



Handläggare: Niklas Karlsson
Telefon: 508 27 947

Till
Idrottsnämnden
den 15 maj 2007

Centralbadets hyresförhållanden

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att avveckla stadens hyresavtal avseende Centralbadet senast till nuvarande avtals utgång den 31 juli 2009.

Inger Båvner

Lennart Andreasson

Sammanfattning

Centralbadets byggnad på Drottninggatan/Holländargatan ägs efter renovering i slutet av 1980-talet av en privat fastighetsägare, Fabège, som är hyresvärd för idrottsförvaltningen. Hyresavtalet är en del i ett större avtal från 1986 angående upprustning och försäljning av byggnaden och badet. Ytterligare en del i avtalet är att fastighetens tomträttsavgäld är nedsatt till noll under den tid staden hyr badet. Badet drivs i enskild regi av Centralbadet AB, som hyr i andra hand av staden genom idrottsförvaltningen.

Centralbadets verksamhet beskrivs som ett "SPA-koncept" med bad, bastu, gym, terapier och behandlingar, restaurang, konferens och festvåning. Olika behandlingar och terapier utgör en stor del av verksamheten. I badet finns också flera serveringar med fullständiga rättigheter. För badet gäller 18 års åldersgräns.

Hyresavtalet med Fabège löper ut den 31 juli 2009 med 18 månaders uppsägningstid. I avtalet finns även en option för staden om att förlänga avtalet i ytterligare 20 år på oförändrade villkor. Tomträttsavtalet för fastigheten hanteras av exploateringskontoret och löper t.o.m. oktober 2008. Idrottsförvaltningen hyr ut badet i andra hand på i huvudsak samma villkor som i förstahandsavtalet men med 24 månaders uppsägningstid. Andra-

handsavtalet behöver sägas upp för omförhandling senast under juli 2007 för att anpassas till förändrade villkor i förstahandsavtalet.

Staden har idag en kostnad för fastigheten/badet i form av utebliven tomträttsavgäld om ca 2,2 mnkr per år t.o.m. 2008. För att nedsättningen av tomträttsavgälden ska belasta rätt nämnd betalar idrottsnämnden motsvarande belopp till exploateringsnämnden, och får motsvarande medel i KF budget. Den nya tomträttsavgälden från oktober 2008 går inte att med säkerhet beräkna i förväg. En mycket översiktlig uppskattning är att den kan tänkas hamna i intervallet 3-4 mnkr per år.

När hyresavtalet med Fabege löper ut kan staden välja att förlänga avtalet, eller att säga upp det och avveckla stadens engagemang i badet. En förlängning medför sannolikt ökade kostnader, genom ökad hyra eller krav på fortsatt nedsättning av tomträttsavgälden. Idrottsförvaltningen behöver då förhandla om villkoren i andrahandsavtalet på motsvarande sätt. En förlängning av avtalet med nuvarande hyresgäst förutsätter att denne kan klara den nya kostnaden då staden inte kan subventionera en enskild verksamhet. Alternativt kan en förnyad verksamhetsupphandling genomföras. Det är dock alltid staden som förstahandshyresgäst som står den ekonomiska risken.

När nuvarande avtal för Centralbadet tecknades var orsakerna till stadens engagemang i huvudsak: 1) man ville säkerställa att byggnaden rustades och bevarades 2) man ville öppna Centralbadet som ett allmänt bad samt 3) staden var ägare till fastigheten.

Idag är byggnaden och badet säkrade för framtiden genom regleringar och skyddsbestämmelser i detaljplan. Badets verksamhet är idag inte inriktat mot de målgrupper och den verksamhet som idrottsnämnden prioriterar i det idrottspolitiska programmet och badets utformning tillsammans med de antikvariska restriktionerna gör att det saknas utvecklingsmöjligheter i den riktningen. Staden äger inte längre någon del av byggnaden.

En stor del av badets verksamhet sker på en fungerande marknad, och såväl verksamheten som fastigheten är i enskild ägo. Det finns då enligt idrottsförvaltningens uppfattning ingen anledning för idrottsnämnden att engagera sig i en verksamhetsupphandling, eller fortsätta agera mellanhand som idag. I vissa avseenden kan det t.o.m. försvåra badets/bolagets utvecklingsmöjligheter att ha staden som mellanhand. Sammantaget är idrottsförvaltningens uppfattning att motiv saknas för ett fortsatt engagemang från staden i Centralbadet.

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar att ge idrottsförvaltningen i uppdrag att avveckla stadens hyresavtal avseende Centralbadet senast till nuvarande avtals utgång den 31 juli 2009.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning.

Bakgrund

Centralbadet är beläget på Drottningatan / Holländargatan och är byggt 1904. Efter att badet varit stängt i tio års tid renoverades byggnaden och badet, som då var i mycket dåligt skick, under senare delen av 1980-talet. Renoveringen genomfördes efter ett avtal mellan staden, som var fastighetsägare, och bolaget Centralbadet HB som ägdes gemensamt av det kommunala fastighetsbolaget Hiby och det privata fastighetsbolaget Fabege. Avtalet innebar att Centralbadet HB åtog sig att rusta byggnaden och badet med beaktande av antikvariska skyddsföreskrifter, att hålla gården (parken) öppen för allmänheten och att hyra ut badet till staden på gynnsamma villkor under 20 års tid, t.o.m. 2009. I gengäld fick bolaget överta ägandet till byggnaden utan någon kostnad och med rätt att göra kommersiella kontorslokaler i övriga delar av byggnaden, samt att staden inte skulle ta ut någon tomträttsavgäld under en tjugoårsperiod.

Badet öppnade igen 1989 i enskild regi efter att staden hyrt ut badet till en entreprenör, numera med namnet Centralbadet AB (ej att förväxla med hyresvärden Centralbadet HB).

Senare har staden sålt hela Hiby till SEB fastigheter, som därigenom övertagit stadens andel i ägarbolaget Centralbadet HB. Fastighetsförvaltning och avtalsförhandlingar sköts genom Fabege, nedan anges därför Fabege som hyresvärd, för att undvika förväxlingar.

Tidigare nämndärenden

Idrottsnämnden behandlade den 22 augusti 2006 ett ärende angående ”Centralbadet, lägesbeskrivning av nuvarande hyresförhållande” (dnr 322/410/06). Nämnden beslutade då bl.a. att uppdra åt förvaltningen att inleda förhandlingar angående förutsättningarna för en förlängning av nuvarande hyresavtal.

Dagsläget

Verksamhet

Centralbadet drivs sedan ombyggnaden 1989 av Centralbadet AB. På badets hemsida anges verksamhetsidén som att: ”Centralbadet är idag ett SPA-koncept”.

Verksamheten omfattar i huvudsak bad, bastu, gym, terapier och behandlingar, restaurang, konferens och festvåning. Stora bassängen eller ”salongsbadet” är en 25 yards bassäng med 30 grader för motionssimning. Dessutom finns en bubbelpool och en thermalpool samt en terapipool. I anslutning till badet finns också olika typer av bastu, ångbad mm.

En stor del av verksamheten utgörs av olika behandlingar och terapier som massage, kinesisk medicin, ansikts- och hudbehandlingar, make-up, fysioterapeutiska behandlingar mm samt gym. I badet finns också serveringar med fullständiga rättigheter; restaurang och

café samt en relax- och poolbar med servering vid bubbelpoolavdelningen. Badet har också en konferensavdelning och erbjuder en lång rad paket med olika kombinationer av bad/behandlingar/konferens/friskvård/servering mm.

För badet gäller 18 års åldersgräns (ej i målsmans sällskap) eller 23 år i stora grupper. Stora bassängen har 15 års gräns även i målsmans sällskap. Badentré kostar 110 kronor, efter kl 15 fredag och lördag 150 kronor. För mer detaljerad information se hemsidan www.centralbadet.se.

Hyresförhållanden

Staden genom idrottsförvaltningen har sedan 1989 ett hyresavtal med hyresvärden Fabege, som löper ut 31 juli 2009 med 18 månaders uppsägningstid. I avtalet finns även en option för staden om att förlänga avtalet i ytterligare 20 år på oförändrade villkor.

Staden hyr ut badet i andra hand till Centralbadet AB på i huvudsak samma villkor som i förstahandsavtalet men med 24 månaders uppsägningstid. Andrahandsavtalet saknar mot- svarighet till optionen om 20 års förlängning.

Förestående förändringar i avtalsförhållanden

Stadens hyresavtal med Fabege löper ut med möjlighet till omförhandling senast under januari 2008. Om inte någondera parten säger upp avtalet, för omförhandling eller avflyttning, så förlängs det med tre år i taget. Fabege har i inledande samtal aviserat att man avser att säga upp avtalet för omförhandling av villkoren, dvs höja hyran, om inte staden åberopar optionen om 20 års förlängning. Som redogjorts för ovan (se bakgrund) utgår för närvarande ingen tomträttsavgäld för fastigheten.

Stadens andrahandshyresavtal med verksamheten, Centralbadet AB, behöver sägas upp för omförhandling senast under juli 2007, för att anpassa villkoren till eventuella förändringar i förstahandsavtalet, exempelvis ökad hyra.

Tomträttsavtalet för fastigheten hanteras av exploateringskontoret och löper t.o.m. oktober 2008. Exploateringskontoret har för avsikt att före oktober 2007 söka nå en överenskommelse med Fabege om ny tomträttsavgäld för de kommersiella delarna av fastigheten, kontor och butiker, att gälla fr.o.m. november 2008.

Centralbadet AB har önskemål om att utöka verksamheten inom framförallt gym och behandlingar. För att kunna göra detta vill man hyra in ytterligare lokaler i en intilliggande fastighet och göra investeringar, men innan dess vill man vara säker på att verksamheten kan fortsätta i nuvarande regi även efter hyresavtalets utgång 2009.

Ekonomi

Genom avtalet mellan staden och Hiby/Fabege inför renoveringen har staden en kostnad för fastigheten/badet i form av utebliven tomträttsavgäld. Avgälden är fastställd till

2,185 mnkr per år t.o.m. 2008 men som framgått ovan debiteras enligt avtalet ingen avgäld under den tiden. För att nedsättningen av tomträtsavgälden ska belasta rätt nämnd betalar idrottsnämnden motsvarande belopp till exploateringsnämnden, och får motsvarande medel i KF budget.

Staden bär alltså i dagsläget kostnaden centralt, och idrottsnämnden har inga väsentliga kostnader för Centralbadet utöver den administrativa hanteringen. Det finns vissa skillnader i förstahands- och andrahandsavtalet vad gäller beräkning av fastighetsskatten som medför en mindre kostnad för nämnden.

Hyran för badet är för närvarande ca 1,75 mnkr per år (exklusive fastighetsskatt, värme, vatten och el) vilket motsvarar ca 500 kr/kvm för de lokaler som omfattas av det ursprungliga hyreskontraktet. Under hyresperioden justeras hyran årligen efter index.

Den nya tomträtsavgälden från oktober 2008 går inte att med säkerhet beräkna i förväg, då det blir fråga om en affärsmässig förhandling mellan exploateringskontoret och Fabege, med utgångspunkt från ytan på de kommersiella lokalerna, ett bedömt markvärde och stadens avkastningskrav. En mycket översiktlig uppskattning är att den kan tänkas hamna i intervallet 3-4 mnkr per år. Man bör särskilt notera att avgälden *inte* avser själva badet, utan är beräknad för de kommersiella lokalerna, kontor och butiker. Allmänna bad beläggs normalt inte med tomträtsavgäld och badlokalerna är därför i dagsläget inte belastade med någon avgäld.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Under 1980-talet när grunden lades till nuvarande avtalsförhållanden för Centralbadet var orsakerna till stadens engagemang i huvudsak följande:

- 1) man ville säkerställa att byggnaden rustades och bevarades för framtiden
- 2) man ville åter öppna Centralbadet som ett publikt, allmänt bad samt
- 3) staden var ägare till fastigheten. Genom Hiby var staden kvar som hälftenägare i byggnaden även efter renoveringen.

Idag är byggnaden renoverad och både byggnaden och den fortsatta användningen som bad är säkrade för framtiden genom regleringar och skyddsbestämmelser i detaljplanen. Med försäljningen av Hiby har staden avvecklat ägandet.

Badets verksamhet är idag inte inriktad mot de målgrupper och den verksamhet som idrottsnämnden prioriterar i det idrottspolitiska programmet. I det ursprungliga andrahandsavtalet fanns skrivningar om öppettider, taxor för olika åldersgrupper mm som mer liknar ett driftavtal. Dessa tillämpas inte idag. Föreningslivet och idrotten saknar intresse för badet då bassängen inte har mått (25 yards) som möjliggör träning eller tävling. Barn och ungdom är genom åldersgränser i praktiken utestängda från badet, och simundervisning bedrivs enbart som enskild undervisning i mycket liten skala. Entréavgiften är be-

tydligt högre än i de kommunala baden. Centralbadet har som målgrupp en vuxen ”SPA-publik” där själva badet är ett komplement till de andra behandlingar, serveringar, avkopplingsmöjligheter och gym som anläggningen erbjuder.

Byggnadens och badets utformning tillsammans med de antikvariska restriktionerna gör att det saknas utvecklingsmöjligheter för att bredda verksamheten i riktning mot de prioriterade målen i det idrottspolitiska programmet.

När hyresavtalet med Fabege löper ut finns tre möjliga vägar att gå för staden:

1. Att låta avtalet löpa på ytterligare tre år (2009-2011) och förhandla med Fabege om hyresnivån för den perioden.
2. Att åberopa optionen om förlängning av avtalet med 20 år till oförändrade villkor.
3. Att säga upp avtalet och avveckla stadens engagemang i badet.

Alt 1 medför med all sannolikhet en ökad hyreskostnad. Idrottsförvaltningen behöver då förhandla om villkoren i andrahandsavtalet på motsvarande sätt.

Alt 2 medför sannolikt krav från Fabege på fortsatt nedsättning av tomträttsavgälden, vilket skulle medföra en fortsatt kostnad för staden i storleksordningen 3-4 mnkr årligen under en tjuugoårsperiod. I dagsläget är det juridiska läget angående ett sådant krav inte helt klarlagt. Oaktat detta kräver en sådan förlängning av avtalet med nedsättning av tomträttsavgälden en samverkan med exploateringsnämnden och troligen slutligt beslut i kommunstyrelsen eller -fullmäktige. Det binder också staden och idrottsnämnden för mycket lång tid. Staden tecknar idag inte så långa hyresavtal om inte synnerliga skäl föreligger, exempelvis vid mycket stora nyinvesteringar i ändamålsfastigheter.

Alt 3 innebär att staden avvecklar sitt engagemang i fastigheten och badet och överläter åt parterna, Fabege och Centralbadet AB, att teckna kommande hyresavtal.

Vid ett eventuellt fortsatt engagemang från staden (alt 1 eller 2) kan driftformen övervägas. En förlängning av avtalet med nuvarande hyresgäst, Centralbadet AB, förutsätter att denne kan klara hela den förväntade kostnadsökningen. Staden kan inte subventionera en enskild verksamhet, då det snedvrider konkurrenssituationen och kan vara i strid med kommunallagen. Det gäller sannolikt även om subventionen sker i form av en nedsatt tomträttsavgäld för andra (kommersiella) delar av fastigheten. Ytterligare en möjlighet är att säga upp avtalet och genomföra en ny verksamhetsupphandling. En upphandling kan medföra svårigheter i relation till nuvarande hyresgästs besittningsskydd. Det förutsätter rimligen också att verksamheten ligger inom något av nämndens prioriterade områden/målgrupper. Ett övertagande av verksamheten i egen regi bedöms för närvarande inte aktuellt.

Oaktat driftform är det vid en förlängning av avtalet alltid staden som förstahandshyresgäst som står den ekonomiska risken, i det fall andrahandshyresgästen får ekonomiska svårigheter. Badet har under lång tid skött sina åtaganden mot staden på ett bra sätt, så

förvaltningen har ingen kritik i det avseendet, men under lågkonjunkturen i början av 90-talet hade badet ekonomiska svårigheter som ledde till omförhandlingar och kostnader för nämnden.

I inledande samtal med Centralbadet AB framgår att man önskar förhyra kompletterande lokaler i en intilliggande fastighet för att utöka verksamheten (med bl.a. större omklädningsrum och gym mm) för att därigenom kunna möta kommande kostnadsökningar. Det förutsätter även ekonomiska investeringar i verksamheten. Ett andrahands förhållande med korta avtalsperioder medför dock en fortsatt osäkerhet om framtiden och för bolaget skulle ett förstahandsavtal med hyresvärden kunna ge förutsättningar för en större långsiktighet.

En stor del av badets verksamhet sker på en fungerande marknad, och såväl verksamheten som fastigheten är i enskild ägo. Det finns då enligt förvaltningens uppfattning ingen anledning för idrottsnämnden att engagera sig i en verksamhetsupphandling, eller fortsätta agera mellanhand som idag. I vissa avseenden skulle det t.o.m. kunna försvåra bolagets utvecklingsmöjligheter att vara hänvisad till andrahandsavtal med staden som mellanhand. Det är inte heller rimligt att binda staden för ännu en tjugoårsperiod.

Sammantaget är idrottsförvaltningens uppfattning att motiv saknas för ett fortsatt engagemang från staden i Centralbadet.

Efter inledande samtal med parterna bedömer idrottsförvaltningen att det finns förutsättningar för att åtminstone påbörja samtal om en överenskommelse direkt mellan Fabege och Centralbadet AB, i syfte att avveckla stadens åtaganden. Idrottsförvaltningen kan inte och kommer inte att delta i direkta förhandlingar mellan parterna, men kan så långt möjligt i en sådan process medverka för att söka nå en överenskommelse som underlättar en övergång.

Om staden väljer att säga upp avtalet är det dock ytterst hyresvärden som råder över vem man tecknar avtal med och som därigenom ska driva badet. Oavsett vem som driver verksamheten är fastighetens fortsatta användning som bad och de kulturhistoriska värdena säkrade genom detaljplanen.

Hyresavtalen löper ut den 31 juli 2009, och staden kan säga upp avtalen med Fabege och Centralbadet AB till den tidpunkten. Om alla parter är ense finns avtalsmässigt möjlighet att avsluta avtalen tidigare, exempelvis om Centralbadet skulle vilja teckna ett förstahandsavtal tidigare för att göra investeringar i verksamheten. Förvaltningen ser inga hinder i detta. Om nämnden beslutar att säga upp avtalen bör alltså tidpunkten bli föremål för förhandlingar mellan förvaltningen och övriga parter.

Idrottsförvaltningen rekommenderar **alternativ 3** ovan, att staden säger upp hyresavtalen och avvecklar sitt engagemang i Centralbadet, och att förvaltningen i den processen så

långt möjligt verkar för att söka nå en överenskommelse direkt mellan hyresvärden och nuvarande verksamhet.

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande:

- Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att avveckla stadens hyresavtal avseende Centralbadet senast till nuvarande avtals utgång den 31 juli 2009.
