



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-08-21

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Lokalanskaffning genom fastighetsförvärv samt investering i utbildningslokaler fastigheten Jungmannen 1, tekniska nämnden och gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

STK-2026-917

Sammanfattning

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning genom förvärv av fastigheten Malmö Jungmannen 1 samt följande ombyggnation av byggnaden till skollokaler. Syftet med anskaffningen är att skapa ett nytt kompetenscenter för el och energi. Målet med satsningen är att utveckla yrkesutbildningar i samarbete med näringslivet för att möta företagens kompetensbehov och stärka individers väg in i arbetslivet.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Jungmannen 1 till en köpeskilling om 140 mnkr samt tillkommande stämpelskatt om 2 mnkr. Tekniska nämnden ansöker även om en utökning av investeringsramen om 115 mkr för att kunna genomföra förvärvet.

Kommunfullmäktige föreslås godkänna förvärvet av fastigheten samt uppdra åt servicenämnden att bygga om och anpassa byggnaden till en beräknad totalutgift om 163 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fastigheten Malmö Jungmannen 1 till en beräknad utgift om 140 mnkr samt tillkommande stämpelskatt om 2 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner en utökad investeringsram om 115 mnkr för tekniska nämnden med finansiering från årets prognostiserade resultat.



3. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning av nya utbildningslokaler inom fastigheten Malmö Jungmannen 1 till en beräknad totalutgift om 305 mnkr, varav 142 mnkr avser fastighetsförvärv och stämpelskatt
4. Kommunfullmäktige uppdrar åt servicenämnden att bygga om fastigheten Malmö Jungmannen 1 samt att upplåta denna till gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen
- Livskostnadsanalys Jungmannen 1
- Överenskommelse om lokalnyttjande Jungmannen 1
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 260529 § 67
- Ansvarsfördelning Beslutad 251006(GYVF-2026-2038-4)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260824 Förvärv av fastigheten Jungmannen 1 samt investering i fastigheten för ombyggnation till utbildningslokaler
- Tekniska nämnden beslut 260615 § 155
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Fastighetsöverlåtelseavtal Jungmannen 1
- Avtalsbilaga 9.1 - Nyttjanderätter
- Avtalsbilaga 11.1 - Due diligence-materialet
- Avtalsbilaga 15 - Drift- service- och leveransavtal

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-08-24

Kommunstyrelsen 2026-09-02

Kommunfullmäktige 2026-09-24

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om godkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd



som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännanden sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning genom förvärv av fastigheten Malmö Jungmannen 1 samt följande anpassning av byggnaden till skollokaler.

Kompetenscenter för el och energi-utbildning

Utvecklingen av ett kompetenscenter för el- och energiutbildning i Malmö sker i nära samverkan med näringslivet, Region Skåne och kommuner i närområdet. Denna samverkan innebär bland annat att näringslivet bidrar med indirekt finansiering i form av APL-platser för elever, utbildning av kommunens personal samt direkt finansiering i form av inköp av utrustning till ett uppskattat värde om 14,4 mnkr. Syftet är att etablera ett kompetenscentrum där utbildningsaktörer och branschen möts för att gemensamt möta den framtida kompetensförsörjningsbehov inom elektrifieringens snabbt växande områden.

Elevunderlag och utbildningsstruktur

Utbildningsverksamheten omfattar följande kapacitet och riktar sig till både gymnasieelever och vuxenstuderande. Målet är att elevunderlaget ska bestå av:

- 220 gymnasieelever
- 180 vuxenstuderande
- 50 YH-studerande

Utbildningen ska erbjuda fördjupningskurser som ska genomföras i blandade elevgrupper, där gymnasieelever och vuxenstuderande samläser kursutbudet. Syftet är att skapa en dynamisk lärmiljö som främjar erfarenhetsutbyte, samarbetsförmåga och en bredare förståelse för yrkesområdet.

Lokalanskaffning

Kompetenscentret föreslås placeras inom fastigheten Jungmannen 1 i Västra Hamnen. Fastigheten Jungmannen 1 ägs av ett Vasakronan-bolag. Tekniska nämnden har träffat en överenskommelse med bolaget om förvärv av fastigheten. Byggnaden är idag en kontorsbyggnad om 5 617 kvm bruttoarea (BTA) uppförd 2004.

Den befintliga byggnaden inom fastigheten Jungmannen 1 omfattar fem våningsplan och inrymmer, efter ombyggnation, samtliga nödvändiga funktioner för kompetenscentret. Bottenplan (entréplan) är utformad som en öppen miljö, tillgänglig för elever, personal och allmänhet. På plan 1 inrättas gemensamhetsytor såsom matsal, elevcafé och personalutrymmen. Därtill inryms en utsättningsyta (showroom) avsedd



för samverkan med det lokala näringslivet. Detta våningsplan är även ändamålsenligt för utåtriktad verksamhet, exempelvis öppet hus och synliggörandet av utbildningsmiljöerna för blivande elever.

På plan 2 och 3 disponeras totalt sju fullstora praktiksalar, åtta teorisalar samt sex hybridsalar. Hybridsalarna utrustas för att tillgodose behovet av att integrera teoretisk undervisning med de praktiska moment som ingår i elutbildningen. I byggnadens översta våningsplan placeras skolans mediatek.

Utformningen av praktiksalarerna präglas av yteffektivitet och ett flexibelt nyttjande. Salarna är inte avsedda till specifika klasser, vilket möjliggör ett resurseffektivt samutnyttjande av lokalerna mellan gymnasieskolan och vuxenutbildningen. För att logistiken kring samnyttjandet ska fungera optimalt har varje praktiksala ett anslutande förberedelserum. Dessa rum fungerar som arbetsytor för undervisande lärare och som förvaring av elevernas pågående arbeten och material.

Den föreslagna lokalisering inom fastigheten Jungmannen 1 bidrar till en ökad attraktivitet för utbildningen. Erfarenhet från exempelvis etablering av Malmö Neptunigymnasium visar att den geografiska placeringen är av väsentlig vikt för att tillgängliggöra utbildningar för alla Malmöbor.

Kompetenscentret kommer kompletteras med en specialiserad utbildningsanläggning för praktiska moment inom service- och distributionsarbete med starkström. Denna anläggning utgör en central del av utbildningen och möjliggör säker, verklighetsnära och branschrelevant färdighetsträning. Utbildningsanläggningen kommer också att erbjuda kompetensutveckling för befintlig personal hos samverkande företag. Lokalisering för den del av utbildningsanläggning som finns utomhus utreds tillsammans med fastighets- och gatukontoret.

Projektet är ett pilotprojekt för att utvärdera klimatpåverkan i ombyggnad jämfört med nybyggnation. Klimatpåverkan i projektet bedöms vara lägre än nybyggnation, då stommen huvudsakligen kan återbrukas. Som ombyggnadsprojekt betraktat är det dock ett klimatkrävande projekt då det medför omfattande rivning och nästan total invändig ombyggnad för att ställa om till en ny verksamhet. Klimatberäkningar kommer göras i senare skede och klimatåtgärder kommer bevakas och utredas.

En återbruksinventering kommer att utföras av stadsfastigheter. Malmö stad håller på att bygga upp en cirkulationscentral med ett lager på 6 000 m² i Frihamnen. Återvunnet material ska listas i ett digitalt system.

Möjlighet till återbruk inom projektet är begränsad men material som rivs ut kan lagras på ovan nämnda cirkulationscentral. Undertaksplattor skulle kunna återbrukas till vissa utrymmen. Viss fast inredning kan återanvändas till personalpentry, men skolan har



begränsat med behov av denna typ av fast inredning och förvaring. Byggdelar från den tidigare kontorsverksamheten kan dock tas till vara och återbrukas i andra projekt med andra krav. Befintliga värmerör och kylbafflar har identifierats som potentiellt möjliga att återbruka inom projektet.

Ekonomiska förutsättningar

Den totala investeringsutgiften uppgår 305 mnkr. Fastighetsförvärvet som genomförs av tekniska nämnden uppgår till 140 mnkr plus cirka 2 mnkr i stämpelskatt.

Köpeskillingen har baserats på en externt utförd värdering.

Efter förvärvet överförs byggnaden till servicenämnden som kommer anpassa byggnaden till en skolbyggnad. Ombyggnationen av byggnaden uppgår till 155,5 mnkr. Därutöver tillkommer kostnader för rivning om 7,5 mnkr som belastar servicenämndens ram för driftkostnader i investeringsprojekt.

Bedömningen av projektets omfattning är gjord i ett tidigt skede. Ombyggnationer är alltid förenade med mer osäkerhet än nybyggnation. Byggnaden har också varit i ett annat bolags ägo och det har därmed inte funnits full tillgänglighet till utredningar även om besök och besiktningar genomförts.

Internhyran för gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beräknas till 18,3 mnkr år 1. Lokalen planeras tas i bruk till höstterminen 2029.

Stadskontorets bedömning

Att förvärva en kontorsfastighet och konvertera den till utbildningslokaler med yrkesinriktning är relativt kostsamt. Att förvärva fastigheten kostar drygt 25 000 kr per BTA och att sedan anpassa den kostar cirka 27 000 kr per BTA. Detta kan jämföras med nyproduktionspris för Multisportbyggnaden på Stadionområdet drygt 35 000 kr per BTA och nyproduktionspris för det kommande vård- och omsorgsboendet Tårtluset i Hyllie för cirka 38 000 kr per BTA (i dessa två exempel ingår inte förvärv av mark). Hyran kommer år 1 uppgå till 3 261 kr per BTA vilket är cirka 50 % högre per BTA än hyran för nybyggda Citadellsgymnasiet.

Samtidigt uppvisar gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden en hög planerad nyttjandegrad av sina planerade lokaler. Dessutom är lokaler för yrkesgymnasium generellt sett dyrare än andra gymnasielokaler. En hyra på 18,3 mnkr år 1 motsvarar cirka 40 700 kr/ utbildningsplats/år beräknat på pedagogisk kapacitet om 450 utbildningsplatser. Denna lokalkostnad ligger lägre än lokalkostnad/utbildningsplats på redan etablerade yrkesprogram exempelvis Agnesfrids gymnasium (43 000 kr/plats/år) samt Universitetsholmens gymnasium (42 000 kr/plats/år).

Ett kompetenscenter för el och energi syftar till att bidra till kommunfullmäktiges mål om att öka andelen Malmöbor som är självförsörjande, att arbeta för en långsiktigt



hållbar elförsörjning och att arbeta för en god kompetensförsörjning. Målet med satsningen är att utveckla yrkesutbildningar i samarbete med näringslivet för att möta företagens kompetensbehov och stärka individers väg in i arbetslivet.

Att lösa lokalanskaffningen genom en befintlig byggnad med en gällande detaljplan för utbildning gör att tid sparas jämfört med att starta en anskaffning där en ny detaljplan först måste antas. Att få en lagakraftvunnen detaljplan kan ta upp till två år.

Stadskontoret föreslår att förvärvet av och investeringen i Jungmannen 1 beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Andreas Norbrant Stadsdirektör