

IDN 2022-05-24

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-508 27 656**Till**
Idrottsnämnden

Hyresavtal och upphandling avseende Brännkyrkahallen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden återtar tidigare inriktningsbeslut per den 2019-06-18, dnr 2018/46, avseende upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen.
2. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för Brännkyrkahallen, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för Brännkyrkahallen, bilaga 1.
4. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för ombyggnation av Brännkyrkahallen som ska hyras enligt bilaga 1.
5. Idrottsnämnden beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att uppdra åt förvaltningschefen att besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling samt tecknande av upphandlingskontrakt.
6. Omedelbar justering

Marina Höglund
Idrottsdirektör

Carina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetskontoret och SISAB att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB ("Nystad") för att bl.a. samverka kring en renovering av Brännkyrkahallen.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsförvaltningen förhandlat med Nystad och arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för Brännkyrkahallen. Avtalsförslaget möjliggör en totalrenovering av hallen. Hyresavtalet för Brännkyrkahallen föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 september 2024.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallarna.

Avsikten är att upplåta fastigheten med tomträtt och genomföra försäljning av Brännkyrkahallen till Nystad. Beslut att upplåta fastigheten med tomträtt och genomföra försäljning av Brännkyrkahallen tas av exploateringsnämnden, preliminärt juni 2022.

Tidigare beslut

Beslut om godkännande av avsiktsförklaring fattades i idrottsnämnden 2021-06-22 (Dnr. 2.3.4/2021/1732), exploateringsnämnden 2021-06-17 (Dnr. E2019-04804-3), fastighetsnämnden 2021-06-22 (Dnr. 2021/211) och SISAB 2021-06-09 (Dnr. 2021-00208).

Bakgrund.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att de samlade lokalresurserna med både ägda och hyrda lokaler och anpassning av dessa är en förutsättning för stadens verksamheters måluppfyllelse och effektivitet. Valet mellan att äga eller hyra ska ske utifrån ett helhetsperspektiv som beaktar både kommunkoncernens organisatoriska och finansiella förutsättningar samt förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

Brännkyrkahallen är en idrottshall uppförd 1962-1964 i Midsommarkransen. Hallen är cirka 6 700 kvm fördelade på två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Hallen är viktig för Midsommarkransens gymnasium som har en idrottsinriktning. Hallens tekniska installationer är utjänta och den behöver även anpassas för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning för att möjliggöra en framtida drift av hallen och förbättra personalens arbetsmiljö.

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa en framtida drift av anläggningen. Under våren 2019 utreddes även en eventuell utbyggnad av Brännkyrkahallen för att möta de krav som ställs på en publikhall såsom spelmått och publikkapacitet. Utredningen visade även på att spelmått och storlek på läktare ej fullt ut går att inrymma i en utbyggd hall. I och med hallens grönklassning bedömdes de antikvariska kraven kring varsamhet vid utbyggnaden bli mycket svåra att uppfylla samt för kostnadsdrivande.

I juni 2019 fattade fastighetsnämnden och idrottsnämnden ett inriktningsbeslut om att fortsätta planera för de föreslagna åtgärderna i en systemhandling.

Därefter har en förfrågan från Nystad inkommit till staden om att förvärva fastigheten.

Under 2021 tecknade idrottsnämnden, genom dess idrottsförvaltning, en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB för att bl.a. samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen.

Ärendet

Utifrån avsiktsförklaringens intentioner har idrottsförvaltningen tillsammans med Nystad förhandlat fram hyresavtal och projektgenomförandeavtal, gränsdragningslistor m.m., för renovering och inhyrning i Brännkyrkahallen.

Utgångspunkten i förhandlingarna har varit att idrottshallen ska utformas i enlighet med stadens idrottsstandard. Nystad har utifrån idrottsförvaltningens input och standard för idrottshallar tagit fram ett rumsfunktionsprogram, ritningar m.m. som bland annat beskriver anläggningens konstruktion, utrymmen och inrymmande funktioner. Renoveringen innebär en effektivisering av

verksamhetsytorna inom hallen och att ytorna anpassas efter dagens behov. Bland annat kommer nytt trägolv att läggas i båda idrottshallarna, då dess livslängd har löpt ut. Läktaren rustas upp med hänsyn till arbetsmiljön samt drift och underhåll. Anläggningen ses över och anpassas så att alla verksamheter ska kunna nås på ett tillgängligt sätt. En utökning av antalet omklädningsrum sker samt anpassning till dagens standard.

Nyttjare av idrottshallen kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsförvaltningen i enlighet med förvaltningens fördelningsprinciper och taxor. Avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid kan göras genom att idrottsnämnden initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen.

Projektgenomförandavtalet reglerar parternas roller under genomförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar ska hanteras under projektets genomförande fram till det att idrottshallen har färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen. Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Entreprenadavtalet och övriga avtal som upphandlas inom ramarna för projektet kommer därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Hysesavtalet är på 20 år och om det inte sägs upp förlängs det med fem år i taget. Preliminär tillträdesdag är satt till 1 september 2024. Definitivt tillträde ska meddelas senast sex månader i förväg. Lokalens totala yta uppgår till ca 5012 kvm LOA. Ytan för den bowlinghall som finns i Brännkyrkahallen ingår inte i stadens inhyrning utan kommer att hyras ut av Nystad till en extern part.

Idrottsförvaltningen och Nystad har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar så som fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget. Utöver hyran kommer även tillkomma kostnad för el, värme m.m.

Vidare kommer hyresavtalet med tillhörande bilagor kommer för sin giltighet vara villkorat att

- (i) kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft;
- (ii) erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden beviljas och vinner laga kraft;
- (iii) fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinner laga kraft; och
- (iv) beslut att genomföra försäljning av Brännkyrkahallen och att upplåta fastigheten på vilken Brännkyrkahallen är belägen med tomträtt till Hyresvärden vinner laga kraft

Om något av ovanstående villkor inte uppfylls förfaller hyresavtalet. Ingen av parterna har då någon ersättningsrätt från den andre.

Beslut om fastighetsbildning och att upplåta fastigheten med tomträtt och genomföra försäljning av Brännkyrkahallen tas av exploateringsnämnden, preliminärt juni 2022. Avsikten är att Nystad ska tillträda fastigheten till sommaren 2023.

Om Nystad

Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-3375, moderbolag till Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB, org.nr 559290-7363, är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling och långsiktigt ägande av samhällsfastigheter i form av skolor, idrottshallar och äldreboenden i Sverige. All projektutveckling sker i egen regi i samarbete med kommuner och verksamheter.

Nystad Stadsutveckling AB grundades 2017. Nystad har tretton stycken pågående utvecklingsprojekt med en total investeringsvolym om cirka 3,5 Mdkr kronor. Projekten befinner sig i olika skeden, från detaljplanering till produktion.

Bolagets projekt finansieras med eget kapital samt bankfinansiering. Grundarna äger en tydlig majoritet av bolaget. Övriga ägare är medarbetare och finansiärer. Organisationen består i dag av cirka 20 anställda, rådgivare och konsulter som arbetar med bland annat projektutveckling, projektgenomförande och administration. Nystads statsutveckling AB hade en omslutning om 598 mnkr per 2021-12-31.

Stadens hyresvärd är Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB som registrerades 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med planeringsenheten och avdelningen för idrottsverksamhet inomhus. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Brännkyrkahallen i Midsommarkransen är uppförd 1964 och är grönklassad. Anläggningen är i stort behov av upprustning av de tekniska installationerna då dessa har uppnått sin tekniska livslängd samt för att tillmötesgå förändrade myndighetskrav. .

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa en framtida drift av anläggningen.

Brännkyrkahallen har en strategiskt viktig placering i söderort, med närhet till goda kommunikationer som gör den lättillgänglig. Anläggningen är välbesökt och nyttjas av både idrottsföreningar och intilliggande skolor, exempelvis Midsommarkransens gymnasium som har nationellt idrottsprogram. I Brännkyrkahallens två idrottshallar bedrivs bland annat träning och turneringar inom handboll, basket, gymnastik, brottning och dans. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kampsportsföreningar som utövar aikido, karate och judo. I Brännkyrkahallens östra byggnadsdel ligger en bowlinghall, vilken drivs av en privat aktör.



Kartbild dpMap Brännkyrkahallen

Skolans behov

Kommunala grundskolans behov i området är i dagsläget uppfyllt och i princip självförsörjande. På grund av utökad timplan i idrott och hälsa för åk 6-9 har behovet av idrottstimmar ökat vilket innebär ett ökat behov av timbokningar i hallar kan förekomma. Vad gäller gymnasieskolor i området idag finns ett större behov av idrottslokaler. Midsommarkransens gymnasium (kapacitet för ca 1000 elever) med nationell idrottsinriktning nyttjar idag Brännkyrkahallen och flertalet inhyrda hallar i staden.

Utbildningsförvaltningen välkomnar en renovering av Brännkyrkahallen för att anpassas till dagens behov. Ett fortsatt samarbete och samverkan kring tidplan pågår tillsammans med utbildningsförvaltningen.

Kompletterande funktioner

Förutom upprustning av planerade tekniska installationer samt från- och tillgänglighetsanpassningar nämnda ovan, föreslås också verksamhetsytorna inom hallen att effektiviseras och anpassas efter dagens behov.

Nytt trägolv läggs i båda idrottshallarna, då dess livslängd har löpt ut. Anpassningar görs för att komplettera och effektivisera förvaring i idrottshallarna. Antal basketmål utökas för att möta dagens behov. Anpassningar görs för att tillgodose gymnastikverksamhet genom exempelvis infästningar av barr. Läktaren rustas upp med hänsyn till arbetsmiljön samt drift och underhåll. Anläggningen ses över och anpassas med avseende till god tillgänglighet för att alla verksamhetsytorna ska kunna nås på ett tillgänglighet sätt. Ytor för budoverksamhet effektiviseras och moderniseras. Verksamhetsyta för Aikidon som tidigare planerades att utgå, bevaras och anpassats till lämplig verksamhetsyta. Behovet av omklädningsrum tillmötesgår genom ett ökat antal samt anpassning till dagens standard, till exempel genom att flexibla omklädningsrum tillkommer.

Ekonomiska konsekvenser

Se bilaga 2.

Måluppfyllelse

Syftet med inhyrningen är säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet. Detta bidrar särskilt till måluppfyllelse av nämndmålet *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål till *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv* samt nämndmål *Idrottsnämnden bidrar till att skapa ett gynnsamt näringslivsklimat för aktörer inom idrottssektorn* där privata/externa investeringar avlastar de offentliga investeringsmedlen och bidrar till att fler ändamålsenliga anläggningar kan tillkomma, vilket innebär förbättrade förutsättningar för att kunna tillgodose behovet av idrottsytor i den växande staden.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*. Ett växande Stockholm innebär att trycket på befintliga idrottsanläggningar ökar ytterligare. Många befintliga idrottsanläggningar i staden i stort behov av upprustning och med hänsyn till att stadens möjligheter att på egen hand finansiera omfattande reinvesteringar är begränsade så kommer samverkan med externa aktörer att behöva ske i större omfattning än tidigare.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, genom att ge möjligheten för barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar när anläggningar utvecklas efter dagens verksamhetsbehov och tillgänglighet.

Projektets bidrar även till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter*, genom att till skapa en tillgänglig idrottshall som syftar till att ge personer med funktionsvariation möjlighet att nyttja verksamhetsytorna.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholm är en hållbar stad*

med en god livsmiljö genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen, genom bland annat installation av solceller. Anläggningen kommer genom ombyggnationsprojektet uppnå klassning Silver enligt Miljöbyggnads miljöcertifiering.

Miljökonsekvenser

Brännkyrkahallens är i stort behov av upprustning av de tekniska installationerna då dessa har uppnått sin tekniska livslängd. Anläggningen kommer genom ombyggnation att bli klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen. Aktören avser att projektera anläggningen enligt kraven för miljöbyggnad silver.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att anpassa och tillgängliggöra hallen, med exempelvis flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och en friare användning av olika grupper i samhället möjliggörs.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom ombyggnation till en tillgänglig och flexibel idrottshall.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn. Basket är den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott, där omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar basket i en förening är flickor. Brännkyrkahallen tillgodoser flera sporter. Genom att utveckla en

flexibel och mångsidig idrottshall, ökar underlagt för en mer jämställd fördelning och användning.

Preliminär tidplan

Beslut kommunfullmäktige	Q3 2022
Upphandling av totalentreprenad	Q3 2022
Genomförande av entreprenad	2023-2024
Preliminär inflyttning	Q3 2024

Slut

Bilagor

- 1 Hyresavtal inkl. bilagor (sekretess)
- 2 Ekonomisk redovisning (sekretess)