

Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2022/136)

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

Framställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm AB:s inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Slakthusområdet står inför en omvandling från ett industriområde till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett 15-årigt hyresavtal (bilaga 2) med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola med en total area om 6 203 kvm lokalarea (LOA) med plats för 800 elevplatser. Planerad inflyttning är den 1 juni 2026 och verksamhetsstart är höstterminen 2026.

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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden, där det planeras för bostäder, arbetsplatser och ytterligare ytor för samhällsservice, kulturverksamheter, idrott och handel. Planering och projektmål för Slakthusområdet följer översiktsplanen, Vision Söderstaden och planprogrammet från 2017.

Den aktuella skolfastigheten utgör en del av en större helhet i områdets utveckling och genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter, såsom skolor, stärker staden sina möjligheter att tillgodose kommande lokalbehov.

Vi delar stadsledningskontorets uppfattning att samverkan med privata aktörer minskar stadens finansieringsbehov samtidigt som genomförandeförmågan ökar. Viktig kunskap hos andra aktörer om styrning, genomförande och förvaltning kan också bidra till att stärka stadens egna förmåga inom dessa områden.

I enlighet med vad vi tidigare framfört är det av stor vikt att samverkansprojektets hyreskostnader över tid är rimliga och möjliggör för stadens skolor att fokusera resurserna på lärare och elever.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Hyresavtal
3. Tjänsteutlåtande SISAB: Genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet
4. Protokollsutdrag SISAB 220426

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå förslaget till genomförandebeslut för Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet

2. Därutöver anför följande

Vänsterpartiet 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 projektet ställer höga krav på nya arbetssätt inom kommunkoncernen samt att inhyrningen inte alls säkrar rimliga hyreskostnader över tid, utan innebär stora ekonomiska risker.

Vi ställer oss kritiska till påståendet att ”samverkan med privata aktörer minskar stadens finansieringsbehov samtidigt som genomförandeförmågan ökar” eftersom det är konstaterat att hyra från privata aktörer också kan innebära stora ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser över lång tid. Att hyra in sig i privata bolags lokaler (genom att teckna ett 15-årigt långt hyreskontrakt) kan klassas som finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt rådet för kommunal redovisning (RKR). Genom att involvera privata aktörer, beslutar majoriteten med öppna ögon 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 majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är enkelt bekräftas därtill av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver ”löpande stötta projektet”. Till exempel genom att bland annat uppmärksamma SISAB om att säkerställa att alla justeringar kring olika åtaganden stämmer överens med samverkansavtalet och inte redan ingår i hyran till ALAB.

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

Vid inriktningsbeslutet i detta ärende som beslutades i kommunstyrelsen den 6 april lyfte vi ett antal orosmoln. Dessa kvarstår vid föreliggande genomförandebeslut.

Den hyra som avtalats är hög.

Med föreliggande förslag till beslut kommer hyran höjas i en snabbare takt jämfört med vad som är normalt inom ramen för stadens samverkansavtal. Det kommer därmed på sikt bli allt dyrare för staden med detta upplägg jämfört med normalt förfarande där SISAB är förstahandshyresvärd.

De fördelar som lyfts i ärendet är att projektet kommer få positiva effekter på process och styrning samt minskat finansierings- och investeringsbehov. Vi hoppas att detta kommer infrias, men befarar att de eventuella positiva effekterna riskerar att inte väga upp de på sikt allt högre hyreskostnaderna. I enlighet med vad koncernledningen och stadsledningskontoret själva skriver bedömer vi att detta arbetssätt kommer kräva stöttning och fortsatt stor kontroll.

Med det sagt välkomnar vi uppförandet av den nya gymnasieskolan som ger ett positivt tillskott på elevplatser i området.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggeren 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 borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Slakthusområdet står inför en omvandling från ett industriområde till en levande stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, handel och samhällsservice.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har tecknat ett 15-årigt hyresavtal (Bilaga 2) med Atrium Ljungberg AB (ALAB) gällande inhyrning av gymnasieskola i Slakthusområdet. Projektet omfattar en gymnasieskola med en total area om 6 203 kvm LOA med plats för 800 elevplatser. Planerad inflyttning är den 1 juni 2026 och verksamhetsstart är höstterminen 2026.

Skolan kommer att ägas av ALAB som 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).

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 maj 2022 följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Skolfastigheter i Stockholm ABs inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet till en beräknad hyreskostnad för det första helåret om cirka 16,8 mnkr godkänns.

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 tjänst-
eutlåtande daterat den 9 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Slakthusområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Söderstaden, där det planeras för 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 2019 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.

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.

Under våren 2022 har arbete pågått med att arbeta fram ett hyresavtal med tillhörande genomförandebilaga. Den 31 mars undertecknade parterna hyresavtalet (Bilaga 1).

Ärendet

Projektet

Projektet avser en inhyrning i en gymnasieskola i Slakthusområdet. Projekteringen och byggtreprenaden 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 i huvudsak enligt samverkansavtalets principer.

Totalarean uppgår till 6 203 kvm LOA kvm med plats för 800 elevplatser. Gymnasieskolan ska fokusera på teoretiska program som samhälls- och naturvetenskapliga. Id-

rottsfunktionen ingår inte i projektet utan kommer att tillhandahållas i den idrottshall som staden planerar i området. Salar för de naturvetenskapliga ämnena planeras för i det närliggande Betty Petterssons gymnasium och kommer inte medföra en extra hyreskostnad för utbildningsnämnden.

ALAB planerar att uppföra byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld.

Planerad inflyttning är 1 juni 2026, vilket flyttats fram två månader sedan inriktningsbeslutet.

Avtal och upphandling

Den 31 mars undertecknade SISAB ett hyresavtal med ALAB. Avtalet löper på 15 år med förlängning om 5 år om det inte sägs upp enligt överenskommen tid. Avtalet definierar villkoren såsom hyra, hyres-, uppsägnings- och förlängningstider. Utöver avtalet har en genomförandebilaga upprättats, som bland annat avtalar om formerna för entreprenadens upphandling enligt LOU.. Roller, processer, arbetsformer och dess medförda risker och kostnader definieras även i genomförandebilagan till hyresavtalet, som reglerar parternas mellanhavanden fram till dess att SISAB tillträtt lokalerna.

Villkoren för hyresförhållandet mellan SISAB och utbildningsnämnden avser följa stadens samverkansavtal med SISAB. Liksom för övriga inhyrningar enligt samverkansavtalet upprättas ett objektsspecifikt hyresavtal innan tillträde.

SISAB är den upphandlande myndigheten. 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 överläts respektive upphandlat kontrakt till ALAB.

Ekonomi

Enligt det hyresavtal som förhandlats fram uppgår bashyran till cirka 16,8 mnkr. Från och med 2024 räknas bashyran upp med 95% av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex.

I det hyresavtal mellan SISAB och utbildningsnämnden, som kommer upprättas senare i processen, kommer det att framgå att schablonen för drift och energi justerats ned jämfört med de schabloner som normalt utgår enligt samverkansavtalet. Orsaken till detta är att flertalet av åtagandena SISAB normalt får ersättning för via schablon istället ersätts via grundhyran.

Hyreskostnaden för utbildningsnämnden kommer att uppgå till totalt cirka 19,1 mnkr/år för det första året. Detta ger en hyreskostnad per elev om 24 000 tkr.

Utöver denna kostnad kommer en hyra för inhyrning i närliggande idrottshall att tillkomma. Denna kostnad uppskattas av utbildningsnämnden till cirka 1 000 kronor per elev och år.

Tidplan och beslut

SISAB:s styrelse beslutade om inriktningen för inhyrningen den 9 februari 2022, utbildningsnämnden fattade beslut den 27 januari 2022. Därefter tog koncernstyrelsen beslut om inriktningsärendet den 21 mars 2022, kommunstyrelsens ekonomiutskott 23 februari, och planeras beslutas i kommunfullmäktige den 25 april.

Genomförandebeslutet antogs i SISAB:s styrelse den 26 april och i utbildningsnämnden den 28 april. Kommande planerade beslut är koncernstyrelsen den 9 maj, kommunstyrelsens ekonomiutskott 18 maj och därefter beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden planerar att besluta om exploateringsavtalet i juni 2022. Parallellt med projektering pågår detaljplanarbetet där detaljplan förväntas antas i kvartal 3 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att SISAB:s genomförandebeslut är i linje med bolagets uppdrag och direktiv i kommunfullmäktiges budget och en följd av det aktieöverlåtelseavtal som tecknats med ALAB 2019.

Arbetet med att låta en extern aktör uppföra en ny skolbyggnad har identifierat behov av nya arbetssätt inom kommunkoncernen, som fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt och med ALAB, under hela genomförandet. Koncernledningen och stadsledningskontoret kommer därför efter behov löpande stötta projektet i dess genomförande.

Projektet har inför genomförandebeslutet arbetat och förhandlat fram ett hyresavtal där bashyran för första helåret uppgår till cirka 16,8 mnkr. Utbildningsnämndens inhyrning planeras att beslutas i nämnden den 28 april och därefter i kommunstyrelsens ekonomiutskott.

I det avtal som upprättas mellan SISAB och utbildningsnämnden med utgångspunkt i samverkansavtalet, kommer justeringar göras för schablonerna som rör energi- och driftskostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen påpekar vikten av att SISAB och utbildningsnämnden säkerställer att drift- och energischablonerna justeras så att de motsvarar de åtaganden SISAB ikläder sig enligt samverkansavtalet och som inte redan ingår hyran till ALAB.

Under arbetet med hyresavtalet har särskild vikt lagts på att upphandlingsförfarandet och tillhörande risker identifierats och hanterats. Stadshus AB och stadsledningskontoret följer och stöttar projektet tillsammans med SISAB och utbildningsnämnden i syfte att minimera riskerna för projektet.

Genom att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter, såsom skolor, stärker staden sina möjligheter att tillgodose den volym samhällsfastigheter som kommer behövas framöver. Samverkan med privata aktörer minskar stadens fi-

nansieringsbehov 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. Projektet ligger också i linje med aktieöverlåtelseavtalet som beslutades i kommunfullmäktige den 6 maj 2019 §20.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår mot bakgrund av ovanstående att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet för inhyrning i gymnasieskola i Slakthusområdet, till en hyreskostnad om cirka 16,8 mnkr per år.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt 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 SISAB:s bedömning 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, utan innebär stora ekonomiska risker. Till syvende och sist blir det stadens elever och lärare som får ta konsekvenserna. Redan då kommunfullmäktige beslutade att teckna aktieöverlåtelseavtal med Atrium Ljungberg AB (ALAB) den 6 maj 2019 reserverade vi oss för att markanvisningen till SISAB för gymnasieskola skulle kvarstå och att optionen om markanvisning därmed skulle utgå från avtalet. Vi framhöll att Slakthusområdet är ett utmärkt läge för en kommunal gymnasieskola, inte minst för att elever från hela Söderort och Södermalm kan mötas där. Detta innebär att det med största sannolikhet kommer att finnas ett behov av en gymnasieskola på platsen under en lång tid framöver.

SISAB borde därför ha fått behålla sin markanvisning och skolområdet borde inte ha minskats (idag ser vi konsekvenserna då bland annat skolgård saknas).

Med tanke på det stora behovet av utbyggd skolverksamhet måste staden behålla rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv och inhyrning hos privata fastighetsägare undvikas. I samband med att exploateringsnämnden beslutade om markanvisningen den 11 juni 2020 uttalade vi därför 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. Observeras bör att den bashyra som förhandlats fram med ALAB räknas upp med 95% av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex samt att kostnaden för att hyra in sig i närliggande idrottshall tillkommer.

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*. I ett 25-årsperspektiv finns det tydliga ekonomiska motiv att välja äga-alternativet. I hyresavtalet är hyrestiden satt till 15 år med möjlig förlängning med 5 år till 20 år, så även om det finns möjlighet för staden att inte förnya avtalet ifall hyreskostnaderna blir för höga, är det inte ett realistiskt scenario att inte förlänga avtalet då staden har ett stort behov av gymnasieplatser på centrala lägen. 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 såväl koncernstyrelsen som styrelsen för SISAB och utbildningsnämnden har framkommit 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.”

I SISAB:s genomförandebeslut den 24 april 2022 framgår under rubriken ”Risker” följande:

”Alla delar i tillämpningen av LOU vid inhyrning av lokaler ännu inte är klarlagda och därmed finns det risk för förseningar och kostnader. I hyresavtalet som beslutats av SISAB saknas en full redogörelse som rör risker och

kostnader. Detta trots att det vid inriktningsbeslutet redovisats att frågor om

upphandlingen enligt LOU som SISAB ska göra (och som överläts till ALAB i samband med tilldelningsbeslut) med risker och kostnader skulle finnas med som bilaga i hyresavtalet.

Att majoritetens prestigeprojekt uppenbarligen inte är något enkelt bekräftas av att både koncernledningen och stadsledningskontoret behöver "löpande stötta projektet" i syfte att "minimera riskerna" då det "fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt och med ALAB, under hela genomförandet." Majoriteten står således, trots riskerna" fast vid att fullfölja med motiveringen att det har "förutsättningar att bidra till ett minskat investeringsbehov för kommunkoncernen och till kunskapsbyggande". Man är således inte ens säker på att det ska minska investeringsbehovet, vilket måhända beror på att ett långvarigt hyreskontrakt av tillgångar som exempelvis skolor kan klassas som finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt Rådet för kommunal redovisning (RKR). Det skulle kunna innebära att staden både riskerar att få ökad skuldbörda och högre hyreskostnader på sikt.

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. Förutom de ekonomiska argumenten haltar argumentationen för att rättfärdiga privata aktörers medverkan även 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.

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 förvaltd gymnasieskola i Slakthusområdet. Än finns tid för majoriteten att besinna sig!"

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

Vid inriktningsbeslutet i detta ärende som togs av koncernstyrelsen den 21 mars lyfte vi ett antal orosmoln. Dessa kvarstår vid föreliggande genomförandebeslut. Den hyra som avtalats är hög. Inhyringshyran hos Atrium Ljungberg AB är marknadsmässig. Det innebär bland annat att den kommer höjas i en snabbare takt jämfört med stadens samverkansavtal. Det kommer på sikt bli dyrare för staden med detta upplägg jämfört med normalt förfarande där SISAB är förstahandshyresvärd.

De fördelar som lyfts i ärendet är att projektet kommer få positiva effekter på process och styrning samt minskat finansierings- och investeringsbehov. Vi ser fram emot att detta kommer infrias, men befarar att de eventuella positiva effekterna riskerar att inte väga upp de på sikt höga hyreskostnaderna. I enlighet med vad koncernledningen själva skriver bedömer vi att detta arbetssätt kommer kräva stöttning och fortsatt stor kontroll. Vi menar att förfarandet behöver utvärderas innan staden går vidare med andra projekt med liknande upplägg.

Med det sagt välkomnar vi uppförandet av den nya gymnasieskolan som ger ett positivt tillskott på elevplatser i området.