

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt för byggnation och drift av förskola/skola

Fastigheten Sicklaön 38:14

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka med Kvalitena AB (556527-3314) för byggnation och drift av ny skola.

Sammanfattning

I maj i år fattade kommunstyrelsen beslut i fråga om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen i Nacka. Fastigheten med den så kallade Makaronifabriken och Disponentvillan förvärvades av kommunen den 20 juni 2011 för 50 miljoner kronor. Syftet var att ge förutsättningar för att skapa tillräcklig kapacitet för det framtida behovet av skolplatser på Kvarnholmen. Förslaget innebär att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt med en första avtalsperiod om 60 år och överlåter befintliga byggnader. Tomträttsinnehavaren åtar sig i sin tur att tillhandahålla en förskole- och grundskoleverksamhet med viss kapacitet tillsammans med en skolanordnare samt eventuellt andra välfärdsfunktioner.

Fyra anbud har inkommit. Samtliga anbudsgivare har uppfyllt kvalificeringskraven, varför priset kom att bli utslagsgivande. Förslaget innebär att kommunen erhåller 46 040 000 kronor för befintliga byggnader på fastigheten samt 2 328 000 kronor i årlig tomträttsavgäld. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttsinnehavaren.

Ärendet

Ärendet avser ingående av tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor med Kvalitena AB (556527-3314) för byggnation och drift av förskola/skola m.m. på Kvarnholmen, fastigheten Sicklaön 38:14.

Bakgrund och behov

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar vartefter de olika delarna färdigställs. Detta resulterar i att behovet av service till medborgarna, inklusive behovet av skola, ökar i motsvarande grad. Baserat på den planerade inflyttningstakten, bedömer utbildningsnämnden att det finns behov av en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017. Skolverksamheten bedöms gradvis utökas från höstterminen 2017. Den 25 maj 2015, § 156, fattade kommunstyrelsen därför beslut om uppförande och drift av förskola och skola på fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen (nedan kallad Fastigheten).

Fastigheten, med de så kallade Makaronifabriken och Disponentvillan, förvärvades den 20 juni 2011 för 50 miljoner kronor i syfte att ge förutsättningar för en tillräcklig kapacitet för det framtida behovet av skolplatser. Vidare bedömdes, inte minst på grund av det unika läget med närheten till både centrala Nacka och Stockholms innerstad, att det finns goda förutsättningar för att det på fastigheten ska kunna ges utrymme för ytterligare funktioner och service. Det skulle kunna innebära en högre nyttjandegrad av lokalerna än normalt för en skola, fler verksamheter samt även bra förutsättningar att öka utbud och mångfalden i Nacka genom att flera och olika aktörer samverkar i detta.

För närvarande arrenderas del av skoltomten till Kvarnholmen Utveckling AB som en del uppförandet av bostadsbebyggelsen i det så kallade Lighthouse. Arrendet löper till höstterminen 2019. Peab Bostad AB hyr ett plan i Makaronifabriken för kontorsverksamhet. Hyresavtalet löper till och med den 31 december 2017. Samtliga hyresgäster som bedrivit konstnärsverksamhet i Makaronifabriken har sagts upp för avflyttning och har erbjudits uppskov med att flytta till den 30 april 2016.

Det från höstterminen 2017 stegvis ökande skolplatsbehovet bedöms kunna lösas antingen inom byggnaden Makaronifabriken eller i provisoriska lokaler på Kvarnholmen med placering i samråd med Peab. En stegvis utbyggnad av skolplatser ger anordnaren goda möjligheter att komma igång med verksamheten utan att ådra sig lokalkostnader för en fullt utbyggd skola.

Allmänt om genomförandet

Förslaget innebär således att kommunen upplåter fastigheten med tomträtt och överlåter de två byggnaderna, Makaronifabriken och Disponentvillan, som finns på den. Tomträttsinnehavaren åtar sig att tillhandahålla en grundskoleverksamhet tillsammans med en skolanordnare och att eventuellt möjliggöra andra välfärdsfunktioner. Förslaget innebär inte några åtaganden från kommunens sida. Den ekonomiska risken för verksamheten faller på tomträttshavaren.



Genomförandet regleras genom ett tomträttsavtal och ett sidoavtal. Innehållet i dem redovisas nedan, efter beskrivningen av anbudsförfarandet.

Skolverksamheten ska kunna börja höstterminen 2017 inom befintlig fastighet eller i provisoriska lokaler på Kvarnholmen. Nacka kommun ansvarar för att tillhandahålla provisoriska lokaler på arrenderad mark, lokalerna hyrs ut till tomträttshavaren till den högsta hyresnivå som gäller enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler i kommunen.

Om skolan – konceptet

Kvalitena AB har tagit fram ett koncept för den nya skolan. Det kallas ”Campus Qvarnholmen”. Konceptet bygger på en vision om att skolan ska bli ”en mötesplats för besök, verksamhet, aktiviteter och upplevelser för ung och gammal under dygnets alla timmar flera dagar i veckan där Kvarnholmens unika miljö manar till kultur och rörelseaktiviteter.”

Undervisningen i skolan ska bygga på tre ledord:

Vetenskap: Främja hög akademisk standard med tydligt ställda förväntningar och oavbruten stimulans. Humanistiska ämnen väcker elevers nyfikenhet och manar till självständigt tänkande.

Hälsa: Genom idrott, musik, drama, lek, skratt och utveckling av talanger skapas en stark självbild vilken ger förutsättningar för att kunna visa omtanke om andra och omfamna mångfald.

Ny teknik: Genom användning av ny teknik möjliggörs utveckling av elevens lärande och sociala och emotionella förmåga.

En utförligare beskrivning av konceptet finns att läsa i Kvalitenas anbud, bifogat som bilaga.

Anbudsförfarandet

I början av juni 2015 erbjöd kommunen möjligheten för en aktör, eller flera i samarbete, att bedriva förskoleverksamhet och skolverksamhet från förskoleklass till årskurs 9 på Fastigheten.

Fyra anbud har inkommit och genomgång av samtliga anbud har skett under augusti till november. Samtliga anbudsgivare har getts tillfälle till en muntlig presentation som komplettering. Vid utvärderingen har representanter från utbildningsenheten, inköpsenheten, planenheten och enheten från fastighetsutveckling deltagit.

Utvärderingen har genomförts i två steg – först kvalificering och därefter utvärdering utifrån indikativt bud. Vid kvalificeringen bedömdes följande områden:

ANBUDESGIVARE

Har anbudsgivaren erfarenhet av att äga skolbyggnad?

Har anbudsgivaren erfarenhet av att förvalta skolbyggnad?

Anbudsgivare erfarenhet bygga/uppfoera skola?

Har anbudsgivaren bekräftat att kommunicerad tidplan kan hållas?

Har anbudsgivaren beskrivit ett koncept som avses bidra till att skapa en mötesplats och attraktiv miljö på Kvarnholmen?

UTVECKLARE/BYGGARE

Tidigare erfarenhet av att bygga/uppfoera skolbyggnad?

Erfarenhet utveckla skola tillsammans med anbudsgivare?

SKOLOPERATÖR

Har skoloperatören bekräftat att kommunicerad tidplan kan hållas?

Är svarsbilagan för skolverksamhet ok?

Är det sannolikt att skoloperatören får tillstånd?

Bedöms skoloperatören ha förmåga att bedriva skolverksamhet i linje med Nacka kommuns ambitioner och mål?

Samtliga anbudsgivare har uppfyllt kvalificeringskraven och utvärderingen i steg två på anbudspriset blev utslagsgivande. Kvalitena AB är den anbudsgivare som gett det högsta anbudet och bedöms som bäst lämpad att bygga och tillsammans med en skoloperatör driva den nya skolan på Kvarnholmen.

Kvalitena AB

Kvalitena AB är ett fastighetsbolag som förvärvat och utvecklat fastigheter i Stockholmsområdet i över 20 år. Bolaget har fastigheter för över 20 miljarder kronor som är hel- eller delägda. Kvalitena AB har relevant erfarenhet av att starta upp skolverksamhet från Campus Manilla-skolan på Djurgården och har och också varit representerat i styrelsen för Fredrikshovs slottsskola. Kvalitena ägs av Lars Andersson som grundade bolaget för drygt 20 år sedan och är styrelseordförande i det. Lars Andersson äger Kvalitena genom ett holländskt bolag, Dorco BV, men är bosatt i Sverige.

En genomgång har skett av bland annat Kvalitena:s ägarstruktur och ekonomi tillsammans med inköpsenheten. Enheten för fastighetsutveckling gör bedömningen att det efter denna kontroll inte finns något särskilt att anmärka på avseende bolagsstrukturen som sådan.

Tomträttsavtalet

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs på 20 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelse om att Fastigheten endast får nyttjas för skola, förskola, sporthall samt centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov.

För befintliga byggnader inom Fastigheten ska tomträttsinnehavaren erlægga en ersättning om 46 040 000 kronor till kommunen.

Sidoavtalet till tomträttsavtalet

Det föreslagna sidoavtalet löper på tio år varefter det kan sägas upp av endera parten med sex månaders uppsägningstid. Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 2 328 000 kronor. Beloppet har beräknats som 200 kronor per ljus BTA och år. Till följd av pågående exploatering på Kvarnholmen har tomträttshavaren begränsade möjligheter till att nyttja ytorna i de befintliga byggnaderna och för perioden fram till den 14 augusti 2020 innehåller förslaget därför en intrappning av avgälden.

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av sidoavtalet att bedriva förskole- och skolverksamhet samt att uppföra sporthall enligt vad som anges i tomträttsavtalet. Förskole- och skolverksamheten är överordnad annan centrumverksamhet som detaljplanen medger. Centrumverksamheten får varken medföra olägenhet eller inverka negativt på förskole- och skolverksamheten, närbelägna verksamheter eller bostäder. Tomträttshavaren har tecknat en avsiktsförklaring med skolanordnare som bedöms kunna få tillstånd att bedriva skolverksamhet och uppfylla kommunens mål och ambitioner.

Av föreslaget sidoavtal följer att verksamhet ska bedrivas för minst 650 elever fördelad på förkola och skola årskurs F-9 senast den 30 september 2030.

I det fall behovet inte uppstått tidigare ska tomträttshavaren bedriva förskole- och skolverksamheten på Fastigheten enligt vad som anges nedan:

| | |
|---------------------|---|
| Den 15 augusti 2017 | Förskoleklass och grundskola i tillfälliga lokaler för minst 80 elever enligt avtal om lägenhetsarrende, |
| Den 15 augusti 2019 | Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola i permanenta lokaler inom Fastigheten för minst 80 elever, |
| Den 15 augusti 2020 | Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 250 elever, |
| Den 15 augusti 2025 | Förskola för 70-80 barn och förskoleklass och grundskola för minst 500 elever, |
| Den 15 augusti 2030 | Förskoleklass och grundskola för minst 650 elever. |

Är inte byggnadsarbetena klara inom angiven tid så att verksamheten kan bedrivas i ordinarie lokaler enligt tidplanen, ska tomträttshavaren utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Respektive tidpunkt kan flyttas fram om förseningarna beror på



särskilda omständigheter som räknas upp i sidoavtalet. Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd i tid så att skolan och förskolan fullt ut kan tas i bruk.

Vid en eventuell överlåtelse av tomträtten ska tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet samt eventuella tillägg till sidoavtalet. Om förvärvaren inte övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt sidoavtalet har kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av den överlåtna tomträtten, dock minst 2 500 000 kronor.

Ekonomiska konsekvenser

År 2011 förvärvade kommunen fastigheten för 50 000 000 kronor. Köpeskillingen för befintliga byggnader om 46 040 000 kr ger en resultatpåverkan år 2016 om ca 21 miljoner kr då byggnaderna har ett bokfört värde om ca 24 miljoner kr.

En årlig tomträttsavgäld om 2 328 000 kr kommer även att inkomma till kommunen med anledning av tomträttsupplåtelsen från och med 15 augusti 2020, för perioden från 1 juni 2016 till 14 augusti 2020 sker en intrappning av tomträttsavgälden. Kommunen står ingen ekonomisk risk. Risken faller istället på tomträttshavaren eftersom upplägget enbart medger en rätt för tomträttshavaren att bedriva verksamhet. Tomträttshavaren garanteras inga intäkter. Intäkterna för skolverksamheten är helt beroende av kundvalet och hur många barn som väljer att gå i skolan.

Risk- och konsekvensanalys

Beräkningarna av antalet elever bygger på ett prognosticerat elevunderlag kopplat till utbyggnaden av Kvarnholmen. Om det är i underkant kan skolan få problem att tillhandahålla en verksamhet som motsvarar efterfrågan i den takt som efterfrågan uppstår. Detta accentueras om det uppstår ett söktryck från elever från andra områden.

Sammanhanget med att bygga i en redan intensiv byggmiljö ställer höga krav på Kvalitenas förmåga att samordna sitt projekt med andra samtida exploitörer i en gemensam huvudtidplan. Samordningen av det offentliga rummet kräver också ett aktivt deltagande från kommunen. Disponentvillans skyddsklassning kan innebära svårigheter att utveckla en verksamhet i fastigheten.

Konsekvenser för barn

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar vart efter att de olika delarna färdigställs. Detta resulterar i att behovet av service till medborgarna, inklusive behovet av skola, ökar i motsvarande grad. Baserat på den planerade inflyttningstakten, bedöms att det finns behov av en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017. Ett beslut i enlighet med förslaget innebär startskottet för uppförande

och drift av förskola och skola på Kvarnholmen för, såsom behovet ser ut idag, 650 elever till år 2030. Fastigheten får endast nyttjas för skola, förskola, sporthall och centrumändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljade bygglov. Vid konflikt mellan dessa verksamheter äger förskole- och skolverksamheten företräde. Centrumverksamheten får varken medföra olägenhet eller inverka negativt på förskole- och skolverksamheten, närbelägna verksamheter eller bostäder. Förslaget sidonavtal prioriterar således förskole- och skolverksamhet, sporthall inkluderat, framför andra ändamål, vilket innebär en möjlighet för elever att bli del av och sätta prägel på en ny skola på Kvarnholmen som utvecklas i snabb takt och som kommer att bli en fantastisk plats framöver.

Bilagor

Tomträttsavtal och sidonavtal med bilagor
Underlag för anbudsinvjudan
Anbudshandlingar

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling