

Handläggare
Maria Klavdianou-Lundell
Telefon: 508 27 609**Till**
Idrottsnämnden

Inhyrning av GIH-badet

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att, efter medgivande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, teckna ett hyresavtal med Akademiska Hus om att hyra GIH-badet till en årlig hyreskostnad om 5 863 000 kronor för år 1, under förutsättning att idrottsnämnden tillförs särskilda medel motsvarande hyreshöjningen om 3,9 mnkr samt ökade mediakostnader om 0,7 mnkr.
2. Idrottsnämnden godkänner att idrottsförvaltningen tecknar ett andrahandshyreskontrakt där Gymnastik- och idrottshögskolan förbinder sig att till självkostnad hyra minst 200 timmar per år av förvaltningen, vilket beräknas ge en intäkt om minst 0,6 mnkr per år.
3. Idrottsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott lämnar sitt medgivande att hyra GIH-badet, och att ekonomiutskottet godkänner hyreskostnaden om 5 863 000 kronor från och med 1 juli 2018.

Sammanfattning

Staden har ett stort behov av simhallar, speciellt i norra innerstaden. I dagsläget hyr idrottsnämnden tider i två anläggningar, Kronobergsbadet och GIH-badet. Den senare står inför en omfattande renovering. När den är genomförd har idrottsnämnden möjlighet att, från och med den 1 juli 2018 och 20 år framåt, hyra hela simhallen, i ett område som annars saknar detta.

GIH-badet innehåller en 25-metersbassäng med djupdel, en undervisningsbassäng samt ett gym. Utöver detta finns tillhörande kringfunktioner som omklädningsrum, bastu, teknikutrymmen etc. Eventuellt går det även att ordna en mindre verksamhetsyta lämplig för till exempel barn- och ungdomsverksamhet.

Hyreskostnaden beräknas öka med 3,9 mnkr per år i och med renoveringen och kostnader för el samt vatten tillkommer med 0,7 mnkr. Andrahandsuthyrningen till GIH beräknas ge en intäkt om minst 0,6 mnkr.

Utöver ökade kostnader för hyra och media kommer förvaltningen även att ha ökade kostnader för personal och övrig drift eftersom antalet verksamhetstimmar ökar. Förvaltningen bedömer att dessa kostnader kommer att kunna täckas av motsvarande ökade intäkter för simskola, entréer och planhyror.

I samband med öppningen av anläggningen uppkommer engångskostnader för till exempel larm, kassasystem, kabeldragningar (fiber), städmaskiner och andra inventarier.

Förvaltningens nettokostnad påverkas marginellt under den period då anläggningen är stängd.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden, förutsatt medgivande av kommunstyrelsens ekonomiutskott, godkänner att förvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett 20-årigt hyresavtal med fastighetsägaren Akademiska hus om hyra av GIH-badet.

Bakgrund

Staden har ett stort behov av simhallar. Idrottsnämnden förfogar för närvarande endast över delar av tiderna i GIH-badet, och för övrigt förfogar inte nämnden över någon simhall i stadsdelsområdena Östermalm och Norrmalm. På Kungsholmen förfogar nämnden, genom inhyrning, över delar av tiderna i Kronobergsbadet med en 25-metersbassäng. Inom den nya bebyggelsen i Hagastaden och i Norra Djurgårdsstaden finns i nuläget inga nya simhallar planerade.

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 att simhallsbehovet fram till 2022 är sådant att det skulle behövas fyra nya simhallar i staden för att nämnden ska kunna erbjuda samma simhallsutbud som idag per invånare.

I förvaltningens långsiktiga investeringsplan, som förutom Sweco-rapporten även bygger på uppgifter från bostadspotentialen med mera, konstateras att norra innerstaden i dagsläget endast har tillgång till två simhallar, Kronobergsbadet och GIH-badet, vilka båda hyrs in och har begränsade öppettider. Med anledning av den kraftiga bostadsexploateringen i Hagastaden, Västra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden görs bedömningen att ännu en simhall skulle behövas på sikt i norra innerstaden, utöver behovet att behålla tillgången till de två simhallar som hyrs in i dagsläget, varav GIH-badet är den ena.

Vid undersökningar bland barn och unga framkommer att simhall/-äventyrsbad är bland det man mest efterfrågar, särskilt bland flickor. Likaså hör simhall till det mest efterfrågade bland vuxna, särskilt kvinnor. Simhallar utnyttjas både av simföreningar med olika typ av verksamhet, av skolor, för simskoleverksamhet och av allmänheten.

Simhallen

GIH-badet ligger i anslutning till Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH) och Liljansskogen. Fastighetsägare är Akademiska Hus. Simhallen hyrs nu delvis av idrottsförvaltningen (50 %) och delvis av GIH (50 %). GIH har ett antal andrahandshyresgäster.

Simhallen innehåller idag en 25-metersbassäng med djupdel, en undervisningsbassäng, ett gym samt kringfunktioner såsom omklädningsrum, teknikutrymmen etc. Efter ombyggnad beräknas samma funktioner finnas fast till viss del med annan logistik. Viss mindre utökning av funktioner kan komma att tillskapas.

Simhallen används i dagsläget, före renoveringen, av dels idrottsförvaltningen för egen verksamhet som simskola, samt för uthyrning till olika simföreningar och för allmänheten, dels av GIH för

deras verksamhet samt för andrahandsuthyrning till bland annat förskolor och simskoleföretag.

Efter renovering är simhallen tänkt att helt och hållet hyras av idrottsförvaltningen. GIH kommer att fungera som andrahandshyresgäst åt idrottsförvaltningen enligt avtal och hyra minst 200 timmar per år under tio år. Övrig tid kommer simhallen att ingå i förvaltningens bokningssystem för simföreningar med flera och därutöver disponeras för förvaltningens egen verksamhet såsom simskola och skolsim samt tider för allmänheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av utvecklingsavdelningen i samråd med drifts-avdelningen, avtalsenheten och ekonomienheten.

Mål och syfte

Syftet med att hyra simhallen efter renovering är att upprätthålla och i någon mån förbättra tillgången till simhallar i norra innerstaden. Inom stadsdelsområdena Östermalm och Norrmalm finns ingen annan simhall. Behov av simhall finns för skolorna, simskola för barn och ungdom, simföreningarna, GIH samt allmänheten.

Ekonomiska driftkonsekvenser för idrottsförvaltningen

Akademiska Hus hyr idag ut GIH-badet till idrottsnämnden samt till Gymnastik- och idrottshögskolan. I och med upprustningen och renoveringen av GIH-badet kommer hyreskostnaden totalt att öka med cirka 3,9 mkr, exklusive tillkommande mediakostnader. Nuvarande hyra är 1,9 mkr, där 480 tkr avser extra timmar som hyrs av GIH. I nuvarande hyra ingår samtliga mediakostnader. I det nya förslaget till hyresavtal ingår inte kostnader för el och vatten. Tillkommande kostnad för el och vatten beräknas bli cirka 0,6–0,8 mkr per år.

Idrottsförvaltningen kommer att teckna ett andrahandshyresavtal med Gymnastik- och idrottshögskolan där skolan förbinder sig att hyra minst 200 timmar per år till självkostnadshyra, vilket ger nämnden en ökad intäkt på minst cirka 0,6 mkr per år.

En eventuell ökning av nuvarande tomträttsavgäld kommer att belasta idrottsnämnden enligt förslaget till hyresavtal, vilket utgör en ekonomisk risk.

Utöver den ökade hyreskostnaden kommer nämndens kostnader för personal och övrig drift att öka i och med att förvaltningen ska ha verksamhet under fler timmar än idag. Förvaltningen bedömer att dessa ökade kostnader kan täckas av motsvarande ökade intäkter för simskola, entréer och planhyror.

I samband med öppningen av anläggningen uppstår engångskostnader för till exempel larm, kassasystem, kabeldragningar (fiber), städmaskiner och andra inventarier.

Nuvarande budgetmodell, där idrottsnämnden främst kompenseras för hyror till följd av investeringar inom fastighetsnämndens budget för idrottsinvesteringar, försvårar att idrottsnämnden hyr från andra parter. Förvaltningen anser att kompensation för den utökade hyreskostnaden om 3,9 mnkr samt tillkommande energikostnader om 0,7 mnkr behövs i kommunfullmäktiges budget.

Under tiden renoveringen genomförs uppstår konsekvenser på såväl kostnads- som intäktssidan för idrottsnämnden. GIH-badet beräknas vara stängt under cirka 2 år. Eftersom även Forsgrénska badet och Åkeshovs sim- och idrottshall beräknas vara stängda under samma period minskar möjligheterna att omfördela verksamhet till övriga anläggningar.

Tabellen nedan visar VP 2015 och beräknade förändringar av kostnader och intäkter 2016-2018 för anläggningen under tiden renoveringen pågår. Tabellen visar att ingen större förändring av nettokostnaden beräknas ske under perioden då simhallen är stängd.

(Tkr)	VP 2015	Uppskattad förändring		
		2016	2017	2018
Intäkter	4 980	-2 140	-4 570	-2 720
Kostnader	5 930	-2 410	-4 440	-2 600
Nettokostnad	950	-270	130	120

Konsekvenser för barn

Inom stadsdelsområdena Östermalm och Norrmalm finns ingen annan simhall. Att upprätthålla tillgången till simhall i dessa delar av staden är positivt för barn och ungdomar i närområdet. Möjligheten till simundervisning i närområdet är viktig för barn. Simkunighet är viktigt både ut säkerhetssynpunkt och eftersom det är en förutsättning för att få fullständigt idrottsbetyg och därigenom slutbetyg från grundskolan. Simhallar är en av de mest efterfrågade anläggningstyperna bland barn och unga, och genom de olika verk-

samheter som bedrivs vid simhallarna nås barn på många olika sätt, även i de grupper som inte är föreningsaktiva.

Tidsplan

Akademiska Hus har sagt upp idrottsförvaltningens nuvarande hyreskontrakt från den 30 juni 2016. Nytt tillträdsdatum beräknas bli den 1 juli 2018.

Förvaltningens synpunkter

Idrottsförvaltningen är positiv till en inhyrning av GIH-badet. I dagsläget råder brist på simhallar i staden. I norra innerstaden finns endast tillgång till två simhallar, varav GIH-badet är den enda inom stadsdelsområdena Östermalm och Norrmalm. Badet är också mycket uppskattat av allmänheten, föreningar (vari mindre breddföreningar ingår) och för sina simskolor. En inhyrning av GIH-badet kommer att tillgodose ett fortsatt behov av en simhall i denna del av staden.

Förvaltningen bedömer den föreslagna hyran som rimlig i förhållande till andra anläggningars hyreskostnad. En inhyrning skulle därtill vara kostnadseffektiv jämfört med att bygga en ny simhall i närområdet. Befolkningen i dessa områden, framför allt i Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, beräknas också öka kraftigt i och med den nybyggnad som nu sker, varför behovet av simhall sannolikt kommer att öka. En inhyrning av GIH-badet skulle förbättra möjligheterna till öppethållande för bland annat allmänheten i en av de två tillgängliga simhallarna i norra innerstaden.

Förutsatt att idrottsnämnden kan få hyreskompensation från centrala medel så föreslår förvaltningen att idrottsnämnden godkänner att förvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett 20-årigt hyresavtal med Akademiska hus om att hyra GIH-badet samt ett avtal med Gymnastik- och idrottshögskolan om att skolan hyr minst 200 timmar per år till självkostnad av förvaltningen.