



Datum

2022-10-07

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Beställning ombyggnation Stadionhus A FRI-2022-1996

Sammanfattning

Fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen har sedan 2020 för en dialog med Malmö FF om utvecklingen och potentiellt användande av Stadionhus A. Med sitt centrala läge mellan konstgräsplan 9 och 10 har möjlighet för omklädningsrum och föreningslokaler legat i fokus. I dialogen har också samtal om omklädnings- och föreningsrum i Malmö stadion vägts in då ett flertal omklädningsrum i Malmö stadion är så bristfälliga att serviceförvaltningen vill stänga dem.

Förslag till beslut

Förvaltningen får i uppdrag att hos stadsfastigheter slutföra beställningen av utvecklingen av Stadionhus A, enligt vad som framförts i ärendet.

Förvaltningen får i uppdrag att teckna avtal med Malmö Fotbollförening som hyresgäst i Stadionhus A, enligt vad som framgår i ärendet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 221027

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2022-10-11

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2022-10-20

Fritidsnämnden 2022-10-27

Beslutet skickas till

Serviceämnden

Malmö FF

Ärendet

Stadionhusen mellan plan 9 och 10 på stadionområdet köptes 2019 av Malmö stad av dåvarande ägaren för att underlätta stadionrådets omvandling. Stadionhus A, som tidigare användes av kommersiell verksamhet, har sedan Malmö stads övertagande stått tomt. Serviceförvaltningen har sedan förvärvat Stadionhus A i sitt fastighetsbestånd. Stadionhus A är en byggnad i två plan som omfattar ca 700 kvm användbar yta för verksamheter.

Fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen har sedan 2020 fört en dialog med Malmö FF om utvecklingen och potentiellt användande av Stadionhus A. Med sitt centrala läge mellan konstgräsplan 9 och 10 har möjlighet för omklädningsrum och föreningslokaler legat i fokus. I dialogen har också samtal om omklädnings- och föreningsrum i Malmö stadion vägt in då ett flertal omklädningsrum i Malmö stadion är så bristfälliga att serviceförvaltningen vill stänga dem. I stället för att upprusta omklädningsrum i Malmö stadion (i en byggnad som med stor sannolikhet kommer att rivras inom relativt snar framtid) har serviceförvaltningen tagit ansvar för att bekosta upprustning av Stadionhus A som kompensation för Malmö stadions bristfälliga faciliteter.

Kommunstyrelsen beslutade under våren 2022 att godkänna en avsiktsförklaring mellan Malmö stad och Malmö FF. I den framgår bland annat att Malmö stad och Malmö FF ska arbeta för att utveckla Stadionhus A så att det kan användas för Malmö FF's verksamhet.

Fritidsförvaltningen har, i linje med avsiktsförklaringen för stadionområdet mellan staden och Malmö FF, fört dialog med Malmö FF angående föreningens intresse i fastigheten. Samtalen har resulterat i att Stadionhus A kan fungera dels som omklädningsbyggnad för Malmö FF's ungdomssektion, dels som kontor och samlingsplats för föreningens ungdomsledare, föräldrar och publik. Serviceförvaltningen bekostar den upprustning av fastigheten som behöver göras generellt medan fritidsförvaltningen och Malmö FF bekostar den verksamhetsanpassningen som behöver göras.

Planerad utveckling av Stadionhus A

Källarplanet utvecklas med sju omklädningsrum med gemensamt duschutrymme enligt badhusmodellen. Dessutom skapas ett tvättrum samt ett antal förråd. I markplan skapas ett, för ungdomsfotbollspelare, ändamålsenligt gym samt ett café/mötesplats för föräldrar och publik i samband med matcher och träningar. En halv trappa upp skapas kontorsutrymmen för ungdomssektionen, plats för fysioterapeut samt rum för matchgenomgångar/videorum. Malmö FF har varit delaktiga i utvecklingen av innehållet i fastigheten.

Malmö stadion

Malmö stadion uppfördes till fotbolls-VM 1958. I delar av byggnaden finns idag stora problem med att vatten, i samband med regn, rinner längs väggar och tak i vissa omklädningsrum. Det bedöms svårt och oproportionerligt dyrt att åtgärda mot beslutet att byggnaden planeras att rivras inom en snar framtid. Serviceförvaltningen och fritidsförvaltningen har överenskommit att stänga berörda delar av Malmö Stadion och istället ersätta dessa i Stadionhus A.

Malmö FF

Malmö FF's årsmöte 2019 beslutade att föreningen ska bygga upp en verksamhet för flickfotboll, med samma omfattning som deras verksamhet för pojkar. Satsningen startade i början av 2020 med tre flicklag och ett A-lag (div. 2) som nu vuxit och utöver A-laget blivit åtta flicklag i åldrarna 9–16 år. Som en följd av pandemin har utvecklingen hämmats något men fortsatt kvarstår föreningens målsättning. 2024 ska Malmö FF's verksamhet för flickor respektive pojkar omfatta lika många lag och utövare vilket medför behov av fortsatt utveckling av idrottsytor och lokaler för ombyte, förråd och föreningsverksamhet, samtidigt som antal planer utvecklas inom stadionområdet.

Avsiktsförklaring

Avsiktsförklaringen, som godkändes av kommunstyrelsen våren 2022, mellan Malmö stad och Malmö FF innebär att båda parter är överens om att ta gemensamt ekonomiskt ansvar för utvecklingen av fotbollsplaner inom stadionområdet, Malmö Stadion samt inomhusfotbollsplanen.

En utgångspunkt i avsiktsförklaringen är Malmö FF's ambition att samla all sin verksamhet, såväl flickor som pojkar och damer som herrar, inom stadionområdet. Vidare innebär avsiktsförklaringen att säkerställa en hög och mer flexibel nyttjandegrad av fotbollsplanerna inom området.

Malmö FF är beredda att betala för de nyttor som föreningen tilldelas utöver det som fritidsnämnden i normalfallet tillhandahåller föreningarna enligt fastställd prislista, beslutade fördelningsprinciper samt ordinarie planerad lokalutveckling.

Malmö FF hyr hybridgräsplanen plan 5-6 samt konstgräsplan 10 av fritidsnämnden vilket regleras genom 10-åriga avtal med fritidsnämnden. Utvecklingsarbete pågår för liknande avtalsrelationer avseende plan 7 och plan 9. Diskussion förs också om en eventuell möjlighet att utveckla den tidigare plan 8 till en fotbollsplan.

Ekonomi

Upprustning och ombyggnationen av Stadionhus A beräknas till cirka 30 miljoner kr. Av den summan står serviceförvaltningen för ungefär hälften vilket motsvarar upprustningen av fastigheten till uthyrbart skick. Resterande del räknas som verksamhetsanpassning och faller ut som hyra till fritidsförvaltningen som hyresgäst till serviceförvaltningen. Fritidsförvaltningens årliga hyra beräknas till cirka 1,14 miljoner kr varav cirka 597 000 kr är investeringsgrundande belopp, 395 000 kr är drift- och underhåll (inkluderat el och vatten) samt 150 000 kr för markavgäld.

Fritidsförvaltningen och Malmö FF har tecknat en överenskommelse som grund för framtida hyresavtal som innebär att Malmö FF hyr hela Stadionhus A med exklusivitet av fritidsförvaltningen och för det betalar 100% av drift och underhållskostnaden samt 25% (motsvarande kontorsdelen) av det investeringsgrundande beloppet. Totalt blir detta cirka 550 000 kr per år. Därutöver ansvarar och bekostar MFF inredningen i lokalerna samt löpande drift (som t ex städ och vaktmästeri mm).

Fritidsförvaltningens nettohyra för de nya lokalerna är cirka 554 000 kr per år. Denna kostnad beräknas som den subvention förvaltningen normalt ger till ungdomsverksamheter på idrottsplatser inom den så kallade 0-taxan.

Som kompensation för stängningen av delar av Malmö Stadion ges fritidsförvaltningen en nedsättning av hyran för de delar av Malmö Stadion som stängs. Beloppet beräknas till cirka 700 000 kr årligen.

Till följd av detta innebär ombyggnationen av Stadionhus A inte en ökad nettokostnad för fritidsförvaltningen.

Tidsram

Förutsatt att positiva beslut fattas inom Malmö stad och Malmö FF's styrelse beräknas upphandling ske runt årsskiftet 22/23. Beräknad entreprenadtid är cirka 9 månader vilket möjliggör inflytt i Stadionhus A, samt stängning av berörda delar av Malmö stadion, runt årsskiftet 23/24.

Förvaltningens bedömning

Stadionhus A har stått tomt i ett par år och serviceförvaltningen har haft svårt att hitta en lämplig lösning avseende en ny hyresgäst. Byggnaden behöver renoveras vilket nu kan göras med koppling till en ny hyresgäst. Anpassningarna som behöver göras är logiska och inte så omfattande att de medför orealistiska kostnader.

Den trepartslösning som beskrivs i ärendet, som innebär att serviceförvaltningen står för hälften av investeringskostnaderna och att fritidsförvaltningen och Malmö FF delar på hyran för verksamhetsanpassningarna, bedömer fritidsförvaltningen som en skälig och framkomlig lösning.

Den i ärendet beskrivna lösningen är i linje med den avsiktsförklaring som upprättats mellan staden och Malmö FF och möjliggör på sikt att Malmö FF kan fortsätta att bedriva sin verksamhet på ett funktionellt sätt inom stadionområdet. Stadionhus A ger Malmö FF's lag möjligheter till bra verksamhetslokaler i närheten av de planer där ungdomsverksamheten bedrivs. Bortalagen ges utrymmen för ombyte och toaletter mm i det intilliggande Stadionhus B.

Utvecklingen av Stadionhus A och den avtalsrelation som planeras med Malmö FF innebär inte ökade kostnader för fritidsnämnden.

Förvaltningen ser att utvecklingsarbetet är i linje med tidigare planering och förordar att projektet genomförs.

Barnrättsperspektivet

Denna utvecklingssatsning ger främst de barn och unga (pojkar och flickor likvärdigt) som särskilt satsar på sin fotbollsverksamhet och har en plats i Malmö FF's verksamheter en möjlighet att få tillgång till mer funktionella omklädningsrum och verksamhetslokaler i närheten av de planer där de utöver sin idrott. Det medför bland annat att spelarna inte behöver korsa Stadiongatan vid sina träningar på samma sätt som tidigare då omklädningsrummen låg i Malmö stadion.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör