

Handläggare
Jan Sägström
Telefon: 508 26 238**Till**
Idrottsnämnden

Inhyrning av idrottshall på Skansbrogatan 5B, Folksamhuset

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner att idrottsförvaltningen, efter medgivande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, tecknar ett hyresavtal med Newsec Asset Management AB om att hyra en idrottshall på Skansbrogatan 5B, Folksamhuset, på Södermalm till en årlig hyreskostnad om 1 893 800 kronor för år 1. Därutöver tillkommer cirka 300 000 kronor för år 1 i mediakostnader till hyresvärden.
2. Idrottsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott lämnar sitt medgivande att hyra lokalen på Skansbrogatan 5B, Folksamhuset, och att ekonomiutskottet godkänner hyreskostnaden om 2 193 800 kronor inklusive mediakostnader från och med 2015.

Olof Öhman
FörvaltningschefKersti Ruthström
Avdelningschef

Sammanfattning

Staden har ett stort behov av flera idrottshallar och speciellt i innerstaden. Idrottsnämnden har i Folksamhuset på Södermalm en möjlighet att från och med den 1 januari 2015 och tio år framåt hyra en idrottshall.

Idrottshallen är inte en fullstor hall. Hallens totalmått uppgår till cirka 18 x 37 meter, vilket innebär spelmått om cirka 16 x 35 meter. Hallen lämpar sig väl för barn- och ungdomsverksamhet.

Idrottsnämndens årliga totala driftkostnad inklusive hyreskostnad bedöms till cirka 2,7 mnkr och intäkter i form av planhyror uppskattas till cirka 1,25 mnkr, vilket ger en nettokostnad om cirka 1,45 mnkr. Därutöver måste nämnden inom den egna investeringsbudgeten under 2014-2015 införskaffa dels inventarier som idrottsutrustning och städmaskiner, dels installera ett kortlåssystem och inbrottslarm om cirka 1 mnkr.

Beroende på vilken budget idrottsnämnden tilldelas för 2015 kan det bli svårt att inrymma tillkommande driftkostnader om 1,45 mnkr inom befintlig budgetram. Konsekvensen av inhyrningen av idrottshallen i Folksamhuset kan komma att bli att förvaltningen inte har möjlighet att ytterligare förlänga avtalet gällande Olympen arena från och med halvårsskiftet 2015.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden, förutsatt medgivande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, godkänner att förvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett tioårigt hyresavtal med fastighetsägarens förvaltare Newsec Asset Management AB om hyra av idrottshall i Folksamhuset på Södermalm.

Bakgrund

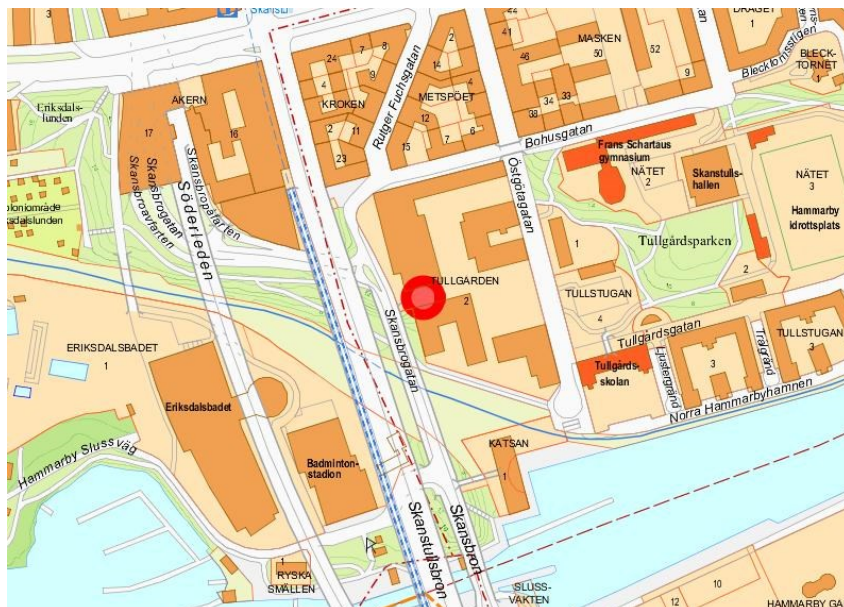
Staden har ett stort behov av idrottshallar och speciellt i innerstaden. Idrottsnämnden förfogar för närvarande över endast tio idrottshallar i innerstaden, varav fyra är fullstora idrottshallar med spelmått 20 x 40 meter. Resterande sex idrottshallar har något mindre spelmått men används för träning och matcher i lägre seriesystem. Inom Södermalm finns för närvarande fem idrottshallar, varav tre är fullstora.

Förvaltningen gav under 2013 konsultföretaget Sweco i uppdrag att utreda behovet av nya idrottsanläggningar fram till åren 2022 respektive 2030. Detta för att nämnden ska kunna erbjuda samma anläggningsutbud per invånare som idag. I uppdraget ingick bland annat att utgå från den kraftiga befolkningsökning som Stockholm står inför de kommande åren. Swecos redovisning visar på att fram till 2022 behövs två nya idrottshallar på Södermalm för att nämnden ska kunna erbjuda samma hallutbud per invånare som idag.

Idrottshallen

Idrottshallen ligger i Folksamhuset på Södermalm med adress Skansbrogatan 5B. Fastighetsägare är Folksam ömsesidig liv- och

sakförsäkring. Förvaltare är Newsec Asset Management AB. Idrottshallen har tidigare nyttjats av anställda vid Folksam. I huset finns en friskvårdsverksamhet som bedrivs av en privat aktör.



Folksamhallen

Idrottshallens totala yta uppgår till cirka 18 x 37 meter och med 7,8 meters takhöjd. I hallen finns takhängda basketkorgar. Förvaltningen har efter en okulär besiktning av hallen konstaterat att anläggningen är i ett gott skick. Till idrottshallen finns omklädningsrum, städutrymme och driftsförråd. Dock behöver nya golvlinjer målas för de olika idrotterna och de takhängda basketkorgarna måste ur säkerhetssynpunkt besiktigas.

Idrottshallen är inte en fullstor idrottshall. Förvaltningen bedömer att spelmått om cirka 16 x 35 meter kan erhållas. Förvaltningen anser att hallen, trots att den inte har fullstora spelmått, kommer att komma både skolor och föreningar till nytta eftersom det råder stor brist på idrottshallar i innerstaden. För barn och ungdomar kan hallen användas för såväl träning som matcher. Hallen lämpar sig inte för vuxenmatcher.

Idrottshallen planeras att ingå i förvaltningens bokningssystem och förvaltningen kommer att ansvara för bokningen. Under skoltid, dagtid, kan hallen hyras av intilliggande skolor. Under kvällar och helger kommer hallen att hyras ut till idrottsföreningar.

Mål och syfte

Syftet med att hyra idrottshallen är att tillgodose föreningarnas och skolornas önskemål om fler halltider för inomhusidrotter som till exempel basketboll, innebandy och gymnastik. Speciellt i innerstaden råder en stor brist på idrottshallar.

Ekonomi

Idrottshallens storlek, inklusive biutrymmen, uppgår till 1 114 kvadratmeter och årshyran för år 1 uppgår till 1 893 800 kronor. Därutöver kommer hyresvärden att vidarefakturera kostnader för värme, VA, kyla, ventilation, el och sophämtning. Dessa media-kostnader uppskattas till cirka 300 tkr per år. Den totala ersättningen till hyresvärden uppgår till 2 193 800 kronor för år 1.

Förutom hyreskostnaden tillkommer kostnader för driftpersonal och övriga driftkostnader för idrottsnämnden om cirka 520 tkr per år inklusive kapitalkostnader. Intäkterna i form av planhyror uppskattas till cirka 1 250 tkr per år, vilket ger en nettokostnad om cirka 1 450 tkr per år.

Under förutsättning att idrottsnämnden beslutar om förhyrning av Folksamhallen kommer förvaltningen att hyra idrottshallen från och med den 1 januari 2015. Nedan redovisas förvaltningens kostnader och intäkter i tkr för 2015.

<u>Kostnader</u>	<u>2015</u>
Hyra	1 900
Mediakostnader	280
Personalkostnader	90
Övriga driftkostnader inklusive kapitalkostnader	430
Summa kostnader:	2 700
 <u>Intäkter</u>	
Planhyror	1 250
Summa intäkter:	1 250
 <u>Nettokostnad:</u>	 1 450

Beroende på vilken budget idrottsnämnden tilldelas för 2015 kan det bli svårt att inrymma tillkommande driftkostnader inom befintlig budgetram. För våren 2015 är alla tider till skolor fördelade, vilket innebär att intäkterna för planhyror kommer att vara lägre under våren 2015 än enligt beräkningen ovan, som utgår från ett år med full bokning från skolor under dagtid. Om inhyr-

ningen av idrottshallen i Folksamhuset godkänns kommer information att skickas ut till skolorna om den nya hallen med förhoppning om att skolor bokar in kompletterande tider under våren 2015. Även företag kan komma att hyra hallen under dagtid.

Idrottsnämnden måste därutöver under 2014-2015 investera i inventarier som idrottsutrustning och städmaskiner till idrottshallen. För att uppnå en rationell och ekonomisk drift måste kortlås-system och inbrottslarm installeras. Förvaltningen bedömer att den totala investeringskostnaden uppgår till cirka 1 mnkr. Dessa investeringar belastar idrottsnämndens investeringsprogram.

Tidsplan

Fastighetsägarens förvaltare Newsec Asset Management AB har offererat förvaltningen ett tioårigt avtal från och med 1 januari 2015 till och med 31 december 2024. Under förutsättning att idrottsnämnden beslutar att hyra idrottshallen kan förvaltningen teckna ett lika långt hyresavtal.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

En risk är att kommunstyrelsens ekonomiutskott inte lämnar sitt medgivande att hyra lokalen. Beroende på vilken budget idrottsnämnden tilldelas för 2015 kan det bli svårt att inrymma tillkommande driftkostnader inom befintlig budgetram. Konsekvensen av inhyrningen av idrottshallen i Folksamhuset kan bli att förvaltningen inte har möjlighet att ytterligare förlänga avtalet för Olympen arena från och med halvårsskiftet 2015. Förvaltningen ser att det finns ett behov av båda hallarna, men förvaltningen förordar idrottshallen i Folksamhuset. Efterfrågan på hallar är stor både i söderort och i innerstaden. I och med att Sättrahallen färdigställs 2015 minskar inte hallutbudet i söderort om avtalet med Olympen avslutas.

I och med att förvaltningen ser ett stort behov av båda hallarna kommer förvaltningen föreslå nämnden att begära extra budgetmedel under 2015, på motsvarande sätt som för nya hallar som inhyrs av fastighetsnämnden, om inte kostnaderna för båda hallarna bedöms kunna inrymmas inom tilldelad budgetram.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av utvecklingsavdelningen i samråd med avdelningen för lednings- och verksamhetsstöd och driftavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till en inhyrning av en idrottshall i Folk-samhuset. I dagsläget råder det stor brist på idrottshallar, speciellt i innerstaden. Den nya idrottshallen kommer delvis att underlätta för de föreningar som vill hyra in sig i stadens hallar.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner att förvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett tioårigt hyresavtal med Newsec Asset Management AB om att hyra idrottshallen i Folk-samhuset.
