

Hyresavtal och upphandling för upprustning av Brännkyrkahallen

Framställan från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Hyresavtal för Brännkyrkahallen enligt bilaga 1 till utlåtandet, avslås.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

Brännkyrkahallen är en idrottshall uppförd mellan åren 1962-1964 i Midsommarkransen. Hallen är cirka 6 700 kvadratmeter fördelade på två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Idrottshallen är viktig för Midsommarkransens gymnasium som har en idrottsinriktning. Idrottshallens tekniska installationer är uttjänta och hallen behöver även anpassas för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning, för att möjliggöra en framtida drift av hallen och förbättra personalens arbetsmiljö.

I juni år 2019 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om att fortsätta planera för de föreslagna åtgärderna i en systemhandling. Därefter inkom en förfrågan från Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) om att förvärva fastigheten. Den tidigare majoriteten valde att arbeta vidare med detta spår.

Projektgenomförandavtalet som tecknats med Nystad reglerar parternas roller under genomförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar skulle hanteras under projektets genomförande fram till det att idrottshallen färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen. Eftersom staden är en upphandlande myndighet skulle entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Entreprenadavtalet och övriga avtal som upphandlas inom ramarna för projektet

skulle, i det fall att hyresavtalet godkännts, därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Enligt den nya inriktningen i finansborgarrådets förslag till budget för 2023 ska Brännkyrkahallen dock behållas i stadens ägo och rustas upp.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret bedömer att upplägget för inhyrningen av idrottshallarna tillsammans med den externa aktören är i linje med kommunfullmäktiges inriktning och överenskommet samverkansavtal.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Brännkyrkahallen uppfördes på 60-talet och innehåller två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Hallen är en viktig plats för många föreningar och inte minst för Midsommarkransens gymnasium som har idrottsprofil.

I och med detta ärende kommer den tidigare planerade försäljningen av Brännkyrkahallen att avbrytas. Det är viktigt att staden behåller kontrollen över viktiga och strategiska idrottsanläggningar samt att för staden ekonomiskt fördelaktiga lösningar väljs.

Upprustningen och renoveringen av Brännkyrkahallen behöver dock sättas igång så snart som möjligt. Med anledning av detta har det i förslaget till budget för 2023 givits idrotts- och fastighetsnämnden ett uppdrag att förbereda för projektering och upphandling. Investeringsmedel har också avsatts de kommande åren för projektet.

Bilagor

1. Hyresavtal (inkl. projektgenomförandeavtal). Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2022/680-1.2

2. Ekonomi Brännkyrka upprustning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), dnr KS 2022/680-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för Brännkyrkahallen enligt bilaga 1 till utlåtandet, godkänns
2. Därutöver anförs följande

Tillsammans med externa aktörer kan staden öka de totala investeringarna i idrottsanläggningar och få fram fler anläggningar snabbare. Detta samtidigt som staden minskar sin finansiella risk och högre investeringskostnader som även medför ökade räntekostnader. Stadsledningskontoret beskriver i sitt remissvar att hur investeringarna finansieras får effekt på stadens ekonomi då utfallet för finansiella mål påverkas. Det gäller även stadens bedömda kreditvärdighet och därmed det ekonomiska utrymmet att tillgodose verksamhetens kommande behov. Och att det underlättar goda upplåningsvillkor om staden i ett antal projekt väljer att hyra in lokaler istället för att själv investera.

Stockholms stads anläggningsstrategi för idrottsanläggningar visar på ett behov av 27 idrottshallar till 2030 utifrån befolkningsprognosen 2021. Vi måste upprätthålla en hög takt i nyinvesteringar samtidigt som nödvändiga renoveringar behöver genomföras för att idrottshallar inte ska behöva stänga akut, likt senast vänsterstyret hade makten i Stockholm. Brännkyrkahallen är en uppskattad idrottshall som är i stort behov av upprustning. Genom att avslå avtalet bidrar vänsterstyret till mindre pengar till idrotten och förseningar av den viktiga Brännkyrkahallen för de 28 föreningar som är verksamma i hallen, för Midsommarkransens gymnasium som har idrottsprofil och för områdets barn och unga. Idrottsborgarrådet har nu bekräftat att hallen inte kommer vara klar enligt plan i september 2024 utan försenas minst ett år. Socialdemokraterna låter vänsterideologin stå i vägen både för stadens egen investeringstakt och möjligheten att kroka arm med näringslivet.

Vi hade hellre sett ett tydligt fokus på att få fram fler anläggningar snabbare, öka de totala investeringarna och att majoriteten istället ägnat arbetet åt kostnads kontroll i de egna projekten.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Hysesavtal för Brännkyrkahallen enligt bilaga 1 till utlåtandet, avslås.

Stockholm den 7 december 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Jan Valeskog

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Nike Örbrink (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Brännkyrkahallen är en idrottshall uppförd mellan åren 1962-1964 i Midsommarkransen. Hallen är cirka 6 700 kvadratmeter fördelade på två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Idrottshallen är viktig för Midsommarkransens gymnasium som har en idrottsinriktning. Idrottshallens tekniska installationer är uttjänta och hallen behöver även anpassas för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning för att möjliggöra en framtida drift av hallen och förbättra personalens arbetsmiljö. Fastighetsnämnden har tillsammans med idrottsnämnden tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa en framtida drift av anläggningen. Under våren år 2019 utreddes även en eventuell utbyggnad av Brännkyrkahallen för att möta de krav som ställs på en publikhall såsom spelmått och publikkapacitet. Utredningen visade även på att spelmått och storlek på läktare ej fullt ut går att inrymma i en utbyggd hall.

I juni 2019 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om att fortsätta planera för de föreslagna åtgärderna i en systemhandling. Därefter inkom en förfrågan från Nystad om att förvärva fastigheten. Den tidigare majoriteten valde att arbeta vidare med detta spår.

Projektgenomförandavtalet som tecknats med Nystad reglerar parternas roller under genomförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar skulle hanteras under projektets genomförande fram till det att idrottshallen färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen. Eftersom staden är en upphandlande myndighet skulle entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Entreprenadavtalet och övriga avtal som upphandlas inom ramarna för projektet skulle, i det fall att hyresavtalet godkänts, därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Enligt den nya inriktningen i finansborgarrådets förslag till budget för 2023 ska Brännkyrkahallen dock behållas i stadens ägo och rustas upp.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 maj 2022 följande.

1. Idrottsnämnden återtar tidigare inriktningsbeslut per den 2019-06-18, dnr 2018/46, avseende upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen.
2. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för Brännkyrkahallen, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för Brännkyrkahallen, bilaga 1.
4. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för ombyggnation av Brännkyrkahallen som ska hyras enligt bilaga 1.
5. Idrottsnämnden beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att uppdra åt förvaltningschefen att besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling samt tecknande av upphandlingskontrakt.
6. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Brännkyrkahallen i Midsommarkransen är uppförd 1964 och är grönklassad. Anläggningen är i stort behov av upprustning av de tekniska installationerna då dessa har uppnått sin tekniska livslängd samt för att tillmötesgå förändrade myndighetskrav. Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa en framtida drift av anläggningen. Brännkyrkahallen har en strategiskt viktig placering i söderort, med närhet till goda kommunikationer som gör den lättillgänglig.

Anläggningen är välbesökt och nyttjas av både idrottsföreningar och intilliggande skolor, exempelvis Midsommarkransens gymnasium som har nationellt idrottsprogram. I Brännkyrkahallens två idrottshallar bedrivs bland annat träning och turneringar inom handboll, basket, gymnastik, brottning och dans. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kampsportsföreningar som utövar aikido, karate och judo. I Brännkyrkahallens östra byggnadsdel ligger en bowlinghall, vilken drivs av en privat aktör.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2022 ska staden öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter, där så är långsiktigt lönsamt för staden eller där det är strategiskt viktigt för verksamheternas förutsättningar. Stockholms stads investeringsplaner för kommunkoncernen uppgår till historiskt höga nivåer. Hur investeringarna finansieras får effekt på stadens ekonomi då utfallet för finansiella mål påverkas, liksom stadens bedömda kreditvärdighet och därmed det ekonomiska utrymmet att tillgodose verksamhetens kommande behov. Det bedöms därför underlätta goda upplåningsvillkor om staden i ett antal projekt väljer att hyra in lokaler istället för att själv investera. Genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning, projektframtagande, kostnadseffektivisering, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan att driva egna kostnadseffektiva projekt. Genom att involvera fler privata aktörer ökar stadens förmåga att tillgodose den stora volym lokaler som efterfrågas i en växande stad. Därutöver har staden möjlighet att genom att konkurrensutsätta egna processer i skarpa projekt skapa mervärde för staden. Stadsledningskontoret bedömer att upplägget för inhyrningen av idrottshallarna tillsammans med den externa aktören är i linje med kommunfullmäktiges inriktning och överenskommet samverkansavtal. Stadsledningskontoret konstaterar att idrottsnämnden gjort beräkningar utifrån uppskattad investeringsvolym, underhållskostnader (baserat på beräknad livslängd för olika komponenter i fastigheten) och beräknade årliga driftkostnader övertid. Stadsledningskontoret konstaterar liksom idrottsnämnden att det inte finns tillräckligt med jämförbara objekt för att kunna göra en marknadsanalys av hyresnivåerna i avtalet, men vid en övergripande jämförelse av andra nyligen färdigställda idrottshallar anses hyresnivån vara rimlig. Varje projekt har sina egna förutsättningar och det är svårt att jämföra olika idrottsprojekt rakt av. Sammantaget bedöms hyresnivån vara godtagbar. Stadsledningskontoret föreslår att hyresavtal för Brännkyrkahallen enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av Brännkyrkahallen enligt bilaga 1.