

**Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2022/12 Ärende 5
Dnr KS 2022/136

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Jonas Claesson
Telefon: 0850829304

Genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande

1. Genomförandet för Skolfastigheter i Stockholm ABs
inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en
beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8
mnrkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet för Skolfastigheter i Stockholm ABs
inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en
beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8
mnrkr godkänns.

Sammanfattning

Slakthusområdet står inför en omvandling från ett industriområde
till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och
sambandservice.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett 15-årigt
hyresavtal (Bilaga 1) med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola med en total area om 6 203 kvm LOA med plats för 800 elevplatser. Planerad inflyttning är 1 juni 2026 och verksamhetsstart är höstterminen 2026.

Skolan kommer att ägas av ALAB som hyr ut i första hand till SISAB, vilka därefter hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden. Projektering och byggtreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

Bakgrund

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden, där det planeras för cirka 3 000 nya bostäder, cirka 14 000 arbetsplatser samt ytterligare ytor för samhällsservice, kulturverksamheter, idrott och handel. Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017 och medverkar till att uppfylla kommunfullmäktiges budget.

Stockholms stad har år 2019 tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med ALAB. Avtalet innebär i korthet att Stockholms stad ska upplåta dels befintliga tomträtter och fastigheter till ALAB och dels upplåta markanvisningar för framtida byggnationer inom Slakthusområdet. Detta innebär att en aktör tar ett helhetsgrepp över områdets utveckling vilket ger mycket goda förutsättningar för att Slakthusområdet ska kunna erbjuda ett blandat innehåll av kommersiell och offentlig service, kultur, nöjen och evenemang i områdets framtida kommersiella kärna.

Inom ramen för avtalet finns en option att erhålla markanvisning för gymnasieskola. Denna markanvisning har beslutats av exploateringsnämnden den 11 juni 2020 §17. Skolfastigheten är därmed en del av en större helhet i utvecklingen av Slakthusområdet.

SISAB har i kommunfullmäktiges budget uppdraget att bidra till ökad inhyrning av pedagogiska lokaler. Uppdraget innebär att SISAB, efter beställning, hyresförhandlar, tecknar nödvändiga avtal och i övrigt företräder staden som hyresgäst i relationen till extern aktör. 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.

Under våren 2022 har arbete pågått med att arbeta fram ett hyresavtal med tillhörande genomförandebilaga. Den 31 mars undertecknade parterna hyresavtalet (Bilaga 1).

Ärendet

Projektet

Projektet avser en inhyrning i en gymnasieskola i Slakthusområdet. Projekteringen och byggtreprenaden 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 i huvudsak enligt samverkansavtalets principer.

Totalarean uppgår till 6 203 kvm LOA kvm med plats för 800 elevplatser. Gymnasieskolan ska fokusera på teoretiska program som samhälls- och naturvetenskapliga. Idrottsfunktionen ingår inte i projektet utan kommer att tillhandahållas i den idrottshall som staden planerar i området. Salar för de naturvetenskapliga ämnena planeras för i det närliggande Betty Petterssons gymnasium och kommer inte medföra en extra hyreskostnad för utbildningsnämnden. ALAB planerar att uppföra byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld.

Planerad inflyttning är 1 juni 2026, vilket flyttats fram två månader sedan inriktningsbeslutet.

Avtal och upphandling

Den 31 mars undertecknade SISAB ett hyresavtal med ALAB. Avtalet löper på 15 år med förlängning om 5 år om det inte sägs upp enligt överenskommen tid. Avtalet definierar villkoren såsom hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider. Utöver avtalet har en genomförandebilaga upprättats, som bland annat avtalar om formerna för entreprenadens upphandling enligt LOU.. Roller, processer, arbetsformer och dess medförda risker och kostnader definieras även i genomförandebilagan till hyresavtalet, som reglerar parternas mellanhavanden fram till dess att SISAB tillträtt lokalerna.

Villkoren för hyresförhållandet mellan SISAB och utbildningsnämnden avser följa stadens samverkansavtal med

SISAB. Liksom för övriga inhyrningar enligt samverkansavtalet upprättas ett objektsspecifikt hyresavtal innan tillträde.

SISAB är den upphandlande myndigheten. Vid upphandling av kommande projekteringar och entreprenader ska ALAB och SISAB i samarbete ta fram förfrågningsunderlag. SISAB annonserar, väljer och tecknar kontrakt med utvald projektör respektive entreprenör. I samband med tilldelningsbeslutet överläts respektive upphandlat kontrakt till ALAB.

Ekonomi

Enligt det hyresavtal som förhandlats fram uppgår bashyran till cirka 16,8 mnkr. Från och med 2024 räknas bashyran upp med 95% av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex.

I det hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden, som kommer upprättas senare i processen, kommer det att framgå att schablonen för drift och energi justerats ned jämfört med de schabloner som normalt utgår enligt samverkansavtalet. Orsaken till detta är att flertalet av åtagandena SISAB normalt får ersättning för via schablon istället ersätts via grundhyran.

Hyreskostnaden för utbildningsnämnden kommer att uppgå till totalt cirka 19,1 mnkr/år för det första året. Detta ger en hyreskostnad per elev om 24 000 tkr. Utöver denna kostnad kommer en hyra för inhyrning i närliggande idrottshall att tillkomma. Denna kostnad uppskattas av utbildningsnämnden till cirka 1 000 kronor per elev och år.

Tidplan och beslut

SISABs styrelse beslutade om inriktningen för inhyrningen den 9 februari 2022, utbildningsnämnden fattade beslut den 27 januari 2022. Därefter tog koncernstyrelsen beslut om inriktningsärendet den 21 mars 2022, kommunstyrelsens ekonomiutskott 23 februari, och planeras beslutas i kommunfullmäktige den 25 april.

Genomförandebeslutet antogs i SISABs styrelse den 26 april och i utbildningsnämnden den 28 april. Kommande planerade beslut är koncernstyrelsen den 9 maj, kommunstyrelsens ekonomiutskott 18 maj och därefter beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden planerar att besluta om exploateringsavtalet i juni 2022. Parallellt med projektering pågår detaljplanarbetet där detaljplan förväntas antas i kvartal 3 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISABs genomförandebeslut är i linje med bolagets uppdrag och direktiv i kommunfullmäktiges budget och en följd av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats med ALAB 2019.

Arbetet med att låta en extern aktör uppföra en ny skolbyggnad har identifierat behov av nya arbetsätt inom kommunkoncernen, som fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt och med ALAB, under hela genomförandet. Koncernledningen och stadsledningskontoret kommer därför efter behov löpande stötta projektet i dess genomförande.

Projektet har inför genomförandebeslutet arbetat och förhandlat fram ett hyresavtal där bashyran för första helåret uppgår till cirka 16,8 mnkr. Utbildningsnämndens inhyrning planeras att beslutas i nämnden den 28 april och därefter i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

I det avtal som upprättas mellan SISAB och utbildningsnämnden med utgångspunkt i samverkansavtalet, kommer justeringar göras för schablonerna som rör energi- och driftskostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen påpekar vikten av att SISAB och utbildningsnämnden säkerställer att drift- och energischablonerna justeras så att de motsvarar de åtaganden SISAB ikläder sig enligt samverkansavtalet och som inte redan ingår hyran till ALAB.

Under arbetet med hyresavtalet har särskild vikt lagts på att upphandlingsförfarandet och tillhörande risker identifierats och hanterats. Stadshus AB och stadsledningskontoret följer och stöttar projektet tillsammans med SISAB och utbildningsnämnden i syfte att minimera riskerna för projektet.

Genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter, såsom skolor, stärker staden sina möjligheter att tillgodose den volym samhällsfastigheter som kommer behövas framöver. Samverkan med privata aktörer minskar stadens finansieringsbehov 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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att samarbetet med ALAB avseende uppförandet av en gymnasieskola i Slakthusområdet har förutsättningar att bidra till ett minskat investeringsbehov för koncernen och till kunskapsbyggande gällande framtida nyproduktioner av skollokaler i staden. Projektet ligger också i linje med aktieöverlåtelseavtalet som beslutades i kommunfullmäktige den 6 maj 2019 §20.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår mot bakgrund av ovanstående att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet för inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet, till en hyreskostnad om cirka 16,8 mnkr per år.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Hyresavtal
2. Tjänsteutlåtande SISAB: Genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet
3. Protokollsutdrag SISAB 220426

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-04-27
Krister Schultz, Vice VD	2022-04-27