Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2022/133)

Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm AB:s inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm AB:s inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområde godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Slakthusområdet står inför stora förändringar och en kraftig utveckling. De kommande åren ska en omvandling ske från ett industriområde till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett intentionsavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola om en totalarea på 7 140 kvm BRA med plats för 800 elevplatser med planerad inflyttning och verksamhetsstart höstterminen 2026.

Upplägget är att skolan kommer att ägas av ALAB som sedan hyr ut i första hand till SISAB, vilka därefter hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden. Projekteringen och byggentreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

I nuläget pågår hyresförhandling med ALAB samtidigt som detaljplanearbetet pågår. Detaljplanen bedöms kunna antas i stadsbyggnadsnämnden under Q3 2022. Inriktningsbeslut avseende inhyrningen fattades på utbildningsnämndens sammanträden den 27 januari 2022 och på SISAB:s styrelsemöte den 9 februari 2022.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en unik destination med fokus på mat, kultur och upplevelser. I området planeras det för tusentals nya bostäder och arbetsplatser och ett stort utbud av handel och service. Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden och följer översiktsplanen och planprogrammet från 2017. Den aktuella skolfastigheten utgör en del av en större helhet i områdets utveckling.

Den här typen av samverkan bidrar till att tillgodose behovet av samhällsfastigheter samtidigt som staden får ett minskat investeringsbehov. Det är avgörande att samverkansprojekts hyreskostnader över tid är rimlig och möjliggör för stadens skolor att fokusera resurserna på lärare och elever.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Intentionsavtal SISAB och ALAB (SEKRETESS enl. 19 kap 1 § OSL)
3. Protokollsutdrag SISAB 220209
4. Tjänsteutlåtande SISAB 220209 (SEKRETESS enl. 19 kap 1 § OSL)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, och Emilia Bjuggren (alla S) enligt följande.

Slakthusområdet är ett av Stockholms stora stadsutvecklingsområden där tusentals nya bostäder ska byggas tillsammans med arbetsplatser, handel och service. Att grundskole- och gymnasieutbyggnaden i området funnits med från ett tidigt skede i

processen är viktigt. Atrium Ljungberg är en stor aktör i utvecklingen av området och har även ansvar för uppförandet av den nya gymnasieskolan.

Projektet, där en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB och som bolaget själva uttrycker skiljer det sig från det huvudsakliga uppdraget. Upplägget riskerar att leda till stora hyreskostnader och därmed bli dyrt för staden på sikt. Sedan det första intentionsavtalet med Atrium Ljungberg tecknades 2018 har flera rapporter kommit som visar att den här typen av upplägg med offentlig-privat samverkan är ekonomiskt ofördelaktigt för en kommun. Upplägget innebär ett risktagande för staden. Koncernledningen måste tillsammans med SISAB och utbildningsnämnden hålla stort fokus på kostnader i projektet. Vi uppmanar därför till största vaksamhet och kostnadskontroll så att hyressättningen blir rimlig för staden över tid.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm AB:s inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområde godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 6 april 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Rashid Mohammed (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Avslå förslaget till inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet
2. Därutöver anföra följande

”Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt

arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag. Projektet får anses vara av principiell betydelse och det är därför angeläget att kommunfullmäktige ges tillfälle att ta ställning till projektet, såväl i samband med inriktningsbeslutet som ett framtida genomförandebeslut."

Vi instämmer i ovanstående bedömning från SISAB i sitt inriktningsärende och har under hela det här ärendets gång haft uppfattningen att SISAB ska äga och bygga skolan, inte bara hyra in sig hos en privat aktör, för att sedan hyra ut till utbildningsnämnden. Det har tydligt framkommit i ärendet att inhyrningen inte alls säkrar rimliga hyreskostnader över tid, som de föredragande borgarråden uttrycker i sina synpunkter, utan innebär stora ekonomiska risker. Till syvende och sist blir det staden elever och lärare som får ta konsekvenserna.

Redan i samband med att kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade Vänsterpartiet sig bland annat för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå, och att optionen om markanvisning till ALAB därmed skulle utgå från aktieöverlåtelseavtalet. I vår reservation framhöll vi att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Vi ville både att SISAB skulle få behålla markanvisningen och att området för gymnasieskolan inte skulle minskas (där vi idag ser konsekvenser bland annat i form av att skolgård saknas). Vi betonade också att staden måste behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv, och att inhyrning hos privata fastighetsägare skulle undvikas, med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet.

När exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade Vänsterpartiet att staden, genom att involvera privata aktörer, med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning över tid, jämfört med om SISAB fått bygga skolan. SISAB lånar billigare än privata bolag, som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna, och sätter hyran enligt en självkostnadsprincip. Det innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker för varje år.

Att det är billigare för kommuner att äga vid långsiktiga behov är också något som Kommuninvest på ett övertygande sätt kommit fram till i rapporten *Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn.,* 2021-04-14. I ett 25-årsperspektiv finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. Mot den bakgrunden, och att detta ärende handlar om ett långvarigt avtal på marknadsmässiga villkor enligt intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB 19 december 2018, kan vi inte se majoritetens förslag annat än som ett utslag av ideologisk blindhet och dogmatism.

I tidigare handlingar till koncernstyrelsen, styrelsen för SISAB och utbildningsnämnden har även framkommit uppgifter som visar de stora riskerna med samarbetet med ALAB.

I SISABs Inriktningsbeslut från den 9 februari 2022 beskrivs riskerna så här: *"Vid en inhyrning av lokal från extern part är det viktigt att ha i åtanke att en marknadshyra skiljer sig från den uppbyggnad som finns i hyresavtal mellan SISAB*

och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Kortfattat följer hyresutvecklingen på en marknadshyra inflation och räknas således upp varje år medan avtal enligt samverkansavtalet inte gör det. Effekten blir en merkostnad över tid i jämförelse med det fallet då SISAB är byggherre.

Det är möjligt att beslut kommer att granskas och överprövas, Om så sker kan det leda till konsekvenser för både tidplan och ekonomi. Dessa risker har SISAB för avsikt att hantera i den fortsatta förhandlingen med ALAB.

Identifierade risker kopplade till upphandlingsförfarandet avses hanteras i hyresavtalet."

I utbildningsnämndens inriktningsbeslut från den 27 januari 2022 beskrivs att *"Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprincipen, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen."* samt att

"Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras. Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras, Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, I takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning."

Det framgår vidare av handlingarna att hyresförhandlingarna mellan SISAB och ALAB fortfarande inte är klara och att det finns ytterligare frågor om upphandlingen enligt LOU som SISAB ska göra (och som överlåts till ALAB i samband med tilldelningsbeslut) som rör risker och kostnader som inte är färdigreglerade, utan som ska ingå i en bilaga till hyresavtalet.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är enkelt bekräftas därtill av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver "löpande stötta projektet", där det återstår att förhandla fram och skriva på hyresavtal och andrahandsavtal med utbildningsnämnden, genomförandebilaga och säkerställande av styrande nyckeltal för lokalprojekt. Dessutom haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan när man hänvisar till att staden inte alltid har egen mark att bygga på i ett område där staden själv sålt stora delar av marken.

Även fastighetsnämndens plan att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet har ersatts av en privat etablering, som ytterligare en pusselbit i majoritetens "nya arbetssätt", i full vetskap om att det minskar stadens rådighet över sina samhällsfastigheter och ökar kostnaderna på sikt.

Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, och att Intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB därför ska sägas upp, att det inte ska tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltad gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i kommunstyrelsen.

Remissammanställning

Ärendet

Slakthusområdet står inför stora förändringar och kraftig utveckling. De kommande åren ska en omvandling ske från ett industriområde till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett intentionsavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola om en totalarea på 7 140 kvm BRA med plats för 800 elevplatser med planerad inflyttning och verksamhetsstart höstterminen 2026.

Upplägget är att skolan kommer att ägas av ALAB som sedan hyr ut i första hand till SISAB, vilka därefter hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden. Projekteringen och byggentreprenaden av skolbyggnaden ska föregås av upphandling i enlighet med lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU).

I nuläget pågår hyresförhandling med ALAB samtidigt som detaljplanearbetet pågår. Detaljplanen bedöms kunna antas i stadsbyggnadsnämnden under Q3 2022. Inriktningsbeslut avseende inhyrningen fattades på utbildningsnämndens sammanträden den 27 januari 2022 och på SISAB:s styrelsemöte den 9 februari 2022.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 21 mars 2022 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområde godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningsbeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1.*
Särskilt uttalande gjordes av Kadir Kasirga m.fl. (S), *bilaga 1.*

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden.
Området planeras bli en blandstad med ledorden kultur, mat och nöjen. Planerna innehåller 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 2018 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 i Söderstaden.

Stockholms stad och ALAB har inlett ett samarbete i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet från 2018 som innebär att ALAB ska uppföra en gymnasieskola som ska hyras ut till SISAB, som vidare ska hyra ut gymnasieskolan i andra hand till utbildningsnämnden.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att de samlade lokalresurserna med både ägda och hyrda lokaler och anpassning av dessa är en förutsättning för stadens verksamheters måluppfyllelse och effektivitet. Valet mellan att äga eller hyra ska ske utifrån ett helhetsperspektiv som beaktar både kommunkoncernens organisatoriska och finansiella förutsättningar samt förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

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.

Den 9 februari 2022 har SISAB fattat ett inriktningsbeslut och hemställt detta till kommunfullmäktige för beslut.

Projektet

Projektet avser en inhyrning i en gymnasieskola i Slakthusområdet. Projekteringen och byggentreprenaden 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 SISAB:s projekteringsanvisningar. ALAB kommer sedan hyra ut till SISAB som sedan hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden enligt i huvudsak samverkansavtalets principer. Totalarean uppgår till 7 140 kvm BRA med plats för 800 elevplatser och planerad verksamhetsstart och inflyttning är höstterminen 2026.

Avtal och upphandling

SISAB har av ALAB mottagit en hyresoffert och förhandling pågår. Offerten innehåller ett antal bilagor som definierar villkoren såsom hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider. En genomförandebeskrivning som bland annat säkerställer att projektet upphandlas enligt LOU samt beskrivningar av hyresobjektet med ritningar och teknisk beskrivning ska upprättas. Hyresoffertens villkor ligger inom de ramar som ingår i det upprättade intentionsavtalet. Mellan SISAB och utbildningsnämnden kommer ett hyresavtal i enlighet med samverkansavtalet att upprättas. Mindre justeringar för att anpassas till inhyrningssituationen kommer göras.
SISAB kommer att vara ansvarig för hyresavtalet och därmed lokalerna i partförhållande där SISAB är förstahandshyresgäst och utbildningsnämnden andrahandshyresgäst. Kontakten mellan ALAB och utbildningsförvaltningen kommer vara begränsad och det är SISAB som kommer vara hyresvärd till utbildningsnämnden.

Projektet ska upphandlas i enlighet med LOU. SISAB är den upphandlande myndigheten. Roller, processer, arbetsformer och dess medförda risker och kostnader regleras i en bilaga till hyresavtalet. Arbetet med bilagan är ännu inte slutfört, utan pågår.

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 överlåts respektive upphandlat kontrakt till ALAB.

Tidplan och beslut

2020 ingick SISAB ett intentionsavtal (Bilaga 1 SEKRETESS) med ALAB gällande uppförande och upplåtelse av lokal för gymnasieskola inom fastigheten Johanneshov 1:1 i Slakthusområdet. SISAB:s styrelse beslutade om inriktningen för inhyrningen den 9 februari 2022, utbildningsnämnden fattade beslut den 27 januari 2022. Planerade beslut för inriktningsärendet i koncernstyrelsen är den 21 mars 2022, kommunstyrelsens ekonomiutskott 23 februari, och kommunfullmäktige den 25 april. Exploateringsnämnden planerar att besluta om exploateringsavtalet i juni 2022 och innan det beslutet behöver ett påskrivet hyresavtal mellan SISAB och ALAB finnas undertecknat.

Genomförandebeslutet planeras i SISAB:s styrelse till den 26 april, utbildningsnämnden den 28 april, koncernstyrelsen den 9 maj, kommunstyrelsens ekonomiutskott 18 maj och kommunfullmäktige den 13 juni 2022. Parallellt med projektering pågår detaljplanearbetet där detaljplan förväntas antas i augusti 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISAB:s inriktningsbeslut är i linje med vad som framgår av kommunfullmäktiges budget och en följd av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats med ALAB 2018. Arbetet tillsammans med att extern aktör för att uppföra en ny skolbyggnad har visat på behov av nya arbetssätt, som fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt inom kommunkoncernen och med ALAB inför och under hela genomförandet. Koncernledningen och stadsledningskontoret har därför för avsikt att löpande stötta projektet i dess genomförande.

Inför det kommande genomförandebeslutet uppmanas projektet arbeta vidare med att förhandla fram och säkerställa ett hyresavtal, även andrahandsavtalet med utbildningsnämnden, med tillhörande genomförandebilaga som bland annat reglerar upphandling, risker, kostnader och ansvarsgränser. Särskild vikt bör läggas på att upphandlingsförfarandet och tillhörande risker hanteras. Det behöver också säkerställas att andrahandsavtalet med utbildningsnämnden klarar styrande nyckeltal för lokalprojekt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktige beslutade om att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB den 6 maj 2019 för motsvarande en tredjedel av Slakthusområdets totala exploaterbara ytor. ALAB ansvarar genom avtalen för evakuering och tomställning av de verksamhetslokaler som till stor del använts för slakt och köttindustri inom området. Avtalen innebär vidare att

bolaget kan ta ett helhetsgrepp för utvecklingen och starkt bidra till att stärka områdets karaktär som ett levande nav med bostäder, arbetsplatser, samhällsservice, kultur, mat och nöjen. Staden har genom avtalen förväntningar på att ALAB genom överenskommelsen arbetar för och göra insatser som stärker området som helhet och som i sin tur leder till ökade fastighetsvärden, vilket kan innebära både lönsamma och mindre lönsamma investeringar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom skolor stärker staden sina möjligheter att tillgodose den volym samhällsfastigheter som kommer behövas i den snabbt växande staden. Tillgången till mark är också en allt mer begränsad resurs och staden har inte alltid egna fastigheter eller mark för att tillgodose lokalbehoven för kommunal service. I dessa sammanhang kan det vara enda möjligheten att låta en etablerad exploatör tillgodose även behovet av kommunal service.

Genom att samverka med privata aktörer kan stadens finansieringsbehov minska 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 kommunkoncernen och till kunskapsbyggande gällande framtida nyproduktioner av skollokaler i staden.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. Att avslå förslaget till inriktningsbeslut för SISAB:s inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet.
2. Att därutöver anföra följande.

”*Detta inhyrningsprojekt, med en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB som skiljer sig från bolagets huvudsakliga uppdrag. Projektet får anses vara av principiell betydelse och det är därför angeläget att kommunfullmäktige ges tillfälle att ta ställning till projektet, såväl i samband med inriktningsbeslutet som ett framtida genomförandebeslut*.”

Vi instämmer i ovanstående bedömning från SISAB i sitt inriktningsärende och har under hela det här ärendets gång haft uppfattningen att SISAB ska äga och bygga skolan, inte bara hyra in sig hos en privat aktör. I samband med att kommunfullmäktige
beslutade om att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade vi oss bland annat för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå, och optionen om markanvisning till Atrium Ljungberg AB därmed utgå från aktieöverlåtelseavtalet. I vår reservation framhöll vi att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Vi ville både att SISAB skulle få behålla sin markanvisning och att området för gymnasieskolan inte skulle minskas (där vi idag ser konsekvenser bland annat i form av att skolgård saknas). Vi betonade också att staden måste behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv, och att inhyrning hos privata fastighetsägare skulle undvikas, med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet.

I samband med att exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade vi att staden genom att involvera privata aktörer med öppna ögon beslutar om en dyrare lösning sett över tid, jämfört med om SISAB byggt och förvaltat skolan. När SISAB bygger lånar man billigare än privata bolag som dessutom har krav på hög avkastning från aktieägarna. När SISAB bygger sätts hyran istället enligt en självkostnadsprincip, vilket innebär att hyran är hög när byggnaden är ny men sjunker

sedan för varje år. I handlingarna till koncernstyrelsen och tidigare till styrelsen för SISAB och utbildningsnämnden framkommer uppgifter som vi menar visar att det finns stora risker med att fortsätta samarbetet med ALAB.

I SISAB:s bilagda Inriktningsbeslut den 9 februari 2022 beskrivs riskerna så här: ”Vid en inhyrning av lokal från extern part är det viktigt att ha i åtanke att en marknadshyra skiljer sig från den uppbyggnad som finns i hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden enligt samverkansavtalet. Kortfattat följer hyresutvecklingen på en marknadshyra inflation och räknas således upp varje år medan avtal enligt samverkansavtalet inte gör det. Effekten blir en merkostnad över tid i jämförelse med det fallet då SISAB är byggherre.

Det är möjligt att beslut kommer att granskas och överprövas, Om så sker kan det leda till konsekvenser för både tidplan och ekonomi. Dessa risker har SISAB för avsikt att hantera i den fortsatta förhandlingen med ALAB.
Identifierade risker kopplade till upphandlingsförfarandet avses hanteras i hyresavtalet.”

I utbildningsnämndens inriktningsbeslut den 27 januari 2022 beskrivs att ”Inhyrningshyran från den externa hyresvärden utgör en marknadsmässig hyra, som baseras på kostnaden att uppföra och förvalta skolan enligt rumsfunktionsprincipen, lokalprogram och projekteringsanvisningar som ställts av SISAB och utbildningsförvaltningen.” samt att ”Såväl inhyrningshyran som hyran för drift och underhåll kommer att indexregleras.

Det är en stor skillnad mot de avtal som till fullo regleras genom samverkansavtalet mellan SISAB och staden, där rak amortering sker gällande investeringen och endast drift och underhåll indexregleras, Konsekvensen i detta ärende är att hyran successivt ökar i takt med konsumentprisindex, I takt med att hyran ökar så minskar det ekonomiska utrymmet för att genomföra verksamhetsanpassningar, vilket på lång sikt kan vara en utmaning.” Det framgår vidare av ärendet till koncernstyrelsen och stadsledningskontoret att hyresförhandlingarna mellan SISAB och ALAB pågår, att det handlar om ett långvarigt avtal på marknadsmässiga villkor enligt intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB 19 december 2018 och att det finns ytterligare frågor om upphandlingen enligt LOU som SISAB ska göra (och som överlåts till ALAB i samband med tilldelningsbeslut) som rör risker och kostnader som inte är färdigreglerade, utan som ska ingå i en bilaga till hyresavtalet.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är något enkelt bekräftas därtill av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver ”löpande stötta projektet”, där det återstår att förhandla fram och skriva på hyresavtal och andrahandsavtal med utbildningsnämnden, genomförandebilaga och säkerställande av

styrande nyckeltal för lokalprojekt. Dessutom haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan när man hänvisar till att staden inte alltid har egen mark att bygga på i ett område där staden själv sålt stora delar av marken.

Även fastighetsnämndens plan att bygga en fullstor idrottshall i Slakthusområdet har ersatts av en privat etablering, som ytterligare en pusselbit i majoritetens ”nya arbetssätt”, i full vetskap om att det minskar stadens rådighet över sina samhällsfastigheter och ökar kostnaderna på sikt. Sammanfattningsvis anser vi att lärdomarna av det riskfyllda projektet nu är mer än tillräckliga, Intentionsavtalet mellan SISAB och ALAB ska därför sägas upp, det ska inte tecknas en överenskommelse om exploateringsavtal i exploateringsnämnden i juni och SISAB ska återfå en markanvisning för att bygga en kommunalt ägd och förvaltad gymnasieskola i Slakthusområdet."

Särskilt uttalande gjordes av Kadir Kasirga m.fl. (S) enligt följande.

Slakthusområdet är ett av Stockholms stora stadsutvecklingsområden där tusentals nya bostäder ska byggas tillsammans med arbetsplatser, handel och service. Att grundskole-och gymnasieutbyggnaden i området funnits med från ett tidigt skede i processen är viktigt. Atrium Ljungberg är en stor aktör i utvecklingen av området och har även ansvar för uppförandet av den nya gymnasieskolan. Ärendet lyfter ett antal orosmoln som vi delar. Projektet, där en extern partner som deltar i upphandling av byggentreprenaden och som uppför byggnaden som SISAB ska hyra in sig i, är ett nytt arbetssätt för SISAB och som bolaget själva uttrycker skiljer det sig från det huvudsakliga uppdraget. Upplägget riskerar att leda till stora hyreskostnader och därmed bli dyrt för staden på sikt. Denna risk måste tas i beaktande. Koncernledningen måste tillsammans med SISAB och utbildningsnämnden hålla stort fokus på kostnader i projektet. Vi uppmanar därför till största vaksamhet och kostnadskontroll så att hyressättningen blir rimlig för staden över tid.