



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-09-16

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmo.se

Anskaffning av ny Malmö Stadion

FRI-2024-1417

Sammanfattning

Den befintliga Malmö stadion, som uppfördes 1958, har med åren blivit så sliten och fått så bristande funktionalitet för en arena för friidrott, fotboll och större evenemang, att den behöver ersättas med en ny anläggning. Utvecklingen av stadionområdets olika anläggningar och yttre miljöer har de senaste 12 åren bedrivits med utgångspunkt i att den befintliga Malmö stadion ska rivas och ersättas med en ny anläggning. I detta ärende beskrivs underlag för anskaffning av en ny Malmö stadion. I ärendet redogörs också för de konsekvenser för föreningar, arrangörer och personal som följer av att Malmö stadion rivs och byggs ny under perioden fram till 2029. Ärendet hanteras inom fritidsnämnden som beställande nämnd inför beslut i kommunfullmäktige. Fritidsförvaltningen förordar att beslut fattas om anskaffning av en ny Malmö stadion i enlighet med upprättat underlag.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden godkänner upprättat underlag för anskaffning av en ny Malmö stadion.

Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av nya Malmö Stadion inom fastigheten Innerstaden 9:173 till en beräknad totalutgift om 633 mnkr.

Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om utökad kommunbidrag om 31 mnkr i 2029-års prisnivå för att finansiera utökade driftkostnader för nya Malmö Stadion i samband med anläggningens färdigställande

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 240925
- Livscykelkostnad 1901 Stadion 8000 240625
- Konsekvensbeskrivning för rivning och ombyggnation av Malmö Stadion slutversion



- LAÄ ny version 240906

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2024-08-14

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2024-09-11

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2024-09-19

Fritidsnämnden 2024-09-25

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Inledning

I ärendet beskrivs grunderna för utveckling av stadionområdet och byggnation av en ny Malmö stadion. Frågan om en ny Malmö stadion har hanterats i olika ärenden och utredningar sedan 2012. Hela stadionområdets utvecklingsarbete påverkas av byggnation av en ny Malmö stadion, vilket gör frågan om en ny Malmö stadions storlek, funktioner och placering till en central fråga i sammanhanget.

En faktor som påverkar själva ärendeprocessen är Malmö stads samarbete med Malmö Fotbollsförening (MFF), vilket regleras i en av båda parter godkänd avsiktsförklaring gällande stadionområdets utveckling. I den beskrivs den gemensamma tanken om att en ny Malmö stadion ska stå klar till 2028. Anskaffningsärendet bedrivs utifrån denna förutsättning, vilket medför att detta anskaffningsärende är framtaget utan fullständig projektering för fastställande av mer definitiv kalkyl. Det ekonomiska underlaget är därmed framtaget med vissa oklarheter, vilket redogörs som risker i ärendet.

I detta lokalanskaffningsärende redogörs för såväl grunderna och sammanhangen för byggnation av en ny Malmö stadion som för funktioner och verksamheter.

Ärendet har beretts i bred samverkan utifrån Malmö stads lokalförsörjningsprocess. En projektorganisation med representanter från ett flertal förvaltningar har arbetat för ärendets framdrivande. Flera externa parter har också varit involverade i framtagandet av ärendet. Berörda föreningar som särskilt deltagit i ärendets beredning är Malmö Allmänna Idrottsförening (MAI) och Malmö Fotbollsförening (MFF).

Den nya Malmö stadion är planerad att vara en anläggning för både friidrott och fotboll med möjlighet för tävlingar på ”europanivå”. Anläggningen planeras även för andra aktiviteter och arrangemangsformer. Det finns ingen liknande nybyggd anläggning i Sverige, dvs som omfattar både friidrott och fotboll på elitnivå med publikkapacitet för ca 8000 sittande åskådare, därav saknas ett lämpligt referensobjekt.



En ny Malmö stadion ska likt den nuvarande vara en öppen anläggning för flera av Malmös föreningar att känna sig hemma vid. En ny Malmö stadion ska därför planeras som en "clean court" som med en neutral utformning och inredning, och genom tekniska och digitala möjligheter, kan användas utifrån varje förenings och arrangörs egna förutsättningar.

Den befintliga Malmö stadion har i många år varit en viktig anläggning även sett ur ett regionalt tillväxtperspektiv. Malmö stadion har genom åren, tillsammans med andra funktioner inom stadionområdet och övriga Malmö, utgjort en viktig förutsättning för placering av olika arrangemang i Malmö. Det har då t ex handlat om SM veckor, landskamper, större friidrottsgalor och musikevenemang mm. Utvecklingen av anläggningar och funktioner kommer att förstärka Malmö som en plats för större evenemang och som destinationsstad.

Till denna tjänsteskrivelse bifogas ett dokument med ett utförligt lokalbeslutsunderlag där grunderna och underlagen för anskaffning av en ny Malmö stadion beskrivs. Till ärendet bifogas även livskostnadsanalys och konsekvensbeskrivning av att riva Malmö stadion.

Ekonomi

Totalutgiften för uppförande av anläggningen beräknas till 633 mnkr, vilket inkluderar investeringsbelopp för byggnaden; 538 mnkr, rivning; 78 mnkr, sanering; 13 mnkr samt P-köp; 3,6 mnkr. Det är dock endast investeringsbeloppet för byggnaden som blir en hyresgrundande kapitalkostnad för fritidsnämnden. Övriga delar belastar servicenämnden. I tidigare faser, t ex under planprogramarbetet, gjordes lägre beräkningar av investeringsbeloppen. De beräkningarna utgick från en mindre anläggning och tog inte höjd för en ny Malmö stadion med likvärdiga läktare på båda långsidorna med uppdelning för hemma och bortasupportrar, samt andra krav för tävlingar på europainivå får både friidrott och fotboll.

Investeringsbeloppet genererar en internhyra om 39,5 mnkr år 1, vilket även innefattar servicenämndens driftkostnad på 6,3 mnkr år 1. Utöver detta tillkommer investeringar av inredning och teknisk utrustning anpassade till anläggningen på ca 11 mnkr.

Intäkter genom fast lokaluthyrning (t ex restaurang och verksamhetslokaler) beräknas i den nya Malmö stadion till ca 2 mnkr och intäkter vid matcher, träningar och evenemang till ca 3 mnkr per år. Befintliga intäkter för Malmö stadion idag är ca 2 mnkr per år.

Den befintliga Malmö stadion finansierar fritidsnämnden genom kommunbidrag om 6,4 mnkr och intäkter om 2 mnkr.

För den nya Malmö stadion krävs ett ramtillskott till fritidsnämnden om 31 mnkr (2029 års värde). Detta baseras på en beräknad internhyra om 39,5 mnkr, ökade intäkter om 3 mnkr, nuvarande ram till fritidsnämnden för befintlig Malmö Stadion om 6,4 mnkr samt 900 tkr för utökade kostnader för personal och driftutrustning. Investeringar av



inredning och teknisk utrustning anpassade till anläggningen på ca 11 mnkr kan till stora delar hanteras inom fritidsnämndens investeringsutrymme.

Konsekvenser

För att kunna uppföra en ny Malmö stadion måste den gamla rivas. Det medför ett antal konsekvenser som beskrivs i bilaga till ärendet. En central konsekvens är att fritidsnämndens driftverksamhet inom stadionområdet behöver ersätta drift- och personallokaler i den befintliga Malmö stadion med nya lokaler. Nya lokaler för drift planeras att tillföras genom en ombyggnation tillsammans med P Malmö av det södra P-huset inom stadionområdet. Personallokaler planeras att tillföras i Baltiska hallens källare och i en senare fas i byggnaden för en ny ishall. Dessa och andra konsekvenser beskrivs i en bilaga i ärendet. Dessa konsekvenser beräknas uppgå till investeringar på ca 20-30 mnkr plus kostnaderna för utveckling av lokaler i södra p-huset (investeringen belastar P- Malmö) som beräknas ge en hyresnivå om ca 4 mnkr per år. Utvecklingen av södra P-huset och övriga konsekvenser hanteras i separata ärende.

Det första konsekvensärendet, om utvecklingen av driftlokaler i södra P-huset, är planerat till fritidsnämndens möte i september 2024.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att framarbetat underlag är gediget och så omfattande som omständigheterna (utifrån tidsaspekten) medger.

Underlaget är i linje med den verksamhetsidé som fritidsnämnden tidigare har beskrivit för stadionområdets framtida utveckling. En ny Malmö stadion möjliggör att i Malmö ta emot fler och mer attraktiva evenemang. En ny anläggning medför också för elitidrotten på området att utövas inom godkända, funktionella och moderna anläggningar. Samtidigt innebär en ny anläggning också att de unga utövarna, främst inom stadionområdets idrottsklasser, ges bättre förutsättningar att förverkliga sina drömmar.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys kommer göras inom ramen för detaljplanearbetet.

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]