



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-10-08

Vår referens

Mikael Kylsäter

Utvecklingsamordnare

mikael.kylsater@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ny Malmö stadion inom fastigheten Innerstaden 9:173, fritidsnämnden STK-2024-1347

Sammanfattning

Fritidsnämnden ansöker i detta ärende om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av ny Malmö stadion på Stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173 till en beräknad totalutgift om 633 mnkr. Syftet med anskaffningen är att bygga en ny tävlingsanläggning för friidrott och fotboll som kan ersätta befintliga Malmö stadion. I ärendet ansöker fritidsnämnden även om utökat kommunbidrag för att kunna hantera de ökande driftkostnaderna som den nya anläggningen medför.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av ny Malmö stadion på Stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173, till en beräknad totalutgift om 633 mnkr, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.
2. Kommunfullmäktige utökar fritidsnämndens kommunbidrag med 31 mnkr för att finansiera utökade driftkostnader för nya Malmö stadion på Stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173 i samband med anläggningens färdigställande.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241007 Lokalanskaffning genom investering i nybyggnation av ny Malmö stadion inom fastigheten Innerstaden 9:173, fritidsnämnden
- Konsekvensbeskrivning för rivning och ombyggnation av Malmö Stadion slutversion
- Fritidsnämnden beslut 240925 § 103



- Livscykelkostnad 1901 Stadion 8000 240625
- Lokalanskaffning Investering ny version 240906

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-10-07

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-10-14

Kommunstyrelsen 2024-10-15

Kommunfullmäktige 2024-10-31

Beslutet skickas till

Fritidsnämnden

Service­nämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska berörd nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige besluta om godkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande.

Fritidsnämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende nybyggnation av ny Malmö stadion på Stadionområdet inom fastigheten Innerstaden 9:173.

Behovsbeskrivning

Befintliga Malmö stadion uppfördes 1958 och är nu i byggnadstekniskt dåligt skick och uppfyller inte dagens krav på en funktionell arena för friidrott, fotboll och större evenemang. 2015 gav kommunstyrelsen stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planprogram för Stadionområdet med inriktningen att befintlig stadion rivs. Därför behöver den befintliga stadion ersättas med en ny anläggning som en del i utvecklingen av hela Stadionområdet.

Malmö stadion används av idag såväl föreningsidrottare och idrottskolelever som av externa arrangörer och fritidsförvaltningens personal.

I mars 2022 godkände kommunstyrelsen en avsiktsförklaring med Malmö FF som bland annat innebär att parterna tillsammans ska verka för att en ny multisportbyggnad med fullstor fotbollsplan ska vara klar 2026, samt att en ny friidrotts- och fotbolls­anläggning ska ersätta Malmö stadion med målsättningen att vara klar under perioden 2026–2028.



Projektet

Den nya Malmö stadion ska fungera som Malmö stads huvudanläggning för fotboll och friidrott på elitnivå enligt särskilda anläggningskrav från respektive idrottsförbund. Den nya stadion rustas även för att kunna hålla stora idrottsevenemang. Kraven som ställs av idrottsförbunden på den nya anläggningen gäller bland annat publikkapacitet, logistik och säkerhet.

Stadion kommer att planeras för upp till 8 000 sittande åskådare under tak och övriga funktioner som krävs för att genomföra tävlingar på nationell och europeisk nivå.

Befintliga stadion planeras rivas under inledningen av 2026 för att byggnation av nya stadion ska kunna inledas under mitten av 2026. Nya stadion planeras vara färdigställd i slutet av 2028. Ny detaljplan för området är under framtagande, vilken måste vinna laga kraft senast i februari 2026 för att tidplanen ska hålla.

Ekonomi

Totalutgiften för uppförande av anläggningen beräknas till 633 mnkr, vilket inkluderar:

- Investeringsutgift för anläggningen: 538 mnkr
- Rivning: 78 mnkr (rivning av befintliga Malmö stadions norra del kommer att ske inom projektet avseende Multisportbyggnaden)
- Sanering: 13 mnkr
- Parkeringsköp: 3,6 mnkr.

Det är endast investeringsbeloppet för byggnaden som blir en hyresgrundande kapitalkostnad för fritidsnämnden. Övriga delar belastar servicenämnden.

Lokalkostnaden för fritidsnämnden år 1 beräknas till 39,5 mnkr.

Intäkter genom fast lokaluthyrning (till exempel för restaurang och verksamhetslokaler) beräknas i den nya Malmö stadion till cirka 2 mnkr och intäkter vid matcher, träningar och evenemang till cirka 3 mnkr per år.

Den befintliga Malmö stadion finansierar fritidsnämnden genom kommunbidrag om 6,4 mnkr och hyresintäkter 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 befintliga stadion om 6,4 mnkr samt 900 tkr för utökade kostnader för personal och driftutrustning.

Uppförandet av ny stadion kommer ge upphov till ett antal följdinvesteringar:



- Inventarier och utrustning till den nya anläggningen. Denna kostnad uppskattas till 11 mnkr och kommer belasta fritidsnämndens investeringsram.
- I fritidsförvaltningens *Konsekvensbeskrivning för rivning och nybyggnation av Malmö Stadion* som bifogas i ärendet beskrivs hur anläggningar i andra delar av staden kan behöva rustas upp för att säkerställa att den verksamhet som idag bedrivs i Malmö stadion ska kunna fortsätta under rivning och uppbyggnad av den nya stadion. Kostnaden för de utökade satsningar som krävs bedöms i detta tidiga skede motsvara investeringar på cirka 20–30 mnkr och kommer hanteras i separata ärenden.
- Fritidsförvaltningens driftverksamhet inom Stadionområdet behöver ersätta sina lokaler i den befintliga 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 (se ärende STK-2024-1348), vilket beräknas ge fritidsnämnden en årlig hyra om cirka 5,7 mnkr. Nya lokaler för driftpersonalens omklädning, kontor, raster och tvätt planeras att tillföras i Baltiska hallen. Fritidsnämnden har planer på att, i ett senare skede, flytta dessa personallokaler till en potentiell ny byggnad för ishall inom området.
- Storleken på Malmö Stadions tak möjliggör en stor solcellsanläggning. På grund av anläggningens omfattning drivs utvecklingsarbetet av solcellsanläggningen som ett separat projekt av miljöförvaltningen och serviceförvaltningen.
- Kulturförvaltningen kommer genomföra ett separat äskande av medel för att bevara och återuppföra CO Hulténs muralmålningar på befintliga stadion samt för nyförvärv av offentlig konst till nya Malmö stadion.
- Utvecklingen av Stadionområdet kommer att kräva komplicerade ledningsomläggningar, iordningsställande av omkringliggande mark och grönområde samt kompensationsåtgärder för grönska.
- Det finns en risk att föreslagen lokalisering innebär att en del av befintlig skolgård för Idrottsgrundskolan kan komma att behöva tas i anspråk. Skolgården planeras i så fall att ersättas i ett senare skede på en närliggande tomt, vilket kan få ekonomiska konsekvenser för tekniska nämnden.

Stadskontorets bedömning

Nybyggnation av nya Malmö stadion på Stadionområdet 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. Investeringsutgiften



och den framtida lokalkostnaden är beräknad av serviceförvaltningen. 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