



Datum  
2024-07-04

Lokalnyttjare referens  
Fritidsnämnden

Lokalförsörjare referens  
Servicenämnden

## **Lokalanskaffning Inhyrning**

### **Beslut om lokalanskaffning genom tecknande av hyresavtal gällande driftlokaler på Stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173.**

#### **Behov**

#### **Behovsbeskrivning**

Stadionområdet är ett unikt stadsidrottsområde i hjärtat av Malmö. I rådande stund pågår utredningar kopplat till hela områdets utveckling, där en ny friidrotts- och fotbollsanläggning har en viktig roll. För att möjliggöra en rivning av Malmö stadion behöver verksamheterna som befinner sig i stadion idag hitta nya lokaler.

Syftet med lokalanskaffningen är att tillgodose behovet av lokaler för fritidsförvaltningens driftsfunktioner på stadionområdet genom inhyrning av del av lokal inom fastigheten Innerstaden 9:173. Inför stundande rivning av Malmö stadion uppstår behov om nya driftlokaler för fritidsförvaltningen enhet Stadion, primärt sektion 2 och sektion hantverk/mark som idag har sin verksamhet i Malmö stadion och Augustenborg.

Fritidsförvaltningens driftavdelning ansvarar för anläggningsdrift av kommunens idrottsanläggningar. Stadionområdets driftsektion, sektion 2, klipper och sköter fotbollsplanerna (inklusive på Eleda stadion) och hanterar all övrig drift och städ i anläggningarna. Sektionerna behöver hitta ersättningslokaler i och med rivning av Malmö stadion. Fritidsförvaltningens sektion hantverk/mark hyr idag lokaler på Augustenborg. Lokalerna är inte funktionella och är i behov av kraftig renovering. Sektionen är i behov av nya lokaler som har bättre koppling mot fritidsförvaltningens verksamheter. Tanken är att sektionen flyttar ihop med övriga sektioner inom enhet stadion.

Följande funktioner behöver tillgodoses i lokalanskaffningen:

- Cirka 550 kvm kallförråd - kallförvaring (inhägnat)
- Cirka 1300 kvm varmförråd - garage driftfordon
- Cirka 680 kvm varmförråd - verkstad, snickeri, linjeringshall, trädgårdsförråd, förråd för gasflaskor

Totalt behöver lokalen vara ca 2 530 kvm.

Bedömningen är att lokalbehovet kommer föreligga längre är 10 år. Lokalanskaffningen behöver vara klar för inflyttning 2025 för att möjliggöra rivning av Malmö stadion. Stadionområdets utveckling vilar på ett antal förflyttningar som tidsmässigt relaterar till varandra. För att kunna påbörja byggnationen av Multihallen krävs att delar av Malmö stadion rivs och/eller töms på sitt innehåll. Det kräver i sin tur att driftsfunktionerna har flyttat ut ur Malmö stadion senast april 2025. Vid en försening finns det en risk att tidplanen för multihallen fördröjs.

### **Utreda alternativ till inhyrningen**

I och med lokalbehovets geografiska begränsning behöver behovet lösas inom stadionområdet, vilket leder till en begränsad mängd lösningsalternativ. Behovet har inte kunnat täckas inom Malmö stads befintliga bestånd då det inte finns någon lämplig vakant lokal på området.

Alternativ för lokalanskaffningen som utretts är att i egen regi bygga garage och förråd bakom Baltiska hallen. Alternativet skulle skapa ca 500 kvm garage och förråd. Alternativet skulle dock leda till problem vid hantering av MIF:s gym/omklädning samt utrymning från Isstadion, Baltiska hallen och Baltiska träningshallen. Alternativet skulle även leda till en trasslig väg för driftsektionen som hanterar och sköter fotbollsplanerna.

Ett annat alternativ som utretts är att flytta till en lagerlokal som ägs av Europaporten, kallad ”Grottan”, på ca 1 000 kvm. Lokalen kan tömmas på utrustning som nyttjas mer sällan än 1 ggr/månad och flyttas till förvaring på annan plats i staden. Snickeriet skulle kunna utvecklas i lokalen och en spolplatta kan sannolikt skapas i nedfarten. I lokalen finns stora ytor med plats för den utrustning som finns på Malmö stadion idag. Alternativet skulle leda till en något smidigare väg för driftsektionen som hanterar och sköter fotbollsplanerna med risk att fastna i trafikkaos på morgon och eftermiddag. Båda alternativet skapar dock stora konsekvenser för övrig verksamhet samt tar plats från området där det redan är ont om plats för övriga planerade verksamheter.

Dialog har först med P-Malmö gällande ett förvärv av P-huset där P-Malmö meddelat ett pris på 120 miljoner kronor. Diskussionerna om ett eventuellt förvärv upphörde efter denna prisuppgift.

## **Lösningsförslag**

### **Lösningsförslag och mål**

Föreslagen lokalanskaffning innebär en extern inhyrning inom fastigheten Innerstaden 9:173. På stadionområdets södra del vid Stadiongatan finns ett parkeringshus som ägs av Malmö kommuns parkerings AB, org.nr. 556191-3095 (”P-Malmö”) med kapacitet för cirka 450 fordon. Placeringen av förslagen lokal är optimal ur ett driftperspektiv för Stadions sektion 2 (fotboll/friidrott) som idag har sin verksamhet i gamla Malmö stadion. Transportvägar till områdets fotbollsplaner förkortas, undantaget för nya Malmö stadion, genom att driftlokalen kommer närmare verksamhetsytorna.

Det finns ingen lokal på marknaden som kan hyras utan att genomföra omfattande anpassningar för att uppfylla lokalbehovet. En inhyrning kommer således omfatta projektering och

entreprenadarbete för att iordningställa lokalen. Malmö stad och P-Malmö är upphandlande myndigheter och är skyldiga att iaktta de regler som gäller enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling. På uppdrag från fritidsförvaltningen kommer stadsfastigheter och P-Malmö genomföra en gemensam upphandling, kallas även för en tillfällig samordnad upphandling, av den aktuella byggentreprenaden. I förarbetena till LOU anges det att det inte finns några bestämmelser i lagstiftningen som hindrar tillfälliga samordnade upphandlingar och att det är viktigt att upphandlande myndigheter har en möjlighet att använda sig av sådana tillfälliga samarbeten vid upphandlingar när det anses vara lämpligt. Eftersom byggentreprenaden upphandlas är hyresundantaget tillämpligt för hyresavtalet. Ett samarbetsavtal mellan parterna kommer att tas fram som reglerar parternas samarbete avseende parternas roller samt ansvarsfördelning, förutsättningar för hur upphandlingen av byggentreprenaden ska hanteras och förutsättningar för genomförandet av entreprenaden.

Byggentreprenaden syftar till att tillgodose båda parterns behov, dels för fritidsförvaltningens lokalbehov dels för på grund av den låga belägningsgraden av p-platser utanför matcher. Både fritidsförvaltningen och P-Malmö kommer anges som upphandlande myndigheter i förfrågningsunderlaget för att båda ska fullgöra sin upphandlingsplikt och kommer gemensamt att vara ansvariga för de delar av upphandlingen som genomförs gemensamt. Vilket även innebär att en eventuell ansökan om överprövning kan riktas mot både fritidsförvaltningen och P-Malmö. Hur stor risk det är att någon fastighetsägare eller Konkurrensverket ifrågasätter uppbygget och får rätt i domstol är svårt att uppskatta men skulle frågan prövas och det konstateras att upphandlingsplikten inte uppfylls blir påföljderna omfattande och kostsamma. Påföljder som kan uppstå är att avtalet ogiltigförklaras, skadestånd och upphandlingsskadeavgift.

Genom lokalanskaffningen planeras våningsplan 1 och 2 byggas om till ett driftgarage och förråd som innehålla samtliga funktioner som idag inryms i Malmö stadion (sektion 2) samt fritidsförvaltningens lokaler på Augustenborg (Sektion hantverk/mark). Funktioner såsom garage för driftfordon, gräsklippare och cyklar. Snickeriverkstad, fordonsverkstad, trädgårdsverkstad och parkering för cirka 20 servicefordon. Förråd för bland annat portabla läktare, trädgårdsverktyg och gödning som krävs för drift av utomhus och inomhusmiljöer inom stadionområdet. Driftgaraget ska även innehålla spolplatta, dieseltank, miljöstation samt containers för brännbart, metallskrot och trädgårdsavfall. Centralt i lokalerna placeras WC. Våningsplan 3 fungerar fortsatt som parkeringshus med plats för cirka 100 fordon och våningsplan 4 med ca 150 platser kommer exklusivt nyttjas av MFF. Infart till dessa parkeringsplatser är på samma position som idag.

Inom etapp 3 för stadionområdets utveckling finns möjlighet att inom byggnaden för ishall skapa gemensamma personallokaler för driftsektionerna 1, 2, 3 och hantverk/mark. Fram tills dess kan personallokaler skapas i källaren i Baltiska hallen. Enhet Stadion beräknas ha cirka 90 medarbetare, män och kvinnor, när stadionområdet är fullt utbyggt.

Lokalbehovet är långsiktigt och lokalanskaffningen skulle möjliggöra för fritidsförvaltningen att garage och förråd i Malmö stadions norra, östra och västra delar kan ersättas och möjliggöra för rivning. En genomtänkt ombyggnation och inhyrning möjliggör att fritidsförvaltningens behov kan tillgodoses i en och samma byggnad.

Nedan bild visar lokalens optimala placering och dess närhet till omkringliggande fotbollsplaner.



## Ekonomi och avtal

Kostnaden för lokalanskaffningen är bedömd till ca 91 miljoner kronor över en avtalstid på 15 år enligt tabellen nedan, se även bifogad livskostnadsanalys.

	Kostnad år 1	Totalt över kontraktstiden (15 år)
Hyra	1 783 500 kr	30 182 990 kr
Verksamhetsanpassning	3 547 435 kr	53 211 525 kr
Drift- och underhållskostnader	443 800 kr	7 674 818 kr
<b>Total kostnad</b>	<b>5 774 735 kr</b>	<b>91 069 333 kr</b>

Lokalen kommer efter ombyggnation vara total ca 2 460 kvm LOA och den uppskattade hyran utgår från en kvadratmeterhyra på 725 kr/år. I avtalen kommer det finnas en klausul som ger parterna rätten att omförhandla hyra om två år.

Drifts- och underhållskostnader är enbart uppskattade kostnader eftersom fritidsförvaltningen kommer ha egna avtal och betala för verklig förbrukning. Enligt hyreskontraktet tecknar hyresgästen eget abonnemang för el, värme och VA. Avtalet har en indexklausul som innebär att hyran räknas upp med 85% av KPI varje år. Övriga antaganden är att inflationen kommer ligga på genomsnitt 2% per år.

Verksamhetsanpassning av lokalen kommer genomföras. Stadsfastigheter har tagit fram en grov kostnadsuppskattning, där totalkostnaden för ombyggnationen är uppskattad till

40,4 miljoner kr. Efter en utförd upphandling av byggentreprenaden finns en mer exakt kostnad för ombyggnationen. P-Malmö står för investeringskostnaden och ombyggnadskostnaderna kommer att hanteras och betalas som ett tillägg till hyreskostnaden. Den uppskattade årskostnaden för ombyggnationen är 3 547 tkr och betalas av under avtalstiden på 15 år, år 16 upphör tilläggskostnaden, se bifogad livskostnadsanalys.

Ombyggnadskostnaden (verksamhetsanpassning) inkluderar en räntekostnad på 3,95%. Ombyggnadskostnaden kommer justeras efter genomför byggentreprenad. Här är det den faktiska kostnaden som fördelas under hyrestiden utan att P-Malmö lägger något påslag på kostnaden.

Nedan tabell redogör den grova kostnadsuppskattningen för ombyggnationen som stadsfastigheter tagit fram.

<b>Kostnadsbedömning</b>	<b>Kalkyl investering</b>	<b>Kommentar</b>
<u>Entreprenad:</u>		
Riv och bygg	16 700 000 kr	
EE	4 900 000 kr	inkl brandlarm, passage
VE	2 600 000 kr	inkl punktutsug, tryckluft, avgas
VS	3 100 000 kr	inkl fjv, uc
Mark	900 000 kr	Avser schakt och återställning
Dieseltank mm	1 000 000 kr	
Oförutsett 15%	4 380 000 kr	
<b><u>Entreprenadkostnad</u></b>	<b><u>33 580 000 kr</u></b>	
<u>Projektering:</u>		
Projektering FFU	1 250 000 kr	
Projektering TE	3 900 000 kr	
Bygglov mm	250 000 kr	
Serviser	450 000 kr	Osäkert
Kontroll/bes	350 000 kr	
Oförutsett 10%	620 000 kr	
<b><u>Byggherrekostnad</u></b>	<b><u>6 820 000 kr</u></b>	
<b><u>TOTALKOSTNAD</u></b>	<b><u>40 400 000 kr</u></b>	

Utöver kostnader direkt kopplade till hyresobjektet kommer lokalanskaffningen leda till en flyttkedja där sektion 2 flyttar från Malmö stadion och sektion hantverk/mark flyttar sin verksamhet från Augustenborg.

Givet avtalets längd och totalkostnad kan det komma att bedömas som finansiell leasing. Det ska i så fall redovisas som en anläggningstillgång i balansräkningen. Avskrivningar och

internränta ska beräknas enligt samma principer som för tillgångar av samma slag och kostnadsföras i resultaträkningen.

### Följinvesteringar

Lokalanskaffningen kommer innebära följdinvesteringar för larm. En ny container för trädgårdsavfall och gräsklipp behöva köpas in. Då gräsklipppet förmultnar och luktar skarpt krävs en sluten container med tillhörande luftrenare.

Lokalanskaffningen kommer inte leda till några infrastrukturförändringar som väg, cykel och trafikåtgärder som belastar tekniska nämnden. En vägbom kommer flyttas till ny position vilket ingår i projektet.

I linje med flytten av driftlokaler från Malmö Stadion behövs även personallokaler (lunchrum, omklädnings, dusch mm) för personal inom Sektion 2, 3 och Hantverk/Mark. Personallokaler kan skapas i källaren på Baltiska hallen fram till att slutgiltig byggnad står klar (ishallen) intill Stadions P-Hus.

### Driftkostnad

Driftkostnaderna är fördelade enligt tabellen nedan och är uppskattade kostnader utifrån schabloner som stadsfastigheter använder sig av vid hyresberäkningar.

Driftkostnader		
Värme	172 000 kr	70 kr/kvm
El	110 000 kr	45 kr/kvm
Vatten/Avlopp	38 000 kr	15 kr/kvm
Sophämtning	50 000 kr	20 kr/kvm
Inre underhåll	73 800 kr	30 kr/kvm
<b>Totalt</b>	<b>443 800 kr</b>	<b>180 kr/kvm</b>

Eftersom lokalanskaffningen avser parkeringshus kan det finnas viss överplanering i ovan uppskattade driftkostnader då dessa avser byggnader av normal standard. Driftkostnaderna kan avvika då fritidsförvaltningen kommer teckna eget abonnemang för el, värme och VA.

Lokalanskaffningen kommer leda till att fritidsförvaltningen lämnar lokaler på Malmö stadion och Augustenborg. Internhyran, som innefattar både drift- och kapitalkostnad, för 2024 för fritidsförvaltningen på Augustenborg är 392 tkr. De anpassningar som gjorts är avskrivna, dvs det finns inga restvärden avseende anpassningar kvar som behöver utrangeras vid en eventuell flytt.

Internhyran för 2024 på Malmö stadion är totalt 7 399 tkr. För de delar av stadion som lämnas i och med inhyrningen är internhyran 1 036 tkr. Vad gäller kapitalkostnader för objektet, det vill säga finansiella kostnader kopplat till genomförda investeringar, finns det för närvarande

ett restvärde om 5 214 tkr. De kvarvarande investeringarna kommer inte att uträngöras som en klump utan istället genom snabbare avskrivning av komponenterna.

Hyreskostnaden för de befintliga lokalerna år 2024 är 1 428 tkr, jämfört med hyreskostnaden på 5 775 tkr som inhyrningen genererar. Inhyrningen leder alltså till en merkostnad i hyra på 4 347 tkr, år 1. De ökade kostnader som inhyrningen leder till behöver lösas med ett ökat kommunbidrag.

## Finansiering och budget

De ökade kostnader som inhyrningen leder till behöver lösas med ett ökat kommunbidrag.

## Tidsram

Tidplan	
KLG 1	2024-04-04
KLG 2	2024-06-26
Fritidsnämnden	2024-08-28
Kommunstyrelsen	2024-10-15
Kommunfullmäktige	2024-10-31
Upphandling av byggtreprenör	Oktober - december 2024
Tecknande av hyreskontrakt	December 2024
Projektering	Januari – februari 2025
Ombyggnation	februari - juni 2025
Tillträde	Juni 2025

Tidplanen för att genomföra hyresgäst Anpassningen är enligt följande:

Upphandling/avtal:	10 veckor (2,5 mån)
Projektering bygghandling:	8 veckor (2 mån)
Startbesked SBK:	2 veckor (0,5 mån)
Produktion:	16-20 veckor (4-5 mån)
Slutbesiktning/slutbevis:	2 veckor (0,5 mån)

Från det datum som publiceringen av förfrågningsunderlaget sker så tar det ca 9-10 månader innan verksamheten kan flytta in.

## Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Investeringen lyfts i lokal samverkan strax innan bygglov söks för att ha det senast aktuella bygghandlingarna. Risk- och konsekvensanalys görs i samband med detta där även

skyddsombudet har möjlighet att lämna synpunkter. En barnkonsekvensanalys bedöms inte vara nödvändig då lokalanskaffningen avser en arbetsplats för vuxna.

### **Bilagor**

- Livskostnadsanalys
- Förslag till hyresavtal