

Henrik Weimarsson
Handläggare

Tillvägagångssätt för utveckling av Kino, folkets bio

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

- att ge servicenämnden i uppdrag att, tillsammans med kultur- och fritidsnämnden, Stena Fastigheter och Folkets bio i Lund, ta fram en programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler i enlighet med kultur- och fritidsnämndens beslut 2021-03-17 § 42,
- att för framtagandet av nämnda programhandling avsätta 1 000 000 kronor ur kommunstyrelsens reserverade medel, samt
- att beslut om att teckna avtal med Stena Fastigheter ska tas av kommunstyrelsen, detta efter programhandlingens framtagande.

Sammanfattning

Föreningen Folkets bio i Lund önskar utveckla verksamheten Kino med fler biosalonger samt bar och bistro. Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2021-03-17 § 42 att ställa sig bakom den av Folkets bio i Lund föreslagna utvecklingen av Kinos verksamhet och lokaler samt att överlämna beredning av ärendet gällande tillvägagångssätt till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-02 § 209 i linje med kultur- och fritidsnämndens beslut och överlämnade därmed ärendet till kommunkontoret.

Kommunkontoret föreslår i föreliggande ärende att en entreprenadupphandling ska ske i samverkan med kultur- och fritidsförvaltningen, Folkets bio i Lund och fastighetsägaren till Kinos befintliga lokaler. Ett första steg föreslås dock vara att de berörda aktörerna gemensamt tar fram en programhandling för den föreslagna ombyggnationen av biografens lokaler.

Underlag för beslut

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-09-10
Tillvägagångssätt för utveckling av Kino, folkets bio

2021-09-10

Diarienummer

KS 2021/0243

- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-06-02 § 209, Utveckling av Kino, en folkets bio-förening, inkl. reservation
- Protokollsutdrag kultur- och fritidsnämnden 2021-03-17 § 42 Borgensåtagande för Kino
- Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-03 Borgensåtagande för Kino

Ärendet

Bakgrund

Biografen Kino i Lund bedrivs av den ideella föreningen Folkets Bio i Lund. Föreningen vill etablera Kino som ett filmhus, med ombyggnation av befintlig biograf, utökade ytor för bar och bistro och en utökning från två till fyra biosalonger. Lokalerna ger också nya möjligheter för andra typer av arrangemang än enbart filmvisning. Kinos lokaler ägs av Stena Fastigheter, och det är Lunds kommun som idag står som hyresgäst.

Kultur- och fritidsnämnden beslutade 2021-03-17 § 42 att ställa sig bakom den av föreningen föreslagna utveckling av verksamheten och lokalerna på Kino samt bevilja bidrag för kostnad upp till 1 655 000 kr/år efter sådan verksamhetsanpassning. Dessutom beslutade kultur- och fritidsnämnden att överlämna till kommunstyrelsen att vidare bereda ärendet för beslut om tillvägagångssätt.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-02 § 209 i linje med kultur- och fritidsnämndens beslut och kommunkontoret har därefter utrett tillvägagångssätt för att möjliggöra Kinos utveckling.

Föredragning

Nedan följer en kort sammanställning av utredda alternativ.

1. Borgensåtagande

En lösning där Folkets bio i Lund övertar hyreskontraktet med Stena fastigheter och där kommunen går in med en ekonomisk garanti (borgen) till fastighetsägaren har utretts. Enligt kommunens finanspolicy ska kommunen ha en restriktiv hållning till borgensåtagande. Borgen är alltid en utmaning eftersom det innebär en ekonomisk fördel eller direkt stöd till den som erhåller borgensförbindelsen. Det kan emellertid ändå vara möjligt förutsatt att kommunen kan påvisa att borgensåtagandet står i proportion till den förväntade kommunnyttan. Kommunen behöver även tydligt redovisa på vilka premisser borgen har lämnats och vad som då krävs för att

2021-09-10

Diarienummer

KS 2021/0243

borgen ska kunna bli aktuellt för andra, i samma situation. Vidare ska varje stöd även prövas enligt EU:s regler om statligt stöd. Kino skulle kunna utgöra ett undantag från dessa statsstödsregler förutsatt att vissa kriterier uppfylls.

2. Entreprenadupphandling

Detta alternativ innebär att kommunen fortsätter att hyra av Stena Fastigheter och att hyra ut till Folkets bio i Lund. Kommunen gör en entreprenadupphandling tillsammans med Stena Fastigheter där det första steget blir att ta fram en gemensam programhandling för utveckling av Kinos lokaler. Efter framtagna programhandling sker en gemensam entreprenadupphandling och kommunen tecknar ett förnyat hyresavtal med Stena Fastigheter. Detta alternativ förordas av såväl Folkets bio i Lund som Stena Fastigheter. Genom att möjliggöra för föreningen att finnas kvar i samma lokaler skapas en kontinuitet för verksamheten och besökarna. Alternativet innebär också att eventuella omställningskostnader som en ny lokal innebär kan undvikas. Genom en gemensam entreprenadupphandling får kommunen rådighet över kostnadsutvecklingen. Det kan emellertid finnas andra fastighetsägare som potentiellt skulle kunna lämna mer fördelaktiga anbud på större lokaler. Med detta alternativ säkerställer alltså inte kommunen nödvändigtvis den mest ekonomiskt fördelaktiga lösningen.

3. Samverkanshyresvärdsupphandling

Med en samverkanshyresvärdsupphandling sker upphandlingen av hyresavtal i två steg. Först sker en prekvalificering där kommunen ber fastighetsägare inom en viss geografi att anmäla intresse för att delta i upphandlingen. Därefter görs en gemensam upphandling av projektering med fastighetsägaren. Upphandlingsförfarandet kan vara mer tidskrävande än vid en entreprenadupphandling men säkerställer att kommunen får den mest ekonomiskt fördelaktiga lösningen.

4. Kommunägd fastighet

Dagens konstruktion där kommunen hyr en fastighet och hyr ut till en icke momspliktig verksamhet är ekonomiskt mindre fördelaktig i jämförelse med en konstruktion där kommunen äger lokalen. På grund av att fastighetsägaren inte kan dra av moms vare sig för ombyggnationen eller hyran blir kommunens kostnader högre. Frågan om att förvärva hela eller delar av fastigheten där Kino finns har därför lyfts med fastighetsägaren. En inventering av kommunens befintliga fastigheter i centrala

2021-09-10

Diarienummer

KS 2021/0243

Lund har också gjorts. Inventeringen visar att kommunen saknar lokaler i centrala Lund som är biosalonger eller i storlek som lämpar sig för att bygga om till biosalong.

Med grund i denna utredning förordar kommunkontoret en entreprenadupphandling i samverkan med Stena Fastigheter och Folkets bio i Lund. Som ett första steg ges servicenämnden i uppdrag att tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen, Stena Fastigheter och Folkets bio i Lund ta fram en programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler. Kommunen behöver parallellt ta ställning till den ekonomiska risken som åtagandet innebär. Det är sannolikt att Stena Fastigheter som ska ställa om sina lokaler efterfrågar ett hyreskontrakt med lång löptid. Samtidigt är det svårt att förutsäga de marknadsmässiga förutsättningarna för Kino och biografverksamheten generellt på lång sikt. Det är också svårt att förutsäga förutsättningarna för föreningsbidraget på lång sikt.

Folkets bio i Lund har ombetts uppdatera sin affärsplan. Denna kommer att ligga till grund för en bedömning av ekonomiska konsekvenser och risker för kommunen. Parallellt behöver villkoren för föreningens bidrag från kommunen utredas för att minimera kommunens sårbarhet.

När programhandling och ovan nämnda utredningar är klara finns det en tydligare bild av de ekonomiska konsekvenserna för kommunen. Beslut om att teckna avtal med Stena Fastigheter lyfts då till kommunstyrelsen.

Kommunkontoret föreslår kommunstyrelsen att besluta att ge servicenämnden i uppdrag att tillsammans med kultur- och fritidsnämnden, Stena Fastigheter och Folkets bio i Lund ta fram en programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler i enlighet med kultur- och fritidsnämndens beslut 2021-03-17 § 42. Vidare föreslås kommunstyrelsen avsätta 1 000 000 kronor ur kommunstyrelsens reserverade medel till förfogande för finansiering av framtageandet av programhandling.

Programhandlingen bör sträva efter en årshyra motsvarande 2 760 000 kronor. Medel motsvarande 60 procent av denna hyra finns avsatta i kultur- och fritidsnämndens ram som ett bidrag till Folkets bio i Lund, utöver verksamhetsbidraget.

Beredning

Utredningen har genomförts av kommunkontoret i samverkan med serviceförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen samt Folkets bio i Lund. Stena fastigheter har varit informerade under utredningens gång.

2021-09-10

Diarienummer

KS 2021/0243

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

1 000 000 kronor för framtagande av programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler föreslås avsättas i kommunstyrelsens reserverade medel. Förslaget medför inga ytterligare ekonomiska konsekvenser i det här skedet.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Servicenämnden

För kännedom:
Kultur- och fritidsnämnden

Folkets Bio Lund / Kino & Södran
Stora Södergatan 64, 222 23 Lund
Att: Petter Forkstam

Stena Fastigheter AB Malmö
Skeppsbron 13B
211 20 Malmö
Att: Sofia Lagerblad