

Handläggare
Exploateringskontoret
Vanja Westerlund
Telefon: 08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2022-06-09
Fastighetsnämnden
2022-06-14

Fastighetskontoret
Martin Svensson
Telefon: 08-508 270 79

Försäljning och upplåtelse av tomträtt till Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB

Förslag till beslut

Fastighetskontorets förslag till beslut:

1. Värdeöverföring av Brännkyrkahallen, byggnad inom Herbariet 2, till exploateringsnämnden till ett bokfört värde om cirka 14,4 miljoner kronor med utförandedatum per 2022-0901.
2. Förvaltningsavtal tecknas med exploateringsnämnden från 2022-09-01. fram tills överlåtelse av Brännkyrkahallen.

Exploateringskontorets förslag till beslut:

3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tomträttsupplåtelse för idrottsändamål gällande del av Herbariet 2 till Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB och uppdrar åt kontoret att teckna avtal under förutsättning att följande förutsättningar är uppfyllda:
 - kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet mellan Stockholms kommun genom idrottsnämnden och Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft,
 - idrottsnämnden genomför upphandling av entreprenaden för ombyggnation och avtal tecknats med tilldelad entreprenör och
 - fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinner laga kraft.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

4. Exploateringsnämnden godkänner överlåtelse av Brännkyrkahallen och annan egendom på fastigheten, för en sammanlagd ersättning om 55 miljoner kronor, till Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB i samband med tomträttsupplåtelsen enligt punkten 3.
5. Förvaltningsavtal tecknas med fastighetsnämnden från 2022-09-01 fram tills överlåtelse av Brännkyrkahallen.

Johan Castwall
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anders Kindberg
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetskontoret och SISAB att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB, nedan kallat Nystad, för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar och skola inom Herbariet 2.

Intentionen i avsiktsförklaringen är att exploateringsnämnden ska upplåta marken med tomträtt samt att en försäljning av Brännkyrkahallen ska ske till Nystad. Vidare är avsikten att hyresavtal ska tecknas mellan idrottsnämnden och Nystad om parterna kommer överens i förhandlingarna.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsförvaltningen förhandlat med Nystad och arbetat fram förslag till hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga för Brännkyrkahallen. Hyresavtalet med tillhörande projektgenomförandebilaga möjliggör en totalrenovering av hallen. Hyresavtal och upphandling avseende Brännkyrkahallen tas upp i Idrottsnämnden 25 maj 2022 (Dnr 2.3.4/2022/1507).

Parallellt med idrottsförvaltningens hyresförhandling har exploateringskontoret tagit fram utkast på tomträttsavtal och genomfört en värdering av Brännkyrkahallen.

Avsikten är att Nystad ska tillträda tomträten samt köpa Brännkyrkahallen när idrottsnämnden och Nystad tecknat ett hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga. Enligt nu gällande tidplan kommer detta ske i maj 2023.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av Brännkyrkahallen beräknas preliminärt till 55 miljoner kronor. Värdeöverföring av Brännkyrkahallen till exploateringsnämnden från fastighetsnämnden sker till ett bokfört värde om cirka 14,4 miljoner kronor.

För fastighetskontorets del innebär projektet en förlorad nettointäkt samt avyttring av en fastighet. De ekonomiska konsekvenserna för idrottförvaltningen redogörs för i ett separat ärende.

Ärendet

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i februari 2018 (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018) angående ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden och idrottsnämnden i juni 2019 angående ombyggnad och upprustning av Brännkyrkahallen (dnr 2017/457 respektive dnr 08.03.01/46/2018).

Beslut om godkännande av avsiktsförklaring fattades i fastighetsnämnden 22 juni 2021, (dnr 2021/2011) och i exploateringsnämnden 17 juni 2021, (dnr E2019-04804).

Bakgrund

Herbariet 2 i Midsommarkransen består idag av Midsommarkransens gymnasium, en fotbollsplan samt Brännkyrkahallen. Brännkyrkahallen är en idrottshall uppförd 1962-1964. Hallen är cirka 6 700 kvm fördelade på två hallar för bollsport och gymnastik, kampsportshallar, skytteklubb och bowling. Hallens tekniska installationer är uttjänta och behöver anpassas för att möta dagens lagkrav för tillgänglighet och brandutrymning samt för att möjliggöra en framtida drift av hallen och förbättra personalens arbetsmiljö.

Fastigheten Herbariet 2 ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Den del av Herbariet 2 som inkluderar Brännkyrkahallen föreslås att upplåtas med tomträtt till Nystad. Totalt kommer fastigheten att i en lantmäteriförrättning delas i tre fastigheter, Brännkyrkahallen, Midsommarkransens gymnasium samt en tredje fastighet som kommer bestå av två byggnader med tre nya fullstora idrottshallar.

Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en programhandling som beskriver de åtgärder som krävs för att säkerställa framtida drift av Brännkyrkahallen. Under våren 2019 utreddes även en eventuell utbyggnad av hallen för att möta de krav som ställs på en publikhall såsom spelmått och publikkapacitet. Utredningen visade 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.

Därefter har Nystad inkommit med en ansökan om att förvärva Brännkyrkahallen samt bygga nya idrottshallar och en ny skola inom Herbariet 2. Under 2021 tecknade idrottsnämnden, genom dess idrottsförvaltning, en avsiktsförklaring med Nystad för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom Herbariet 2.

Beskrivning av ärendet

Brännkyrkahallen avses säljas till en preliminär köpeskilling om 55 miljoner kronor. Priset är framtaget via extern värdering och avgälden tillhörande tomträtsupplåtelsen är bedömd utifrån en värdering som kommer godkännas i expertrådet 2022-06-02.

Nystad ska teckna ett hyresavtal med idrottsnämnden med tillhörande projektgenomförandebilaga. Avtalet kommer att beslutas i berörd nämnd och i kommunfullmäktige. Efter beslut kommer idrottsnämnden upphandla entreprenaden enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU) och avtal tecknats med tilldelad entreprenör samt fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinna laga kraft.

När detta är genomfört säljs Brännkyrkahallen och tomträtten upplåts till Nystad.

När förslag till beslut i enlighet med detta utlåtande har tagits i fastighetsnämnden och exploateringsnämnden kommer Brännkyrkahallen värdeöverföras till bokfört värde till exploateringsnämnden samtidigt som exploateringskontoret och fastighetskontoret tecknar ett förvaltningsavtal för förvaltning av Brännkyrkahallen som ska gälla fram till att överlåtelse av hallen sker.

Först när samtliga steg är genomförda dvs, när kommunfullmäktiges beslut att godkänna hyresavtalet mellan Stockholms kommun genom idrottsnämnden och Nystad avseende Brännkyrkahallen, samt när idrottsnämndens upphandling av entreprenaden för ombyggnationen av Brännkyrkahallen vinner laga kraft och avtal tecknats med tilldelad entreprenör, kan Nystad tillträda tomträtten samt köpa Brännkyrkahallen. Enligt nu gällande tidplan kommer detta ske i maj 2023.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende beskrivs de ekonomiska konsekvenserna för exploateringskontoret och fastighetskontoret. De ekonomiska konsekvenserna för idrottförvaltningen redogörs för separat i ett särskilt ärende som tas upp i idrottsnämnden 24 maj 2022 (Dnr 2.3.4/2022/1507).

Ekonomi exploateringskontoret

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Den beräknade årliga avgälden är 0,6 miljoner kronor.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,6 miljoner kronor. Utgifterna avser ersättning för Brännkyrkahallen motsvarande bokfört värde hos fastighetskontoret, extern värdering av hallen samt administrativ tid i projektet.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av Brännkyrkahallen beräknas preliminärt till 55 miljoner kronor.

Ekonomi fastighetskontoret

- Fastighetskontoret har upparbetade projekteringskostnader som uppgår till 9,2 miljoner kronor fram t.o.m. inriktningsbeslut. Det framtagna materialet har kommit Nystad till handa. Upparbetade projekteringskostnader hanteras i samband med årsbokslut.
- Brännkyrkahallen, har per den 2022-03-31 ett bokfört värde om 14,4 miljoner kronor. Exploateringskontoret kommer att ersätta fastighetskontoret med det bokförda värdet vid värdeöverföringen.
- Förlorad nettointäkt för fastighetskontoret 430 000 kr/år

Slutsats-ekonomi

För exploateringskontorets del har projektet en god ekonomi. För fastighetskontorets del innebär projektet en förlorad nettointäkt samt att fastighet avyttras. De ekonomiska konsekvenserna för idrottsförvaltningen redogörs för separat i ett särskilt ärende som tas upp i idrottsnämnden 24 maj 2022 (Dnr 2.3.4/2022/1507).

Måluppfyllelse

Projektet bidrar till stadens mål att skapa ett gynnsamt näringslivsklimat för privata aktörer inom samhällsfastighetssektorn 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 tex idrottsytor i den växande staden. Detta projekt är ett viktigt pilotprojekt för att utveckla processer för samarbetet med privata aktörer.

Genomförandefrågor

Tidplan

Brännkyrkahallen värdeöverförs september 2022 och överläts till Nystad maj 2023. Nystad planerar därefter påbörja upprustning av Brännkyrkahallen. Idrottsförvaltningen beräknas kunna tillträda Brännkyrkahallen som hyresgäst fr o m 1 september 2024.

Risker och osäkerheter

- Risk att kommande beslut hos kommunfullmäktige enlighet med detta förslag inte vinner laga kraft eller blir överklagat.
- Risk att tilldelningsbeslut i upphandlingen av entreprenaden för ombyggnationen av Brännkyrkahallen inte kan fattas eller blir överprövat.
- Överklaganden av övriga beslut kopplade till processen.

Om ovan nämnda risker faller ut, och försäljningen av hallen därmed inte genomförs, återgår Brännkyrkahallen till fastighetskontoret genom värdeöverföring.

Kontorens sammanfattande bedömning

För staden är det av vikt att samarbetet med privata aktörer för uppförande av samhällsfastigheter fortsätter att utvecklas i syfte att avlasta stadens investeringsbudget och minska låneskulden. Detta projekt är ett viktigt pilotprojekt för att utveckla processer för samarbetet med privata aktörer.

Slut