



Ny simhall, godkännande av investerings- och hyreskostnads kalkyl

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen tillstyrker Kommunledningsförvaltningens förslag.
2. Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att teckna ett genomförandeavtal med Lejonfastigheter för byggnation av den nya simhallen inom angivna ramar.
3. Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att teckna ett 25-årigt förvaltningsavtal med Lejonfastigheter för den nya simhallen inom angivna ramar.

Förslag till Kommunfullmäktigebeslut

1. Kommunfullmäktige godkänner redovisad investerings- och hyreskostnads kalkyl för den nya simhallen som ger en total årskostnad om maximalt 53 mnkr.
2. Kommunfullmäktige tillstyrker förslag till styrgrupp för produktionsfasen av den nya simhallen.
3. Kommunstyrelsen får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med en plan för finansiering av produktionsskedet av den nya simhallen.
4. Kommunstyrelsen får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med en plan för långsiktig finansiering av den färdigställda simhallen.

Ärende

Kommunfullmäktige fattade 2015-06-09 § 236, ett beslut innebärande att en ny simhall ska byggas söder om Tinnissjön vid Folkungavallen. Kommunstyrelsen fick vidare i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och Lejonfastigheter fortsätta planeringen av byggandet av den nya simhallen inom fastställda ramar. Upphandlingen av byggtreprenaden är nu klar och Kommunfullmäktige ska godkänna redovisad investerings- och hyreskostnads kalkyl för den nya simhallen vid Folkungavallen.

För att belysa de finansiella riskerna i projektet har en grupp av företrädare från kommunen, Lejonfastigheter, Stångåstaden och Sankt Kors Fastigheter

diskuterat för och nackdelar med att placera den nya simhallen hos Lejonfastigheter. En utredning har gjorts med tre alternativa lösningar. Det framkom att den bästa lösningen är att placera simhallen hos kommunen, på grund av en lägre upplåningskostnad samt bättre möjligheter till hantering av avskrivningar. Detta gör att den årliga kapitalkostnaden blir lägre.

Kommunledningsförvaltningens förslag till rollfördelning:

Kommundirektören tecknar ett genomförandeavtal med Lejonfastigheter om byggnation av en ny simhall till en total investeringsutgift om 940,5 mnkr + 50 mnkr i riskpåslag.

Kommundirektören tecknar ett 25-årigt förvaltningsavtal med Lejonfastigheter till en kostnad om 12,5 mnkr per år.

Kommunstyrelsen svarar för kapitalkostnaden för den färdigställda simhallen, d v s en årskostnad om ca 40,5 mnkr.

Kommunledningsförvaltningen föreslår att en plan för finansiering av den nya simhallen både på kort, det vill säga i produktionsskedet och långsiktigt i förvaltningsskedet tas fram för beslut i Kommunfullmäktige under hösten.

För den övergripande styrningen av projektet föreslår Kommunledningsförvaltningen en styrgrupp bestående av kommunens ekonomidirektör, lokalstrateg, Lejonfastigheters VD, projektchefen för simhallsprojektet, Miljö- och samhällsbyggnadsdirektören samt Kultur- och fritidsdirektören. Avrapportering om framdrift i projektet ska göras till Kommunstyrelsens Strategiska utskott. Alla eventuella förändringar i produktionsfasen som påverkar projektets ramar, d v s tid, produkt och hyreskostnad ska beslutas av kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Ny simhall, godkännande av investerings- och hyreskostnadskalkyl, 2019-06-05

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde per 2015-06-10 placeringen av den nya simhallen söder om Tinnissjön vid Folkungavallen och uppdrog samtidigt till Kommunstyrelsen att tillsammans med Lejonfastigheter och berörda nämnder fortsätta planeringen av byggandet av den nya simhallen inom fastställda ramar. Arbetet med den fortsatta projektplaneringen har fortsatt fram till nu. Under åren har en arkitekttävling genomförts, en detaljplan för den nya simhallen har arbetats fram och vunnit laga kraft. Mycket arbete har dessutom lagts på att ta fram ett detaljerat förfrågningsunderlag och kvalitetssäkra detta före upphandling. Upphandlingen är nu klar och tilldelad entreprenör är SERNEKE Bygg AB, som på totalentreprenad ska bygga den nya simhallen som beräknas att vara färdigställd för slutbesiktning i juni 2022.

För att belysa de finansiella riskerna i projektet har en grupp av företrädare från kommunen, Lejonfastigheter, Stångåstaden och Sankt Kors Fastigheter diskuterat för och nackdelar med att placera den nya simhallen hos Lejonfastigheter. En utredning har gjorts av tre alternativa lösningar:

1. Hos Lejonfastigheter – genererar ett stort nedskrivningsbehov
2. I eget bolag – genererar ett högt kapitaliseringsbehov
3. I kommunen – genererar inget nedskrivningsbehov, samt en lägre upplåningskostnad

Den främsta anledningen till att placera simhallen hos kommunen är således lägre upplåningskostnad samt bättre möjligheter till hantering av avskrivningar. Detta gör att den årliga kapitalkostnaden för kommunen blir lägre. Då kommunen redan är ägare till marken, behövs heller inget markköp, vilket gör den totala investeringsutgiften lägre.

Total investeringsutgift enligt nedan:

Utredande projektering:	42 mnkr
Byggentreprenad:	819,9 mnkr
Parkeringsfriköp, Sankt Kors:	42 mnkr
Offentlig konst, Linköpings kommun:	5 mnkr
Byggherrekostnader:	14,6 mnkr
Detaljprojektering:	17,0 mnkr
Totalt:	940,5 mnkr

Dessutom tillkommer 50 mnkr i riskpåslag för oförutsedda åtgärder under byggtiden. Riskpåslaget är uträknat efter vad som är rimligt utifrån projektets storlek och komplexitet.

Kommunledningsförvaltningen föreslår att en plan för finansiering av den nya simhallen både på kort, d v s i produktionsskedet och långsiktigt i förvaltningsskedet tas fram för beslut i Kommunfullmäktige under hösten.

Då kommunen inte har någon egen organisation för byggande och förvaltning föreslår kommunledningsförvaltningen att Lejonfastigheter genomför projektet samt långsiktigt förvaltar anläggningen som om den vore Lejonfastigheters egen fastighet.

Kommunledningsförvaltningens förslag till rollfördelning:

- Lejonfastigheter ansvarar för byggnationsfasen i enlighet med genomförandeavtalet.
- Lejonfastigheter svarar för ett 25-årigt förvaltningsavtal om 12,5 mnkr per år som indexuppräknas med 100% med år 2022 som basår.
- Kommunstyrelsen svarar för kapitalkostnaden för den färdigställda simhallen, d v s en årskostnad om ca 40,5 mnkr.
- Kultur- och fritidsnämnden ansvarar för verksamhetsdriften i anläggningen och ansvarar även för förvaltningsavtalet med Lejonfastigheter. Kommunledningsförvaltningens förslag är att ge budgetberedningen i uppdrag att fördela budgetmedel för hyreskostnaderna.

För den övergripande styrningen av projektet beslutade kommunstyrelsen 2015-10-06 § 335, om en projektorganisation bestående av en politisk referensgrupp samt en tjänstemannastyrgrupp. Tjänstemannastyrgruppen förstärktes i mars 2018 med Johan Kristiansson VD Sankt Kors Fastigheter som ordförande. När projektet nu går in i en produktionsfas behövs en ny styrning. Kommunledningsförvaltningens förslag är en styrgrupp bestående av kommunens ekonomidirektör, lokalstrateg, Lejonfastigheters VD, projektchefen för simhallsprojektet, Miljö- och samhällsbyggnadsdirektören samt kultur- och fritidsdirektören.

Avrapportering om framdrift i projektet ska göras till Kommunstyrelsens Strategiska utskott. Alla eventuella förändringar i produktionsfasen som påverkar projektets ramar, d v s tid, produkt och hyreskostnad ska beslutas av Kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

I Fullmäktigebeslutet som togs 2016-06-10 §236 beslutades om ramar för simhallsprojektet. Total investeringsutgift för den nya simhallen beräknades att uppgå till totalt ca 763 mnkr och årshyran mellan 57-61 mnkr, beräknade i 2015 års prisnivå. Efter upphandling uppgår total investeringskostnad till 940,5

mnkr + 50 mnkr i riskpåslag. Hyreskostnaden som nu blir uppdelad i en kapitalkostnadsdel och en förvaltningsdel om 40,5 mnkr respektive 12,5 mnkr, till totalt maximalt 53 mnkr per år, i 2022 års prisnivå.

Kommunala mål

Attraktiv kommun

Linköping är en kommun där den enskilde kan påverka och bidra till kommunens utveckling. Linköpingsborna skapar själva eller tar del av ett stort varierat kultur-, idrotts- och fritidsutbud. De yttre bostadsområdena har knutits ihop med innerstaden. Linköping är en tät och klimatsmart kommun med park- och rekreationsområden.

Samråd

Samråd har skett med kultur- och fritidsdirektör, samhällsbyggnadsdirektör samt VD för Lejonfastigheter som tillstyrker förslag till beslut.

Uppföljning och utvärdering

När den nya simhallen är färdigställd för slutbesiktning enligt plan i juni 2022 skall en utvärdering göras mot gällande hyreskalkyl och lokalprogram. Ansvarig för uppföljning och utvärdering är Lejonfastigheter.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:
Kommunfullmäktige
Lokalstrateg, Madeleine Bergström
VD Lejonfastigheter AB, Micael
Antamo
Kultur- och fritidsdirektör, Karin
Olanders
Samhällsbyggnadsdirektör, Leif
Lindberg