



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-03-06

Vår referens

Karin Boijertz

Avdelningschef

karin.boijertz@malmo.se

Utveckling av Hylliekrokens golf

FRI-2025-95

Sammanfattning

I Malmö finns en anläggning för golf, vilken ägs av Malmö stad men drivs av en privat aktör. På anläggningen finns driving range, övningsområde, korthålsbana, café och golfbutik. Det finns även en byggnad som används som klubbstuga av en rugbyförening. Förvaltningen har diskuterat möjliga anpassningar av anläggningen.

Förvaltningen ser att det finns behov av att anpassa verksamhetens inriktning genom att exkludera klubbstugan i uthyrningen samt att utveckla caféverksamheten till att möjliggöra olika evenemang på anläggningen. Anläggningen kan även utvecklas med andra sporter såsom utomhuspadel, boule eller en hardcourtbana. Dessutom behöver anläggningen tillgängliggöras för att bli mer inkluderande för alla Malmöbor. Vidare ser förvaltningen att det finns möjligheter och skäl att ställa tydligare krav på verksamheten framöver utifrån fritidsnämndens målsättningar.

Förvaltningens bedömning är att verksamheten också framöver bäst drivs i privat regi men att ett kommande avtal ska konkurrensutsättas genom en upphandling, vilket föranleder att nuvarande hyresavtal ska sägas upp för att löpa ut vid innevarande hyrestids slutdatum.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden uppdrar åt fritidsförvaltningen att säga upp nuvarande hyresavtal för Hylliekrokens golf.

Fritidsnämnden uppdrar åt förvaltningen att inleda och genomföra upphandling av entreprenör för drift av verksamheten på anläggningen samt gå vidare i planerna med ombyggnationer av anläggningen tillsammans med stadsfastigheter.



Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 250326

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2025-03-12

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2025-03-20

Fritidsnämnden 2025-03-26

Beslutet skickas till

Hylliekrokens Golfcenter AB

Ärendet

Hylliekrokens golf byggdes 1965 och ägs av Malmö stad. Fritidsnämnden ("Nämnden") hyr Hylliekrokens golf ("Anläggningen") internt från stadsfastigheter (servicenämnden) som fastighetsägare. Nämnden hyr i sin tur ut anläggningen till företaget Hylliekrokens Golfcenter AB, org. nr. 556456-0273 ("Entreprenören") som driver verksamheten på anläggningen. Entreprenören har haft hyresavtal med Nämnden mer än två decennier. Nuvarande hyresavtal förlängdes år 2020 och gäller till och med 31 december 2026 med 9 månaders uppsägningstid.

Hylliekrokens golfs verksamhet består av driving range, övningsområde, korthålsbana, café och golfbutik. Ritning över anläggningen biläggs tjänsteskrivelsen. Det finns en rugbyförening som hyr en av byggnaderna av entreprenören. Föreningen har omkring 175 medlemmar. Föreningen är registrerad och bidragsberättigad hos fritidsförvaltningen ("Förvaltningen"). Föreningen har hyrt av entreprenören sedan 2015 och hyran höjdes markant mellan åren 2022 och 2023.

Sedan 2022 har diskussioner förts hos Förvaltningen avseende en eventuell utveckling av verksamheten på anläggningen, som resulterat i denna tjänsteskrivelse. Dialog har också förts med stadsfastigheter i egenskap av fastighetsägare. Under samtalen med stadsfastigheter har det framkommit oklarheter i ägandet av de olika byggnaderna på fastigheten. Dessa oklarheter har nu retts ut och klargjorts för alla parter. Det har också framkommit problem med belysningen av Hylliekrokens golf driving range. Belysningen upplevs störande av kringboende, vilket har resulterat i ett ärende hos miljönämnden (MN-2023-10085). Belysningen ses därför nu över och en pilot med ny belysning ska genomföras under våren 2025.

I samband med belysningsöversynen och nytt avtal avseende verksamhetsdriften, finns möjlighet att även genomföra ombyggnationer, exempelvis förbättringar av café, nya aktivitetsytor för till exempel utomhuspadel, boule eller hardcourt med flera användningsområden samt att göra anläggningen mer tillgänglig. Förvaltningen har ännu inte inlett en process för beställning av ombyggnationer. Den slutliga omfattningen av



ombyggnationerna påverkas av om Nämnden beslutar i enlighet med Förvaltningens förslag i detta ärende eller inte.

Besöksstatistik 2024

Driving rangen hade cirka 65 000 besökare, varav frekventa besökare var cirka 23 000 personer. Resterande var spontana besökare.

Golfanläggningen hade 659 medlemmar år 2024. Cirka 12 % av dessa är barn under 16 år och cirka 10 % är ungdomar 16–21 år.

Golfbanan hade 6730 spontanbesökare och träningsområdet för närspel och putting, där det är fri entré, hade cirka 2500 besökare. Förutom detta förekom även besökare till golfbutiken samt till caféet.

Totalt hade anläggningen cirka 100 000 besökare under året.

Utveckling av verksamheten framöver

Förvaltningens bedömning är att det finns flera skäl till att framöver utveckla verksamheten på anläggningen. Förvaltningens uppfattning är att det finns möjligheter till en ännu bättre verksamhet för Malmöborna och förvaltningen ser vidare att det av flera anledningar nu är en lämplig tid att ta aktuella steg.

Tillgänglighetsförbättring

I samband med belysningsöversynen och ett eventuellt nytt hyresförhållande, finns möjligheter att tillgängliggöra anläggningen på olika sätt för bland annat barn och personer med funktionsnedsättning. Förvaltningen ser att tillgänglighetsanpassningar kan vara såväl krav utifrån lagstiftningen som önskvärda för att möjliggöra för alla Malmöbor att nyttja anläggningen.

Servering samt avfallshantering

En ytterligare möjlighet som Förvaltningen ser kan utredas vidare är möjligheter att utveckla serveringen av mat och dryck på anläggningen. Eventuellt kan fler möjligheter skapas vid en mindre ombyggnation av nuvarande kök. Ytterligare matförsäljning och tillstånd till servering av alkoholhaltiga drycker skulle sannolikt öka anläggningens kommersiella möjligheter, vilket också kan underlätta för en privat aktör att driva anläggningen på uppdrag av Nämnden.

Vid ökad servering ökar samtidigt behovet av fungerande avfallshantering som exempelvis goda möjligheter på anläggningen för källsortering, vilket behöver tillförsäkras i samband med den fortsatta processen. En utvecklad avfallshantering kan för övrigt behövas även om anläggningens serveringsmöjligheter inte skulle förändras, för att Nämnden ska arbeta vidare i enlighet med kommunfullmäktiges uppsatta miljömål.



Kravställanden på exempelvis öppettider, priser och verksamhetsinriktning

En ytterligare möjlighet som Förvaltningen ser kring att utveckla anläggningens verksamhet är att ställa tydligare krav på verksamhetsutövaren att driva verksamheten på ett sätt som är förenligt med Nämndens målsättningar. Det kan exempelvis handla om att lättare kunna ställa krav på bland annat öppettider, priser, miljöhänsyn (exempelvis ekologiskt och etiskt certifierade livsmedel och miljömässigt lämpliga produkter vid städ) samt inriktning (såsom bland annat familjedagar, evenemang eller nämndens prioriterade målgrupper). Förvaltningens bedömning är att tydligare kravställanden kräver ett upphandlat avtal, vilket utvecklas nedan i senare avsnitt.

Uthyrning i tredje hand

Entreprenören hyr i nuläget ut delar av anläggningen i tredje hand, både till privatpersoner och företag för fester och konferenser och till en bidragsberättigad rugbyförening. Vid ett nytt avtalsförhållande kan dessa delar regleras och det är även möjligt att undanta till exempel rugbyföreningens lokal från avtalet, vilket möjliggör för Förvaltningen att i stället teckna klubbstugeavtal för denna lokal för en eller flera föreningars nyttjande.

Upphandla entreprenör som driver verksamheten

Det finns som Förvaltningen bedömer det tre möjliga driftsformer för verksamheten på Hylliekrokens golf. Nämnden kan driva verksamheten i egen regi med anställd personal, Nämnden kan likt nu hyra ut anläggningen till en privat aktör genom ett rent hyresförhållande, eller så kan Nämnden konkurrensutsätta driften av verksamheten genom en upphandling som resulterar i en avtalsrelation med en privat aktör. Förvaltningen förespråkar det sista alternativet och kommer i senare avsnitt beskriva varför Förvaltningen gör den bedömningen. En kommande upphandling förutsätter att nuvarande hyresavtal med Entreprenören sägs upp.

Det kan i sammanhanget lyftas att Entreprenören som idag driver verksamheten på anläggningen vid en upphandling har möjlighet att lämna ett anbud. Det kan således teoretiskt bli samma entreprenör i framtiden, däremot måste denne då förhålla sig till de bestämmelser som angetts i upphandlingsdokumenten och i anbudet angiven hyra.

Kommersiell verksamhet

Nämnden har valt att driva vissa av sina verksamheter i egen regi med anställd personal, medan andra verksamheter på olika sätt drivs av privata utförare. Det är ytterst en politisk bedömning avseende att driva verksamheter i offentlig respektive privat regi. Utifrån hur Nämnden har valt att driva såväl denna som andra av sina verksamheter är det däremot Förvaltningens uppfattning att Hylliekrokens golf, med anledning av de betydande kommersiella inslagen i verksamheten, lämpar sig väl för att drivas i privat regi.



Intresse att lämna anbud

Det är svårt att med säkerhet avgöra vilket intresse det skulle finnas från privata aktörer att vid en upphandling lämna ett anbud att driva verksamhet på anläggningen. Utifrån den stora inflyttningen i anläggningens närområde samt de möjligheter till utveckling av verksamheten som beskrivits är det dock Förvaltningens uppfattning att de kommersiella möjligheterna att bedriva verksamhet på Hylliekrokens golf är större idag än de var när hyresavtalet med nuvarande entreprenör tecknades. Det är med anledning därav Förvaltningens uppfattning att en upphandling kommer innebära en konkurrensutsättning där fler än en aktör lämnar anbud.

Skulle en upphandling, osannolikt nog, inte resultera i att några anbud lämnas får Nämnden i det läget ta ställning till hur anläggningens framtid ska hanteras istället. Med minskade ambitioner borde det vara möjligt att också fortsatt låta en privat aktör driva verksamhet på anläggningen i form av ett rent hyresförhållande. Ytterst finns även alternativet för Nämnden att driva verksamheten i egen regi, även om Förvaltningen inte bedömer det som eftersträvänsvärt.

Ekonomiska kostnader samt intäkter

Nuvarande hyresavtal innebär att Entreprenören betalar 1 221 tkr per år i hyra (2024). Nämnden betalar å sin sida 2 109 tkr (2024) per år i hyra till stadsfastigheter (för år 2025 höjs hyran till 2 359 tkr och entreprenören betalar 1 313 tkr). Entreprenören betalar således endast cirka 55 % av Nämndens hyreskostnad vilket kan jämföras med Ribersborgs kallbadhus där upphandlad entreprenör betalar cirka 90 % av den hyreskostnad som Nämnden betalar till stadsfastigheter eller med Sibbarps kallbadhus där entreprenören betalar cirka 65 % av det Nämnden betalar till stadsfastigheter.

Genomförs planerade ombyggnationer kommer det resultera i ökade kostnader för Nämnden, vilka Förvaltningen menar bör kunna täckas av den entreprenör som framöver driver anläggningens verksamhet. Förvaltningen bedömer att Nämnden sannolikt skulle kunna få mer betalt i hyra efter en upphandling som resulterar i ett nytt hyresavtal än vad som är möjligt i nuvarande hyresförhållande. Kostnaderna borde i hög utsträckning därför kunna täckas av ökade intäkter. Ett väl användande av skattemedel är således också ett skäl som talar för att upphandla verksamhetens drift framöver.

Större inflytande för Nämnden genom kravställanden

Genom ett rent hyresförhållande likt det nuvarande finns få möjligheter för Nämnden att påverka exempelvis verksamhetens öppettider, priser eller verksamhetsinriktning. Förvaltningens uppfattning är att verksamheten som av Entreprenören idag bedrivs på anläggningen har fungerat väl. Förvaltningen ser det likväl som positivt att Nämnden framöver tar sig ett större inflytande kring den bedrivna verksamheten för att försäkra sig om att den bedrivs på ett sätt som är i linje med Nämndens målsättningar. För att skaffa sig ett större inflytande utan att driva verksamheten i egen regi behöver mer detaljerade kravställanden ske än vad som är fallet idag. Förvaltningens bedömning är att



i sådana fall är den enda lagliga möjligheten att ett kommande avtal med en privat aktör upphandlas.

Rättsregler att förhålla sig till

När Nämnden som en myndighet låter privata aktörer på olika sätt nyttja anläggningar eller driva verksamhet på uppdrag av Nämnden finns bland annat upphandlingsrättsliga och kommunalrättsliga regler att förhålla sig till. Dessa regler ställer bland annat krav på konkurrensutsättning under vissa förhållanden samt förbjuder stöd till enskilda näringsidkare. Om Nämnden ställer detaljerade krav på en privat aktör att driva en verksamhet på uppdrag av Nämnden eller på olika sätt subventionerar en privat aktör i dennes verksamhet är det sådana aspekter som ytterst kan vara otillåtna.

Entreprenören som idag driver verksamhet på Hyliekrokens golf har haft hyresavtal med Nämnden under en lång tid utan att det har konkurrensutsatts. Hyran som betalats har dessutom varit betydligt lägre än den hyra som Nämnden betalat till fastighetsägaren stadsfastigheter. Om nu verksamhetens kommersiella möjligheter ökar ytterligare är det Förvaltningens uppfattning att mycket talar för att det krävs ett konkurrensutsättande, lämpligen genom en upphandling, för att verksamheten framöver ska kunna bedrivas på ett sätt som är förenligt med upphandlingsrättsliga och kommunalrättsliga regler.

Tidpunkten

Förvaltningens bedömning är att det finns flera skäl till att utveckla Hyliekrokens golf verksamhet på de sätt som beskrivits just vid denna tidpunkt. Det handlar om att kunna genomföra ombyggnationer i samband med översynen av belysningen. Därutöver löper hyrestiden i det aktuella hyresförhållandet ut 2026-12-31 vilket innebär att om uppsägning sker av hyreskontraktet med entreprenören kan en upphandling genomföras som resulterar i en upphandlad verksamhetsform med start 2027-01-01. Sker inte uppsägning i tid förlängs hyreskontraktet med ett år och en upphandlad verksamhet kan då inte starta förrän tidigast 2028.

Föreningen som hyr en byggnad av Entreprenören har därutöver påtalat en alltför hög hyresnivå, vilket Nämnden nu bereds en möjlighet att åtgärda genom att byggnaden exkluderas i kommande avtal och därefter kan hanteras inom ramen för klubbstugeavtal.

Barnkonsekvensanalys

Såväl barn och unga som vuxna är målgrupper för Hyliekrokens golf verksamhet idag. I denna utredning har barn och unga inte tillfrågats om sina tankar kring anläggningens utveckling. Förvaltningen ser det däremot som lämpligt att, beroende på Nämndens beslut, under den fortsatta processen vidare tillfråga barn och unga om anläggningens utformning.

Kravställanden vid en upphandling exempelvis gällande prissättning, skulle vidare kunna öka möjligheterna för barn och unga att nyttja anläggningen.



Ansvariga

Dzermal Imsirovic Enhetschef

Johan Hermansson Direktör