



Datum

2021-08-30

Vår referens

Erik Kjellstenius

Planeringssekreterare

erik.kjellstenius@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Avtal om andrahandsinhyrning för lokal inom fastigheten Gäddan 8
GYVF-2021-2174****Sammanfattning**

Antalet invånare i åldern 16–19 år i Malmö stad förväntas öka kraftigt den kommande tioårsperioden enligt Malmö stads befolkningsprognos 2021. Under perioden sker den största ökningen 2022 med en förväntad ökning av antalet elever i gymnasieskolan i Malmö stad (kommunal och fristående regi) om totalt ca 400 elever.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden föreslås ingå ett avtal om andrahandsinhyrning med Malmö universitet för att nyttja lokaler om 4000 m² LOA inom fastigheten Gäddan 8 på Citadellsvägen 7. Årshyran uppgår till 10 572 000 kr med driftskostnader om 2 828 000 kr med en avtalstid på tre år.

Förslag till beslut

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden föreslås besluta

1. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden godkänner hyresavtalet om andrahandsinhyrning med Malmö universitet för lokal inom fastigheten Gäddan 8.
2. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden godkänner hyran som ryms inom tilldelat kommunbidrag.
3. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden ansöker om godkännande av kommunstyrelsen om att ingå avtalet.
4. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden uppdrar åt förvaltningsdirektören att underteckna hyresavtalet med bilagor efter kommunstyrelsen godkännande av avtalet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse - Avtal om andrahandsinhyrning för lokal inom fastigheten Gäddan 8
- Yttrande LOPE
- Avtal - Gäddan 8
- Bilaga till avtal - Gäddan 8
- Beslut - Malmö universitet
- Avstående från besittningsskydd

- Behandling av personuppgifter - Malmö universitet

Beslutsplanering

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens arbetsutskott 2021-09-01

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden 2021-09-03

Beslutet skickas till

Stadskontoret

LOPE, serviceförvaltningen

Ärendet

Antalet invånare i åldern 16–19 år i Malmö stad förväntas öka kraftigt den kommande tioårsperioden enligt Malmö stads befolkningsprognos 2021. Under perioden sker den största ökningen 2022 med en förväntad ökning av antalet elever i gymnasieskolan i Malmö stad (kommunal och fristående regi) om totalt ca 400 elever (se tabell 1).

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden föreslås ingå ett avtal om andrahandsinhyrning med Malmö universitet för att nyttja lokaler om 4000 m² LOA inom fastigheten Gäddan 8 på Citadellsvägen 7. Årshyran uppgår till 10 572 000 kr med driftskostnader om 2 828 000 kr med en avtalstid på tre år.

Förväntat framtida skolplatsbehov

Under perioden 2021–2031 förväntas antalet ungdomar i åldern 16–19 år öka med 4 480 individer, en ökning med 33 procent. Den förväntade elevtalsökningen i gymnasieskolor i Malmö stad år 2022 totalt 417 individer, varav 209 individer förväntas söka sig till gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens egna verksamheter (se tabell 1). Nämnden gör bedömningen att inhyrningen av de tillfälliga lokalerna inom fastigheten Gäddan 8 är nödvändig för att nämnden ska kunna ta emot det ökade elevantalet.

Tabell 1 – Förändring antal elever i gymnasieskola, andel i Malmö stads skolor (Ht)

År	100%*	60%*	50%*	40%*
	<i>utgångsläge bu21</i>	<i>utgångsläge bu21</i>	<i>utgångsläge bu21</i>	<i>utgångsläge bu21</i>
2021				
2022	417	250	209	167
2023	433	260	217	173
2024	627	376	314	251
2025	469	281	235	188
2026	505	303	253	202
2027	206	124	103	82
2028	154	92	77	62
2029	73	44	37	29
2030	137	82	69	55
2031	-27	-16	-14	-11
Summa	2 994	1 796	1 497	1 198

* %= andel i Malmö stads gymnasieskolor

Verksamhet i lokalerna

De tillfälliga lokalerna inom fastigheten Gäddan 8 är ämnade att användas för en tidigarelagd verksamhetsstart för Citadellsgymnasiet. Citadellsgymnasiet planeras färdigställas inför höstterminen 2024 inom fastigheten Makrillen 3. Skolan utformas för att kunna erbjuda skolplatser för 1200 elever i högskoleförberedande program och yrkesprogram utan krav på specialanpassade lokaler.

De tillfälliga lokalerna möjliggör en tidigarelagd verksamhetsstart för Citadellsgymnasiet med en planerad organisation med fyra klasser inom fyra olika program (tre högskoleförberedande- och ett yrkesprogram) för totalt ca 120 elever höstterminen 2022. Inför höstterminen 2023 planeras antagning av lika många nya elever inom samma program. Lokalerna möjliggör en större antagning av elever om efterfrågan visar sig vara högre än förväntat. Totalt beräknas lokalerna rymma ca 350 elever.

Lokalernas utformning

Lokalerna inom fastigheten omfattar ca 4000 m² LOA inklusive tolv klassrum och personalutrymmen. I lokalerna finns möjligheter att anordna med mottagningskök för skollunch medan undervisning i labbsalar behöver anordnas på andra skolor i nämndens verksamheter. Idrottsundervisning behöver också anordnas på annan plats. Eleverna kommer att ha tillgång till ett café inom fastigheten.

Lokalerna uppfyller de myndighetskrav som nämnden behöver uppfylla såsom antalet toaletter, tillgänglighetskrav och tillgång till bil- och cykelparkering inom fastigheten.

Hyresavtalet

Hyresavtalet omfattar 4000 m² LOA vilket omfattar ca 50 % av lokalerna inom fastigheten, resterande andel kommer fortsättningsvis nyttjas av Malmö universitet. Årshyran uppgår till 10 572 000 kr/år vilket motsvarar en kostnad om 2 643 kr/m² LOA. Kostnaden för drift

inklusive el, VA, värme, varmvatten, kyla, ventilation, lokalvård (inklusive förbrukningsmaterial), säkerhet, bevakning, passersystem, markskötsel, snöröjning, sophantering, förvaltning, fastighetsskötsel och administration uppgår till 2 828 000 kr/år vilket motsvarar 707 kr/m² LOA. Driftskostnaderna är högre än vad nämnden betalar i genomsnitt men innefattar också kostnader som vanligtvis inte räknas som del av hyresavtalet liksom lokalvård och administration av fastigheten.

Avtalstiden är tre år (2022-06-01 – 2025-06-30) och följer Malmö universitets avtal med fastighetsägaren i avtalstid. Avtalstiden om tre år möjliggör för nämnden att bedriva verksamheten för Citadellgymnasiet utifrån projektet med nybyggnationen av gymnasieskolan skulle försenas till 2025. Om verksamheten har möjlighet att lämna lokalerna inom fastigheten Gäddan 8 ska nämnden undersöka förutsättningarna att nyttja lokalerna även under det sista avtalsåret.

Undersökta alternativ

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen har tillsammans med serviceförvaltningens lokalprocessenhet (LOPE) undersökt olika alternativ för tillfälliga lokaler för en tidig verksamhetsstart av Citadellgymnasiet. Lokalerna inom fastigheten Gäddan 8 anses vara mest lämpliga för nämndens behov utifrån kostnadsbild, lokalernas utformning, lokalernas placering (i nära anslutning till nybyggnationen av Citadellgymnasiet), gällande myndighetskrav och behovet av anpassningar av lokalerna.

Fastighet	Beskrivning	Kostnad	Kommentar
<i>Gäddan 8</i>	4000 m ² LOA 12 klassrum Avtalstid 3 år Extern fastighetsägare.	2 643 kr/m ² LOA + (707 kr/m ² drift) Total årskostnad: 13,4 mkr.	Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens- och LOPEs rekommendation. Kräver minimalt med anpassningar. Jämförelsevis låg kostnad. Uppfyller alla myndighetskrav inom fastigheten.
<i>Brännaren 16</i>	Ca 4 900 m ² LOA Malmö stad fastighetsägare.	-	Kräver omfattande ombyggnation. Stor osäkerhetsfaktor gällande miljögifter i byggnaden vilket kräver utredning

			(materialinventering). Fastigheten avfärdades med anledning av de stora osäkerheterna kring byggnaden och för att bygga om enbart för en temporär skola inte är aktuellt för fastighets- och gatukontoret.
<i>Paviljonger (Expandiamoduler på egen mark)</i>	3 400 m ² LOA	Total årskostnad: 2 års avtalstid – ca 28,4 mkr/år 3 års avtalstid – ca 17 mkr/år	Hög hyreskostnad. Osäkerhet gällande möjligheten att skapa attraktivitet för en ny skola i paviljonger.
<i>Tuborg 1</i>	Extern fastighetsägare	1 600 kr/m ² LOA utan anpassningar.	Kräver omfattande åtgärder då tidigare privat gymnasium haft problem med miljöförvaltningens krav för verksamheten. Ej realistiskt med verksamhetsstart HT 2022.
<i>Kranen 4</i>	Extern fastighetsägaren	Ca 1 800 kr/m ² LOA.	Fastighetens konstruktion med bärande väggar omöjliggör ombyggnation för klassrum.
<i>Hamnen 22:2 och Ran 9</i>	2300 + 1155 m ² LOA. Extern fastighetsägare.	2 700 kr/m² LOA utan anpassningar.	Kräver omfattande anpassningar för att göras ändamålsenlig och för att uppnå gällande myndighetskrav. Fastighetsägaren inte intresserad av att utföra de nödvändiga anpassningarna.
<i>Jungmannen 3</i>	3 700 m ² LOA. Extern fastighetsägare.	Ca 2 450 kr/m ² LOA.	Kräver Anpassningar för gymnasieskola.

Fastighetsägaren inte
intresserade av ett
kortare avtal än fem
år.

Ansvariga

Bo Ingvarsson Enhetschef

Anneli Schwartz Förvaltningschef