



## **Köp av fastigheten Palatset 2 (Saab Arena, Stångebrohallen, Sportcenter samt tillhörande markparkering)**

### **Förslag till kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen godkänner framtagna affärsmodell för hyressättning av Saab Arena, att gälla från 2022-01-01. Minskade intäkter för 2022 finansieras inom kommunstyrelsens budgetram.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till budgetberedningen att flytta ansvar och budgetram enligt förslag.
3. Kommunstyrelsen uppdrar till kommundirektören att teckna avtal med berörda parter i enlighet med Kommunledningsförvaltningens förslag.

### **Ärende**

Kommunstyrelsen beslutade i december 2021 att ge kommundirektören i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Palatset 2 av Lejonfastigheter AB till ett överenskommet pris om 150 mnkr. Kommundirektören fick även i uppdrag att ta fram förslag till en ny affärsmodell, uppdragsbeskrivning och ansvarsfördelning för anläggningarna på fastigheten och återkomma till kommunstyrelsen för beslut.

Linköpings kommun och Lejonfastigheter AB har kommit överens om att överlåtelse av fastigheten ska ske per den 1 december 2022.

Den nya affärsmodell som föreslås innebär att Visit Linköping & Co övergår från en fast årshyresmodell till en modell med rörlig hyra, där betalning utgår per tillfälle som arenan nyttjas för olika aktiviteter. (Om Visit nyttjar arena 25 gånger per år blir årshyran ca 1,9 mnkr.)

Linköpings Hockey Club, LHC tecknar ett hyresavtal med en årshyra om 7 mnkr per år där alla tidigare avtal och överenskommelser slås ihop till ett nytt avtal.

Övriga hyresavtal såsom avtal med Linköping Sportcenter (Tennishallar) och avtal med Dukaten avseende parkering mm, påverkas inte av köpet.

Fastigheten kommer att delas upp i tre ansvarsområden, fastighetsdrift, verksamhetsdrift och ägande:

- Lejonfastigheter kommer fortsätta att sköta anläggningen genom ett förvaltningsavtal med Kultur- och fritidsnämnden. I förvaltningsavtalet ingår kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, akuta byten, förvaltarstyrt underhåll och säkerhet. Lejonfastigheter kommer även att ta fram underhållsplaner och göra uppföljning av dessa samt svara för energiupphandling och energiuppföljning.
- Kommunstyrelsen kommer att vara ägare till fastigheten och bära kostnaden för ränta, avskrivning och fastighetsförsäkring.
- Kultur och fritidsnämnden kommer att ansvara för verksamhetsdriften på fastighetens anläggningar och kontakten med alla föreningar. Kultur- och fritidsnämnden kommer även att ansvara för uthyrningen på anläggningarna. Det innebär bland annat att ta fram nya hyresavtal till LHC och Visit Linköping & co. Kultur- och Fritidsnämnden ansvarar också för hantering av långsiktigt underhåll enligt den underhållsplan som Lejonfastigheter tar fram samt för reinvesteringar inom sin budgetram.

---

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Köp av fastigheten Palatset 2 (Saab Arena, Stångebrohallen, Sportcenter samt tillhörande markparkering), 2022-11-09

## Bakgrund

Kommunen behöver få bättre rådighet över anläggningarna och området vid Stångebro genom ett eget ägande. Särskilt viktigt är detta inför planeringen av den nya stadsdelen Kallerstad samt för Ostlänken.

I samband med utredning avseende besöks-, evenemang- och mötesverksamhet i Linköpings kommun har det även framkommit behov av översyn av affärsmodeller för de större arenorna. Visit Linköping & Co förändrade uppdrag gör det nödvändigt att bland annat se över affärsmodellen för Saab Arena. En ny affärsmodell/hyresmodell behöver tas fram för att optimera nyttjandet av arenan.

Kommunstyrelsen beslutade i december 2021 att ge kommundirektören i uppdrag att genomföra köp av fastigheten Palatset 2 av Lejonfastigheter AB till ett överenskommet pris om 150 mnkr. Kommundirektören fick också i uppdrag att återkomma med förslag till en ny affärsmodell, uppdragsbeskrivning och ansvarsfördelning för anläggningarna på fastigheten för beslut i Kommunstyrelsen.

Den nya affärsmodell som föreslås innebär att Visit Linköping & Co övergår från en fast årshyresmodell till en modell med rörlig hyra, där betalning utgår per tillfälle som arenan nyttjas för olika aktiviteter. Om Visit nyttjar arena 25 gånger per år blir årshyran ca 1,9 mnkr.

Linköpings Hockey Club, LHC, tecknar ett hyresavtal med en årshyra om 7 mnkr per år där alla tidigare avtal och överenskommelser slås ihop till ett nytt avtal.

Den nya hyresmodellen för hyra av Saab Arena gäller from den 1 januari 2023.

Övriga hyresavtal såsom avtal med Linköping Sportcenter (Tennishallar) och avtal med Dukaten avseende parkering mm, påverkas inte av köpet.

Fastigheten kommer att delas upp i tre ansvarsområden, fastighetsdrift, verksamhetsdrift och ägande:

- Lejonfastigheter kommer fortsätta att sköta anläggningen genom ett förvaltningsavtal med Kultur- och Fritidsnämnden. I förvaltningsavtalet ingår kostnader för fastighetsskötsel, reparationer, akuta byten, förvaltarstyrt underhåll och säkerhet. Lejonfastigheter kommer även att ta fram underhållsplaner och göra uppföljning av dessa samt svara för energiupphandling och energiuppföljning.
- Kommunstyrelsen kommer att vara ägare till fastigheten och bära kostnaden för ränta, avskrivning och fastighetsförsäkring.

- Kultur och fritidsnämnden kommer att ansvara för verksamhetsdriften på fastighetens anläggningar och kontakten med alla föreningar. Kultur- och fritidsnämnden kommer även att ansvara för uthyrningen på anläggningarna. Det innebär bland annat att ta fram nya hyresavtal till LHC och Visit Linköping & co. Kultur- och Fritidsnämnden ansvarar också för hantering av långsiktigt underhåll enligt den underhållsplan som Lejonfastigheter tar fram samt för reinvesteringar inom sin budgetram.

I förslaget till ansvarsfördelningen övergår ansvaret för verksamhetsdriften till Kultur- och fritidsnämnden vilket innebär att nämnden får i uppdrag att teckna avtal med berörda parter avseende Saab Arena.

Kultur- och fritidsnämnden kommer att teckna ett förvaltningsavtal med Lejonfastigheter på 9.060.000 kr + moms per år. Nämnden kommer att betala samtliga kostnader för el, värme, VA och kyla som abonnemang tecknas för. Totalt beräknas dessa kostnader uppgå till ca 19.000.000 kr + moms per år. Index tillkommer.

I och med det ändrade ansvaret kommer Kultur- och fritidsnämnden att erhålla samtliga intäkter från hyresavtal och upplåtelser. D v s nämnden kommer att erhålla intäkter från avtal med LHC, avtal med Visit Linköping & co, avtal för uthyrning till Linköping Sportcenter (Tennishallar) hyresavtal med Dukaten avseende parkering mm. Totalt beräknas dessa intäkter till ca 14.000.000 kr + moms per år. Index tillkommer.

Kultur- och fritidsnämnden kommer också att få en utökad investeringsram med 4 mnkr för reinvesteringar. Avskrivningskostnaderna kommer att belasta Kommunstyrelsen som är fastighetsägare.

Kommunstyrelsen kommer att få en årlig kostnad för avskrivningar, fastighetsförsäkring och ränta på ca 9 mnkr.

Visit får 2 mnkr mer till sin eventverksamhet, jämfört med tidigare avtal.

### **Ekonomiska konsekvenser**

I samband med upprättande av budget för 2023 ska fördelningar av ekonomiska resurser flyttas mellan berörda nämnder. Detta sker inom berörda budgetramar.

## **Kommunala mål**

Förvärvet av fastigheten och utarbetande av nya affärsmodeller för kommunens arenor ska bidra till att uppfylla följande av kommunfullmäktiges övergripande mål:

*Hållbar ekonomi*

*Ett Linköping med rikt kultur-, fritids- och idrottsliv*

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

## **Jämställdhet**

Beslutet om köp av fastigheten påverkar inte jämställdhet mellan kvinnor och män eller flickor och pojkar och en jämställdhetsanalys bedöms därmed inte behöva göras.

## **Samråd**

Samråd har skett med Ekonomistaben, Kultur och fritidsförvaltningen samt med VD för Lejonfastigheter AB som alla tillstyrker förslaget.

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

MBL förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:  
Kommunkansliet (uppdrag)  
Kultur- och fritidsnämnden  
Lejonfastigheter AB