



Lokalfrågor gymnasieskolan 2020 – hyresavtal för S:t Larsgymnasiet

Förslag till bildningsnämndens beslut

1. Bildningsnämnden begär kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtal samt tilläggsavtal för anpassningar av lokalen för S:t Larsgymnasiet.
2. Utbildnings- och arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande, att teckna hyresavtal samt tilläggsavtal för anpassningar av lokalen för S:t Larsgymnasiet.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Bildningsnämnden medges att teckna hyresavtal samt tilläggsavtal för anpassningar av lokalen för S:t Larsgymnasiet.

Ärende

Den 1 juli 2020 planeras all verksamhet på Björkö Fria gymnasieskola att övergå till Linköpings kommun. I samband med övertagandet av verksamheten planerar Castellum, fastighetsägaren, att förhyra de befintliga skollokalerna till Linköpings kommun.

Befintligt avtal mellan Stiftelsen Waldorfpedagogik i Vreta Kloster (Stiftelsen) och fastighetsägaren är ett avtal som inte följer de villkor som är vanliga i andra hyresavtal som Linköpings kommun ingår med fastighetsägare. Avtalet måste därför skrivas med en klausul om att ett nytt avtal skrivs efter ett år. Förslaget är att ett initialt avtal med villkor att byggnaden hyrs i befintligt skick skrivs för ett år. Detta med förbehåll att fastighetsägaren tar ansvar för de åtgärder som åligger dem och som är förbisedda hittills. Ett nytt avtal inklusive kostnader för anpassningar skrivs för en period på 10 år med de villkor som idag finns i hyresavtal mellan Linköpings kommun och Lejonfastigheter, det vill säga 9 månaders uppsägning och 3 års förlängning inklusive underhåll.

Detta innebär att det initiala avtalet med villkor att byggnaden hyrs i befintligt skick under ett år, upphör att gälla när ett nytt 10-årigt avtal skrivs. Alla kostnader för anpassningar ska då rymmas i det 10-åriga avtalet. Avtalet tas över av Lejonfastigheter tidigast 2020-08-01.

Stiftelsen kan då avsluta sitt avtalsförhållande till fastighetsägaren och Linköpings kommun tar ansvar för avtalet framåt.

Anpassningar är nödvändiga för att skolan ska kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler som följer Linköpings kommuns kvalitetskriterier och lärmiljöprogram. Dessa planeras i samarbetet mellan fastighetsägare, verksamhet och lokalsamordnare.

Bildningsnämnden föreslås, under förutsättning av kommunstyrelsens medgivande fatta beslut om att skriva ett initialt ett års avtal för byggnaden i befintligt skick, för att sedan skriva ett nytt 10-årigt avtal inklusive Anpassningar.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Lokalfrågor gymnasieskolan 2020-hyresavtal för S:t Larsgymnasiet, 2020-05-13

Bakgrund

Björkö Fria Gymnasium startades 2001 av Stiftelsen Waldorfpedagogik i Vreta Kloster, och har sedan dess bedrivit gymnasieutbildning i lokaler centralt belägna i Linköping. Skolans profilering har, förutom Waldorfpedagogik inom ett par av skolans program, varit en liten skola med stort inslag av kreativitet och en trygg miljö där varje individ är synlig.

På grund av ett, på senare år, minskat elevunderlag har gymnasiet haft svårt att få täckning för skolans kostnader. Stiftelsen Waldorfpedagogik i Vreta Kloster tog därför under november 2019 kontakt med Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen för att diskutera möjligheten till en verksamhetsövergång.

Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen har efter detta utrett möjligheten till en verksamhetsövergång i nära samråd med nuvarande skolledning på Björkö Fria Gymnasium.

Linköpings kommunala gymnasieskolor består i dagsläget av fem stora enheter och saknar möjligheten att erbjuda kommunens elever ett mindre alternativ vilket har efterfrågats.

I utredningen har hänsyn tagits till möjligheten för Linköpings kommun att driva skolan med fokus på att behålla den lilla skolan där kreativiteten, tryggheten och individperspektivet kan leva vidare i sin nuvarande form. Vidare har ett stort fokus i utredningen varit på om det finns möjligheter att driva skolan med en ekonomi i balans.

Bildningsnämnden 2020-02-27 beslutade att en verksamhetsövergång till Linköpings kommun sker av Björkö Fria Gymnasium från och med den 1 juli 2020.

I beslutet för verksamhetsövergång inkluderas lokalerna där verksamheten finns idag. Fastighetsägaren har gett ett löfte om att det är möjligt för bildningsnämnden att förhyra lokalerna för fortsatt skolverksamhet. Tillsammans med kommunens lokalförsörjare (Lejonfastigheter) samt fastighetsägaren gjordes en statusbesiktning av lokalerna. I samband med statusbesiktningen framkom att byggnadens allmänna skick inte är tillfredsställande. Därför har samtal förts med fastighetsägaren om åtgärder och hur de kan möta de krav som ställs i kommunens kvalitetskriterier samt villkor i övriga hyresavtal. Kommunens lokalstrateg och biträdande utbildningsdirektör har funnits med i samtalen och rådet från lokalstrategen är att initialt skriva ett hyresavtal på ett år där lokalen hyrs i befintligt skick med förbehåll att fastighetsägaren tar ansvar för de åtgärder som åligger dem. Under tiden planeras anpassningar och kostnader för dessa kalkyleras. Ett avtal kan sedan skrivas på 10 år inklusive kostnader för anpassningar.

I samband med dessa diskussioner har frågan om kostnadseffektivitet i lokalen lyfts. Kostnadseffektivitet kan bli svår att nå initialt då kostnader för anpassningar beräknas bli höga. Enligt kommunens lokalförsörjare är dessa kostnader beräknade till att höja hyran med 1,2 miljoner kronor per år. Utöver dessa kostnader beräknas fastighetsägaren höja hyran med 154kr/kvm för att rymma de villkor som är praxis i de hyresavtal som Linköpings kommun ingår med andra fastighetsägare.

Lokalens kostnadseffektivitet är därmed det som ligger till grund för frågan om bildningsnämnden kan teckna hyresavtalet för S:t Larsgymnasiet.

Ekonomiska konsekvenser

Detta är en lokal som är anpassad för en elevgrupp med behov av speciella lokaler och ett mindre sammanhang. Det innebär en högre kostnad per elev än genomsnittlig lokal som bildningsnämnden hyr. Finansiering sker inom budgetramen.

Samråd

Samråd har skett med Kommunledningsförvaltningens lokalstrateg. Lokalstrategen visar på konsekvenserna av lokalens beskaffenhet och kostnaderna för anpassningar som ger en kostnadsbild som är över det snitt bildningsnämnden idag har för liknande verksamheter.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Utbildnings- och
arbetsmarknadsförvaltningen

Paul Håkansson

Anders Jolby

Beslutet skickas till:
Bildningsnämnden
Biträdande utbildningsdirektör
Lokalstrateg Madeleine Bergström