

Besluta om investering och drift av nya idrottshallen vid Skolgatan

422/10.03.02/2021

Stadsstyrelsen 26.04.2021 § 125

Beredare

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774

FöredragandeStadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Stadsfullmäktiges beslut 9.12.2020 paragraf 124, gällande ny idrottshall lyder enligt följande: "Idrottshallen förverkligas som ett skilt projekt med en egen projektbudget. För finansiering av hallen uppgörs ansökan om investeringsstöd för idrottsplatser från undervisnings- och kulturministeriet. Stadens andel i de båda projekten tillsammans får inte överskrida 20 Meur netto. Fullmäktige tar ställning till skolprojektets reviderade budget samt byggherre, ägande och stadens andel i idrottshallens budget senare. Fullmäktige fattar ett separat beslut om inledningen av byggandet. Tidtabellen för nybygget skall följa byggandet av det nya skolcentret och planeringen beträffande utformning, placering och finansiering skall inledas omedelbart."

Administration av hallar

Efter att nya idrottshallen är byggd skulle det finnas 3 st större hallar i Pargas centrum: PIUG, nya idrottshallen, Vapparvägen 4. Att en och samma aktör skulle administrera alla 3 hallar medför fördelar i effektivitet, garanterar hög nyttjandegrad, service för användare från ett ställe samt jämlikhet för användare. Idrottshallarna i staden bör sträva efter att fungera marknadsekonomiskt.

Diskussioner har förts med bla PIUG Ab, Musikinstitutet Arkipelag och andra. PIUG Ab har yttrat sitt intresse att administrera och äga 2 hallar via sitt styrelseutlåtande 29.3.2021 (se bilaga). Musikinstitutet Arkipelag har visat starkt intresse att hyra Vapparvägen 4 hallens nedre våning från år 2024 framåt, efter att den renoverats från "väistöila" till att passa även för musik- & dansverksamhet. Arkipelags styrelsens utlåtande 12.4.2021 betyder att de kan förbinda sig till ett långt hyresavtal från 2024 ca 15 år och en hyresnivå som är ca hälften av stadens behov av intäkter (Arkipelag redo för intentionsavtal). Fortsatta förhandlingar pågår, men detta betyder att ca 50% beläggning kan tryggas för Vapparvägen 4 hallen och för tillfället jobbar man vidare med att belägga resterande delen med flere aktörer (tex privatföretagare, kulturföreningar, dagis, skolor, taekwondo (förening), Zumba-företagare, eller liknande). Det finns ca 2 år tid för att belägga resterande delen.

Med tanke på den nya hallen vid Skolgatan har alla större idrottsföreningar kontaktats (bilaga) för att kartlägga vilken användningsrad och timpris de kan förbinda sig till (se bilaga), denna utredning visar hög nyttjandegrad för 2 hallar (dvs PIUG och nya hallen), men att det är utmanande men inte omöjligt att driva hallarna som ekonomiskt självbärande.

Därav torde det finnas förutsättningar för att staden skulle i framtiden hyra ut Vapparvägen 4 hallen och PIUG Ab skulle äga och driva nya idrottshallen och PIUG.

Placering

Den nya hallen placeras vid Skolgatan invid PIUG. Anslutning till befintliga PIUG idrottshallen inomhus för att uppnå synergieffekter i användningen. Dusch- och omklädningsrum kan lämnas bort ifall planeringen visar att sam användning med PIUGs dusch- och omklädningsutrymmen är möjlig/lämplig. Inomhusanslutning mellan husen är i det fallet ett måste. I annat fall kan nya hallen vara en separat byggnad med dusch- och omklädningsrum utan inomhusanslutning till PIUG.

Byggnadens placering kräver inte planläggningsåtgärder utan kan förverkligas i enlighet med befintlig detaljplan. Däremot behövs en ny tomtindelning på området. Här kan konstateras att den part som ansöker bygglov bör äga eller arrendera marken, markområdet för hallen bör vara en enhetlig tomt.

Parkeringen som betjänar nya Kreativa lärcentret och nya idrottshallen planeras som ett sammanhängande område med befintliga parkeringen för PIUG. I trafikplaneringen beaktas att man inte får genomfartstrafik genom nya parkeringsområden. Malms skolas sandplan behövs för skolans verksamhet, vilket beaktas i planeringen.

Administrativa modeller

Man har tagit fram 6 st. administrativa modeller för nya idrottshallen och Vapparvägen 4 hallen (se bilaga):

- Alternativ 1: Livscykelmodellen, staden hyr hallen av extern aktör
- Alternativ 2: Staden bygger och äger. Staden administrerar/driver hallen.
- Alternativ 3: Staden bygger och äger, säljer fastigheten till PIUG som driver
- Alternativ 4: Staden bygger och äger, hyr ut (till extern aktör)
- Alternativ 5: PIUG bygger och äger hallen, finansiering PIUG (kommunalborgern)
- Alternativ 6: PIUG bygger och äger hallen, finansiering genom aktiekapitalshöjning samt resterande delen med lån (kommunalborgern)

Av dessa visar sig alternativ 4 mest lämpad för Vapparvägen 4 hallen pga av att staden har för avsikt att utveckla fastigheten. På grund av tidigare budgetbeslut är alternativ 5 och 6, där PIUG även driver hallen, mest lämpade för nya idrottshallen.

Budget och bidrag

Finansieringsplanen för projektet är inlämnad till RFV/ministeriet 29.12.2020 i Pargas stads namn och detaljerad ansökan för statsstöd bör inlämnas senast 31.12.2021. Diskussioner har förts med Regionförvaltningsverket och undervisnings- och kulturministeriet som beslutar om beviljandet av bidrag för sådana projekt. Man har bekräftat med RFV att ansökan kan lämnas in även i

PIUG Ab:s namn. Ministeriet har begärt tilläggsinformation angående den inlämnade bidragsansökan gällande vem är ägaren/investeraren och storlek (m²-spelyta) senast i slutet av april 2021 (tilläggstid inberäknad). Följande möte med RFV/ministeriet sker i slutet av september 2021.

En kravspecifikation har tagits fram av tekniska stödtjänster gällande nya hallens funktion, kvantitet och kvalitet (se bilaga). Kostnadsberäkningen för investeringsprojektet är 2,35 M€.

Finansiering för nya idrottshallens investering

0,800 M€	stadens andel (finns inne i Kreativa lärcentrets budget 20 M€)
0,705 M€	bidrag från U&K-ministeriet (30 % av 2,35 M€)
0,845 M€	PIUG låneupptagning
2,350 M€	TOT

Stadens slutliga andel i investeringen med 800 000 € skulle förverkligas genom aktieemission samt genom att staden går i borgen för bolagets lån för projektet. Även kortfristig finansiering genom koncernlån under byggtiden kan vara möjligt. PIUG Ab:s styrelse konstaterar i sitt utlåtande att bolagets mål är att bygga en fullstor hall var spelytan är ca 1 000 m² för en kostnad om högst 2,35 M€. Noteras att PIUG Ab konstaterar i sitt utlåtande att även skolornas kostnad för användningen ökar ngt pga den nya hallen.

Finansieringsformer för investeringen

Följande alternativa finansieringsformer har undersökts:

- Banklån
- RFV/U&K ministeriets bidrag
- Fastighetsleasing via bank
- Fastighetsleasing via byggbolag

Kort sammanfattat är situationen för detta objekt den att det blir betydligt förmånligare med att ta lån för bygget än att leasa hallen. För att leasing skall bli "lönsamt eller intressant" borde projektets budget ligga på ca 5 M€ och leasingtiden max 15 år. Ett lån är lämpligare för detta objekt. För ett lån kan amorteringsplanen omförhandlas vid verkliga behov och dessutom kan återbetalningstider upp till 20 år tillämpas för ett lån. Enligt information från RFV/ministeriet står det dessutom klart att framför allt är leasingfinansiering inte användbart för projekt där man planerar ansöka RFV/ministeriets bidrag pga de godkänner inte leasingarrangemang, investeringen bör vara i stadens/allmännyttiga organisationens balansräkning.

Enligt förhandlingar med banker kan PIUG erhålla motsvarande ränta som staden skulle göra förutsatt att staden beviljar kommunalborgen åt PIUG Ab. Dvs av den orsaken finns det inte någon skillnad i om det är staden eller PIUG som lyfter lånet. Man har även tagit in indikativa lånevillkor. Fastighetsleasing via byggbolag kunde slutligen inte evalueras pga företagen inte gav en slutlig prisindikation (pga objektet är för litet).

Backupplan: Det finns goda förutsättningar för att få fullt bidrag från RFV/ministeriet för nya idrottshallsinvesteringen. Men ifall något oväntat skulle hända och inget bidrag beviljas kan backupplanen vara att skjuta upp investeringen med ett år för att bli beviljad bidrag vid ett förhoppningsvis bättre konkurrensläge bland bidragssökanden. Ett (1) års fördröjning är givetvis inte att föredra med tanke på användarnas försämrade möjligheter att utöva idrott under denna tid.

Ägare och byggherre

Olika ägandemodeller har tagits fram enligt redogörelse ovan och diskussioner har förts med PIUG Ab som har visat intresse för att äga, investera i nya idrottshallen och driva den nya idrottshallen samt PIUG:s idrottshall.

Som randvillkor ifall att PIUG Ab skulle investera, äga och agera byggherre för projektet är att projektgruppen/projektledningen har stark representation från staden. Staden bör ha insyn och påverkningmöjligheter. Även möjlighet att stoppa projektet (pga borgenär). Övriga randvillkor är att användarna bör höras i processen (föreningar + skola) och att stadens kravspecifikation för nya hallen följs.

PIUG Ab styrelsens utlåtande som bilaga.

Drift och tidtabell

Driftskostnadsberäkningar som beaktar nyttjandegrad, timpris för användningen, investeringskostnad, investeringsbidrag, ränta, värme, el, vatten och underhåll visar att ungefärliga timpriset för användare behöver vara i storleksklassen 40 €/h för att stadens bidrag till PIUG ska hållas oförändrad, se bilaga Driftsekonomisammandrag och preliminär tidtabell nya idrottshallen.

För att hålla tidtabellen för hallinvesteringen bör upphandling av hallplanering utföras maj 2021, planeringen bör vara klar i november 2021, byggtreprenaden starta i juni 2022 och hallen stå klar Q4/2023. Se preliminär tidtabell i bilaga.

Bilaga

13 PIUG Ab styrelsens utlåtande 29.3.2021

14 Kravspecifikation för ny idrottshall invid PIUG på Skolgatan

Kompletterande material

Dialog med idrottsföreningar om framtida hallanvändning

Driftsekonomisammandrag och preliminär tidtabell nya idrottshallen 1.4.2021

Preliminär situationsplan från 28.12.2020 med tomtkarta

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår för fullmäktige:

Att nya idrottshallen vid Skolgatan byggs invid PIUG och att PIUG Ab äger och investerar i nya idrottshallen och driver den nya idrottshallen och befintliga PIUG idrottshall.

Att Pargas stad deltar i investeringen med 800 000 € genom aktieemission samt går i borgen för bolagets lån för projektet. Bolaget ansöker om statsbidrag för

projektet. Bolagets mål ska vara att bygga en fullstor hall där spelytan är ca 1 000 m² för en kostnad om högst 2,35 M€. PIUG Ab bör sträva till att effektivera driften av hallbolaget och användningsgraden för att driva hallarna ekonomiskt självbärande. Staden budgeterar inte medel för ytterligare bidrag.

Målsättningen är att nya idrottshallen står klar samtidigt med kreativa lärcentret (Q4/2023).

PIUG bör göra en noggrann investerings- och driftekonisk beräkning som delges staden i november 2021 före bidragsansökan till staten lämnas in i december 2021 och före anhållan om borgensförbindelse lämnas in till staden och/eller beslut om höjande av aktiekapital. Stadens hyra för skolornas kommande användning av hallarna kan ses över, men får inte vara procentuellt högre än höjningen för andra användare (räknat från nuläget). Utgångsläget är att hallanvändningen och hallkvadrater/h för skolorna bibehålls på nuvarande nivå.

Projektorganisationen bör definieras inom maj månad 2021.

Som randvillkor när PIUG Ab investerar, äger och agerar byggherre för projektet är att projektgruppen/projektledningen har stark representation från staden. Staden bör ha insyn och påverkningsmöjligheter, även möjlighet att stoppa projektet (pga borgenär). Övriga randvillkor är att användarna bör involveras och höras i processen (idrotts-, kulturföreningar och skola) och att stadens kravspecifikation för nya hallen följs.

Beslut

Under diskussionen föreslog Markku Orell, understödd av Maria Lindell-Luukkonen, att stadsdirektörens förslag godkänns med ett tillägg där det konstateras att den investering i en idrottshall som nu beretts överskrider det kostnadstak på 20 M€ som fullmäktige tidigare beslutat om med 0,845 M€. Samtidigt bereder sig styrelsen på att öka koncernbidraget till PIUG Ab med högst 87 000 €/år när hallen står färdig = timdebitering för användare minst 30 €.

Ordförande konstaterade att Markku Orell under diskussionen hade gjort ett understött förslag. Därför ska stadsstyrelsen rösta om föredragandens förslag och Markku Orells förslag. Den som understöder föredragandens förslag röstar Ja och den som understöder Markku Orells förslag röstar Nej. Omröstningen sker genom namnupprop.

Stadsstyrelsen godkände ordförandens förslag till omröstningsförfarande.

Vid omröstningen gavs

Ja-röster 7

Nej-röster 4

Bilaga

15 Omröstningsprotokollet

Ordförande konstaterade att stadsstyrelsen hade beslutat godkänna föredragandens förslag.

Delgivning

Stadsdirektör Patrik Nygrén, ekonomichef Petra Palmroos, fastighetschef Seppo

Pihl, fritidssekreterare Mikael Enberg, kulturchef Ann-Sofie Isaksson, stadsgeodet Daniel Backman, planläggningschef Heidi Saaristo-Levin, utbildningschef Ulrika Lundberg, utbildningschef Katriina Sulonen, teknisk chef Jonas Nylund, PIUG Ab styrelseordförande Mariella Ramstedt, Regionförvaltningsverket
