



Datum

2021-01-13

Vår referens

Erik Kjellstenius

Planeringssekreterare

erik.kjellstenius@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Hyresavtal för fastigheten Rolf 6 mellan gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden och Trianon
GYVF-2021-45****Sammanfattning**

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens utbildningskontor är i behov av fler arbetsplatser och mer ändamålsenliga lokaler för att bedriva sin verksamhet. I februari 2020 skickade förvaltningsdirektören en lokalbeställning till stadsfastigheter i syfte att hitta nya lokaler för utbildningskontoret. I beställningen ingick även ett önskemål om att finna lämpliga lokaler för en gemensam lokal med grundskoleförvaltningen för mottagning av nyanlända invånare. Beställningen syftade också till att möjliggöra en samlokalisering av andra delar av förvaltningen som i dagsläget inte är lokaliserade tillsammans med utbildningskontoret. Stadsfastigheters lokalprocessenhet LOPE har, efter att ha undersökt olika alternativ, rekommenderat fastigheten Rolf 6 på Pilgatan 13 vid Värnhemstorget. De nya lokalerna förväntas inflyttningsklara sommaren 2022. Hyresavtalet innebär att nämndens växande lokalbehov tillgodoses samtidigt som den årliga kostnaden per arbetsplats minskar.

Förslag till beslut

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden föreslås besluta

1. Att uppdra åt förvaltningsdirektören att för nämndens räkning underteckna ett hyresavtal med Trianon gällande fastigheten Rolf 6 i enlighet med förvaltningens kostnadsberäkning.
2. Att uppdra åt förvaltningsdirektören att för nämndens räkning underteckna en överenskommelse med grundskolenämnden om andrahandsuthyrning av en del av fastigheten Rolf 6 lokaler i enlighet med förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse GVN 2021-01-29 Hyresavtal för fastigheten Rolf 6 mellan gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden och Trianon
- Yttrande från LOPE över hyresförslag avseende fastigheten Rolf 6 i Malmö
- Förslag till överenskommelse avseende intern andrahandsuthyrning av lokaler inom fastigheten Rolf 6
- Utkast hyresavtal för fastigheten Rolf 6

Beslutsplanering

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens arbetsutskott 2021-01-20

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden 2021-01-29

Beslutet skickas till

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen, enheten för fysisk miljö

Serviceförvaltningen, stadsfastigheter

Trianon

Ärendet

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens utbildningskontor är i behov av fler arbetsplatser och mer ändamålsenliga lokaler för att bedriva sin verksamhet. I februari 2020 skickade förvaltningsdirektören en lokalbeställning till stadsfastigheter i syfte att hitta nya lokaler för utbildningskontoret. I beställningen ingick även ett önskemål om att finna lämpliga lokaler för en gemensam lokal med grundskoleförvaltningen för mottagning av nyanlända invånare. Beställningen syftade också till att möjliggöra en samlokalisering av andra delar av förvaltningen som i dagsläget inte är lokaliserade tillsammans med utbildningskontoret. Stadsfastigheters lokalprocessenhet LOPE har, efter att ha undersökt olika alternativ, rekommenderat fastigheten Rolf 6 på Pilgatan 13 vid Värnhemstorget. De nya lokalerna förväntas inflyttningsklara sommaren 2022.

Bakgrund

I dagsläget är utbildningskontorets lokaler på Storgatan 20 för små för att vara ändamålsenliga. Lokalerna är anpassade för 68 medarbetare, men nyttjas idag av upp till 80 medarbetare vid full beläggning. Utökningen av antalet medarbetare har bland annat inneburit att ytor som tidigare varit tillägnade mötesrum har gjorts om till arbetsplatser. Konsekvensen av detta är att utbildningskontoret har fem mötesrum, hälften så många som var fallet när förvaltningen flyttade in i lokalerna. Lokalerna är heller inte anpassade för att ta emot externa besök då samtliga mötesrum ligger i direkt anslutning till kontorslandskapet och lunchrummet. Detta innebär i vissa fall en säkerhetsrisk i samband med besök från externa besökare. I dagsläget är dessutom delar av förvaltningens centrala verksamheter inte samlokaliserade med utbildningskontoret, vilket innebär försämrade möjligheter till samarbete inom förvaltningen samt till ett ineffektivt lokalutnyttjande. SFI, SYV, vägledningscentrum och KAA är idag belägna i Castellums fastighet på Föreningsgatan med ett hyresavtal som är uppsagt till september 2021 (troligtvis är det möjligt att förlänga avtalet månadsvis fram till det att de nya lokalerna är färdigställda). Även centrala elevhälsan som hyr lokaler på Barkgatan måste lämna sina lokaler 31 december 2021 (även här finns det troligtvis en möjlighet att förlänga avtalet månadsvis).

En utökning av antalet arbetsplatser på Storgatan 20 i syfte att samlokalisera övriga verksamheter är inte möjligt på grund av brist på lokalyta.

2019 fick Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen tillsammans med grundskoleförvaltningen i uppdrag att undersöka förutsättningarna för en samlokalisering av respektive förvaltningsenheter för mottagning av nyanlända invånare.

Förslag till ny fastighet

LOPE har föreslagit Rolf 6 på Pilgatan 13 vid Värnhemstorget som lämplig fastighet för:

1. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens utbildningskontor
2. Med grundskoleförvaltningen gemensam lokal för mottagning av nyanlända invånare
3. Samlokalisering av centrala elevhälsan, SFI, SYV och vägledningscentrum och KAA.

Fastighetens bottenvåning är ämnad att samutnyttjas av gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen och grundskoleförvaltningen i mottagandet av nyanlända invånare. Grundskoleförvaltningen har tagit fram ett förslag på överenskommelse om andrahandsuthyrning där grundskoleförvaltningen står för 70 % av den totala kostnaden för lokalerna (hyra, drift och fastighetsskatt) på bottenvåningen. Utöver yta för mottagning ska bottenvåningen förses med sex mötesrum för upp till sex deltagare och åtta mötesrum för upp till fyra deltagare. Bottenvåningen förses också med en reception för mottagningen inklusive två arbetsplatser back-office, en sjuksköterskemottagning samt väntrum. KAA kommer att använda en separat del av bottenvåningen med egen ingång. KAAs lokaler kommer att innehålla 16 arbetsplatser och rum för undervisning.

En våning upp i fastigheten finns det plats för upp till 135 arbetsplatser, ett lunchrum för upp till 100 personer samtidigt, utbildningskontorets diverse administrativa funktioner (exempelvis arkiv, post och städ), SYV-drop in samt ett stort antal större och mindre mötesrum. Planlösningen föreslås bli öppen för att säkerställa tillräckligt ljusinsläpp för samtliga arbetsplatser. Det kommer att finnas enskilda kontor för chefer och även enskilda medarbetare, samt mindre utrymmen för mer spontana möten och telefonsamtal. Planlösningen innebär ett mer effektivt lokalutnyttjande samtidigt som antalet mötesrum blir betydligt fler. Som en del av överenskommelsen med grundskolenämnden kommer grundskolenämnden att hyra sju arbetsplatser i andra hand av gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

En sammanhållen förvaltning

Flytten till nya lokaler innebär en möjlighet att samla fler av förvaltningens verksamheter under samma tak. Detta möjliggör ett mer effektivt samarbete mellan förvaltningens verksamheter samtidigt som kravet på den totala lokalytan minskar. Samlokaliseringen av mottagningen av nyanlända invånare tillsammans med grundskoleförvaltningen innebär i sin tur en möjlighet för båda förvaltningarna att erbjuda en bättre service, även att nyanlända familjer slipper åka till flera olika delar av stan för att uträtta sina ärenden med mottagningen.

Kostnadsberäkningar

Hyreskostnaden (inklusive fastighetsskatt och drift) för utbildningskontoret, centrala elevhälsan och verksamheterna på Föreningsgatan uppgår i dagsläget till 5,98 miljoner kronor per år. Med en kapacitet på 103 arbetsplatser innebär det en kostnad om 58 068 kr/år per arbetsplats.

Om nämnden väljer att flytta till fastigheten Rolf 6 skulle den totala hyreskostnaden (inklusive fastighetsskatt och drift) uppgå till 6,47 miljoner kronor. Vid en flytt hade förvaltningen haft tillgång till 135 platser på plan 2 (varav sju stycken hyrs ut till grundskolenämnden). På bottenvåningen skulle det utöver den gemensamma mottagningsenheten finnas separata lokaler för KAAs verksamhet med 16 stycken arbetsplatser. Totalt sett skulle förvaltningen då ha tillgång till 144 arbetsplatser vilket innebär en kostnad om 44 913 kr/år per arbetsplats, det vill säga en kostnadsminskning med 13 155 kr/år per arbetsplats. En flytt till fastigheten Rolf 6 hade alltså tillgodosett förvaltningens växande efterfrågan på arbetsplatser till ett lägre pris per arbetsplats. En kostnadssammanställning redovisas nedan.

Nuvarande kostnader (kr/år)

| | <i>Hyra</i> | <i>Fastighetskatt</i> | <i>Drift</i> | <i>Summa</i> |
|---------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Utbildningskontor | 2 836 256 | 271 040 | 334 572 | 3 441 868 |
| Föreningsgatan | 1 654 323 | 128 217 | 182 373 | 1 964 913 |
| Centrala elevhälsan | 495 720 | 10 871 | 67 680 | 574 271 |
| Summa | 4 986 299 | 410 128 | 584 625 | 5 981 052 |

Kostnad per arbetsplats: 58 068 kr/år (103 st.)

Kostnader Rolf 6 (kr/år)

| | <i>Hyra</i> | <i>Fastighetskatt</i> | <i>Drift</i> | <i>Summa</i> |
|---------------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| Mottagning (BV) – 129 kvm | 270 270 | 20 592 | 19 305 | 310 167 |
| KAA (BV) – 395 kvm | 829 500 | 63 200 | 59 250 | 951 950 |
| Plan 2 – 2160 kvm | 4 535 751 | 345 581 | 323 982 | 5 205 314 |
| Summa | 5 635 521 | 429 373 | 402 537 | 6 467 431 |

Kostnad per arbetsplats: 44 913 kr/år (144 st.)

Preliminär kostnadsfördelning inom förvaltningen (inklusive fastighetsskatt och drift):

- Utbildningskontor (inkl. centrala elevhälsan) – 124 arbetsplatser plan 2 = 5 042 648 kr/år
- KAA – 16 arbetsplatser samt lokaler för undervisning = 951 950 kr/år
- SFI – Mottagningsenhet BV samt 4 arbetsplatser plan 2 = 472 833 kr/år

Hysesavtalet

Hysesavtalet avser en period om 10 år med start sommaren 2022. Efter att avtalet löper ut förlängs det med tre år i taget om en uppsägning inte inkommit minst nio månader innan

hyrestidens utgång. En separat överenskommelse reglerar en andrahandsuthyrning av delar av fastigheten som grundskolenämnden hyr av gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden. Överenskommelsen innebär att grundskolenämnden hyr 70 % av utrymmet för mottagning av nyanlända invånare på bottenvåningen samt yta motsvarande sju arbetsplatser på plan 2.

Kostnadsposter i avtalet:

- Hyra – 2100 kr/kvm/år
- Fastighetsskatt 160 kr/kvm/år
- Drift 150 kr/kvm/år

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]