

Hyresavtal och upphandling avseende nya ishallar inom Sätra IP

Hemställan från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.
2. Idrottsnämnden medges rätt att genomföra upphandling för uppförandet av ishallarna enligt bilaga 2 och 3 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Ernlund anför följande.

Ärendet

Under 2021 beslutade idrottsnämnden att ingå ett samverkansavtal med Hemsö Fastighets AB (Hemsö) för att samverka kring utvecklingen av nya ishallar på Sätra IP. Sedan samverkansavtalet tecknades har idrottsnämnden och Hemsö arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya ishallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av två stycken nya ishallar, varav en träningshall och en förbundshall som klarar av kraven för matchspel i hockeyns division 1, på Sätra IP. Hyresavtalet för de nya ishallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

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

Mina synpunkter

Stockholm behöver fler ishallar. Enligt stadens strategi för idrottsanläggningar har Söderort ett behov av fyra nya ishallar till 2030. Den befintliga ishallen på Sätra IP är i dåligt skick och behöver rivas.

Detta ärende innebär uppförandet av två ishallar på Sätra IP, en träningshall och en förbundshall med publikkapacitet för minst 1000 personer. Dessa kommer att utgöra ett värdefullt tillskott för det lokala föreningslivet och stärka Stockholm som evenemangsstad.

Hallarna kommer även att innehålla off ice-ytor, vilket är särskilt viktiga för konståkningens verksamhet. Därmed stärks också en mer jämställd idrott och flickors möjlighet till idrott, då konståkningen engagerar många flickor.

Stockholm ska vara en förebild i klimat- och miljöarbetet vilket återspeglas i projektet då anläggningarna byggs klimatsmart och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

I och med detta ärende fortsätter vi vårt samarbete med privata aktörer som vill vara med och investera i Stockholmsidrotten. När vi krokar arm med privata aktörer frigör vi medel i stadens investeringsbudget vilket möjliggör för fler ny- och reinvesteringar i stadens idrottsanläggningar. Samtidigt som vi ökar samarbetet med privata aktörer gör den grönblå majoriteten en historisk satsning på stadens egna idrottsinvesteringar, där fastighetsnämnden har en investeringsbudget på 4 miljarder kronor för befintliga och nya idrottsanläggningar de kommande fyra åren.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Hyresavtal samt särskilda bestämmelser för hyresavtal. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
3. Projektgenomförandebilaga. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
4. Ekonomibilaga. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- Att avslå förslaget till hyresavtal med privat fastighetsägare.
- Att ge fastighetsnämnden i uppdrag att projektera för en anläggning med ishallar och motsvarande funktioner på Sättra IP.
- Att därutöver anföra följande

Stockholm behöver fler idrottsytor. Ishallarna på Sättra IP behövs och kommer vara ett välbehövligt tillskott för idrottsrörelsen i Stockholm. Tyvärr har dock majoriteten valt att privatisera projektet vilket innebär att staden förlorar rådigheten över lokalerna och dessutom får betala betydligt mer för dem.

Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Något som vi kan se inte har lyckats då låneskulden har ökat kraftigt under denna mandatperiod. Den här typen av så kallade OPS-lösningar har dessutom avfärdats i flertalet nationella och internationella utvärderingar och granskningar. Några sådana är de kartläggningar som gjorts av Riksgälden och Kommuninvest. Det står ställt utom allt rimligt tvivel att inhyrning i privata fastigheter på sikt är betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden självt äger. Orsaken är främst att privata aktörer har avkastningskrav och dessutom lånar pengar till högre ränta än staden. Det är kort sagt slöseri med stockholmarnas pengar att gå till väga på det vis som majoriteten vill.

Idrottsförvaltningen skriver också att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Hur mycket dyrare det kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagt. Och trots att stadsledningskontoret liksom idrottsnämnden konstaterar att det inte finns tillräckligt med jämförbara objekt för att kunna göra en marknadsanalys av hyresnivåerna görs bedömningen att hyresnivån är godtagbar. I nämndens underlag för budget 2023 skriver man dock:

”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.”

Enligt majoritetens förslag ska idrottsnämnden hyra in sig i ishallarna i 25 år efter att de är färdigställda. Risken är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med upplägget. Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådigheten över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att idrottsverksamheten får fortsätta när hyreskontraktet löper ut.

De som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt riskerar att vara barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem. Detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om.

Vi kräver ett stopp för privatiseringen och utförsäljningen av Stockholm och säger nej till OPS-lösningen relaterande till ishallarna på Sätra IP. Vi anser att staden självt bör renovera och utveckla fastigheter för viktiga verksamheter i staden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns.
2. Idrottsnämnden medges rätt att genomföra upphandling för uppförandet av ishallarna enligt bilaga 2 och 3 till utlåtandet.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Karin Ernlund

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren, och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Utifrån samverkansavtalets intentioner har idrottsförvaltningen tillsammans med Hemsö förhandlat fram hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga, för inhyrning i de nya ishallarna.

De nya ishallarna kommer att innefatta en träningshall och en förbundshall med minst 1 000 åskådarplatser. Hallarna ska utformas i enlighet med Bygga Ishall 2020 som är Svenska ishockeyförbundets manual för utformning, omfattning, utförande och funktion. I förbundshallen ska även konståkningsverksamhet inrymmas med goda tävlings- och träningsförutsättningar, kälkhockey och allmänhetens åkning. Vidare ska det vara god tillgänglighet och finnas komfortvärme i hallen. Hallarna kommer även innefatta omklädningsrum, förråd, uppehållsrum, samt bokningsbara ytor för föreningslivet såsom off ice-yta (motionsrum). Det kommer även finnas café med möjlighet till servering i förbundshallen samt ett mindre pentry i träningshallen.

Nyttjare av ishallarna kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsförvaltningen i enlighet med förvaltningens fördelningsprinciper och taxor.

Hemsö har tagit fram en teknisk beskrivning och ett rumsfunktionsprogram som övergripande beskriver anläggningens konstruktion, utrymmen och inrymmande funktioner. Idrottsförvaltningen har granskat handlingarna och lämnat synpunkter på sådant som ska tas hand om i den fortsatta projekteringen. Anläggningen är vid tiden för hyresavtalets tecknande inte färdigprojekterad och handlingarna kommer därför att utvecklas under parternas fortsatta projektering. Avsikten är att upphandla de tjänster som krävs för att genomföra den fortsatta projekteringen efter hyresavtalets tecknande. Hemsö avser att projektera anläggningen för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver som totalbedömning.

Staden kommer under projekteringsfasen ha rätt att framställa ytterligare krav på hallarnas skick, utformning, utförande och funktion (förutsatt att omfattningen av projektet inte ökar) utan att det medför någon tilläggskostnad eller förändring av hyresnivån. Om staden skulle önska göra förändringar genom ändrings-, tilläggs eller avgående arbeten ("ÄTA") i ett senare skede kan det dock bli förenat med en extra kostnad.

Hyresavtalets projektgenomförandebilaga reglerar parternas roller under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och

eventuella förändringar ska hanteras under projektets genomförande fram till det att ishallarna har färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt LOU. De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Hemsö som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till ishallarna.

Avsikten är att marken för de nya ishallarna ska upplåtas till Hemsö med tomträtt och att Hemsö tillträder tomträtten efter att staden rivit befintlig ishall på Sätra IP. Detta planeras ske när nya ishallen på Mälarhöjdens IP är färdigställd, då avsikten är att denna ska fungera som evakueringslösning under tiden som de nya ishallarna på Sätra IP byggs. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta marken med tomträtt tas av exploateringsnämnden. Preliminärt planeras befintlig hall på Sätra IP vara riven och marken upplåten till Hemsö april 2024. Hemsö är dock medveten om att för det fall projektet på Mälarhöjden försenas kan rivning av befintlig hall på Sätra IP komma att förskjutas. Besked om när befintlig hall kommer vara riven och Hemsö kan tillträda marken behöver dock lämnas till Hemsö senast inför genomförandet av upphandlingen av entreprenaden för de nya ishallarna.

Hyresavtalet är på 25 år och om det inte sägs upp senast 18 månader före hyrestidens utgång, förlängs det med fem år. Hyresavtalet omfattar två nya ishallar, omklädningsrum, förrådsutrymmen, uppehållsrum m.m. om en total yta om ca 10 464 kvm. Preliminär tillträdesdag är satt till den 1 augusti 2025. Definitivt tillträde ska meddelas senast nio månader i förväg.

Parterna har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar så som fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget. Utöver hyran kommer även tillkomma kostnad för el, värme m.m.

Staden har rätt att häva hyresavtalet med omedelbar verkan om inte kommunfullmäktige senast den 31 december 2022 godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden.

Hemsö har i sin tur rätt att häva avtalet med omedelbar verkan om inte överenskommelse om exploatering med upplåtelse av fastigheten med tomträtt till Hemsö godkänns senast den 30 april 2023. Hemsö har också rätt att häva avtalet med omedelbar verkan om inte fastighetsbildning av den nya registerfastigheten beslutas senast den 31 december 2023.

Om hävning av avtalet sker enligt ovan har ingen av parterna rätt till ersättning från den andre parten i anledning av hyresavtalets upphörande.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 april 2022 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP, bilaga 1.
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av ishallar som ska hyras enligt bilaga 1.
4. 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.

Reservation anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Suhur Salahyusuf m.fl. (S), bilaga 1.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 11 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

I mitten av 1960-talet anlades Sätra IP belägen utmed Eksättravägen-Björksättravägen i stadsdelen Sätra. På idrottsplatsen finns idag ishall, friidrottshall, idrottshall, naturgräsplan och friidrottsytor. Ishallen som uppfördes av ishockeyförbundet Mälarhöjden/Bredäng Ishockey för 25 år sedan, inrymmer omklädningsrum, publikläktare för 500 åskådare, servering, möteslokaler etcetera. All teknisk försörjning som ishockeyrink, ispist, kylaggregat, iskötsel och driftpersonal har idrottsförvaltningen ansvarat för. I de undersökningar som utförts kan konstateras att den befintliga ishallen och markförhållandena i och kring hallen är i dåligt skick och det skulle vara mycket kostsam att renovera. Den befintliga ishallen i Sätra föreslås därför rivas och ersättas med en ny ishall som klarar av kraven för matcher i hockeyns division 1, vilket bland annat innebär minst 1 000 sittande publikplatser, det vill säga en fördubbling mot nuvarande 500 publikplatser samt servicefunktioner för publik och massmedia.

Idrottsnämnden tog ett inriktningsbeslut 2017-02-21 om att idrottsförvaltningen av fastighetsförvaltningen beställer framtagande av erforderliga handlingar gällande två nya ishallar, en förbundshall samt en träningshall. Två ishallar intill varandra innebär driftfördelar. I förbundshallen ska även nya personalutrymmen för idrottsdriften ingå. Programhandlingarna från 2017 tillsammans med idrottsförvaltningens input samt senaste versionen av arenamanual Bygga Ishall, ligger till grund för framtagande av handlingar för uppförande av nya ishallar på Sätra IP med extern aktör.

Enligt idrottsförvaltningens nyckeltal är behovet av nya ishallar i staden fortsatt stort. I dagsläget finns ett underskott, vilket utgör skäl till utveckling av Sätra ishallar, för att tillgodose det långsiktiga behovet av flera ishallar

Avsikten är att verksamheten i Sätra ishall ska evakueras till ny ishall på Mälärhöjdens IP som planeras stå färdig innan rivning av Sätra ishallar påbörjas.

Mälärhöjdens IP, beläget ca 2 km från Sätra IP, har identifierats som en passande placering av en ny ishall och lämplig som evakuering för Sätra ishall utifrån dess geografiska läge, markförhållanden, idrottsmark/markyta, infrastruktur och tekniska förutsättningar. Hallen ämnar ersätta verksamhetens behov som idag finns i Sätra ishall under byggnation av nya ishallar på Sätra. Hallen tillgodoser även ett långsiktigt behov av ishall för hockey och konståkning i staden.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 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.

Stadsledningskontoret konstaterar att befintlig ishall på Sätra IP, som är i stort behov av upprustning, föreslås att ersättas av en ny förbundshall med plats för 1 000 åskådare samt en träningshall som uppförs av extern aktör. Inhyrning av idrottsnämnden ska säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet. Den tillkommande ishallen på Sätra IP ska även tillgodose det långsiktiga behovet av ytterligare ishall i staden för exempelvis ishockey och konståkning.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att ett övergripande mål i arbetet att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanläggningar är att öka möjligheten att tillgodose den volym som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolym i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Stadsledningskontoret bedömer att upplägget för inhyrningen av ishallarna 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 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.

Arbetet med att låta en extern aktör uppföra en ny skolbyggnad har identifierat behov av nya arbetssätt inom kommunkoncernen, som fortsatt kommer kräva löpande avstämningar både internt och med aktören, under hela genomförandet. Stadsledningskontoret kommer därför efter behov löpande stötta projektet i dess genomförande.

Stadsledningskontoret föreslår att hyresavtal för nya ishallar inom Sätra IP enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 1 och 2.

Reservationer m.m.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Suhur Salahyusuf m.fl. (S) enligt följande.

1. Att avslå förslaget till hyresavtal med privat fastighetsägare.
2. Att i stället ge fastighetskontoret uppdraget att projektera för två ishallar på Sättra IP.
3. Att därutöver anför följande:

I den blågröna budgeten kan vi läsa att staden ska se till att privata företag köper och investerar i så kallade samhällsfastigheter, alltså skolbyggnader, förskolebyggnader, idrottshallar, äldreboenden och så vidare. Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Något som vi kan se inte har lyckats då låneskulden har ökat kraftigt under denna mandatperiod. Under flera år har ökningen dessutom varit större än under förra mandatperioden.

På sikt är inhyrning i privata fastigheter betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden självt äger. Detta påtalar bland annat både Riksrevisionen och Kommuninvest. Idrottsförvaltningen skriver också själva att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Orsaken är främst att privata aktörer har avkastningskrav och dessutom lånar pengar till högre ränta än staden. Även detta, att hänsyn måste tas till bolagets avkastningskrav, poängterar förvaltningen. Anledningen till att majoriteten ändå går fram med så kallade OPS-lösningar är således helt ideologiskt. Detta måste få ett stopp, utförsäljningen av Stockholm måste upphöra.

Hur mycket dyrare just detta projekt kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagd. I förvaltningens underlag för budget 2023 skriver man dock:

”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.”

Det ekonomiska argumentet för att använda den typ av OPS-lösningar som detta projekt är ett exempel på håller alltså inte. Fördelarna med att bygga och äga i egen regi överväger. De som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt är alla barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem.

Enligt majoritetens förslag angående ishallarna på Sättra IP ska idrottsnämnden hyra in sig i det privata bolagets lokaler i 25 år. Risker är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med

upplägget. Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådigheten över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att stadens idrottsverksamhet får fortsätta när hyreskontraktet löper ut.

Allt detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om.

Socialdemokraterna kräver ett stopp för privatiseringen och utförsäljningen av Stockholm.

Vi säger därför nej till OPS-lösningen relaterande till ishallarna på Sättra IP. Vi anser att staden självt bör renovera och utveckla fastigheter för viktiga verksamheter i staden.