

Kommunstyrelsen

Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår förslaget hyresavtal med Hemsö Baggen AB undertecknat den xx januari 2017 av Hemsö Baggen AB.

Sammanfattning

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Det har nu tagits fram ett förslag till hyresavtal, som närmare reglerar förutsättningarna för ombyggnaden. Hyresofferten för skola och idrottshallar omfattar en hyrestid om 20 år från inflyttning och en hyra om cirka 36 miljoner kronor per år. Hyran är preliminär och är beroende av den slutliga projektkostnaden. Den nya skolan kommer att rymma cirka 1 200 elever och två nya sporthallar. Formellt är det kommunen som upphandlar den entreprenör som ska bygga den nya skolan men entreprenadavtalet överläts till Hemsö Baggen AB, som ansvarar för ombyggnaden.

Från rivning av den nuvarande skolan till inflyttning i de nya lokalerna, kommer Stavsborgsskolan vara inrymd i evakueringslokaler som ingår i projektet. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolan, där evakueringslokalerna stått, för att ge möjlighet att bygga ca 250 bostäder.

Ärendet

Nacka kommun överlät genom fullmäktigebeslut i november 2016 ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB, ett av Hemsö Fastighets AB helägt dotterbolaget. Tre av de överlätna 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. I överlåtelseavtalet anges att individuella avtal för respektive av de tre projekten ska vara tecknade 36 månader efter att Hemsö Cullberg Holding AB tillträdde fastigheterna. Bestämmelsen innebär att alla tre projekten behöver initieras av kommunen senast under 2018.

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. 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 synergier. Arbetet med att utveckla samarbetet i den nya skolan har påbörjats. Under genomförandetiden ingår Inspiras verksamhet i den evakueringslösning som kommer att etableras på Strandparksskolans nuvarande tomt. Efter inflyttning i nya skolan frigörs Strandparksskolans tomt för att där bygga ca 250 bostäder.

Genom att ingå detta hyresavtal som baseras på ett preliminärt program och en projektkalkyl sker ett formellt avrop av projektet enligt överlåtelseavtalet från november 2016. Den slutliga hyran bestäms av de faktiska kostnaderna för projektet.

Enheten för bygg och anläggning och enheten för fastighetsförvaltning bedömer att den offert som Hyresvärden har lämnat uppfyller vad som har angetts i överlåtelseavtalet om intentionerna med utvecklingsprojektet och de åtaganden som Hyresvärden har utifrån överlåtelseavtalet. Kommunens egna projekt omfattande inredning och utrustning i skolan inordnas i ordinarie beslutsordning för kommunens investeringar.

Detta innebär utvecklingsprojektet

Den planerade utvecklingen innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och att nya byggnader uppförs. Idag finns cirka 535 elever i Stavsborgsskolan och Inspira har cirka 80 förskolebarn i Strandparksskolan. 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. Initialt kommer även förskoleverksamhet att bedrivas i skolan.

Intill den nya skolan planeras två sporthallar vilket innebär en större kapacitet i form av idrottshallar än idag. Denna utökade kapacitet bedöms behövas för att, förutom att kunna

täcka ett sedan länge identifierat behovet i Älta, också kunna ersätta del av kapacitet som temporärt försvinner från andra delar av kommunen under de mest intensiva utbyggnadskedena där.

Hyreskostnader vid utveckling av skolor

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. De tre utvecklingsprojekt som Hemsö har åtagit sig, liksom de större nybyggnaderna som kommunen själv planerar, till exempel för Sigfridsborgs och Boo Gårds skolor, bedöms kräva en effektivisering av lokalanvändningen och en översyn nuvarande hyresmodell.

Hyresberäkning för den nya Stavsborgsskolan

I det gällande hyresavtalet för Stavsborgsskolan anges att den nybyggda skolan ska hyras av kommunen med en hyrestid på 20 år från tillträde till lokalerna och att hyran fastställs enligt en i avtalet förutbestämd modell baserad på rivning och nybyggnad. Kostnaden för el, värme, vatten och VA inkluderas i hyran.

Hyran beräknas utifrån två parametrar; en andel, 5,6 %, av produktionskostnad för projektet produktionskostnad såsom den är definierad i avtalet och driftskostnad beräknad schablonmässigt till 280 kronor per kvadratmeter bruksarea. Den beräknade hyran innebär att hyreskostnaden ökar från cirka 13,5 miljoner kronor till cirka 36 miljoner kronor, inklusive två nya sporthallar.

Det bedöms inte finnas några förutsättningar att nå dagens ekonomiska effektivitet i form av hyreskostnad per elev, enbart genom lägre byggkostnader. Åtgärder kommer framförallt att krävas för att effektivisera användningen av lokalerna.

Den offererade hyran inkluderar två sporthallar. Sporthallarna utgör cirka 33 procent av den totala arean men uppskattas till 30 procent av den totala investeringen och därmed av hyran. Normal fördelning av sporthallshyran är 60 procent på fritidsnämnden som hyresgäst och 40 procent på skolan som hyresgäst.

När den nuvarande skolan tomställs inför rivningen ska kommunen återbetala 90 miljoner kronor av den köpeskilling som erlades vid Hemsös förvärv av kommunens fastigheter, vilket följer av överlåtelseavtalet. Under tiden från evakuering för rivning till inflyttning enligt det nya hyresavtalet, betalar kommunen 60 procent av hyran för den ursprungliga lokalen samt Hyresvärdens faktiska kostnad för evakueringslösningen.

Genomförande av projektet

Ansvarig för genomförande av projektet är fastighetsägaren Hemsö. Nacka kommuns roll är att vara beställare och kravställare samt bevaka kostnadsnivåer så att den slutliga

hyresnivån hålls ner. Skyldigheten att genomföra projektet är beroende av att Hyresvärden erhåller erforderliga tillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtalet har tecknats 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). I fall 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.

I synnerhet Stavsborgsskolan, men även de andra projekten, kräver en stor insats för projektledning från båda parter sida. Förutom att det prognostiserade behovet av skolplatser styr tidplanen, är det viktigt att så långt möjligt sprida arbetsinsatsen inom den avtalade tiden för utvecklingsprojekten, för att få bästa möjliga utfall i vardera projektet. Detta omfattar även berörda skolverksamheter som med nödvändighet också kommer att behöva utveckla sina arbetssätt för att effektivisera lokalanvändningen. Därtill behöver de nya byggnaderna anpassas för att kunna användas också för andra verksamheter än grundskola.

Tidplaner

För projektet gäller en *huvudtidplan* med start- och sluttider för huvudarbetsmoment och andra händelser som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen följs upp och justeras under projektering och byggtid. En så kallad *beskedstidplan* anger när olika typer av besked ska vara Hyresvärden tillhanda från kommunen som hyresgäst för att huvudtidplan ska kunna hållas.

Det är viktigt för ett lyckat utfall att kommunen har en organisation som kan hantera alla de frågor som med nödvändighet ska hanteras under projektets gång. En förstärkning av nuvarande organisation pågår men viss omprioritering av resurser bedöms bli nödvändig där andra projekt kan behöva senareläggas.

Ändringar, tillägg och avgående arbeten, ÄTA

Kommunen kan som hyresgäst framföra önskemål om ändringar, tillägg och avgående arbeten under projektets gång. Hyresvärden ska redovisa vilka konsekvenser det får om sådana åtgärder genomförs. Om kommunen som hyresgäst sedan väljer åtgärden ska den genomföras om Hyresvärden inte har godtagbara skäl att emotsätta sig åtgärden. En skriftlig överenskommelse om genomförandet av åtgärden och vilka effekter den har på hyresavtalet ska träffas.

Ett internt krav som sätts upp inom kommunens projektorganisation är att endast ändringar, tillägg eller avgående arbeten där en ökad ekonomisk effektivitet för kommunen kan påvisas, ska genomföras.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet om att ingå föreslaget hyresavtal är helt i linje med det överlåtelseavtal som beslutades i november 2016. Ingående av hyresavtalet enligt offerten innebär ett avgörande steg mot att realisera överlåtelseavtalets intentioner med utvecklingsprojektet. 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 åren 2019 och 2020 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 återbetala cirka 90 miljoner kronor av tidigare köpeskilling när nuvarande byggnader tomställs och rivs.

Den preliminära hyran enligt hyresofferten innebär att hyreskostnaden för den nya skolan ökar från dagens totalt cirka 13,5 miljoner kronor, inklusive Inspiras nuvarande hyra, till cirka 36 miljoner kronor. Samtidigt ökas kapaciteten i den nya skolan från dagens cirka 535 i Stavsborgsskolan plus Inspiras cirka 80 elever i Strandparksskolan till cirka 1200 elever i den nya skolbyggnaden. Räknat per elev och kvadratmeter kommer kostnaden öka som projektet ser ut idag. Därför ställs krav på effektivare användning av lokalerna genom utveckling och anpassning av verksamheterna samt att ytterligare öka flexibiliteten i byggnaden så att fler verksamheter kan använda lokalerna.

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.

Bilagor

- b_Hyresavtal förslag
- c_Situationsplan och planritningar
- d_Särskilda bestämmelser
- e_Gränsdragningslista
- f_Brandskydd SBA
- g_Tilläggsinvesteringar
- h_Hyresberäkning
- i_Bilder

Dag Björklund
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning