



Datum
2023-01-24
Vår referens
Henrik Nygren
Strateg
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för ny förskola inom fastigheten Kranen 7 STK-2022-303

Sammanfattning

Förskolenämndens arbetsutskott har inkommit med begäran om godkännande att teckna hyresavtal för en ny förskola i Västra hamnen inom fastigheten Kranen 7. Projektet innebär ombyggnation av en befintlig byggnad på en fastighet som ägs av en privat fastighetsägare. Den nya förskolan kommer att ha 12 avdelningar och plats för totalt 240 barn. Avtalet innebär en total årlig hyresutgift på 7,7 mnkr med basår 2021 och en löptid på 20 år.

Lagen om offentlig upphandling är aktuell för del av ärendet. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls samt att entreprenadkontrakt ingås med en entreprenör senast 2023-12-30.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar förskolenämnden tillstånd att teckna hyresavtal för förskola inom kvarteret Kranen 7 enligt vad som angivits i ärendet.

Beslutsunderlag

- Förskolenämndens arbetsutskott beslut 221209 § 25
- Yttrande LOPE - Kranen
- Hyresavtal KRANEN 7 Motorhallen
- Kartor lokalisering KRANEN 7
- Tjänsteskrivelse från förskoleförvaltningen
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220130 Tecknande av hyresavtal för förskola inom fastigheten Kranen 7

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-01-30
Kommunstyrelsen 2023-02-08
Kommunfullmäktige 2023-03-02

Beslutet skickas till

Förskolenämnden

Ärendet

Förskolenämndens arbetsutskott har inkommit med en begäran om godkännande att teckna hyresavtal avseende en ny förskola i Västra hamnen. Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Om hyran under kontraktstiden överstiger 50 miljoner kronor ska beslut om lokalanskaffning fattas i kommunfullmäktige. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Föreslagen lokalanskaffning har inte gått enligt den lokalanskaffningsprocess som beslutades av kommunfullmäktige i september 2022. Lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen.

Lokalprojektet i korthet

Den planerade förskolan kommer att byggas i en befintlig byggnad, en tidigare verkstadsbyggnad för Kockums benämnd Motorhallen, inom fastigheten Kranen 7 i Västra hamnen. Hittills gjorda bedömningar och utredningar visar att kostnader för ombyggnad av aktuell lokal kommer att ligga på samma nivå som nybyggnation. Fastigheten ägs av Utvecklings AB Kranen som är ett dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB. Förskolan kommer att vara i två plan med 12 avdelningar och plats för totalt 240 barn med en utemiljö på 6 000 kvm, vilket motsvarar 25 kvm per barn.

På den planerade förskolans utemiljö finns idag en tillfällig paviljongförskola, Gröna dockan. Den kommer att avvecklas i samband med att den nya förskolan färdigställs.

Den planerade förskolan finns med i Malmö stads lokalförsörjningsplan för perioden 2022–2031 som kommunfullmäktige godkände i december 2021 (se ärende STK-2021-1186). I planen anges ett planerat färdigställande till 2026. Sedan planen antogs har dock tidplanen för projektet justerats och lokalen planeras nu att kunna tas i bruk 2025.

Det pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan (Dp 5767) för området, vilket är en förutsättning för att förskolan med tillhörande utemiljö ska kunna byggas (se ärende SBN-2015-377). Den nya detaljplanen förväntas antas i juni 2023. Förutom förskolan är området tänkt att innehålla ca 550 lägenheter, centrumfunktioner och en större park.

Behovet av förskoleplatser i Västra hamnen

Det samlade behovet av förskoleplatser i Västra hamnen bedöms av förskoleförvaltningen långsiktigt uppgå till ca 1500 platser. Detta i relation till när området är färdigbyggt. I den gemensamma planeringen med stadsbyggnadskontoret arbetar således förskoleförvaltningen för att kunna etablera ca 1500 permanenta platser i området. Förskolan på fastigheten Kranen 7 ingår i denna planering för att täcka de långsiktiga behoven. I nuläget finns det ca 850 platser i Västra hamnen, varav ca 350 platser är på förskolor med tillfälligt bygglov och ca 500 är permanenta.

Förskoleförvaltningens bedömning är att det inte finns tillräckligt med obebyggd kommunalägd mark i Västra hamnen för att tillgodose det framtida behovet av förskoleplatser genom byggnation i egen regi. Detta är en bidragande orsak till att denna lokallösning med inhyrning från en extern hyresvärd föreslås i detta fall, trots att lokalbehovet är långsiktigt i området.

Lokalkostnad och avtalsvillkor

Förskolan kommer att byggas av Utvecklings AB Kranen med en årlig hyresutgift på 7,7 mnkr med 75 procent indexreglering enligt konsumentprisindex med basår 2021. Avtalstiden är på 20 år, från 2025 till 2045. Detta ger nämnden en totalt hyreskostnad under avtalstiden på 160 mnkr räknat på hyreskostnaden år 2022. Den faktiska hyreskostnaden under avtalstiden kommer dock att bli högre än så på grund av årliga uppräknings av hyran i relation till konsumentprisindex. Med en total lokalarea (LOA) på 2 900 kvm ger det en årlig hyresutgift på 2 760 kr/kvm LOA. Fördelat på 240 platser innebär hyran en kostnad på ca 30 800 kr/år/plats. Utöver hyran tillkommer driftkostnader på 304 500 kronor per år i 2022 års priser, vilket ger en total utgift på 8 mnkr för det första avtalsåret och en utgift på 33 352 kr per plats.

I hyresavtalet ingår även en rabatt för första året på 500 tkr.

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är aktuell för del av projektet. Serviceförvaltningen kommer att bistå i upphandlingen av byggtreprenad på annans fastighet. Entreprenadkontrakt kommer sedan att tecknas mellan entreprenör och hyresvärd. Hyresavtalet villkoras av att bygglov erhålls och att entreprenadkontrakt ingås med en entreprenör senast den 30 december 2023. Vilket kräver att detaljplanen antas innan bygglov kan ges.

Stadskontorets bedömning

Vägval mellan att äga och hyra verksamhetslokaler

Ett viktigt vägval vid anskaffning av nya verksamhetslokaler är om den aktuella lokalen ska byggas i egen regi eller hyras in från en extern hyresvärd. I en bilaga till Malmö stads lokalförsörjningsplan för 2022–2031 finns ett stödmaterial som lyfter fram viktiga parametrar att beakta vid valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler.

Ur ett ekonomiskt perspektiv är det generellt sett fördelaktigt för en kommun att äga sina verksamhetslokaler på lång sikt. Detta visas bland annat i SKR:s rapport *Äga eller hyra verksamhetslokaler* från 2019 och Kommuninvests rapport *Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylen ut i kommunsektorn?* från 2021. Detta beror bland annat på att kommunerna generellt sett har möjlighet att finansiera sina investeringar till en lägre kostnad än privata aktörer och att kommunerna inte har några avkastningskrav på sina investeringar. Kostnaderna för lokaler som en kommun äger själv minskar dessutom över tid i takt med att kapitalkostnaderna sjunker, medan kostnaderna för lokaler som hyrs in från externa hyresvärdar ökar över tid på grund av att hyran regleras upp i relation till prisökningstakten i samhället. Den ekonomiska brytpunkten mellan att äga och hyra en lokal är normalt ca 15 år.

Ekonomiska konsekvenser är dock inte det enda som påverkar valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler. Det är inte alltid möjligt att bygga lokaler i egen regi, som i detta fall då staden inte äger tillräckligt med mark i Västra hamnen för att täcka behovet av förskoleplatser i egna lokaler.

Finansiell leasing

Malmö stad har under 2022 påbörjat implementeringen av regelverket avseende finansiella leasingavtal. Avtalet gällande Kranen 7 uppfyller kriterierna för ett finansiellt leasingavtal vilket innebär att det totala hyresbeloppet kommer att nuvärdesberäknas och redovisas dels som en anläggningstillgång, dels som en skuld.

Lokalkostnader över tid och i relation till jämförbara objekt

Under de senaste fem åren har kommunstyrelsen godkänt att förskolenämnden ingår hyresavtal med externa hyresvärdar gällande nio förskolelokaler. I tabellen nedan görs en övergripande jämförelse av avtalsvillkoren för de förskolor staden har hyrt in under senare år och avtalsförslaget för förskolan på fastigheten Kranen 7. Stadskontoret har valt att jämföra utgifterna för 2022 för nedan objekt för att jämföra stadens kostnad i jämförelse med avtalsförslaget. Notera att det ger endast en indikation då förutsättningarna för de enskilda avtalen skiljer.

<i>Förskola</i>	<i>Avtalslängd</i>	<i>utgift/ kvm LOA</i>	<i>utgift/plats</i>	<i>Indexering</i>
Kaptenens förskola	15	2 800 kr	37 239 kr	90%
Tritons förskola	15	2 804 kr	34 537 kr	90%
Avtalsförslag för Kranen 7	20	2 760 kr	33 352 kr	75%
Sjösättningens förskola	20	2 129 kr	29 803 kr	75%
Jollens förskola	20	2 299 kr	27 877 kr	75%
Juvelens förskola	20	2 144 kr	25 891 kr	75%
Tärnans förskola	15	2 417 kr	24 111 kr	90%
Gubbabackens förskola	15	2 002 kr	23 769 kr	75%

Som tabellen visar varierar avtalslängden mellan 10–20 år, där Kranen 7 med 20 år utgör en förhållandevis lång hyresperiod. För att göra kostnaden jämförbar mellan de olika objekten visas den per kvadratmeter lokalarea (LOA) och per plats. Kostnaden per kvadratmeter varierar mellan ca 1 800–2 700 kr och per plats mellan ca 21 000–37 000 kr. Från jämförelsen är den genomsnittliga kostnaden per kvadratmeter ca 2 261 kr och per plats ca 27 238 kr. Som tabellen visar ligger avtalsförslaget för Kranen 7 en bit över de genomsnitten.

De senaste åren har både hyror och byggkostnader ökat snabbare än konsumentprisindex (KPI). Därför är bedömningen att hyran är i nivå med jämförelseobjekten och marknadsmässig.

Kolumnen längst till höger visar hur stor andel av hyran som årligen regleras upp enligt konsumentprisindex. Detta påverkar hur mycket hyreskostnaden kommer att stiga under avtalsperioden, vilket såklart även påverkas av hur hög inflationen och därmed KPI blir. Indexeringsgraden på de senaste fem årens inhyrningar av förskolelokaler varierar mellan 70–90 procent. I avtalsförslaget för Kranen 7 föreslås att indexeringen ska göras på 75 procent av hyreskostnaden, vilket kan bedömas som marknadsmässigt när Malmö stad hyr in förskolelokaler.

I samband med att Kranen 7 färdigställs avvecklas paviljongförskolan på samma plats med en befintlig hyra om ca 2 mnkr per år.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör