

Kommunstyrelsen

Nya Stavsborgsskolan

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

I överlåtelsen av flera fastigheter till Hemsö överenskom parterna att Stavsborgsskolan skulle rivas och att Hemsö skulle uppföra en ny skola på samma plats som nuvarande. Verksamheten ska evakueras under byggtiden till annan plats.

Ett tilläggsavtal har tecknats mellan parterna för att reglera kostnads- och riskfördelning när tiden för programarbete förlängs så att Nacka kommun kunde inkomma med nytt lokalprogram. Det nya lokalprogrammet har justerat den projekterade ytan per elev från 10,8 kvm till ca 8 kvm.

Enligt överlåtelseavtalet ska Nacka kommun bekosta hela evakueringen och utöver det betala 60 procent av nuvarande hyresavtal under evakueringstiden. Inspiras verksamhet hyr idag direkt av Nacka kommun och kommer att kunna sitta kvar i nuvarande lokaler tills dess att den nya skolbyggnaden står klar.

För att kunna genomföra evakueringen krävs att fyra upphandlingar görs. Dessa är:

- Upphandling av paviljongskola
- Upphandling av tillfälligt idrottstält
- Upphandling av markarbeten för paviljongskola samt idrottstält
- Upphandling av ombyggnadstjänster av hus A och D, nuvarande Strandparksskolan



Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun överlät genom fullmäktigebeslut i november 2016 ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB, ett av Hemsö Fastighets AB helägt dotterbolag. Tre av de överlåtna fastigheterna har i avtalet definierats som utvecklingsprojekt där parterna bland annat reglerade de ekonomiska hyresvillkoren efter utveckling genom ny- om- eller tillbyggnad. De tre fastigheterna är Sågtorpsskolan i Boo, Ektorpskolan på Sicklaön och Stavsborgsskolan i Älta, som detta ärende handlar om.

Vid överlåtelsen av fastigheterna placerades Stavsborgsskolan i Hemsö Cullberg Holding AB:s helägda dotterbolag Hemsö Baggen AB (nedan kallad "Hyresvärden"). Det är genom det bolaget som Hemsö enligt överlåtelseavtalet ska genomföra den planerade utvecklingen av Stavsborgsskolan.

Den nya Stavsborgsskolan är viktig för att tillgodose behov av skolplatser i Älta tillsammans med övriga skolor i området. Skolan kommer att ha en stor flexibilitet och generalitet och kan användas av flera aktörer tillsammans. Idag planeras för att Valfärd skola ska kunna använda lokalerna tillsammans med Inspira som är en extern aktör och som idag har verksamhet i Strandparksskolan. Det som driver behovet av nya skolplatser är utbyggnaden av Älta och den nya Stavsborgsskolan kommer att ge utrymme för många fler elever än dagens byggnad och Strandparksskolan tillsammans och ger en modern, flexibel pedagogisk miljö med möjligheter till samarbeten och samutnyttjande av lokaler.

Den planerade utvecklingen innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och att nya byggnader uppförs. I den nya Stavsborgsskolan inryms enligt det preliminära programmet cirka 1 200 elever. Nacka kommun ska genom Valfärd skola vara huvudman för den kommunala grundskolan. Inspira planerar också för att driva grundskola i byggnaden. I samband med skolbyggnaden planeras en fullstor idrottshall och en mindre för att tillgodose behovet både för skola och för fritidslivet i Nacka. Tillsammans med den nya fullstora hallen i Sigfridsborgsskolan kommer Älta ha dubbelt så stor hallkapacitet mot idag när hallarna står färdiga.

Lokalyta och riskfördelning

Kommunstyrelsen fick i februari 2018 ett ärende med förslag till beslut att teckna nytt hyresavtal. Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med yrkandet:

1. Den i ärendet ingående programhandlingen behöver ses över för en ökad yteffektivisering och de tänkta aktörerna måste ges möjlighet att påverka programmet.
2. Kommunen ska ha möjlighet att avvakta med att gå vidare med den planerade evakueringslösningen och att ingå hyresavtal till dess bygglov är beviljat, både för evakueringslösning och för den permanenta skolan, detta för att minimera kostnadsrisker.



3. Ta fram ett förslag till tilläggsavtal för hantering av eventuella förgäveskostnader och en ny tidplan för perioden innan hyresavtal för den nya skolbyggnaden tecknas.

Det tilläggsavtal som tecknades den 26 mars 2018 reglerar kostnads- och riskfördelning för perioden fram till dess att nytt hyresavtal kan tecknas med de förutsättningar kommunstyrelsen angivit.

Sedan tilläggsavtalet undertecknades har ett nytt lokalprogram tagits fram och den projekterade ytan per elev har minskat från 10,8 kvm till ca 8 kvm. Det kommer att ha en positiv påverkan på kommunens framtida hyreskostnad. Enligt överlåtelseavtalet ska hyran beräknas utifrån två parametrar; 1) andel av produktionskostnad för projektet produktionskostnad som i avtalet anges till 5,6 procent och 2) driftskostnad schablonmässigt beräknad per kvadratmeter bruksarea beräknad till 280 kr/kvm bruksarea. Framtida hyreskostnad för Stavsborgsskolan kommer preliminärt reduceras med ca 5 mkr per år efter projektets omtag.

Den nya permanenta skolan

Efter att nytt hyresavtal har tecknats efter att bygglov beviljats ska en entreprenör som uppför byggnaderna upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Det är kommunen som gör upphandlingen och kommunen överlåter sedan rollen som beställare i entreprenadkontraktet till Hyresvärden (se nästa stycke). Om det efter att upphandlingen är genomförd visar sig att lägsta godtagbara anbud överstiger av Hyresvärden angiven preliminär beräkning med mer än 25 procent ska kommunen ha rätt gentemot anbudsgivarna att avbryta upphandlingen och gentemot Hyresvärden att avbryta hela projektet.

Kommunen är upphandlande myndighet med ansvaret att genomföra upphandlingen av entreprenaden och fatta tilldelningsbeslut. Hyresvärden tar fram upphandlingsdokumenten, som ska granskas och godkännas av kommunen. Hyresvärden ska granska och godkänna annonser avseende upphandlingen innan publicering. Kommunen och Hyresvärden ska gemensamt öppna inkomna anbud. Hyresvärden ska skriftligen godkännande utfallet av utvärderingen innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs. Kommunen tecknar avtalet med entreprenör varefter avtalet överläts från kommunen till Hyresvärden. Hyresvärden är därmed ansvarig byggherre för byggnadsarbetena.

Evakueringslokaler skola

För att kunna bygga den nya Stavsborgsskolan krävs att verksamheten flyttas temporärt. Avsikten är att skapa en provisorisk lösning på nuvarande Strandsparksskolan och tidigare Strandparkens förskola. Det ger de båda skolaktörerna möjlighet att redan under evakueringstiden hitta samarbeten, möjligheter och synergier. För att undvika risktagande kommer evakueringen inte att göras förrän bygglov beviljats för den nya skolbyggnaden. En konsekvens av detta kan bli att evakueringslokaler behöver bli något större än dagens skola på grund av successivt ökat antal elever.

För att möjliggöra en effektiv evakueringslösning behöver tidigare Strandparkens förskola som i ett skede anpassats för boende rivas. Byggnaden är idag tomställd och i så pass dåligt skick att den bedöms vara helt uttjänt och inte möjlig att använda för någon verksamhet.

Enligt överlåtelseavtalet ska Nacka kommun bekosta hela evakueringen och utöver det betala 60 procent av nuvarande hyresavtal under evakueringstiden. Inspiras verksamhet hyr idag direkt av Nacka kommun och kommer att kunna sitta kvar i nuvarande lokaler tills dess att den nya skolbyggnaden står klar.

Efter inflyttning i den nya skolan frigörs marken där Strandparksskolan och Strandparksskolans förskola ligger för att där bygga ca 250 bostäder.

Behov av upphandling av entreprenader samt provisorier för evakuering

För att kunna genomföra evakueringen krävs att fyra upphandlingar görs. Dessa är:

- Upphandling av paviljongskola (kritisk vad gäller tid)
- Upphandling av tillfälligt idrottstält (fullstort)
- Upphandling av markarbeten för paviljongskola samt idrottstält
- Upphandling av ombyggnadstjänster av hus A och D, nuvarande Strandparksskolan

För att tidplanen med verksamhetsstart i den nya skolan höstterminen 2023 ska hålla behöver den tillfälliga skolan vara färdigställd i maj 2021. Detta innebär att upphandlingar avseende rivning av före detta Strandparkens förskola, markarbeten och renovering av befintliga byggnader inom Strandparksskolan skulle behöva påbörjas. Upphandlingarna kan villkoras av att bygglov för den nya skolan och för evakueringslösningen beviljas. På så sätt minimeras risken för onödiga kostnader utan att tidplanen behöver revideras.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med en ny Stavsborgsskola är helt i linje med det överlåtelseavtal som beslutades i november 2016. Det slutliga långsiktiga utfallet av avtalet, ekonomiskt och funktionellt, är beroende av professionell projektledning från båda parter sida och den entreprenadmarknad kommunen möter vid upphandling av byggentreprenaden.

Under byggtiden när hyresavtal tecknats ökar lokalkostnaden då kommunen enligt redan träffat avtal betalar 60 procent av utgående hyra för nuvarande lokaler samt totala kostnaden för den tillfälliga evakueringslösningen. Därtill ska kommunen enligt överlåtelseavtalet återbetala cirka 90 miljoner kronor av tidigare köpeskilling när nuvarande byggnader tomställs och rivs.

Det arbete som nu kommer att drivas av Nacka kommun syftar till att effektivisera den nya skolbyggnaden och minska kostnaderna per elev. En förskjuten tidplan innebär också att kommunen minskar den ekonomiska risken genom att inte genomföra evakueringslösning och teckna hyresavtal förrän dess att bygglov beviljats för den nya skolbyggnaden.



Den beräknade kostnaden för evakueringslokalerna på nuvarande Strandparkens förskola och skola uppgår till ca 90 mkr fördelat över tre år.

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalanvändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. Nuvarande hyresmodell behöver ses över för att skapa utrymme för effektivare användning av lokaler och en ökad flexibilitet.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gammal otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny som räcker till för det ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling.

Therese Alvé
Tf enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning