



Datum  
2021-05-20  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Hyresavtal gällande fastigheten Rolf 6 mellan gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden och Trianon STK-2021-789**

#### **Sammanfattning**

Gymnasienämnden och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för ny lokal för gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens utbildningskontor samt en gemensam lokal med grundskoleförvaltningen för mottagning av nyanlända invånare på Pilgatan 13, fastigheten Rolf 6, i Malmö.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tecknar hyresavtal med Trianon avseende lokaler för utbildningskontor och mottagning av nyanlända invånare på Pilgatan 11, fastighet Rolf 6, med avtalstid 2022-11-01 – 2032-10-31-12-31 enligt beskrivna förutsättningar.

#### **Beslutsunderlag**

- Yttrande från LOPE
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 210305 § 29 med Reservation (SD) och (C+M)
- Hyresavtal
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 Hyresavtal för fastigheten Rolf 6 mellan gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden och Trianon

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31  
Kommunstyrelsen 2021-06-09

#### **Beslutet skickas till**

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

#### **Ärendet**

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer, som är en del av kommunfullmäktiges budget, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Gymnasienämnden och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningens utbildningskontor samt en gemensam lokal med grundskoleförvaltningen för mottagning av nyanlända invånare på Pilgatan 13, fastigheten Rolf 6, i Malmö.

#### *Bakgrund*

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 verksamheten samt 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. En lokalisering i närhet av en kollektivtrafiknod sågs som en förutsättning för att tillgodose förvaltningens personals och besökares tillgänglighet till verksamheten.

Stadsfastigheters lokalprocessenhet LOPE har, efter att ha undersökt olika alternativ, rekommenderat fastigheten Rolf 6 på Pilgatan 13 vid Värnhemstorget. De nya lokalerna förväntas inflyttningsklara i slutet på 2022.

I dagsläget är utbildningskontorets lokaler på Storgatan 20 för små och 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. Svenska För Invandare, Studie och YrkesVägledning, vägledningscentrum och Kommunala AktivitetsAnsvaret är idag belägna i en fastighet på Föreningsgatan med hyresavtal som är uppsagt till september 2021 (avtalet planeras förlängas månadsvis fram till det att de nya lokalerna är färdigställda). Även centrala elevhälsan som hyr lokaler på Barkgatan måste lämna sina lokaler 31 september 2021 (även här planeras för förlängning av 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 lokal*

LOPE har föreslagit Rolf 6 på Pilgatan 13 vid Värnhemstorget som lämplig fastighet för verksamheterna. Lokalens bottenvåning kommer samutnyttjas av gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen och grundskoleförvaltningen i mottagandet av nyanlända invånare. Grundskoleförvaltningen har tagit fram ett förslag på överenskommelse om andrahandsuthyrning. Utöver yta för mottagning ska bottenvåningen förses med mötesrum, reception för mottagningen, en sjuksköterskemottagning samt väntrum. KAA (Kommunala AktivitetsAnsvaret) kommer att använda en separat del av bottenvåningen med egen ingång.

En våning upp i fastigheten finns det plats för upp till 135 arbetsplatser, ett lunchrum, Studie och yrkesväglednings-drop in samt mötesrum. Planlösningen blir öppen för att säkerställa tillräckligt ljusinsläpp för samtliga arbetsplatser. Totalt omfattar lokalerna 3 020 kvadratmeter.

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.

#### *Hyresavtalet*

Hyresavtalet avser en period om 10 år med start 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 lokalen 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.

Hyran uppgår till 5,9 mnkr per år vilket motsvarar 1 950 kr per kvm. 80 % av hyresbeloppet indexeras med av KPI. Dessutom tillkommer fastighetskatt och drift om 310 kr per kvm. Den totala årskostnaden uppgår till 6,8 mnkr

Trianon meddelade den 21 mars 2021 att den ursprungliga tidplanen förskjutits och därför har tillträdesdagen justerats i avtalet. Förutom tidsförskjutningen är hyresavtalet identiskt med det hyresavtal som godkändes av gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden i början på mars. Gymnasieförvaltningens direktör har stämt av förändringen med gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

#### *Lagen om offentlig upphandling*

Inför beslutet om hyresavtal som fattades i gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden den 5 mars 2020 gjordes bedömningen att hyresgäst Anpassningen för mottagningsdelen i lokalen blir föremål för upphandling enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). För övriga delar av anpassningen ansågs det inte föreligga någon upphandlingsplikt då de är av mer generell karaktär som kontor.

Efter beslutet har dock serviceförvaltningen haft anledning att omvärdera detta ställningstagande och har tagit in bedömningar från två externa jurister. Utifrån deras utlåtanden har sedan beslut fattats att upphandlingen ska omfatta hyresgäst Anpassningen för hela lokalen.

#### **Stadskontorets bedömning**

För närvarande pågår en förskjutning i praxis när det gäller krav på upphandling enligt LOU i samband med hyresavtal. Tidigare har bedömningen varit att generella Anpassningar, så som sedvanliga kontorsplatser kan rymmas inom det så kallade hyresundantaget. Tillkommande domar under året har förskjutit hur Lagen om offentlig upphandling ska tolkas.

Stadskontoret delar gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden bedömning om att lokalen på Pilgatan 13 är bra alternativ för de verksamheter som gemensamt kommer nyttja lokalen. Hyran

bedöms vara marknadsmässig.

En gemensam mottagningsenhet för grundskola, gymnasium och svenska för invandrare (SFI) i samma lokal där reception, personal och kontorsytor samnyttjas kan synergieffekter uppstå. Detta gynnar både personal och besökare. Samlokalisering av flera verksamheter från gymnasieförvaltningen möjliggör samarbeten och mer effektiva arbetssätt. LOPE har yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen. Utifrån detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden tecknar hyresavtal enligt bifogat förslag.

**Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör