

## Hyresavtal och upphandling för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2

Hemställan från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
2. Idrottsnämnden uppdras att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 2 till utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Karin Ernlund** anför följande.

### Ärendet

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsnämnden och Nystad arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2. Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2024.

Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att idrottshallarna har färdigställts och tillträtts av staden. 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.

## Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att utöka utbudet av idrottsanläggningar.

## Mina synpunkter

Stockholm lider av en stor brist på idrottsanläggningar och det är därför väldigt glädjande att vi nu fattar beslut om dessa hyresavtal. Tre stycken nya fullstora idrottshallar kommer att uppföras i staden och utgöra ett värdefullt tillskott för skolor och föreningsliv.

Idrottshallarna kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver samt följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet vilket är viktigt i en hållbart växande stad.

Genom att aktivt utöka samarbetet med privata aktörer som vill investera i Stockholmsidrotten kan vi växla upp arbetet med att bygga ikapp bristen på idrottsanläggningar. När vi krockar arm med privata aktörer frigör vi medel i stadens investeringsbudget vilket gör att fler ny- och reinvesteringar i stadens idrottsanläggningar möjliggörs. Samtidigt som vi utökar samarbetet med privata aktörer genomför vi i den grönbåa majoriteten rekordstora investeringar i befintliga och nya idrottsanläggningar.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Hyresavtal och tillhörande bilagor samt ekonomisk redovisning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
3. Underbilagor till hyresavtalet. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- Att återremittera förslaget till hyresavtal och upphandling enligt OPS-modell för idrottshallar inom Herbariet 2.
- Att därutöver anföra

Stockholm behöver fler idrottshallar. Den nuvarande politiska majoriteten har misslyckats med flera projekt för att man velat pröva ideologiska utförsäljningar. Ett sådant exempel är Vårbergs IP som blivit uppskjutet.

Avseende Herbariet 2 föreslås nu den OPS-lösning som avfärdats i multipla nationella och internationella utvärderingar och granskningar. Några sådana är de kartläggningar som gjorts av Riksgälden, Kommuninvest och SKR. Det står utom allt rimligt tvivel att på sikt är inhyrning i privata fastigheter betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden själv äger. Det är slöseri med stockholmarnas pengar att gå till väga på det vis som majoriteten vill.

Idrottsförvaltningen skriver att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Hur mycket dyrare det kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagd. Även i förvaltningens underlag för budget 2023 skriver man:

*”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.”*

Det ekonomiska argumentet för att använda den typ av OPS-lösningar som detta projekt är ett exempel på håller alltså inte. I den blågröna budgeten kan vi läsa att staden ska se till att privata företag köper och investerar i så kallade samhällsfastigheter, alltså skolbyggnader, förskolebyggnader, idrottshallar, äldreboenden etc. Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Argumentationen om låneskulden tonas dock ned i det aktuella ärendet och istället motiveras privatiseringen av det ”är låg sannolikhet att idrottsnämnden skulle uppfört hallarna inom den egna organisationen” samt att ”hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolymen i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.” Vi vet således att anledningen till att majoriteten går fram med denna typ av förslag i grunden är ideologisk.

Enligt majoritetens förslag angående Herbariet 2 ska idrottsnämnden hyra in sig i det privata bolagets lokaler i 20 år. Ett sådant långvarigt hyreskontrakt av tillgångar kan klassas som finansiell leasing, vilket i så fall jämföras med investeringar finansierade med lån enligt rådet för kommunal redovisning (RKR). I andra liknande projekt som nu drivs av majoriteten har räntan indexreglerats i hyran, vilket skulle kunna innebära att staden både riskerar att få ökad skuldbörda och högre hyreskostnader på sikt. Risken är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med upplägget.

Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådgivningen över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att idrottsverksamheten får fortsätta när hyreskontraktet löper ut. De

som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt riskerar alltså vara barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem. Nu och i framtiden.

Det kommer heller inte att utan hyresvärdens godkännande vara möjligt att nyttja lokalen för andra angelägna samhällsyften som exempelvis evakueringslokaler vid akuta tillbud eller arbetsmarknadsmässor för närliggande skolor. Kontrollen har lämnats över till det privata.

Allt detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om. Beslutet om denna OPS-lösning ska inte fattas utan en offentlig utförlig och tydlig jämförelse av de kostnader och de rådighetsaspekter som de två olika vägvalen innebär. Någon sådan finns inte idag varför ärendet bör återremitteras till kommunstyrelsen för ytterligare beredning.

Ursprungligen fanns även planer på att bygga 375 bostäder (varav cirka 225 hyresrätter) där nu idrottslokalerna planeras att uppföras. Det bör utredas om det är möjligt att kombinera lokalbyggandet med byggandet av bostäder på fastigheten. I ett scenario där staden bygger lokalerna skulle bostäder dessutom kunna utgöra en finansieringskälla för projektet. Även detta bör analyseras av kommunstyrelsen innan beslut fattas i frågan.

Vi är i grunden motståndare till projekt som ökar kostnaden för skattebetalarna och som dessutom försämrar kvaliteten i verksamheterna. Detta förslag är ett exempel på det.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 2 till utlåtandet, godkänns.
2. Idrottsnämnden uppdras att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 18 maj 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Karin Ernlund

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsnämnden och Nystad arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2. Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2024.

Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att idrottshallarna har färdigställts och tillträtts av staden. 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 marken för de nya idrottshallarna ska upplåtas till Nystad med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta fastigheten med tomträtt fattas av exploateringsnämnden.

Idrottsnämnden 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 2024. Utöver hyran kommer kostnader för el, värme med mera att tillkomma. Nystad ska tillse att idrottshallarna så snart det praktiskt är möjligt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Hyresavtalet med tillhörande bilagor kommer för sin giltighet vara villkorat att:

- kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft
- erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden beviljas och vinner laga kraft

- fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinner laga kraft
- beslut om överenskommelse om exploatering avseende registerfastigheten vinner laga kraft
- bindande tomträttsavtal avseende fastigheten ingås mellan Stockholms kommun och Nystad.

## **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 29 mars 2022 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar som ska hyras enligt bilaga 1.
4. 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.

*Reservation* anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Mirja Räihä m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Idrottsförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Hägersten-Älvsjö och idrottsbehovet

Antal invånare i det nybildade stadsdelsområdet Hägersten-Älvsjö är från 2020 cirka 125 000 och prognosen för 2025 säger ca 136 000. Inom stadsdelen Liljeholmen finns bland annat idrottsanläggningarna Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna. En projektering pågår för Brännkyrkahallen avseende upprustning och ombyggnad för att möta dagens behov. Beträffande Liljeholmshallarna har staden genom idrottsförvaltningen ett hyresavtal med privata fastighetsägaren som löper fram till 31 mars 2024 och saknar möjlighet till förlängning. Därefter är det oklart vad som händer med hallarna eftersom det bland annat finns förslag om att uppföra bo-

städer där hallarna är belägna idag. De nya idrottshallarna inom Herbariet 2 möjliggör för staden att avveckla inhyrningen i Liljeholmshallarna.

Liljeholmshallarna består av tre stora hallar (36x18, det vill säga ej fullstora idrottshallar), tre motionsrum, ett pingiscenter (som nyttjas av Stockholms bordtennisförbund, Stockholms pingiscenter), ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum.

Noterbart är att ingen av hallarna i befintliga Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna har fullstora mått. Även efter en eventuell ombyggnation av den befintliga Brännkyrkahallen så uppnås inte fullstora mått. Det finns därmed ett stort behov av att i området både uppföra hallar med fullstora mått och att höjd tas för en eventuell avetablering av Liljeholmshallarna.

Skolans behov

Kommunala grundskolans behov av idrottsfunktioner 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 idrottsstimmar 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. Idag erbjuder idrottsutbildningen basket, fotboll, innebandy, bandy och handboll. Nya hallar intill Midsommarkransens gymnasium öppnar upp för fler möjligheter för idrottsutbildningen. Den nya privata grundskolan som planeras med 900 elever kommer inte att innehålla några idrottslokaler.

## Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 april 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2022 ska Staden öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter, där så är långsiktigt lönsamt för staden eller där det är strategiskt viktigt för verksamheternas förutsättningar.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet innebär att tre nya fullstora idrottshallar tillförs inom ett geografiskt område där behoven av tillkommande idrottsytor redan idag är stora och förväntas bli ännu större i samband med omkringliggande stadsutveckling. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det är låg sannolikhet att id-



rottsnämnden skulle uppfört hallarna inom den egna organisationen, varför samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att öka utbudet av idrottsanläggningar.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att ett övergripande mål i arbetet att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanläggningar är att öka möjligheten att tillgodose den volym som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolymer i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Stadsledningskontoret föreslår att hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2 enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar enligt bilaga 1.

## Reservationer m.m.

### Idrottsnämnden

*Reservation* anfördes av Hassan Jama m.fl. (V) och Mirja Räihä m.fl. (S) enligt följande.

1. Att avslå förslaget till hyresavtal med privat fastighetsägare.
2. Att i stället låta fastighetskontoret fullfölja sitt arbete med att bygga om och rusta upp Brännkyrkahallen och planera för byggandet av nya hallar i Herbariet 2.
3. Att uppdra till stadens förvaltningar att återkomma med förslag som inrymmer antingen idrottslokaler eller idrottslokaler kombinerat med bostäder på den obebyggda delen av fastigheten samt att därutöver anföra följande:

I den blågröna budgeten kan vi läsa att staden ska se till att privata företag köper och investerar i så kallade samhällsfastigheter, alltså skolbyggnader, förskolebyggnader, idrottshallar, äldreboenden etc. Syftet med privatiseringen av samhällsfastigheter är, enligt den moderatledda majoriteten, att minska stadens låneskuld. Något som vi nu ser inte har lyckats då låneskulden har ökat kraftigt under denna mandatperiod. Under flera år har ökningen dessutom varit större än under förra mandatperioden. På sikt är inhyrning i privata fastigheter betydligt dyrare för skattebetalarna jämfört med när staden självt äger. Det är kort sagt slöseri med stockholmarnas pengar att gå till väga på det vis som majoriteten vill.

Idrottsförvaltningen skriver själva att skillnaden i hyreskostnad jämfört med om staden självt byggt och ägt hallarna kommer att öka över tid. Hur mycket dyrare det kommer att bli är dock dolt för skattebetalarna eftersom denna del i ärendet är sekretessbelagd. Även i förvaltningens underlag för budget 2023 skriver man:

”Nämndens kostnad för hyror beräknas öka med relativt stora belopp under budgetperioden. Därutöver tillkommer även ökade hyreskostnader under budgetperioden för anläggningar som hyrs av andra hyresvärdar än fastighetsnämnden.” Det ekonomiska argumentet för att använda den typ av OPS-lösningar som detta projekt är ett exempel på håller alltså inte. Fördelarna med att bygga och äga i egen regi överväger. Anledningen till att majoriteten går fram med denna typ av förslag är således helt ideologisk. De som får stå för notan för dessa ideologiska privatiseringsprojekt är alla barn och unga som nyttjar idrottsanläggningar i Stockholm och den mångfald av föreningar som hyr in sig i dem. De ökande lokalkostnaderna kommer, som förvaltningen skriver, inte att vara försumbara.

Enligt majoritetens förslag angående Herbariet 2 ska idrottsnämnden hyra in sig i det privata bolagets lokaler i 20 år. Risken är därför närmast obefintlig för den privata investeraren. Ändå finns det praktiskt tagit ingen fördel för staden med upplägget.

Samtidigt som det i längden innebär högre kostnader förlorar också staden rådigheten över lokalerna. Kontrollen är helt i händerna på det privata bolaget. Det går inte ens att garantera att idrottsverksamheten får fortsätta när hyreskontraktet löper ut. Det kommer heller inte att utan hyresvärdens godkännande vara möjligt att nyttja lokalen för till exempel arbetsmarknadsmässor för närliggande skolor. All kontroll har lämnats över till det privata. Allt detta vet majoriteten. Det är också därför så mycket av innehållet i det föreslagna hyresavtalet sekretessbelagts. Det offentliga förtjänar dock en större insyn när projekt som dessa ska beslutas om.

Ursprungligen fanns även planer på att bygga 375 bostäder (varav cirka 225 hyresrätter) där nu idrottslokalerna planeras att uppföras. Det bör utredas grundligt om det är möjligt att kombinera lokalbyggandet med byggandet av bostäder på fastigheten. I ett scenario där staden bygger lokalerna skulle bostäder dessutom kunna utgöra en finansieringskälla för projektet. Socialdemokraterna kräver ett stopp för privatiseringen och utförsäljningen av Stockholm.

Vi säger därför nej till försäljningen av Brännkyrkahallen och OPS-lösningen relaterande till Herbariet 2. Vi anser att staden självt bör renovera och utveckla fastigheter för viktiga verksamheter i staden.