

Delegationsbeslut - Collegium - beslut om förhyrning

Ärende

Linköpings kommun har under de senaste åren uppfört ett antal idrottsanläggningar inom ramen för kommunens anläggningsstrategiska arbete. Trots detta kvarstår behov av bland annat ytterligare idrottshallar.

Inom en treårs-period kommer Linköping utöka hallkapaciteten i samband med byggnationen av nya Vasahallen (färdig 2024) och en ny multihall (planeras stå färdig 2027) på Kallerstad. Nya Vasahallen, som nu är under byggnation, möjliggör ytterligare två fullstora planer och i den planerade multihallen planeras för 3-5 fullstora planer.

Korpen Linköping har från och med hösten 2023 sagt upp sitt hyresavtal med fastighetsägaren Castellum AB avseende idrottsanläggningen Collegium som bland annat innehåller fyra idrottshallar. Detta innebär att det efter sommaren 2023 finns fyra färre idrottshallar att boka för kommunens idrottsföreningar och skolor. De senaste åren har badmintonföreningen BMK Göta och Linköpings Tennisklubb bokat flertalet tider i Collegium. Anledningen är att föreningarnas förutsättningar i den privata racketanläggningen Linköping Sportcenter förändrats. Konkurrerande verksamhet, högre kostnader och lokalanpassningar har tvingat båda föreningarna att hitta alternativa anläggningar för att kunna bedriva sin verksamhet. Linköpings kommun har inlett förhandlingar om ett eventuellt övertagande av Linköping Sportcenter. Det är dock osäkert om och när detta skulle kunna bli verklighet.

I väntan på att Linköpings hallkapacitet ökar genom driftsättning av nya Vasahallen, en ny multihall samt en eventuell kommunal drift av Linköping Sportcenter, finns möjlighet för Linköpings kommun att förhyra Collegium under en femårsperiod med start hösten 2023.

Kultur- och fritidsdirektören föreslås få i uppdrag att teckna hyresavtal med Lejonfastigheter för förhyrning av Collegium för perioden 2023-10-01 – 2028-09-30. Förutsättningar för förhyrningen återfinns i bilaga 1.

Delegationsbeslutet fattas med stöd av kultur- och fritidsnämndens delegationsordning antagen 2023-03-16, § 33, punkt A1.

Beslut

I egenskap av kultur- och fritidsnämndens ordförande fattar jag härmed följande beslut:

1. Kultur- och fritidsdirektören ges i uppdrag att teckna hyresavtal med Lejonfastigheter för förhyrning av Collegium för perioden 2023-10-01 – 2028-09-30, under förutsättning att kultur- och fritidsnämnden beviljas en utökad budget- och investeringsram.
2. För år 2023 finansieras förhyrningen av Collegium med medel avsatta för hyra och drift av planerade Vasahallen.
3. Kultur- och fritidsnämnden begär hos kommunstyrelsen utökad budgetram för år 2024 om 5 328 000 kr för hyra samt drifts och kapitaltjänstkostnader för Collegium.
4. För år 2025-2026 finansieras förhyrningen av Collegium med medel avsatta för hyra och drift av planerad multihall.
5. Kultur- och fritidsnämnden begär hos kommunstyrelsen utökad budgetram för år 2027 om 5 328 000 kr och för år 2028 en utökad budgetram om 2 664 000 för hyra samt drifts och kapitaltjänstkostnader för Collegium.
6. Kultur- och fritidsdirektören får i uppdrag att återkomma till kultur- och fritidsnämnden med uppföljning av förhyrningen av Collegium.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kultur- och fritidsnämnden ges i uppdrag att teckna hyresavtal med Lejonfastigheter för förhyrning av Collegium för perioden 2023-10-01 – 2028-09-30.
2. Kultur- och fritidsnämndens förslag till utökad budgetram för att finansiera drift, hyra och kapitaltjänstkostnader avseende Collegium för år 2024 om 5 328 000 kr samt för år 2027 om 5 328 000 kr och för år 2028 om 2 664 000 kr överlämnas till kommunens budgetberedning att finansiera.
3. Kultur- och fritidsnämnden får i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med uppföljning av förhyrningen av Collegium.



Kultur- och fritidsnämndens ordförande
Linköpings kommun

BILAGA 1

Bilaga till delegationsbeslut om förhyrning av Collegium

Bakgrund

Barn, ungdomar och vuxna rör på sig för lite och den fysiska aktiviteten minskar i alla åldersgrupper. Exempelvis når endast en av tio flickor och två av tio pojkar i gymnasieåldern de nationella rekommendationerna om fysisk aktivitet.

För att kunna vara fysiskt aktiv och för att få fler i rörelse måste det finnas platser att vara på. Idrottsanläggningar är en nödvändig förutsättning för idrott och fysisk aktivitet i såväl organiserad som egenorganiserad form. Förekomsten av ett rikt och tillgängligt utbud av idrottsanläggningar och aktivitetsmiljöer främjar den fysiska aktiviteten och folkhälsan.

Linköpings kommun har under de senaste åren uppfört ett antal idrottsanläggningar inom ramen för kommunens anläggningsstrategiska arbete. Trots detta kvarstår behov av bland annat ytterligare idrottshallar.

Enligt kultur- och fritidsnämndens lokalförsörjningsplan kommer Linköping att inom de kommande tre åren utöka hallkapaciteten i samband med byggnationen av nya Vasahallen (färdig 2024) och en ny multihall (planeras stå färdig 2027) på Kallerstad. Nya Vasahallen, som nu är under byggnation, möjliggör ytterligare två fullstora planer och i den planerade multihallen planeras för 3-5 fullstora planer.

I Linköping finns idag 19 kommunala idrottshallar som kategoriseras som tävlingshallar även om endast 11 av dessa hallar har godkända linjerade mått. Övriga idrottshallar nyttjas med hjälp av dispenser från olika specialidrottsförbund.

Med anledning av den ansträngda hallsituationen är det flera föreningar som bokar tider i privata idrottsanläggningar till betydligt dyrare taxor, exempel på privata idrottsanläggningar med idrottshallar är Collegium i Mjärdevi och Campushallens anläggningar vid universitetet och Ebbe Park.

I början av 2023 beslutade Korpen Linköping, som sedan många år varit hyresgäst i Collegium, att säga upp avtalet med fastighetsägaren Castellum AB. Detta innebär att Korpen Linköping lämnar anläggningen efter sommaren 2023.

Om inte Castellum AB hittar en ny hyresgäst som vill bedriva idrottsverksamhet i lokalerna innebär det att all verksamhet som idag bedrivs i Collegium måste förlita sig på tider i kommunala idrottshallar som redan idag har ett ansträngt bokningstryck.

Detta innebär att den totala hallkapaciteten i Linköping minskar med fyra idrottshallar från och med september 2023. Kommunen kommer då ha liknande

kapacitet med idrottshallar som vi hade 2018 (det har byggts fem hallar sedan 2018).

Collegium består av fyra idrottshallar, gym, reception samt kansli- och kontorslokaler. Idrottshallarna har måttet 36 x 17 meter, upphissning av ridåväggarna möjliggör en yta som är 40 x 20 vilket är regelmåttet för bland annat innebandy och handboll på seniornivå.

Förutom Korpen Linköpings verksamhet i anläggningen hyrs den även ut till flertalet föreningar under kvällar och helger och under dagtid bokar skolor anläggningen för idrottsundervisning. Anläggningen bokas cirka 150 timmar per vecka.

Från och med september 2023 behöver föreningarna och skolorna som bedriver verksamhet i Collegium hitta alternativa lösningar för att kunna bedriva den verksamhet som de idag bedriver i anläggningen.

De senaste åren har badmintonföreningen BMK Göta bokat flertalet tider i Collegium och är idag den förening som har flest bokade tider. Under vintern 2022/2023 har även Linköpings Tennisklubb bokat de få lediga tider som finns i anläggningen. Anledningen är att föreningarnas förutsättningar i den privata racketanläggningen Linköping Sportcenter förändrats under de senaste åren. Anläggningen har genomgått flera förändringar och anpassningar till förmån för skolidrott och padelverksamhet. Konkurrerande verksamhet, högre kostnader, ansträngande relationer med nuvarande hyresgäst och lokalanpassningar har tvingat båda föreningarna att hitta alternativa anläggningar för att kunna bedriva sin verksamhet.

För BMK Göta har Collegium varit räddningen för föreningens verksamhet, då anläggningen kunnat anpassas för badminton. Anläggningens storlek skapar också förutsättningar för föreningen att kunna erbjuda flera badmintonbanor samtidigt och på samma plats som är nödvändigt utifrån ett ledarperspektiv.

För Linköpings Tennisklubb har Collegium möjliggjort en nödlösning för delar av föreningens verksamhet. Anläggningen är inte anpassad för tennisverksamhet då sportgolv inte är lämpligt för tennisspel. Förutom Collegium har föreningen även lyckats få några få tider på andra tennisföreningars anläggningar.

Med anledning av att nuvarande hyresgäst, Sportpalatset i Linköping AB, signalerat önskemål om att avsluta sitt uppdrag som driftentreprenör för Linköping Sportcenter har Linköpings kommun, via Lejonfastigheter AB, inlett förhandlingar om uppsägning av nuvarande avtal. Linköping kommuns ambition är att överta anläggningen för att skapa ett väl fungerande center för racketsporter. Detta skulle innebära att både BMK Göta och Linköpings tennisklubb kan flytta tillbaka sin verksamhet till anläggningen. Det är dock osäkert om och när detta skulle kunna bli verklighet.

I väntan på att Linköpings hallkapacitet ökar genom driftsättning av nya Vasahallen, en eventuell multihall samt en eventuell kommunal drift av Linköping Sportcenter,

finns möjlighet för Linköpings kommun att förhyra Collegium under en femårsperiod med start hösten 2023.

Detta skulle innebära att de föreningar och skolor som idag bokar tider i Collegium fortsatt kan bedriva sin verksamhet i anläggningen. Detta är framförallt viktigt för BMK Göta som i dagsläget saknar alternativ.

Under den föreslagna femårs-perioden hinner förhoppningsvis Linköpings kommun driftsätta nya Vasahallen, den planerade multihallen samt ta över driften av Linköping Sportcenter.

Kultur- och fritidsdirektören föreslås få i uppdrag att teckna hyresavtal med Lejonfastigheter för förhyrning av Collegium för perioden 2023-10-1 – 2028-09-30.

Ekonomiska konsekvenser

En förhyrning av Collegium innebär både driftskostnader och investeringskostnader för kultur- och fritidsnämnden.

Beräknad årskostnad för kultur- och fritidsnämnden:

Kostnadspost	Kostnad/månad	Kostnad per år
Lokalhyra ¹		5 166 000 kr
Avgår bokningsintäkt för gym (inkl. mediakostnader) ²		-630 000 kr
Mediakostnader ³		600 000 kr
Drift, skötsel och städ		900 000 kr
Underhåll och upprustning		200 000 kr
Övriga kostnader ⁴		100 000 kr

¹ Hyreskostnaden baseras på en kvadratmeterkostnad om 1200 kr. Anläggningen är 4 305 kvadratmeter.

² Bokningsavgiften är beräknad på 1400 kr/kvadratmeter inklusive mediakostnader. Gymmets yta uppgår till 450 kvm.

³ El, värme, abonnemang etc.

⁴ Exempelvis SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Kapitaltjänstkostnad på investeringar⁵	92 288 kr
Uppskattade intäkter (kvällar och helger)	-700 000 kr
Uppskattade intäkter (dagtid)	-400 000 kr
Totalt	5 328 000 kr

För 2023 blir kultur- och fritidsnämndens årskostnad 1 332 000 kr då anläggningen föreslås förhyras från och med 1 oktober, det vill säga 3 månader och finansieras med avsatta medel för Vasahallen.

För år 2024 blir kultur- och fritidsnämndens årskostnad 5 328 000 kr.

För år 2025 och 2026 finansieras kostnaden för Collegium (5 328 000 kr) med medel avsatta för multihallen som beräknas stå färdig först 2027.

För 2027 blir kultur- och fritidsnämndens årskostnad 5 328 000 kr.

För år 2028 blir kultur- och fritidsnämndens årskostnad 2 664 000 kr.

Följande investeringar behöver göras i anläggningen och ryms inom ram 2023:

Åtgärd	Kostnad
Köp av utrustning från Korpen i Linköping	100 000 kr
Inköp av kompletterande utrustning (badmintonutrustning, innebandyutrustning etc.)	250 000 kr
Nytt passersystem	100 000 kr
Totalt	450 000 kr

Samtliga budgetsiffror avser 2023 års prisnivå.

⁵ Kapitaltjänstkostnaden baseras på en avskrivningstid om 5 år (gällande hyreskontrakt) med en ränta på 1 %.