt är det också enklare att

skapa en attraktiv och konkurrenskraftig utbildning, vilket detta förslag bidrar till att uppnå. Även för att möta arbetsmarknadens behov är det viktigt att staden tillandahåller en högkvalitativ och ändamålsenlig yrkesutbildning. De nuvarande lokalerna är anpassade för detta och när gymnasiet inte bedriver undervisning finns vuxna elever i lokalerna. Samarbetet med Komvux och Sfx skapar förutsättningar för en mer högkvalitativ utbildning då bland annat ytor, lärare och material på ett praktiskt sätt kan samnyttjas. Projektet bereder även möjlighet för de lokaler som STFG nyttjat i Skärholmen att nyttjas till annat.

I och med tillbyggnationen om 2 425 kvm tillskapas en bilverkstad, en elhybridsverkstad, en svetslokal, en transporthall, tre teorisalar, fyra lektionssalar, nio WC samt ytterligare cirka 30 platser i matsalen. I projektet tillskapas även cirka 7 000 kvm köryta utomhus.

Fakta om projektet

Fastighetsägare:	O1 Real Estate AB
Tillkommande yta (kvm):	2 425 kvm
Total yta efter tillbyggnation:	6 932 kvm
Elevantal efter ombyggnation:	cirka 430
Tillkommande markkostnader (cirka 7 000 kvm):	200 000 kr /år
Tillkommande första årshyra totalt* (mnkr):	cirka 3,9
Total årshyra efter tillbyggnation (inklusive markarrende, mnkr):	cirka 13,7
Kvm/elev i skolan totalt:	cirka 16,5
Hyra/elev/år i skolan efter tillbyggnation totalt (inklusive Komvux, Sfx):	cirka 31 700 kr/elev

* STFG:s befintliga hyra för lokalerna i Skärholmen och Kungens kurva var 2016 totalt cirka 11,7 mnkr vilket innebär att den verkliga tillkommande kostnaden för STFG är cirka 2 mnkr.

I den ovan redovisade totala hyreskostnaden om 13,7 mnkr ingår kostnader för hyresgäst Anpassningar, värme, vatten och drift. Underhållsansvaret ankommer framförallt på fastighetsägaren enligt bifogad krysslista. Tillkommande kostnader är inventarier och sophämtning.

Vid genomförande av den planerade tillbyggnationen tillskapas en total kapacitet för cirka 430 elever samtidigt i verkstad, teorisalar och lektionssalar. Matsalen kommer medge att cirka 350 elever äter samtidigt. Den nya ytan säkerställer följaktligen för skolan befintligt lokalbehov och bidrar eventuellt med en liten ökning, beroende på hur lokalerna nyttjas. Med anledning av en stor andel arbetsplatsförlädd undervisning kan skolan ta in fler elever än lokalerna skulle ha tillåtit vid vanlig klassrumsundervisning. Det finns även möjlighet att i framtiden undersöka om lokalernas nyttjande kan optimeras vidare genom att exempelvis bedriva utbildning på andra tider än dagens. Skiftgång förmiddag/eftermiddag är en möjlig utveckling sett till STFG:s verksamhet.

Skolan får ersättning av arbetsmarknadsförvaltningen i efterskott för varje poäng och betyg. Även statsbidrag för statligt reglerade förarutbildningar utgår. Eftersom intäkterna är beroende av studieresultat samt efterfrågan från arbetsmarknadsförvaltningen varierar intäkterna från år till år. År 2016 hade skolan cirka 7,6 mnkr i intäkter från annan skolverksamhet än gymnasial. I ersättningen är cirka 20 procent avsett som ersättning för hyra. En överenskommelse har träffats mellan utbildningsförvaltningens lokalenhet och grundskoleavdelningen om att motsvarande 20 procent och maximalt 1 mnkr av intäkterna från annan skolverksamhet ska komma utbildningsförvaltningens lokalenhet tillgodo. Summan eller procentandelen av de totala kostnaderna kan komma att regleras efter en översyn av systemet. I praktiken innebär detta att hyreskostnaden minskas med cirka 1 mnkr.

Kostnader för tillsyn, drift och underhåll av värme-, VA-, komfortkyla och ventilationsinstallationer tillkommer. Dessa mediakostnader mäts av hyresvärden som i sin tur debiterar hyresgästen de faktiska kostnaderna. Komfortkyla bekostas av hyresvärden.

Fastighetsskatt har tidigare belastat hyresgästen, men fastigheten kommer att omtaxeras och fastighetsskatt kommer därmed inte belasta hyresgästen.

Ekonomi

Hyran har i avtalet delats upp i två delar: en del hänförlig till den nybyggnation som avses utföras inför inflytt och en del hänförlig till övriga fastighetsrelaterade kostnader och utgör fastighetens bashyra. Fastighetens bashyra är efter tillbyggnation

cirka 10,6 mnkr första året. Bashyran indexuppräkas i enlighet med konsumentprisindex. Den årliga kostnaden för investeringen uppgår preliminärt till cirka 1,6 mnkr inklusive räntekostnader och avbetalas under 10 år. Utbildningsförvaltningen ska enligt bilaga 3 till avtalet bekosta 32 procent av projektets totala kapitalkostnader. Det betyder att utbildningsförvaltningens årliga kostnader för investeringen kan komma att minska, om projektets slutkostnad understiger 50 mnkr. Förutom ovanstående kostnader tillkommer kostnader för mark om cirka 0,93 mnkr och mediakostnader om uppskattningsvis totalt 0,6 mnkr per år. Det huvudsakliga ansvaret för fastighetens drift och underhåll ankommer på fastighetsägaren.

Ett hyresavtal om tio år kommer att tecknas mellan utbildningsförvaltningen och fastighetsägaren. Staden har dock möjlighet att frånträda avtalet efter fem år. Förtida frånträde förenas med ersättning för det fall att fastighetsägaren inte på annat sätt kan tillgodogöra sig ersättning för utlagda verksamhetsanpassningskostnader. Fastighetsägaren ska vid förtida frånträde verka för att täcka kostnaderna på annat sätt. Om utbildningsförvaltningen frånträder avtalet efter fem år ska utbildningsförvaltningen ersätta fastighetsägaren med cirka 7,9 mnkr, eller den del av kostnaden som fastighetsägaren inte har kunnat tillgodogöra sig på annat sätt. Efter tio år ska enbart bashyran debiteras hyresgästen, det vill säga cirka 10,6 mnkr samt kostnader för mark och mediakostnader. Indexkostnader tillkommer.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bygglovsprocessen har initierats av fastighetsägaren, men lov har ännu inte medgivits. Fastighetsägaren har därför möjlighet till frånträde ur avtalet om bygglov inte har beviljats senast 31 maj 2017.

Avtalets giltighet har vidare villkorats av att slutkostnaden för samtliga inkomna anbud för ombyggnationen inte överstiger 50 mnkr. Parterna har rätt att frånträda avtalet senast 31 maj 2017 för det fall att slutkostnaden för samtliga inkomna anbud överstiger angiven summa. Om bygglov inte medges senast 31 maj 2017 eller slutkostnaden för samtliga inkomna anbud överstiger 50 mnkr förfaller avtalet, om parterna inte överenskommer om annat. Om avtalet förfaller innebär detta att gällande avtal för befintliga lokaler fortsättningsvis gäller mellan parterna. Utbildningsförvaltningen bedömer risken för uteblivet bygglov, eller slutkostnad överstigande 50 mnkr för entreprenaden som liten.

Ytterligare ett osäkerhetsmoment är den jämförelsevis höga hyran för lokalen. Området Kungens kurva är i dagsläget ett så kallat B-område och marknadshyran för lokalen bör matcha motsvarande lokalhyror i området.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med gymnasieavdelningen. I arbetsprocessen har skolans ledning samt huvudskyddsombud deltagit. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att teckna ett hyresavtal avseende tillkommande skolyta om 2 425 kvm på fastigheten Polygonen 3, Kungens kurvaleden 4, Kungens kurva, till en tillkommande hyreskostnad om maximalt 3,9 mnkr det första året.

Vidare föreslår förvaltningen att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att hyra in lokalen på fastigheten Polygonen 3 på Kungens kurvaleden 4, Kungens kurva, till en tillkommande hyreskostnad om maximalt 3,9 mnkr det första året.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Bilaga 1, Lokalhyresavtal
2. Bilaga 2, Ritningar
3. Bilaga 3, Särskilda bestämmelser, SEKRETESS
4. Bilaga 4, Index
5. Bilaga 5, Fastighetsskatteklausul
6. Bilaga 6, Ansvarsfördelning
7. Bilaga 7, Kalkyl fördelning, SEKRETESS