



Datum
2022-03-16
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Återrapportering av uppdrag budget 2019 - Ansvar för förvaltning av vissa kulturfastigheter STK-2021-225

Sammanfattning

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder, utreda ansvaret för förvaltningen av stadens kulturfastigheter, definierat som 11 byggnader som idag förvaltas av kulturnämnden. I denna återrapport av ärendet föreslås att förvaltning av byggnaderna bör ligga där bäst kompetens på området finns samt med följsamhet mot nämndernas reglemente. Konkreta lösningar för respektive objekt föreslås i ärendet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att föra över fastigheterna Ebbas hus samt fiskehodda 1, 2, 3 och 34 från kulturnämndens till servicenämndens anläggningsregister, jämte förvaltaransvaret för dessa, och uppdra åt samma nämnder att reglera lokalkostnader genom aktuell internhyresmodell, enligt vad som angivits i ärendet.
2. Kommunfullmäktige beslutar att föra över fastigheterna Slottsmöllan samt Möllarebostaden från kulturnämndens till servicenämndens anläggningsregister, jämte förvaltaransvaret för dessa, och uppdra åt servicenämnden och kommunstyrelsen att reglera lokalkostnader genom aktuell internhyresmodell, enligt vad som angivits i ärendet.
3. Kommunfullmäktige beslutar att inarbeta tillkommande kostnader för kommunstyrelsen om 900 tkr årligen för lokalkostnader avseende Slottsmöllan och Möllarebostaden i budget för 2023, inom ramen för kommungemensamma anläggningar under finansiering.
4. Kommunfullmäktige beslutar att föra över fastigheten Kalkugnen i Klagshamn från kulturnämndens till tekniska nämndens anläggningsregister, i syfte att pröva möjligheten till försäljning, enligt vad som angivits i ärendet.
5. Kommunfullmäktige beslutar att föra över fiskehodda 01 och 28 från kulturnämndens till tekniska nämndens anläggningsregister, jämte hyresvärdsansvaret gentemot kommersiella aktörer.
6. Kommunfullmäktige beslutar att ge kulturnämnden och servicenämnden i gemensamt uppdrag att skyndsamt utreda Garveriets fysiska förutsättningar och fatta beslut avseende önskad långsiktig lösning för byggnaden, inklusive plan för finansiering av föreslagen lösning.

7. Kommunfullmäktige beslutar att utöka kulturnämndens kommunbidrag för 2022 med 300 tkr för att täcka kostnader för initiala utredningar av Garveriet, samt att medel för detta hämtas från kommungemensamma anläggningar under finansiering.

Kommunstyrelsen föreslås för egen del besluta

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsdirektören att, för kommunstyrelsens räkning, teckna internhyresavtal med stadsfastigheter avseende Slottsmöllan och Möllarebostaden enligt i ärendet givna premisser, under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om en sådan hantering och tillskjuter medel för ändamålet.

Beslutsunderlag

- Beslut KSAU 210412 §215
- Remissvar från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 210831 § 98
- Remissvar från kulturnämnden
- Kulturnämnden beslut 210901 § 80
- Remissvar från tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 310831 § 282
- KSAU 28/3 Ansvar för förvaltning av vissa kulturfastigheter
- Utredning av förvaltaransvar för vissa kulturfastigheter

Beslutsplanering

Beslutet skickas till

Kulturnämnden
Servicenämnden
Tekniska nämnden

Ärendet

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder, utreda ansvaret för förvaltningen av stadens kulturfastigheter. I augusti 2019 fattade kommunstyrelsens arbetsutskott beslut om ett utredningsdirektiv där begreppet ”kulturfastigheter” i aktuellt ärende definierades som tolv byggnader som förvaltas av kulturnämnden. Dessa tolv byggnader har sedan dess reducerats till elva, då en av fiskehoddorna på museiområdet revs vintern 2019. Det rör sig om följande byggnader:

- Ebbas hus
- Slottsmöllan
- Möllarebostaden
- Garveriet
- Kalkugnen i Klagshamn

- Sex fiskehoddor varav två är anpassade för kommersiell verksamhet (fiskförsäljning) och fyra visas upp som en del i museets verksamhet.

Stadskontoret har tillsammans med representanter för serviceförvaltningen och kulturförvaltningen arbetat med uppdraget. Regelbundna avstämningar har även gjorts med representanter för fastighets- och gatukontoret. På sensvåren 2021 remitterades ett förslag till samtliga inblandade nämnder. Remissvaren gav vid handen att ytterligare utredningar krävdes för att på så sätt kunna tydliggöra ekonomiska aspekter av den framtida hanteringen. Sådana utredningar har genomförts under hösten 2021 och ligger till grund för det förslag som presenteras i detta ärende.

I rapporten som medföljer denna tjänsteskrivelse beskrivs de elva byggnadernas olika karaktär, förutsättningar och status. Ett förslag om hantering för var och en av byggnaderna har arbetats fram. Principiell utgångspunkt för förslagen har varit att förvaltningsansvaret ska ligga där bäst kompetens på området finns samt med följsamhet mot nämndernas reglementen. Nedan presenteras förslagen i korthet.

Föreslagen framtida hantering

Ebbas hus används för museiverksamhet och föreslås i ärendet föras över till servicenämnden, genom stadsfastigheter, för att sedan hyras ut till kulturnämnden enligt normal process för internuthyrning av verksamhetslokaler. Kulturnämnden och servicenämnden föreslås därmed ges i uppdrag att teckna ett internhyresavtal som motsvarar drift och underhåll samt kapitalkostnader för de investeringar som behöver göras i fastigheten för att byggnaden ska hållas i tillräckligt bra skick och kunna brukas för avsett ändamål, enligt vad som anges i ärendet.

Slottsmöllan med tillhörande möllarebostad och trädgårdsanläggning är byggnadsminne och skyddade via Kulturmiljölagen och bedöms ha ett särskilt värde i stadsbilden. Kulturförvaltningen önskar inte använda dem för regelbundna visningar med personal och byggnaderna är således inte att betrakta som lokaler för museiverksamhet. Bäst kompetens att förvalta Slottsmöllan och Möllarebostaden bedöms finnas hos stadsfastigheter. Eftersom ingen verksamhet kommer att bedrivas i byggnaderna och de heller inte har status som museum görs bedömningen att byggnaderna inte bör internhyras av kulturnämnden utan finansieras centralt i staden. Därför föreslås att Slottsmöllan och Möllarebostaden överlämnas från kulturnämnden till servicenämnden samt att ett internhyresavtal upprättas mellan servicenämnden och kommunstyrelsen som täcker lokalkostnaderna, enligt vad som angivits i ärendet. Eftersom kommunstyrelsen inte kommer att bedriva någon verksamhet i byggnaderna behöver ansvarsfördelningen i internhyresavtalet motsvara ett fullserviceavtal där allt ansvar för tillsyn ligger på servicenämnden. Avtalet är enbart en finansiell konstruktion för att täcka servicenämndens lokalkostnader. Eftersom kommunstyrelsen sedan tidigare inte ansvarat för finansieringen behöver kommunfullmäktige också fatta beslut om att inarbeta tillkommande kostnader för kommunstyrelsen i budget för 2023, inom ramen för kommungemensamma anläggningar under finansiering.

Vad gäller **Kalkugnen i Klagshamn** görs bedömningen att staden inte bör bedriva verksamhet här. Byggnaden har inga särskilda lagkrav eller andra villkor som begränsar dess användningsmöjligheter. Under åren har olika intressenter, främst restauratörer, hört av sig till kulturförvaltningen för möjlighet att hyra in sin verksamhet i lokalen. Det föreslås därför att kalkugnen i första hand prövas för försäljning. Eftersom det i staden är tekniska nämnden som ansvarar för avyttringar av fastigheter föreslås att kalkugnen överlämnas från kulturnämnden till

tekniska nämnden i detta syfte. Skulle försäljning av fastigheten vid utgången av 2024 visa sig vara omöjlig föreslås att byggnaden som ett nästa steg, enligt samma princip som för Slottsmöllan och Möllarebostaden, överlämnas vidare från tekniska nämnden till servicenämnden. Servicenämnden föreslås därefter lyfta tillkommande kostnader för detta i samband med påföljande budgetarbete. De insatser som, i sådana fall, krävs i byggnaden är begränsade till sådana som säkrar byggnadens livslängd och ger ett gott skalskydd.

Fiskehoddorna på museiområdet kan delas in i två grupper - de som idag används som visningsobjekt i museets verksamhet och de som används för kommersiell fiskförsäljning. Förslaget innebär att hoddorna som används i museiverksamheten bör fortsätta brukas på detta sätt. Dessa fyra fiskehoddor föreslås överlämnas till servicenämnden, genom stadsfastigheter, och hyras ut till kulturnämnden enligt normal process för internuthyrning av verksamhetslokaler. Kulturnämnden och servicenämnden föreslås därmed ges i uppdrag att teckna ett internhyresavtal som motsvarar drift och underhåll samt kapitalkostnader för de investeringar som behöver göras i fastigheten för att byggnaderna ska hållas i tillräckligt bra skick och kunna brukas för avsett ändamål.

Vad gäller de två fiskehoddor som idag är anpassade för kommersiell verksamhet och hyrs ut till näringsidkare föreslås att dessa hanteras liksom övriga fiskehoddor med samma syfte på museiområdet. Det är i dagsläget tekniska nämnden som ansvarar för de övriga hoddorna. Det föreslås därför att dessa två fiskehoddor överlämnas till tekniska nämnden.

Vad gäller **Garveriet** är byggnaden i mycket dåligt skick och hälsovådliga ämnen har funnits på en nivå långt över gränsvärden. Att iordningställa Garveriet till en nivå som gör det möjligt att vistas i byggnaden skulle troligen innebära höga kostnader. I dagsläget står byggnaden tom och livsuppehållande åtgärder genomförs på så sätt att byggnaden stöttas för att ingen risk för tredje man ska uppkomma. Staden behöver ta ställning till vad som ska ske med Garveriet. Finns skäl att riva eller bör staden investera i byggnadens fortlevnad? Enligt uppgifter från en grov besiktning som teknisk konsult genomfört av byggnaden krävs ytterligare utredningar, motsvarande ca 300 000 kronor, för att ta fram ett fullgott beslutsunderlag avseende byggnadens faktiska status och vilka kostnader som en eventuell renovering är behäftad med. Det föreslås därmed att kulturnämnden och servicenämnden får i gemensamt uppdrag att skyndsamt utreda Garveriets fysiska förutsättningar och fatta beslut avseende önskad långsiktig lösning för byggnaden, inklusive plan för finansiering av föreslagen lösning. Vidare föreslås att kommunfullmäktige beslutar att utöka kulturnämndens kommunbidrag för 2022 med 300 000 kr för att täcka kostnader för dessa initiala utredningar, samt att medel för detta hämtas från kommungemensamma anläggningar under finansiering.

Nämndernas remissvar

Kulturnämnden ställer sig bakom utredningen och förslagen till framtida förvaltning av byggnaderna. Nämnden vill dock påtala att antalet fiskehoddor som används för kommersiellt respektive musealt bruk behöver justeras. Kulturnämnden vill också förtydliga att, när det gäller de byggnader som kulturnämnden föreslås internhyra – Ebbas hus och fyra fiskehoddor, så måste det vara under förutsättning att det ryms inom nämndens erhållna ekonomiska ram.

Tekniska nämnden har inget att erinra i sak till förslaget men föreslår att en rimlig tidsram för utredande av försäljning av kalkugnen ska sättas. Om försäljning inte kommer till stånd inom tidsramen ska byggnaden flyttas över till servicenämnden med sedvanlig intern markupplåtelse. Vidare anser nämnden att underhållsplaner för objekten bör redovisas i den mån sådana finns.

Slutligen tydliggör nämnden att befintliga arrendeavtal mellan fastighets- och gatukontoret och kulturförvaltningen ska avslutas i samband med att byggnaderna överförs.

Servicenämnden skriver i sitt remissvar att man är negativ till att härbärgera ansvaret för fastigheten, men kan tänka sig att vara behjälpliga med fastighetsförvaltning. Nämnden menar att detta stämmer bättre överens med nämndens reglemente. I reglementet står att servicenämnden ansvarar för att försörja kommunens verksamheter med lokaler och förvalta de fastigheter där kommunal verksamhet bedrivs, samt att nämnden inom ramen för detta ansvar får hyra ut eller i övrigt upplåta kommunala fastigheter som förvaltas av nämnden. Eftersom flera av de aktuella byggnaderna inte är tänkta att hyras ut alls, utan enbart förvaltas för att bevaras som landmärke i staden, menar nämnden att detta inte ligger i linje med reglementet.

Servicenämnden påpekar också att nämndens fastighetsverksamhet inte finansieras av kommunbidrag utan av hyresintäkter. Eftersom vissa av objekten saknar hyresgäst kommer nämnden behöva ersättning i form av självkostnadshyra för att fullgöra förvaltningsuppdraget.

Vad gäller enskilda objekt anser servicenämnden att samtliga fiskehoddor bör förvaltas av tekniska nämnden. Man är också orolig för att det gåvobrev som finns upprättat för Ebbas hus skulle innebära hinder för servicenämnden att ansvara fullt ut för förvaltningen av byggnaden. Vad gäller Garveriet ställer sig nämnden positiv till i ärendet föreslagen hantering.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret har efter att remissvaren inkommit gjort justeringar i ärendet enligt de synpunkter i sak som inkommit från kulturnämnden och tekniska nämnden. Stadskontoret har också arbetat vidare tillsammans med serviceförvaltningen för att hitta en lösning som fungerar så bra som möjligt för staden som helhet.

Vad gäller servicenämndens reglemente finns anledning att på sikt förtydliga vissa skrivningar kring uppdraget att förvalta stadens byggnader. Det får dock anses ligga inom fastighetsförvaltningens grundförutsättningar att förvalta även vakanta lokaler, vilket aktuella byggnader kan betraktas som. Stadsfastigheter ansvarar redan idag för flera lokaler som varit vakanta under längre tid, och där det inte ligger i stadens intresse att avyttra dessa. Det är också rimligt, såväl utifrån kvalitativa som ekonomiska aspekter, att stadens kompetens kring förvaltning av byggnader och det ansvar som därpå medföljer i så stor utsträckning som möjligt samlas under en förvaltning. Stadskontoret menar därför att det får anses ligga inom nämndens ansvar att härbärgera ansvaret för byggnaderna såsom finns beskrivet i ärendet.

Kommunstyrelsen gav i januari 2022 stadskontoret i uppdrag att utreda hur stadens reglementen kan harmoniseras. Frågan om ett eventuellt förtydligande av servicenämndens reglemente vad avser nämndens fastighetsförvaltning kan behandlas inom ramen för det uppdraget.

Det är helt korrekt att servicenämnden behöver ekonomisk kompensation för sitt nya ansvar i och med ett övertagande av 11 byggnader. Under hösten 2021 genomförde stadsfastigheter okulärbesiktningar av samtliga byggnader aktuella för övertagande i syfte att prissätta nödvändiga underhållsåtgärder samt bedöma framtida driftkostnader. Beräkningarna ser ut som följer.

	Inv.kostnad tkr	Avskrivningsko stnad tkr	Räntekostnad år 1 (1,25%) tkr	Total kapitalkostnad år 1 tkr	Driftkostnad tkr	Lokalkostnad tkr
Slottsmöllan	13 100	451	164	615	41	656

Möllarebostaden	3 500	142	44	185	15	200
Ebbas Hus	2 950	55	37	91	34	125
Fiskehoddorna	3 300	120	41	162	42	203
Totalt	22 850	767	286	1 053	132	1 185

Vid sidan om ovanstående finns ett restvärde för Slottsmöllan om 296 tkr samt för Ebbas hus om 22 tkr. Dessa följer andra avskrivningstider men avskrivningskostnader ska läggas till beräkningarna ovan. Övriga fastigheter saknar restvärde.

Stadskontoret föreslår, såsom beskrivet i ärendet, att vad gäller Ebbas hus och de fyra fiskehoddor som ska användas för museiändamål, regleras lokalkostnaderna genom internhyresavtal mellan kulturnämnden och stadsfastigheter. Vad gäller de byggnader där ingen kommunal verksamhet ska bedrivas; Slottsmöllan och Möllarebostaden, föreslår stadskontoret att lokalkostnaderna regleras genom internhyresavtal mellan servicenämnden och kommunstyrelsen.

Investeringar i fastigheterna har budgeterats för i servicenämndens äskade investeringsram inför budget 2023. Investeringar som infaller under 2022 bedömer stadskontoret täcks av befintlig investeringsram för nämnden innevarande år. Skulle servicenämnden ändå se behov av utökad ram får nämnden tillskriva kommunfullmäktige angående detta.

Stadskontoret anser att uppdelningen av fiskehoddorna i användningsområde som skäl för fördelning av förvaltaransvaret stämmer väl överens med utredningens ambition att uppnå ett effektivt nyttjande av staden ekonomiska resurser. De fiskehoddor som används som lokaler för kommunal verksamhet bör förvaltas av stadsfastigheter och internhyras av verksamhetsansvarig nämnd. De fiskehoddor som idag hyrs ut till kommersiella aktörer är en annan sak. Eftersom tekniska nämnden idag ansvarar för övriga kommersiella fiskehoddor på området är det lämpligt att de handhar även de två som idag ligger hos kulturnämnden. På så sätt samlas kompetens och kommunikation i relation till aktörerna som bedriver verksamhet i dessa lokaler.

Stadskontoret anser, vidare, att det inte föreligger några hinder för överföring av förvaltaransvaret i det gåvobrev som finns för Ebbas hus eller i att byggnaden skulle betraktas som museiobjekt. Byggnaden är inte upptagen i museets samlingar och är därmed inte att betrakta som museiobjekt och gåvobrevet stipulerar enbart användningen av byggnaden, inte förvaltningen av densamma.

Stadskontoret har stämt av det justerade förslaget med inblandade förvaltningar. Servicenämnden är informerad om ärendet.

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.]