

Henrik Weimarsson
Handläggare

Samarbetsavtal med Stena Fastigheter AB avseende Kino, Folkets Bio

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

- att godkänna förslag till samarbetsavtal med Stena Fastigheter,
- att ge servicenämnden i uppdrag att, tillsammans med kultur- och fritidsnämnden, Stena Fastigheter och Folkets Bio i Lund, ta fram handlingar i enlighet med samarbetsavtalet och med utgångspunkt i framtagna programhandling,
- att beslut om att teckna hyresavtal för Kino ska fattas av kommunstyrelsen,
- att under 2022 avsätta 2 450 000 kronor ur kommunstyrelsens reserverade medel för tillkommande lokalkostnader till finansiering av vidare utredning i enlighet med samarbetsavtalet, samt
- att utökad ram för kultur- och fritidsnämnden motsvarande cirka 650 000 kronor beaktas i arbetet med EVP 2024–2026 förutsatt att kommunstyrelsen beslutar att teckna hyresavtal med Stena Fastigheter.

Sammanfattning

Föreningen Folkets Bio i Lund önskar utveckla verksamheten Kino med fler biosalonger samt bar och bistro. Kultur- och fritidsnämnden har beviljat utökad bidrag för att förverkliga denna utveckling och kommunstyrelsen har gett servicenämnden i uppdrag att ta fram en programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler.

En programhandling har nu tagits fram som innebär att lokalen kompletteras med tre nya biosalonger samt tillagningskök med tillhörande yta för servering. Bedömd investering för fastighetsägaren är 45 000 000 kronor vilket skulle innebära en hyra

2022-05-18

Diarienummer

KS 2021/0243

för Lunds kommun på cirka 4 500 000 kronor per år. Projektet förutsätter ett hyreskontrakt med 20 års löptid. Nästa utredningsfas omfattar framtagande av systemhandlingar, förfrågningsunderlag, hyresavtal samt uppdaterade kalkyler. En geoteknisk utredning ska också genomföras och bygglov sökas. Arbetet bedöms kosta 3 500 000 kronor varav kommunen står för 70 procent och fastighetsägaren för 30 procent. Ett förslag till samarbetsavtal som reglerar utredningsarbetet har tagits fram mellan kommunen och fastighetsägaren. Handlingarna bedöms kunna vara klara i december 2022 och inflyttning i de ombyggda lokalerna skulle i sådana fall vara möjlig hösten 2024.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2022-05-18
Samarbetsavtal med Stena Fastigheter AB avseende Kino, Folkets Bio
- Samarbetsavtal Kino 2022-05-04
- Affärsplan för Filmhuset Kino i Lund 2022-05-03
- Filmhuset Kino - programhandling sammanfattning, 2022-04-29
- Verksamhetsberättelse Folkets Bio i Lund 2021, 2022-03-29
- Verksamhetsberättelse Folkets Bio i Lund 2019, 2020-03-19

Ärendet

Bakgrund

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 bevilja bidrag för att förverkliga denna utveckling. Kommunstyrelsen beslutade 2021-09-29 § 307 att ge servicenämnden i uppdrag att ta fram en programhandling för ombyggnation av Kinos lokaler.

En programhandling har nu tagits fram som innebär att lokalytan utökas till det dubbla och kompletteras med tre nya biosalonger samt tillagningskök med tillhörande yta för servering på plan två. Bedömd investering för fastighetsägaren är 45 000 000 kronor vilket innebär en hyra för Lunds kommun på cirka 4 500 000 kronor per år. Förslaget har arbetats fram i nära samverkan mellan fastighetsägaren, kommunen och föreningen för att utifrån visionen om filmhuset nå mest kostnadseffektiva och funktionella lösning.

Projektet förutsätter ett hyreskontrakt med 20 års löptid. Nästa utredningsfas omfattar framtagande av systemhandlingar,

2022-05-18

Diarienummer

KS 2021/0243

förfrågningsunderlag, hyresavtal samt uppdaterade kalkyler. En geoteknisk utredning ska också genomföras och bygglov sökas. Arbetet bedöms kosta 3 500 000 kronor varav kommunen står för 70 procent och fastighetsägaren för 30 procent. Handlingarna bedöms kunna vara klara i december 2022 och inflyttning i de ombyggda lokalerna skulle i sådana fall vara möjlig hösten 2024.

Folkets Bio i Lund betalar idag cirka 400 000 kronor per år i hyra till kultur- och fritidsförvaltningen. Kommunen betalar i sin tur cirka 1 230 000 kronor (inklusive värme och fastighetsskatt) i hyra per år till fastighetsägaren. Nuvarande hyresavtal gäller till augusti 2025 med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängning.

Ombyggnationen innebär preliminärt en hyra på cirka 4 500 000 kronor per år, varav 1 100 000 kronor (exklusive värme och fastighetsskatt) för befintliga ytor i ett hyresavtal utan moms och 3 400 000 kronor (exklusive värme och fastighetsskatt) för tillkommande ytor i ett hyresavtal med moms. Hyresnivåerna inkluderar inte serviceförvaltningens kostnader för försäkring och administration. Föreningen avser bilda ett aktiebolag som ska hyra tillkommande lokalyta och bedriva servering. Såväl föreningen som aktiebolaget kommer att bedriva kulturverksamhet. Föreningen kommer att finansiera investeringar i verksamhetsspecifik utrustning och teknik.

Föreningen har tagit fram en affärsplan för filmhuset och bedömer sin hyresbetalningsförmåga efter ombyggnationen till cirka 2 200 000 kronor. 1 655 000 kronor finns avsatta i kultur- och fritidsnämndens ram för verksamhetsutvecklingen. För att nå upp i bedömd hyresnivå saknas således 650 000 kronor årligen i bidrag till föreningen för att genomföra projektet.

Ett förslag till samarbetsavtal har tagits fram mellan kommunen och Stena Fastigheter som reglerar nästa utredningsskede.

Föredragning

En utveckling av Kino har potential att stärka Lund som kulturstad och skapa en mötesplats med filmen i centrum. Fler salonger i kombination med servering skapar en merupplevelse och möjlighet för arrangemang som innehåller mer än bara filmvisning. Kino erbjuder ett filmutbud som kompletterar de stora biografkedjorna och är således ett viktigt inslag i kommunens och även regionens kulturella infrastruktur.

Samtidigt innebär projektet att en privatägd fastighet specialanpassas på ett sätt som gör den dyr att använda för andra ändamål än just biografverksamhet. Ombyggnationen förutsätter att kommunen ingår ett hyresavtal med 20 års löptid men det är

2022-05-18

Diarienummer

KS 2021/0243

samtidigt svårt att förutsäga föreningens intäkter, såväl överskott från försäljning som externa bidrag, i ett så långt tidsperspektiv. Om föreningens ekonomiska antaganden för verksamheten inte visar sig realistiska, behöver kommunen antingen stötta föreningen med ytterligare bidrag för att kunna fortsätta verksamheten eller ta över biografen i kommunal regi.

Ett flertal risker finns även under projektets utrednings- och genomförandefas. Ombyggnationen ska prövas som ett bygglov men det finns en risk att bygglov inte kan beviljas och att en detaljplaneändring trots allt kommer att krävas. Förslaget till ombyggnation förutsätter också att en överenskommelse mellan hyresgäst i angränsande lokal och Stena Fastigheter uppnås. Vidare kommer en geoteknisk utredning genomföras under maj-juni 2022 vilken kan ge nya förutsättningar för projektet. Omvärldsfaktorer som påverkar råvarupriser och leveranstider kan också påverka projektets totala kostnad och tidplan. Föreslagen tidplan rymmer inga marginaler och även mindre komplikationer eller förseningar riskerar således att försena tidplanen.

När filmhuset är etablerat räknar föreningen med att antal besökare har ökat med 48 procent och att biljettintäkterna har ökat med 64 procent. Enligt programförslaget utökas antalet biosalonger från två till fem och antalet platser från 250 till cirka 310. Föreningen räknar med att öka antalet visningar från 2 500 per år till 7 000 per år.

Projektet förutsätter att ytterligare bidrag om cirka 650 000 kronor per år beviljas föreningen vilket skulle ge ett totalt bidrag för verksamhetsutvecklingen på 2 305 000 kronor. Utöver detta får föreningen ett normalår ett verksamhetsstöd på cirka 300 000–400 000 kronor som bland annat inkluderar stöd till publika arrangemang och avtal om skolbio. Som en jämförelse ger Malmö stad årligen 2 750 000 kronor respektive 1 786 000 kronor i bidrag till biografverksamheterna Panora och Spegeln.

Ett verksamhetsutvecklingsbidrag på 2 305 000 kronor innebär motsvarande årliga kostnad för Lunds kommun (scenario 1). Om Folkets Bio i Lund av någon anledning inte kan fortsätta sin verksamhet utgår inte bidrag men kommunen är bunden att fortsatt betala hyra till Stena Fastigheter utan att få motsvarande hyresintäkt från Folkets Bio i Lund (scenario 2). I scenario 2 blir den årliga kostnaden för Lunds kommun 4 500 000 kronor.

2022-05-18

Diarienummer

KS 2021/0243

	Scenario 1	Scenario 2
Hyra till Stena Fastigheter	-4 500 000 kr	-4 500 000 kr
Bidrag till Folkets Bio i Lund	-2 305 000 kr	0 kr
Hysesintäkt från Folkets Bio i Lund	4 500 000 kr	0 kr
Kostnad för Lunds kommun	-2 305 000 kr	-4 500 000 kr

Kontraktet med Stena Fastigheter löper under 20 år och under den perioden kommer kommunen att ha betalat ut 46,1 miljoner kronor till Folkets Bio i Lund. I scenario 2 blir kommunens totala kostnad under 20 år 90 miljoner kronor. Oavsett innebär kommunens engagemang i Kino ett ekonomiskt åtagande under en lång period.

Ett beslut om att, efter systemhandlingskedet, verkställa ombyggnationen behöver således åtföljas av ett beslut om ytterligare bidrag till föreningen. Kommunen behöver då säkerställa att bidraget riktas till den del av verksamheten som inte ska drivas utifrån marknadsmässiga villkor.

Utöver ovanstående aspekter har även hänsyn tagits till relevanta juridiska aspekter i de utredningar som föregått förslag till samarbetsavtal. Upplägget som följer av samarbetsavtalet har utretts ur ett upphandlingsrättsligt perspektiv med hänsyn till att kommunen är en upphandlande myndighet som är skyldig att följa lagen (2016:1145) om offentlig upphandling ("LOU"). I samarbetsavtalet har därför tydligt angetts att framtagandet av handlingar riskerar innefatta upphandlingspliktiga tjänster som parterna är överens om kan komma att behöva upphandlas. Parterna är också överens om att den kommande byggentreprenaden ska upphandlas enligt LOU. Det följer därutöver av samarbetsavtalet att parterna bär sina egna kostnader med anledning av samarbetsavtalet i syfte att säkerställa att Stena Fastigheter inte kan anses utföra någon upphandlingspliktig byggentreprenad och/eller tjänst genom samarbetsavtalet. Genom nu nämnda regleringar har säkerställts att aktuellt upplägg är förenligt med upphandlingslagstiftningen i den mån som är möjligt. Det är viktigt att säkerställa att samarbetsavtalet i nu berörda delar följs eftersom det annars finns en risk att kommunen gör sig skyldig till en otillåten direktupphandling.

Sammantaget konstaterar kommunkontoret att det är ett projekt med stor potential men även många risker. Om kommunstyrelsen vill utreda förslaget vidare föreslår kommunkontoret att förslaget till samarbetsavtal med Stena Fastigheter godkänns. Kommunstyrelsen föreslås ge servicenämnden i uppdrag att, tillsammans med kultur- och fritidsnämnden, Stena Fastigheter och Folkets Bio i Lund, ta fram

2022-05-18

Diarienummer

KS 2021/0243

handlingar i enlighet med samarbetsavtalet och med utgångspunkt i framtagna programhandling. Vidare föreslås kommunstyrelsen avsätta 2 450 000 kronor för den vidare utredningen samt att finansiering sker via kommunstyrelsens reserverade medel för tillkommande lokalkostnader. Beslut om att teckna hyresavtal för Kino föreslås fattas av kommunstyrelsen och utökad ram för kultur- och fritidsnämnden motsvarande cirka 650 000 kronor föreslås beaktas i arbetet med EVP 2024–2026.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen, Folkets Bio i Lund samt Stena Fastigheter.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att under 2022 avsätta 2 450 000 kronor ur kommunstyrelsens reserverade medel för tillkommande lokalkostnader för den vidare utredningen. I skrivande stund finns cirka 800 000 kronor tillgängliga och beslutet skulle således innebära ett underskott 2022. Projektet förutsätter att föreningen framgent, efter projektets slutförande, beviljas ytterligare bidrag om cirka 650 000 kronor per år, vilket skulle ge ett totalt bidrag för verksamhetsutvecklingen på 2 305 000 kronor.

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Servicenämnden

För kännedom:
Stena Fastigheter
Folkets Bio i Lund
Kultur- och fritidsförvaltningen
Kommunkontoret, ekonomiavdelningen