

Kommunstyrelsen

Hyresavtal för Nya Stavsborgsskolan och tillägg till fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige ingår tilläggsavtal till tidigare tecknat fastighetsöverlåtelseavtal samt därtill hörande hyresavtal för Stavsborgsskolan.

Sammanfattning

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen, däribland Stavsborgsskolan. I fastighetsöverlåtelseavtalet har Stavsborgsskolan definierats som ett utvecklingsprojekt innebärande rivning av befintlig byggnation för uppförande av nya byggnader med dubblerad kapacitet. Kommunen har avropat projektet i juni 2017.

I fastighetsöverlåtelseavtalet anges principer för ett kommande hyresavtal avseende den nya Stavsborgsskolan. Bland annat anges att hyran ska vara produktionskostnadsbaserad och därmed bestämmas slutligt först när projektet är avslutat. Ett framtaget förslag till nytt hyresavtal i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet presenterades för kommunstyrelsen i februari 2018.

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet med uppdrag att bland annat se över lokalprogrammet för ökad yteffektivitet. Ett omtag har gjorts med lokalprogrammet, tillsammans med Välfärd skola, som har lett till att ytan per elev minskat från cirka 11 kvadratmeter per elev till cirka 8 kvadratmeter. Kommunen och Hemsö har även kommit överens om att övergå till en fast hyra. Det nya förslaget till hyresavtal ger en skola med kapacitet för drygt 1 200 elever samt en fullstor och en mindre idrottshall. Hyran uppgår till 27,5 miljoner kronor per år med hyresrabatter om sammanlagt 12 miljoner kronor de första tre åren. Hyrestiden är 25 år.



Under produktionstiden kommer skolan att evakueras till tillfälliga lokaler på den intilliggande Strandparksskolan.

Ärendet

Bakgrund

I december 2016 överlät Nacka kommun ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB. En av de fastigheter som omfattades av överlåtelsen är Nacka Älta 14:97 ("Fastigheten") där Stavsborgsskolan ligger. Vid överlåtelsen placerades Fastigheten i Hemsö Baggen AB ("Hyresvärden").

I fastighetsöverlåtelseavtalet har Stavsborgsskolan definierats som ett utvecklingsprojekt ("Projektet") innebärande rivning av befintlig byggnation för uppförande av nya skolbyggnader inom Fastigheten. Projektet har avropats av kommunen i juni 2017. Den nya byggnaden kommer att uppföras av Hyresvärden och hyras ut till kommunen. Entreprenaden för uppförandet kommer att handlas upp enligt lagen om offentlig upphandling. För att kunna bygga den nya Stavsborgsskolan krävs att verksamheten flyttas temporärt. Avsikten är att skapa en provisorisk lösning på nuvarande Strandparksskolan och tidigare Strandparkens förskola. Evakueringslösningen genomförs av kommunen och hanteras således helt fristående från relationen med Hyresvärden. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolans tomt för byggnation av cirka 250 bostäder.

Den nya Stavsborgsskolan är viktig för att tillgodose behovet av skolplatser i Älta. Skolan kommer att ge plats för cirka 1 200 elever i klasserna F-9 och erbjuda en modern och flexibel pedagogisk miljö. Skolverksamheten kommer att bedrivas av Nacka kommun genom Välfärd skola. Tidigare avsåg även en fristående aktör att bedriva verksamhet i byggnaden men denne har valt att inte gå vidare med en förhyrning.

Nybyggnationen kommer även att inrymma en fullstor och en mindre idrottshall för att tillgodose behovet för såväl skolan som fritids- och föreningslivet. Tillsammans med den nya fullstora hallen i Sigfridsborgsskolan kommer Älta att ha dubbelt så stor hallkapacitet som idag när hallarna står färdiga.

Tidigare förslag till hyresavtal

I det fastighetsöverlåtelseavtal som tecknades när Hyresvärden förvärvade Fastigheten anges principer för ett kommande hyresavtal mellan Hyresvärden och kommunen avseende den nya Stavsborgsskolan. Exempel på villkor är att hyran ska vara baserad på produktionskostnaden och att hyrestiden ska vara 20 år.

I december 2017 fanns ett utkast till hyresavtal framtaget helt i enlighet med fastighetsöverlåtelseavtalet. Hyresavtalet omfattade då en nybyggnation om sammanlagt 17 231 kvadratmeter till en preliminär hyra om 36 miljoner kronor.



Utkastet till hyresavtal presenterades för kommunstyrelsen som, vid sammanträde den 19 februari 2018, återremitterade ärendet med uppdrag att se över den i hyresavtalet ingående programhandlingen för en ökad yteffektivisering och ge de tänkta skolaktörerna möjlighet att påverka programmet. Vidare skulle kommunen få möjlighet att avvakta med att gå vidare med den planerade evakueringslösningen och att ingå hyresavtalet till dess att bygglov är beviljat, både för evakueringslösningen och för den permanenta skolan. Det skulle även tas fram ett förslag till tilläggsavtal för hantering av eventuella förgäveskostnader och en ny tidplan för perioden innan hyresavtal för den nya skolbyggnaden tecknas.

Omarbetning efter kommunstyrelsens beslut

Efter återremitteringen fördes förhandlingar med Hyresvärden om de förändringar som skulle krävas för att kunna uppfylla kommunstyrelsens begäran. Ett tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtalet togs fram i vilket det angavs att lokalprogrammet skulle omarbetas under 2018 och att hyresavtal ska tecknas när lagakraftvunnet bygglov föreligger. Tilläggsavtalet presenterades för kommunstyrelsen som vid sammanträde den 9 april 2018 beslutade att ingå tilläggsavtalet.

Sedan tilläggsavtalet tecknades har ett reviderat lokalprogram tagits fram. Arbetet med revidering av lokalprogrammet har genomförts i nära samarbete med Valfärd skola med utgångspunkt i pedagogiskt utvecklingsarbete och tankar om framtidens pedagogiska miljöer. Den projekterade ytan per elev har minskat från 10,8 kvadratmeter till cirka 8 kvadratmeter. Det omtag som har gjorts med lokalprogrammet har inneburit att den framtida hyreskostnaden har minskat med uppskattat drygt 8 miljoner kronor per år. För idrottsverksamheterna byggs en fullstor samt en mindre idrottshall. Tillsammans med den fullstora halls om byggs på Sigfridsborgsskolan mer än fördubblas Ältas kapacitet i idrottshallar.

Bygglov har beviljats och vunnit laga kraft avseende den planerade evakueringslösningen för de tillfälliga skollokaler samt för den permanenta skolan. Bygglov avseende tillfällig sporthall är inlämnat. Förutsättningarna för att teckna hyresavtal avseende den nya Stavsborgsskolan är således uppfyllda.

Parallellt med det arbete som har utförts med lokalprogrammet har diskussioner om hyresvillkoren förts mellan Nacka kommun och Hemsö. Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet är hyran direkt beroende av den slutliga kostnaden för Projektet. Hyran ska beräknas som 5,6 procent av den totala produktionskostnaden plus ett tillägg om 280 kronor per kvadratmeter och år för drift och underhåll. Att hyran baseras på den slutliga produktionskostnaden innebär en risk för kommunen. Det går inte att med säkerhet veta vilken den framtida hyran kommer att bli. Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet krävs att det vinnande anbudet överstiger den kalkylerade summan med så mycket som 25 procent för att kommunen ska ha rätt att avbryta Projektet. Det medför stora svårigheter för Valfärd skola att inte med säkerhet känna till den framtida hyreskostnaden. Hyresvärden har med den avtalade modellen heller inget direkt incitament att hålla nere produktionskostnaden. I



vissa avseenden har Hyresvärden ambitioner med Fastigheten som inte direkt påverkar funktionen och nyttan för Nacka kommun som hyresgäst men som ändå leder till en högre hyra för kommunen. En produktionskostnadsbaserad hyressättningsmodell försvårar därmed arbetet med byggnadens utformning.

Parterna har istället förhandlat fram ett förslag till hyresavtal med en fast hyra. Det betyder att Nacka kommun ska betala den hyra som anges i hyreskontraktet oavsett vilken den slutliga produktionskostnaden blir.

Förslag till hyresavtal

Efter förhandlingar uppgår hyran enligt hyresavtalet till 27,5 miljoner kronor per år. I hyran ingår el, värme, vatten, avlopp och ventilation. En förbättring i förhållande till tidigare avtal är att även kyla ingår i hyran i den utsträckning som krävs för att uppnå Miljöbyggnad silver.

Då det kan antas ta några år innan den nya skolan är fullbelagd har kommunen, mot att hyrestiden förlängs från 20 år till 25 år, erhållit hyresrabatt med sammanlagt 12 miljoner kronor. Hyresrabatten erhålls under de första tre åren av hyrestiden med 5, 4 respektive 3 miljoner kronor per år. I syfte att möjliggöra fullt nyttjande av byggnaden innan skolan är fullbelagd har parterna förhandlat fram en option om att inledningsvis ställa om en del av byggnaden till förskola.

Hyresavtalet innehåller handlingar som beskriver de kommande lokalernas utformning på ett sätt som säkerställer att kommunens funktionskrav på lokalerna tillgodoses.

Parterna har även förhandlat fram att Nacka kommun av Hyresvärden kan beställa tillägg för lås, larm, inredning och utrustning, t ex elevskåp, och betala för detta genom tilläggshyra. Beställningarna kommer att ingå i samma upphandling och därmed samma entreprenad som byggnationen. På så sätt kan problem med samordning mellan olika entreprenörer och leveranser undvikas. Tilläggshyran kommer att bestå av de faktiska kostnaderna för inköpen med ett tillägg för ränta om 5,6 procent och avskrivningstider om 10 respektive 25 år. Kommunen har rätt att välja om hela eller delar av tilläggsbeställningarna istället ska betalas direkt, det vill säga utan ränta. Den totala kostnaden för tilläggsbeställningarna är preliminärt uppskattad till cirka 10,5 miljoner kronor.

Entreprenaden ska upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Enligt hyresavtalet ska Hyresvärden ta fram upphandlingsunderlagen och svara för riktigheten i desamma. Kommunen sköter annonsering och anbudsöppning och meddelar tilldelningsbeslut. När upphandlingen är avslutad kommer entreprenadkontraktet med vinnande entreprenör att överlåtas till Hyresvärden.



Enligt förslaget till hyresavtal har hyresgästen under Projektets genomförande möjlighet att beställa ändringar och tillägg. Ersättning ska ske med faktisk kostnad genom direktbetalning eller såsom hyrestillägg under hyrestiden mot ränta.

Tillägg till fastighetsöverlåtelseavtalet

Det föreslagna hyresavtalet avviker från det som omfattas av fastighetsöverlåtelseavtalet. Ett förslag till tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtalet har därför tagits fram. Tilläggsavtalet innebär att Nacka kommun och Hyresvärden kommer överens om att teckna hyresavtal på andra villkor än vad som tidigare överenskommits. Tilläggsavtalet innebär inga ändringar i övrigt av vad som tidigare avtalats.

Ekonomiska konsekvenser

Genom det nya hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet från dagens hyra för den befintliga skolan om 12,5 miljoner kronor till 27,5 miljoner kronor per år. För den ökade hyreskostnaden erhålls, förutom moderna skollokaler en fördubbling av skolans kapacitet och en utökad kapacitet av idrottshallar.

Under byggnationstiden ska Nacka kommun enligt fastighetsöverlåtelseavtalet betala 60 procent av den nuvarande hyran och stå för samtliga kostnader för evakueringslösningen. Vidare ska kommunen återbetala 90 miljoner av köpeskillingen när den befintliga byggnaden har tomställts och rivning påbörjas.

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

Utkast till tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal, bilaga 1

Utkast till hyresavtal, bilaga 2

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Eriksson
Hyresförhandlare
Enheten för fastighetsförvaltning