

§ 10**Inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola**

KS 2022/164

Beslut

Utbildningsnämndens förslag till inriktningsbeslut för inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola godkänns.

Reservationer

Borgarrådet Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Särskilda uttalanden

Borgarrådet Wanngård (S) gör följande särskilda uttalande.

Slakthusområdet är ett av Stockholms stora stadsutvecklingsområden där tusentals nya bostäder ska byggas tillsammans med arbetsplatser, handel och service. Att grundskole- och gymnasieutbyggnaden i området funnits med från ett tidigt skede i processen är viktigt. Atrium Ljungberg är en stor aktör i utvecklingen av området och har även ansvar för uppförandet av den nya gymnasieskolan.

Projektet, där en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB och som bolaget själva uttrycker skiljer det sig från det huvudsakliga uppdraget. Upplägget riskerar att leda till stora hyreskostnader och därmed bli dyrt för staden på sikt. Denna risk måste tas i beaktande. Koncernledningen måste tillsammans med SISAB och utbildningsnämnden hålla stort fokus på kostnader i projektet. Vi uppmanar därför till största vaksamhet och kostnadskontroll så att hyressättningen blir rimlig för staden över tid.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 mars 2022 behandlas.

Förslag till beslut

Ordföranden föreslår att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag till beslut.

Borgarrådet Lindblom (V) föreslår att ekonomiutskottet beslutar enligt Vänsterpartiets förslag till beslut enligt följande.

1. Avslå förslaget till inriktningsbeslut för inhyrning i Slakthusområdets gymnasieskola
2. Därutöver anföra följande

Ärendet behandlar utbildningsnämndens inhyrning i gymnasieskolan i Slakthusområdet och samtidigt är ett inriktningsbeslut för SISAB som rör samma skolutbyggnad på väg upp till kommunfullmäktige efter beslut i koncernstyrelsen. I SISAB:s inriktningsärende påtalades att det är ett ärende av principiell karaktär som därför bör beslutas av kommunfullmäktige:

”Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag. Projektet får anses vara av principiell betydelse och det är därför angeläget att kommunfullmäktige ges tillfälle att ta ställning till projektet, såväl i samband med inriktningsbeslutet som ett framtida genomförandebeslut.”

Vi har hela tiden ansett att SISAB ska äga och bygga skolan då Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola. Vi har också betonat att staden ska behålla rådgigheten över hyrorna i ett livscykelperspektiv, istället för att besluta om dyrare lösningar, vilket framkommer i utbildningsnämndens inriktningsbeslut:

”Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra.” samt ”Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras. Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, i takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning.”

Det framgår vidare i ärendet att hyresvillkoren inte är helt fastställda för utbildningsnämnden då hyresavtalet mellan SISAB och ALAB inte är klart, och att den uppskattade

hyreskostnaden per plats bedöms vara hög. Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB ska därför sägas upp, det ska inte tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Vi anser därför att ekonomiutskottet ska avslå förslaget, och i synnerhet inte föregå fullmäktiges kommande beslut som är en grundläggande förutsättning för utbildningsnämndens andrahandsinhyrning.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2022/164-2 (Godkänd - R 2) KS 2022/164 Tjänsteutlåtande - Inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola. Förslag till inriktningsbeslut
- KS 2022/164-1 Framställan från Utbildningsnämnden

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin Lena Irene,Tillkvist	2022-04-06
Anna Margaretha,Jerlmyr	2022-04-06
Karin,Wanngård	2022-04-06

Handläggare
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258**Till**
Kommunstyrelsens
ekonomiutskott

Inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola

Förslag till inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens förslag till inriktningsbeslut för inhyrning av Slakthusområdets gymnasieskola godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en urban stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice.

Utbildningsnämnden konstaterar att antalet elever i gymnasieskolan förväntas att öka kommande år med anledning av att större årskullar når gymnasieåldern. Nämnden ser behov av att den nya gymnasieskolan står klar inför skolstart hösten 2026 för att kunna utöka stadens utbud i takt med den nämnda elevantalsutvecklingen. Nämnden ser vidare synergieffekter mellan den nya gymnasieskolan och exempelvis samnyttjande av labbsalar i Betty Petterssons gymnasium.

SISAB ingick ett intentionsavtal med ALAB i maj 2020 gällande uppförande och upplåtelse av lokal för gymnasieskola inom nuvarande fastighet Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet.

Intentionsavtalet har sin bakgrund i det aktieöverlåtelseavtal Stockholms stad slöt 2018 med Atrium Ljungberg AB (ALAB).

Projekteringen och byggentreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Skolan kommer att ägas och förvaltas av ALAB, med utgångspunkt i utbildningsförvaltningens funktions- och lokalprogram samt SISABs projekteringsanvisningar. ALAB kommer sedan hyra ut till SISAB som sedan hyr ut i andra hand till

utbildningsnämnden enligt i huvudsak samverkansavtalets principer.

Parallellt med projektering pågår detaljplanearbetet där detaljplan förväntas antas i augusti 2022. Skolbyggnadens ursprungliga angöring ses över i samband med detta arbete.

Beskrivning av skolan

Kapacitet: 800 gymnasieelever

Verksamhetsarea: 7 166 m², motsvarar cirka 8 m² per plats (exkl. idrott och NO-salar)

Årshyra: cirka 26 000 kronor per plats (varav 1 000 kronor avser idrott)

En ny fullstor idrottshall planeras av idrottsnämnden i området som kommer att upplåtas genom timbokning under skoltid. De skolor som ingår i den samordnade skolplaneringen i Stockholm (SAMS) kan få förtur till timbokning genom beslut i kommunstyrelsen om avsteg från ordinarie närhetsprincip. Ett sådant beslut ska initieras av idrottsnämnden på projektnivå.

Utbildningsnämnden planerar att starta upp gymnasieskolan i en tillfällig lokal och därigenom kunna fylla den nya permanenta gymnasieskolan med två årskurser redan från år 1.

Hyresavtalet mellan SISAB och ALAB förväntas vara klart under första kvartalet 2022 och i dagsläget är därför inte hyresvillkor helt fastställda. Utbildningsnämndens hyra kommer att bestå av SISABs inhyrningshyra men också tillägg baserade på den service SISAB utöver hyresavtalet med ALAB levererar till utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet mellan staden och SISAB.

Utbildningsnämnden kommer förutom hyreskostnad även ha kostnader för verksamhetens investeringar i inventarier och utrustning. Även kostnad för inhyrning av idrottstimmar tillkommer. Dessa uppskattas utifrån idrottsnämndens taxa och utbildningsnämnden har utifrån denna räknat ut en schablonkostnad som landar på ca 1 000 kronor per elev. Förutom detta kommer verksamheten att nyttja labbsalar i Betty Petterssons gymnasieskola vars hyra inte ingår i redovisningen nedan.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att utbildningsnämndens inriktningsbeslut är i linje med vad som framgår av

kommunfullmäktiges budget och en följd av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats med ALAB 2018.

Den uppskattade hyreskostnaden om 26 000 kronor per plats är hög, men inte orimlig. Beloppet är preliminärt eftersom hyresförhandlingen ännu inte är slutförd och kommer därför preciseras i utbildningsnämndens och SISABs kommande genomförandebeslut. Inför det kommande genomförandebeslutet uppmanas projektet arbeta vidare med att förhandla fram och säkerställa ett hyresavtal med ALAB. Projektet behöver även klargöra villkoren för andrahandsavtalet med utbildningsnämnden. Utbildningsnämndens hyreskostnad behöver klara styrande nyckeltal för lokalprojekt inkluderat alla kostnader som hyresgästen betalar till följd av överenskommelsen i hyresavtalet.

Stadsledningskontoret anser att genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom skolor stärker staden sina möjligheter att tillgodose den volym samhällsfastigheter som kommer behövas i den snabbt växande staden. Genom att samverka med privata aktörer kan stadens finansieringsbehov minska samtidigt som genomförandeförmågan ökar och viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning kan tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan inom dessa områden.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inriktningen för inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 27 januari 2022 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2022-03-11
Ebba Agerman, Avdelningschef	2022-03-10