

2014-03-10

TjänsteskrivelseDnr
KFN13/41
UN 14/00037
KS 13/77

Kontor

**Kultur och fritids
kontoret**

Handläggare

Anders Siljelöf
08-532 028 62
anders.siljelof@sodertalje.se**Utbildningskontoret**Lille-Vie Eklind
08-532 026 01
lille-vie.eklind@sodertalje.se**Kommunstyrelsens
kontor**Johan Ljöstad
08-532 016 26
johan.ljostad@sodertalje.seKultur och fritidsnämnden
Utbildningsnämnden
Kommunstyrelsen**Investering idrottshall Västergård**

Dnr KS 13/77

Sammanfattning av ärendet

Natten mot söndagen den 6 januari 2013 brann stora delar av Västergårdshallen ner. I samband med planeringen av en ny hall i Västergård till följd av branden har behovet av en publik arena för bl. a innebandy i högsta serien aktualiserats.

Vid kultur- och fritidsnämndens sammanträde 2013-08-20 tillstyrkte nämnden en återuppbyggnad av Västergårdshallen som en publik hall vilken ska klara innebandyligans krav för spel i högsta serien.

Ärendet överlämnas till beredning i samband med Mål och budget 2014-2016. I Mål och budget för 2014-2016 beslutades att Västergårdshallen skall återuppbyggas med förutsättningar för innebandyn att spela i högsta serien.

Nya Västergårdshallen innehåller två idrottshallar. A-hallen är utformad för handboll och innebandy med möjlighet att TV-sända evenemang inför 1000 åskådare. B-hallen är optimerad för pingis men fungerar lika bra till idrottsundervisning.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra till Telge Fastigheter AB att utföra projekt "Investering Nya Västergårdshallen".

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse kultur- och fritidskontoret 2014-03-10

PM kultur och fritidskontoret daterat 2014-03-10

Hyresoffert från Telge Fastigheter AB

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Telge Fastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på ett maximalt investeringsbelopp om 75,5 mkr. Kommunförvaltningen bedömer att investeringsbeloppet inryms inom ramen för Mål och budget 2014-2016. Årshyran för nya Västergårdshallen uppgår till 5,079 mkr.

Kultur och fritidsnämnden har ca 2,6 mkr i tilldelat kommunbidrag för den nedbrunna idrottshallen, vilket medför en nettokostnadsökning med ca 2,4 mkr årligen.

Kompensation för ökade hyreskostnader äskas av kultur och fritidsnämnden efter investeringsprojekt är avslutat.

Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för hyreskompensationen.

Kommunförvaltningens förslag till kultur och fritidsnämnden och utbildningsnämnden:

Kultur och fritidsnämnden och utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen fattar beslut enligt kommunförvaltningens förslag.

Kommunförvaltningens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen uppdrar Telge Fastigheter AB att utföra "Investering Nya Västergårdshallen" enligt hyresoffert baserad på 75,5 mkr.



Martin Andreae
Stadsdirektör



Staffan Jönsson
Kultur och fritidschef

Beslutet expedieras till:
Kultur och fritidskontoret
Utbildningskontoret
Telge fastigheter
Arkiv

PM

Nya Västergårdshallen

– Återuppbyggnad efter brand inklusive läktarkapacitet.

Datum: 2014-03-10

Handläggare: Anders Siljelöf

Diarienummer: KFN 13/41

Bakgrund

Natten mot söndagen den 6 januari 2013 brann stora delar av Västergårdshallen ner.

I samband med planeringen av en ny idrottshall i Västergård till följd av branden har behovet av en publik arena för bl. a innebandy i högsta serien aktualiserats.

Idag finns endast Telgehallen som uppfyller kraven för elitidrott gällande inomhusidrotten. I det avtal som finns med Telgehallen AB finns reglerat att andra publika arrangemang som t ex innebandy i högsta serien ska kunna beredas plats i Telgehallen. Idag spelar och tränar SBBK:s herrar och damer samt Södertälje Volleybollklubb i Telgehallen.

Kommunförvaltningen bedömer att hallen inte kommer att räckta till i framtiden om innebandyn avancerar i seriesystemet. Telgehallens utformning gör dessutom att omställningen till en matcharena för innebandy i högsta serien kräver mycket tid och resurser.

Vid kultur- och fritidsnämndens sammanträde 2013-08-20 tillstyrkte nämnden en återuppbyggnad av Västergårdshallen som en publik hall som ska klara innebandyligans krav för spel i högsta serien. Ärendet överlämnas till beredning i samband med Mål och Budget 2014-2016. I mål och budget för 2014-2016 beslutades att Västergårdshallen skall återuppbyggas med förutsättningar för innebandyn att spela i högsta serien.

Vad ska göras?

Ett förslag till idrottshall har projekterats av Telge Fastigheter AB i partnerskap med NCC. I arbetet har kultur- och fritidskontoret, utbildningskontoret, facklig representant och föreningslivet deltagit för att säkerställa att hallen fått rätt utformning. Ritningarna/planerna har också stämts av med lokala handikapprådet och kultur- och fritidsnämndens arbetsgrupp. Telge Fastigheter AB har nu gjort en kostnadskalkyl baserat på det behov som kultur- och fritidskontoret tillsammans med skolan och föreningslivet presenterat.

Nya Västergårdshallen innehåller två idrottshallar. A-hallen är utformad för handboll och innebandy med möjlighet att TV-sända evenemang inför 1000 åskådare. B-hallen är optimerad för pingis och saknar publikkapacitet men fungerar även utmärkt till idrottsundervisning.

Det innebär att hallen får bl.a. följande funktioner:

- A-Hall med mått för innebandy, volleyboll, basket, handboll och badminton.
- Hallen skall kunna ta emot 1000 åskådare.
- Gym
- Cafeteria/servering
- Publika toaletter
- Vip-/pressrum/teorisal.
- Plataer för TV kameror.

- Belysning som klarar TV sändning.
- B-hall med plats för nio matchhagar för bordtennis och väggfasta gymnastikredskap.

Den hall som nu redovisas uppfyller alla väsentliga krav som alla olika intressenter har haft.

Beskrivning av byggprocess

I september 2013 inleddes arbetet med ett program för "Nya Västergårdshallen". Programmet fastsälldes den 13 december 2013 varpå arbetet med systemhandling och kostnadskalkyl inleddes. Systemhandlingen färdigställdes den 6 februari 2014 och kostnadskalkylen som ligger till grund för hyresofferten är daterad 2014-03-03.

Efter produktionsbeslut i kommunstyrelsen kan bygghandlingar färdigställas. Ambitionen är att det ska finnas färdiga bygghandlingar så att byggproduktion kan inledas den 5 maj 2014. Inleds byggproduktionen den 5 maj räknar Telge Fastigheter med att kunna lämna över Nya Västergårdshallen till kultur och fritidskontoret till sommaren 2015.

Försäkringsersättning

Dagarna efter branden i januari 2013 inleddes samarbetet med försäkringsbolaget för att reglera skadan.

När kommunen och Telge Fastigheter lämnade beskedet att hallen ska återuppföras, uppstod ett missförstånd eftersom "återuppföra" tolkas av försäkringsbolaget som att byggnaden ska uppföras med samma specifikation som den nedbrunna hallen, något som inte varit aktuellt. Missförståndet klarades ut först långt in på våren 2013. Därefter läggs fokus på en kontantreglering.

Erbjudandet om en kontantersättning med 44 miljoner accepterades i januari 2014. Varpå rivning av den nedbrunna hallen inleddes omedelbart. I slutet av februari meddelades att 43 miljoner av ersättningen skulle omfördelas till det kommande byggprojektet "Nya Västergårdshallen". 1 mkr har förbrukats till hyra av ersättningslokaler (Bollhallen) samt transport för eleverna.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

I mål och budget 2014-2016 återfinns Västergårdshallen med ett markeringsbelopp om 27 mkr.

Telge fastigheter uppskattade kostnaderna i ett mycket tidigt skeende och bedömningen gjordes att försäkringsersättningen samt avsatt markeringsbelopp skulle räcka för återuppbyggnad av Västergårdshallen med läktarkapacitet. Totalt 70 mkr för uppförandet.

Efter projektering framgick att kostnaderna ökat, och uppgår till 75,5 mkr. Inom det offererade beloppet ingår riskmedel om cirka 3 mkr vilket innebär en sannolik kostnad för hela projektet om 72,5 mkr till 75,5 mkr. Kommunförvaltningen föreslår att vid behov

hanteras ett utökat markeringsbelopp genom en omprioritering av 2015 års investeringsram i innevarande Mål och budget 2014-2016. Kommunförvaltningen bedömer en sådan omprioritering görlig. Vidare beaktas detta inför Mål och budgetprocessen 2015-2017.

Kompensation för ökade lokalkostnader äskas av kultur och fritidsnämnden efter investeringsprojektet är avslutat. Lokalkompensation för ökade lokalkostnader finansieras ur det centralt avsatta anslaget för ökade hyreskostnader.

Johan Ljöstad
Södertälje kommun
151 89 SÖDERTÄLJE

Hyresoffert Västergårdshallen

Nya Västergårdshallen innehåller två idrottshallar. A-hallen är utformad för handboll och innebandy med möjlighet till TV-sända evenemang inför 1000 åskådare. B-hallen, som byggs utan publikkapacitet är optimerad för pingis, men fungerar lika bra för idrottsundervisning. Anläggningen uppfyller innebandyförbundets krav för enenemag i Svenska superligan SSL. Budget är framtagen utifrån systemhandling daterad 2014-02-06.

Investeringen är budgeterad till 75 500 000 kr. Försäkringsersättningen vi erhåller för den nedbrunna hallen är 43 000 000 kr vilket avgår från investeringen i ränteberäkningen som således beräknas på 32 500 000 kr. Södertälje kommun betalar hyra på slutlig faktisk självkostnad för investeringen (enligt ny pris- och avtalsmodell för hyror).

Årlig hyra blir enligt nedan;

Investering	75 500 000 kr
Försäkringsersättning nedbrunnen hall	- 43 000 000 kr
Ränta (enl självkostnad fn 3,2% + lr)	3,55 %
Avskrivningstid enligt K3 komponentavskrivning	10 - 50 år
Ränta på investeringen (på 75,5 – 43 = 32,5 mkr)	1 154 000 kr
Avskrivning	2 238 000 kr
Drift (3 748 kvm * 450 kr)	1 687 000 kr
Hyra år 1, exkl moms	5 079 000 kr

Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 10 mars 2014


Liselott Nilsson