



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-10-02

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingssamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom inhyrning av driftlokaler i stadionområdets södra P-hus, inom fastigheten Innerstaden 9:173, fritidsnämnden STK-2024-1348

Sammanfattning

Fritidsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende inhyrning av driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus inom fastigheten Innerstaden 9:173 till en beräknad totalhyra över inhyrningsperioden om cirka 91 mnkr. Syftet med inhyrningen är att ersätta de driftlokaler som idag finns i Malmö stadion som planeras att rivas. I ärendet ansöker fritidsnämnden även om utökat kommunbidrag för att kunna hantera de ökande driftkostnaderna som de nya lokalerna medför.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende inhyrning av driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus inom fastigheten Innerstaden 9:173 med avtalstid 2025-06-01 till 2040-05-31.
2. Kommunfullmäktige utökar fritidsnämndens kommunbidrag med 4,3 mnkr för att finansiera utökade driftkostnader för driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus inom fastigheten Innerstaden 9:173 i samband med att lokalerna tas i anspråk.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241007 Lokalanskaffning genom inhyrning av driftlokaler i stadionområdets södra P-hus, inom fastigheten Innerstaden 9:173, fritidsnämnden
- Fritidsnämnden beslut 240925 § 102
- Hyresavtal
- Livskostnadsanalys



- Lokalbeslutsunderlag Inhyrning P-hus stadion

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-10-07

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Kommunfullmäktige 2024-10-31

Beslutet skickas till

Fritidsnämnden

Servicenämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Vid extern inhyrning av lokaler ska lokalnyttjande nämnd inhämta kommunstyrelsens godkännande om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna godkännande. Med extern inhyrning menas all inhyrning som inte sker från en annan nämnd i kommunen.

Fritidsnämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende inhyrning av driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus inom fastigheten Innerstaden 9:173.

Behovsbeskrivning

Fritidsnämndens driftverksamhet inom Stadionområdet är en förutsättning för att föreningar, skolor, arrangörer och besökare ska kunna använda områdets anläggningar. Eftersom den befintliga Malmö stadion planeras att rivas behöver personal- och driftlokaler ersättas.

I samband med en eventuell flytt av driftlokalerna i befintlig Malmö stadion till södra parkeringshuset på Stadionområdet ser förvaltningen en möjlighet att effektivisera lokalbeståndet genom att lämna driftlokaler på Augustenborg där fritidsförvaltningens sektion Hantverk och Mark är lokaliserade. De bedriver en liknande verksamhet som driftpersonalen inom Stadionområdet, men även på idrottsplatser och anläggningar utanför Stadionområdet. Lokalbehovet för Hantverk och Mark har räknats in i det totala lokalbehovet i detta projekt.

Projektet

Projektet innebär att fritidsnämnden hyr in de efterfrågade lokalerna av Malmö kommuns parkerings AB (P-Malmö) i det södra parkeringshuset inom Stadionområdet. Det innebär att fritidsnämnden hyr in plan 1 och 2 i garaget, vilka behöver verksamhetsanpassas. Plan 3 och 4 i garaget kommer att fortsätta användas för



parkering. De p-platser som försvinner i garaget kan tillföras till området i senare fas vid byggnation av det planerade mobilitetshuset i Stadionområdets norra del.

Inhyrningen kommer omfatta projektering och entreprenadarbete för att iordningställa lokalerna. 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 av fritidsnämnden kommer servicenämnden och P-Malmö genomföra en gemensam upphandling av den aktuella byggentreprenaden.

Lokalerna planeras att vara inflyttningsklara under tidig höst 2025. Det påverkar byggnationen av Multisportanläggningen på Stadionområdets norra delen vars produktion planeras att påbörjas med förberedande markarbeten i april 2025. För att kunna påbörja byggnationen av Multisportanläggningen krävs att driftverksamheten lämnat lokalerna i den befintliga Malmö stadions norra läktare och källardelar. För att undgå förseningar krävs att driftverksamheten hittar tillfälliga lokaler för förråd och drift under perioden april-maj 2025. Detta utreds för tillfället, bland annat genom att använda utomhusytor inom den befintliga Malmö stadion.

Ekonomi

Investeringen för ombyggnationen av det befintliga garaget till funktionella lokaler för fritidsnämndens driftverksamhet kommer att genomföras av P-Malmö och regleras inom hyressättningen till fritidsnämnden. Investeringen för verksamhetsanpassningen beräknas till 40 mnkr.

Lokalhyran är fastställd till 725 kr per kvm vilket ger en årshyra år 1 på 2,2 mnkr. Verksamhetsanpassningarna ger en årlig hyra på 3,5 mnkr i 15 år. Den totala hyreskostnaden år 1 är 5,7 mnkr. Den totala hyreskostnaden under avtalstiden beräknas till 91 mnkr.

Befintliga driftlokaler i Malmö stadion och på Augustenborg som kommer att lämnas i samband med flytten till de nya lokalerna i parkeringshuset har en sammanlagd lokalkostnad på 1,4 mnkr. Inhyrningen leder således till ökade lokalkostnader på 4,3 mnkr jämfört med befintliga driftlokaler. De ökade kostnaderna behöver finansieras med ett utökat kommunbidrag till fritidsnämnden.

Stadskontorets bedömning

Inhyrningen av driftlokaler i Stadionområdets södra parkeringshus inom fastigheten Innerstaden 9:173 har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalanskaffningsbeslut. Det innebär att såväl lokalnyttjande som lokalförsörjande förvaltningar har deltagit i avstämning avseende projektet innan behandling i fritidsnämnden. Den föreslagna lokalanskaffningen ligger i linje med den övergripande utvecklingen av Stadionområdet.



Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör