



Handläggare: Ingrid Widegren
Telefon: 08-508 28 378

Till
idrottsnämnden

Upprustning och anpassning av utökade ytor i Liljeholmshallen

Förslag till ändrat avtal

Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner redovisat förslag till ändring av tilläggsavtal för anpassning av utökade lokalytor i Liljeholmshallen.
2. Nämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott med begäran om hyresmedgivande för den tillkommande årshyran om 3,8 mnkr, exklusive indexuppräknings.
3. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Olof Öhman
Förvaltningschef

Inga-Lill Hultin
Chef för avdelningen för verksamhetsstöd

Sammanfattning

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, ett dotterbolag till Fastighets AB LE Lundberg. Idrottsförvaltningen hyr sedan 1999 lokalerna med ett tidsbegränsat hyresavtal.

Idrottsnämnden beslutade den 16 december 2008 att godkänna en utökning av lokalerna i Liljeholmshallen samt en förlängning av avtalet till den 31 mars 2019. Förslaget godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 28 januari 2009.

För att industrilokaler ska kunna byggas om till idrottshallar krävs relativt stora anpassningsåtgärder i lokalerna. Den 8 juni 2010 godkände nämnden därför ett genomförandebeslut för upprustning och anpassning av den utökade lokalytan. Ombyggnationen skulle enligt beslutet genomföras av fastighetsägaren på uppdrag av idrottsförvaltningen, och den totala investeringsutgiften som beräknades till 25,0 mnkr bedömdes kunna rymmas inom nämndens investeringsbudget för 2010 och 2011. Beslutet reglerades genom ett tilläggsavtal till hyresavtalet med fastighetsägaren.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2011 överfördes ansvaret för idrottsfastigheterna från och med den 1 januari 2011 till fastighetsnämnden. Idrottsnämndens roll förändras därmed till en renodlad beställarroll gentemot fastighetsnämnden och övriga fastighetsägare, vilket innebär att idrottsförvaltningen inte kan genomföra anpassningen i enlighet med nämndens beslut i juni 2010. Av den totala kostnaden om 25,0 mnkr bokfördes 3,9 mnkr som investeringar under åren 2009-2010. Ett förslag till nytt tilläggsavtal med fastighetsägaren innebär att den återstående kostnaden om 21,0 mnkr omvandlas till en hyra under den avtalade hyrestiden. Enligt fastighetsägarens förslag innebär avtalet en ökad årlig hyreskostnad med 3,8 mnkr, utöver tidigare beslutad tilläggshyra om 2,2 mnkr, exklusive indexuppräkningskostnader. Hyresperioden löper mellan den 1 april 2011 och den 31 mars 2019. Den ökade hyreskostnaden innevarande år uppgår till cirka 3 mnkr, inklusive indexuppräkningskostnader, och för helt år till cirka 4 mnkr. Därutöver tillkommer kapitalkostnader under fem år för den del av projektkostnaden som bokfördes som investeringar. Idrottsnämndens möjlighet att inrymma den ökade hyreskostnaden inom budget är för närvarande osäker.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att godkänna förslag till förändring av avtalet med fastighetsägaren, och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för verksamhetsstöd efter samråd med staben för upphandling och avtal. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av Byggnads AB Karlsson & Wingsjö, ett dotterbolag till Fastighets AB LE Lundberg. Idrottsför-

valtningen hyr sedan 1999 lokalerna med ett tidsbegränsat hyresavtal som för närvarande sträcker sig till och med 2019-03-31.

Tidigare beslut

Fram till 2009 omfattade de lokaler förvaltningen hyr tre hallar med kringutrymmen, som används av flera skolor och föreningslivet för olika inomhusidrotter. Fastighetsägaren erbjöd under 2008 staden möjlighet att utöka lokalen samt att förlänga det då gällande hyresavtalet. Idrottsnämnden beslutade den 16 december 2008 att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av en utökning av de hyrda lokalerna i Liljeholmshallen. Förslaget, som innebar en ökad årlig hyreskostnad om 2,2 mnkr och en förlängning av avtalet med tio år till och med den 31 mars 2019, godkändes av ekonomiutskottet den 28 januari 2009. I ärendet beräknades kostnaden för anpassning av lokalen till cirka 5 mnkr. Gällande detaljplan för kvarteret avser industri- och kontorsändamål, varför verksamheten som idrottshall bedrivs med tidsbegränsat bygglov.

Behovet av, och efterfrågan på, idrottshallar i staden är stort. För att industrilokaler ska kunna byggas om till idrottshallar krävs i regel relativt stora anpassningsåtgärder i lokalerna. Den 8 juni 2010 godkände nämnden därför ett genomförandebeslut för upprustning och anpassning av den utökade lokalytan. Anpassningen avser ombyggnad av lokalerna till en medelstor idrottshall för bordtennis och en mindre idrottshall för brottning. Nya omklädnings- och duschrum ska inredas för idrottsutövare, funktionärer och föreningar, och dessutom ska styrketräningsrum för brottningen, förråd för idrottsutrustning och mindre ytor för kontor och servicelokaler ställas i ordning. I projektet ingår även ombyggnad av personallokaler för idrottsförvaltningens personal i hallen samt säkerhetsförbättrande åtgärder.

Ombyggnationen skulle enligt beslutet genomföras av fastighetsägaren på uppdrag av idrottsförvaltningen, och den totala investeringsutgiften, som nu beräknades till 25,0 mnkr, bedömdes kunna rymmas inom nämndens investeringsbudget för 2010 och 2011. Projektering av åtgärderna under 2009-2010 uppgick till cirka 1,9 mnkr och finansierades inom nämndens investeringsbudget. I övrigt reglerades beslutet genom ett tilläggsavtal med fastighetsägaren som innebar att kostnaderna för resterande del av anpassningen om 23,0 mnkr skulle ersättas i form av en tilläggshyra där betalningen fördelades med 2,0 mnkr under 2010 och 21,0 mnkr fördelat på fyra utbetalningar under 2011.

Överföring av fastigheterna

Enligt kommunfullmäktiges budget 2011 överfördes ansvaret för idrottsfastigheterna från och med den 1 januari 2011 till fastighetsnämnden. Beslutet innebär även att idrottsnämndens investeringsbudget för idrottsfastigheterna överfördes till fastighetsnämnden. Idrottsnämndens roll förändras därmed till en renodlad beställarroll gentemot fastighetsnämnden och övriga fastighetsägare, vilket innebär att idrottsförvaltningen inte kan genomföra anpassningen i enlighet med nämndens beslut i juni 2010. Förhandlingar upptogs därför med fastighetsägaren i början av 2011, och ett förslag till omarbetat tilläggsavtal har överlämnats som innebär att den återstående kostnaden om 21,0 mnkr istället omvandlas till en hyra under hela hyrestiden från den 1 april 2011 till den 31 mars 2019. Fastighetsägarens förslag innebär en ökad årlig hyreskostnad med 3,8 mnkr, utöver tidigare beslutad tilläggs hyra om 2,2 mnkr, exklusive indexuppräkningskostnader.

Ekonomiska konsekvenser

Inför nämndens beslut i juni 2010 om anpassning av den tillkommande lokalytan gjorde förvaltningen bedömningen att det var mer ekonomiskt fördelaktigt för staden om åtgärderna finansierades inom stadens investeringsbudget än genom fastighetsägarens finansiering. Den bedömningen kvarstår, trots att ett hyresavtal är mer korrekt enligt stadens regelverk för investeringar i annans fastighet och enligt förvaltningens ändrade roll. De ändrade förutsättningarna från och med 2011, som innebär att investeringen inte kan genomföras enligt det gällande avtalet, har dock medfört att förvaltningens förhandlingsläge gentemot fastighetsägaren inte har varit optimalt.

Det föreslagna tilläggsavtalet innebär att bashyran enligt det befintliga hyresavtalet, exklusive indexuppräkningskostnader, höjs med 3,8 mnkr per år, utöver tidigare beslutat hyrestillägg om 2,2 mnkr. Avtalet löper från och med den 1 april 2011 till och med den 31 mars 2019. Före anpassningen uppgick kallhyran för den tillkommande lokalen till cirka 1 350 kr/kvm. Inklusive hyrestillägget för anpassningen av lokalen uppgår kallhyran till sammanlagt 3 650 kr/kvm.

Med indextillägg enligt avtalet uppgår den årliga hyran för enbart anpassningen i prisnivå januari 2011 till cirka 4 mnkr. Därutöver tillkommer kapitalkostnader under fem år, som år 2012 uppgår till 0,9 mnkr, för den del av projektkostnaden som bokfördes som investeringar. Med en antagen indexutveckling med i genomsnitt 2 procent per år under 2011-2019 kan hyreskostnaden totalt under avtalsperioden beräknas till 34,8 mnkr. Därutöver tillkommer sammanlagt cirka 4,2 mnkr för avskrivningar och intern ränta under åren 2011-2016.

Den ökade hyreskostnaden uppgår till cirka 3 mnkr under 2011, och till cirka 4 mnkr för helt år. Idrottsnämndens möjligheter att inrymma den ökade hyreskostnaden inom budget är för närvarande osäker. De ekonomiska effekterna av överföringen av idrottsfastigheterna till fastighetsnämnden kommer inte att vara känd förrän efter den 30 juni när samtliga hyresavtal väntas vara klara. Förvaltningen kommer att lämna kompletterande underlag inför budget 2012 till stadsledningskontoret i mitten av augusti, och återkommer i tertialrapport 2 med en mer rättvisande prognos för 2011.

I avvaktan på beslut om förändring av avtalet har förvaltningen gjort utbetalningar i januari och mars 2011 om sammanlagt 14,0 mnkr enligt det nu gällande tilläggsavtalet som tecknades hösten 2010. Enligt förslaget till nytt avtal, och enligt överenskommelse med fastighetsägaren, kommer dessa kostnader att krediteras i samband med att det nya avtalet tecknas.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att godkänna förslag till förändring av avtalet med fastighetsägaren, och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bilaga

Förslag till nytt tilläggsavtal

