

Handläggare
Erika Pettersson

Utredning avseende fortsatt driftform för Stadshallen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

- att godkänna utredningen avseende fortsatt driftform för Stadshallen,
- att uppdra åt kommunkontoret att tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och Visit Lund AB samordna arbetet gällande fortsatt drift av Stadshallen inför 2026 i enlighet med vad som anförs i ärendet, samt
- att i ekonomi- och verksamhetsplan 2025–2027 beakta behov av förstärkning till kultur- och fritidsnämnden inför övertagande av Stadshallens drift.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2024-01-17 § 19 att uppdra åt kommunkontoret att tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen utreda frågan om fortsatt driftform för Stadshallen. Upprinnelsen till beslutet är en skrivelse till kommunstyrelsen, vari det föreslås att koncessionsavtalet med Altitude Meetings ska sägas upp så att kommunen kan överta driften av Stadshallen från och med den 1 januari 2025.

Utredningen visar att de huvudsakliga utmaningarna som hittills identifierats för Stadshallen inte löses genom att säga upp koncessionsavtalet i förtid. Förslaget är således att låta koncessionsavtalet löpa fram till avtalstidens slut, till och med 2025, och att under den återstående perioden lägga fokus på att med mindre justeringar göra verksamheten så ändamålsenlig som möjligt under 2024 och 2025, både vad gäller kommunens interna samarbete och samverkan med Altitude Meetings. Samtidigt förordas att ett intensifierat arbete kring driftform inför 2026 påbörjas under våren 2024.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2024-02-07 Utredning avseende fortsatt driftform för Stadshallen
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2024-01-17 § 19 Skrivelse från Axel Hallberg (MP) och Hedvig Åkesson (KD) Återta Stadshallen, Lundabornas vardagsrum
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2023-11-22 Skrivelse från Axel Hallberg (MP) och Hedvig Åkesson (KD) Återta Stadshallen, Lundabornas vardagsrum

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2024-01-17 § 19 att uppdra åt kommunkontoret att tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen utreda frågan om fortsatt driftform för Stadshallen, samt att uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast i februari 2024.

Upprinnelsen till beslutet är en skrivelse från Axel Hallberg (MP), Hedvig Åkesson (KD), Shahad Lund (MP), och Sofia Hallonqvist (KD), vari det föreslås att koncessionsavtalet med Altitude Meetings ska sägas upp så att kommunen kan överta driften av Stadshallen från och med den 1 januari 2025, samt att kultur- och fritidsnämnden ska uppmanas att återkomma till kommunstyrelsen med en specifikation på hur stor andel av de därmed frigjorda ekonomiska resurserna som de behöver för att kunna driva Stadshallen i egen regi.

Föredragning

Kommunkontoret har tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen utrett frågan om Stadshallens fortsatta drift. I utredningen redogörs för nuvarande driftform, avtal och kostnadsfördelning. I utredningen redogörs också för juridiska förutsättningar att ändra driftformen, konsekvenser av att säga upp nuvarande koncessionsavtal samt förslag på fortsatt hantering utifrån de slutsatser som förvaltningarna gemensamt kommit fram till.

Nuvarande driftform för Stadshallen

I oktober 2019 beslutade kommunstyrelsen (KS 2019-10-02, § 229) att teckna tjänstekoncessionsavtal med operatören Altitude Meetings AB gällande driften av Stadshallen, och gav samtidigt servicenämnden i uppdrag att teckna hyresavtal med operatören samt övriga externa

aktörer. Kommunstyrelsen fattade vidare beslut om att kultur- och fritidsnämnden skulle ingå nyttjandeavtal med operatören.

Koncessionsavtalet gäller till och med 2023-12-31, med möjlighet till förlängning med ett år i taget fram till 2025-12-31, då avtalets löptid på maximalt fem år löper ut. Lunds kommun har ensidigt rätt att säga upp avtalet, uppsägning ska ske skriftligen senast nio månader före avtalstidens utgång. Även hyresavtalet måste sägas upp senast nio månader före avtalstidens utgång.

En central del i koncessionsavtalet med operatören är att verksamheten i Stadshallen ska bedrivas i nära samarbete med Lunds kommun, i huvudsak genom kultur- och fritidsförvaltningen. Detta ska säkerställas bland annat genom ovan nämnda nyttjanderättsavtal där kultur- och fritidsförvaltningen för Lunds kommuns räkning hyr lokaler vid ett givet antal tillfällen för att bedriva verksamhet i huset. I maj 2022 fattade kultur- och fritidsnämnden därutöver beslut om kulturpolitisk ambition för Stadshallen (KU 2022-05-19, § 49). Ambitionen innehåller principer som ska vara vägledande för förvaltningen i arbetet med att generera innehåll till lokalerna.

Identifierade fördelar och utmaningar med nuvarande driftform

Stadshallen återinvigdes i december 2022 efter en omfattande renovering - verksamheten har således varit i gång i drygt ett år. Kommunkontoret kan konstatera att den nuvarande driftformen bär på både styrkor och svagheter. Operatören har under det gångna året fyllt Stadshallen med innehåll som bidragit till ett större flöde av människor än tidigare, och till att göra Stadshallen till ett viktigt komplement till kommunens övriga lokaler.

Samtidigt är kommunkontorets, kultur- och fritidsförvaltningens och serviceförvaltningens samlade bild att det också finns brister med nuvarande upplägg och verksamhet. Ett exempel på detta är att Lunds kommuns eget lokalbehov inte bedöms tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt, att lokalkostnaderna blivit högre än förväntat och därför riskerar exkludera såväl externa som interna arrangemang och möten, samt att det inom kommunen saknas driftmedel för att mer aktivt arbeta med utveckling av Stadshallen. Det förefaller också råda viss diskrepans mellan förutsättningar och förväntningar gällande Stadshallens innehåll och syfte; den av kultur- och fritidsnämnden antagna kulturpolitiska ambitionen för Stadshallen bedöms inte ha fått fullt genomslag.

Kommunens relation och avtalsförhållanden med operatören är i delar också otydligt på grund av att gränsdragningen mellan de tre nämndernas olika ansvar och uppdrag inte är helt klargjord. Den interna samordningen bedöms behöva bli mer effektiv och sammanhållen för att kommunen och medborgarna ska kunna få ut så mycket som möjligt av Stadshallen, både inom ramen för nu gällande driftform, och inför fortsatt arbete efter 2025.

Kostnader, intäkter och kostnadsfördelning avseende Stadshallen

Kostnader och intäkter för Stadshallen fördelas enligt tabellen nedan. I tabellen återfinns en kostnadsskattning för det läge verksamheten tas över i egen regi, utan extern operatör. Operatörens kostnader för bemanning och övrigt arbete, samt intäkter för uthyrning av lokaler är dock inte inräknade i tabellen.

| Kostnader | 2024 | 2025 | Utan operatör |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Internhyra | -21 000 | -21 000 | -21 000 |
| Tjänstekoncession | -1 000 | -1 000 | 0 |
| Nyttjanderättsavtal | -1 300 | -1 300 | 0 |
| Städkostnader | -700 | -700 | -700 |
| Städ som idag bekostas av Altitude | 0 | 0 | -600 |
| Summa Kostnader | -24 000 | -24 000 | -22 300 |
| Intäkter | | | |
| Hyra Operatör | 1 500 | 1 900 | 0 |
| Hyra Restauratör | 2 300 | 2 300 | 2 300 |
| Hyra Övriga hyresgäster | 500 | 500 | 500 |
| Summa Intäkter | 4 300 | 4 700 | 2 800 |
| Nettokostnad | -19 700 | -19 300 | -19 500 |

Stadshallen rymmer också affärslokaler inklusive garage som på grund av bristande efterfrågan idag står outhyrda. Om samtliga lediga ytor hyrs ut skulle det generera ytterligare cirka 2,6 miljoner kronor årligen på intäktssidan.

Nettohyran för Stadshallen (internhyra minus hyresintäkter) finansieras i dagsläget av kommunstyrelsen genom anslag till servicenämnden. Även kostnaden för tjänstekoncessionen finansieras av kommunstyrelsen genom ett ökat anslag till kultur- och fritidsnämnden som i sin tur betalar ersättning enligt avtal till operatören. Nyttjanderättsavtalet finansieras med en miljon kronor av

kommunstyrelsen genom ett ökat anslag till kultur- och fritidsnämnden – resterande del av nyttjanderättsavtalet finansieras inom kultur- och fritidsnämndens befintliga ram. Ersättning för nyttjanderätten betalas från kultur- och fritidsnämnden till operatören.

Utöver utbetalningar enligt tjänstekoncessions- och nyttjanderättsavtalen betalade Lunds kommun ut ca 2,5 miljoner kronor under 2023 till Altitude Meetings för olika tjänster utförda i Stadshallen. Dessa kostnader avser bland annat konferenciertjänster, mötesledning, metodstöd och lokalkostnader. Inom denna post ryms också vissa trygghets- och säkerhetsinsatser som till exempel väktare.

Juridiska förutsättningar för att omförhandla befintligt koncessionsavtal

Eftersom tjänstekoncessionsavtalet bygger på en offentlig upphandling bedöms möjligheterna att göra väsentliga förändringar i avtalet begränsade utifrån den upphandlingsrättsliga likabehandlings- och transparensprincipen. Kommunen har också begränsade möjligheter att rent civilrättsligt "tvinga" operatören att gå med på ändringar av avtalet och dess villkor. Vissa mindre justeringar i avtalet bedöms dock som möjliga i de fall förändringarna kan anses vara av icke-väsentlig karaktär och av mindre värde.

Konsekvenser av att säga upp koncessionsavtalet innan avtalstiden löpt ut

Verksamheten i Stadshallen är under uppbyggnad och har endast hunnit vara i drift i drygt ett år. Kommunkontoret, kultur- och fritidsförvaltningen samt serviceförvaltningen bedömer gemensamt att det skulle medföra ett avbrott i verksamheten att säga upp tjänstekoncessionen innan avtalstiden löper ut 2025. Bedömningen är också att även om kommunen framöver ska ta ett större ansvar för driften, så kommer detta sannolikt ändå kräva att en annan operatör ansvarar för delar av verksamheten. Tiden att upphandla sådan operatör redan inför 2025 bedöms som mycket knapp. Kultur- och fritidsförvaltningen bedömer sig inte heller ha kapacitet att under 2024 bygga upp en organisation för att boka, producera och bemanna huset i tillräcklig omfattning.

Att säga upp avtalet i förtid och därigenom ta över driften i kommunal regi skulle medföra att kommunen redan under 2025 kan nyttja lokalerna i Stadshallen utan extra kostnad. Med en högre andel interna bokningar går samtidigt externa, potentiella intäkter förlorade.

Kommunkontorets bedömning

Kommunkontoret ser tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen att det finns många lärdomar att dra av det gångna året, bland annat vad gäller interna ansvars- och gränsdragningsfrågor och avtalsrelationerna med Altitude Meetings. Många förbättringsåtgärder har redan vidtagits och ytterligare justeringar gällande såväl intern samordning som samarbetet med operatören kommer också att fortsätta göras, med fokus på att utveckla Stadshallen i enlighet med de politiska visioner och riktlinjer som finns för huset och dess verksamhet.

Den samlade bedömningen är dock att de huvudsakliga utmaningarna som hittills identifierats för Stadshallen inte löses genom att säga upp koncessionsavtalet i förtid. Ett sådant förfarande bedöms riskera påverka verksamheten i Stadshallen negativt under 2024, främst eftersom befintlig operatörs arbete i stort bedöms som välfungerande men också för att den kommunala verksamheten inte står rustad att ta över hela, eller delar av, driften med så kort varsel. Det bedöms därtill som juridiskt vanskligt att omförhandla ingånget avtal som föregåtts av upphandling. Förslaget är således att låta koncessionsavtalet löpa fram till avtalstidens slut, till och med 2025.

Genom att invänta att avtalstiden löper ut innan några större strukturella åtgärder vidtas, bedöms fokus kunna läggas på att med mindre justeringar göra verksamheten så ändamålsenlig som möjligt under 2024 och 2025, både vad gäller kommunens interna samarbete och samverkan med Altitude Meetings. Genom att under våren 2024 påbörja en intensifierad planering inför 2026 kan en välförankrad och genomarbetad grund också läggas inför framtida drift och eventuellt upphandlingsförfarande. På detta sätt finns också goda förutsättningar att integrera de ekonomiska diskussionerna kring utveckling av Stadshallen i ordinarie budgetprocess.

Kommunkontoret leder därtill, i samverkan med övriga berörda förvaltningar, ett kommunövergripande arbete med fokus på hur kommunens lokalutnyttjande kan optimeras utifrån ett kostnadsperspektiv, som en del av det större kommunövergripande arbetet för att bromsa kostnadsökningar och hitta mer effektiva arbetssätt inom kommunen. I denna process ryms frågan om Stadshallen och kommunens interna hantering av sina lokaler utifrån ett kommunkoncernsperspektiv. Kommunkontoret, kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen gör den gemensamma

bedömningen att förbättringar och effektiviseringar gällande den kommuninterna hanteringen av Stadshallen i termer av ett mer effektivt lokalutnyttjande bör ske inom ramen för detta arbete.

Kommunkontoret bedömer, tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen samt serviceförvaltningen, att inriktningen för den fortsatta driften av Stadshallen efter det att koncessionsavtalet löpt ut bör vara att kommunen genom kultur- och fritidsnämnden tar över driften i egen regi. I fortsatt planering inför 2026 bör möjligheten att låta Visit Lund AB stå för de delar av driften som kommunen inte är bäst lämpad att sköta själv, som till exempel konferens- och mötesbokningar, också undersökas närmare. På så sätt bedöms kommunens möjligheter att styra innehållet i Stadshallen öka och bättre kunna svara mot de politiska ambitioner som finns för huset. I detta arbete behöver fokus läggas på organisation, innehåll och ekonomiska konsekvenser av att ta över driften i egen regi.

Kommunstyrelsen föreslås mot bakgrund av detta godkänna utredningen avseende fortsatt driftform för Stadshallen, och därmed uppdra åt kommunkontoret att utifrån vad som anförts i ärendet, tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen och Visit Lund AB, samordna arbetet gällande fortsatt drift av Stadshallen inför 2026. Kommunstyrelsen föreslås också besluta att i ekonomi- och verksamhetsplan 2025–2027 beakta behov av förstärkning till kultur- och fritidsnämnden inför övertagande av Stadshallens drift.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret i nära dialog med kultur- och fritidsförvaltningen samt serviceförvaltningen.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget medför inga ekonomiska konsekvenser i detta skede.



Kommunkontoret

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2024-02-07

Sida
8 (8)
Diarienummer
KS 2023/1244

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:

Kultur- och fritidsnämnden

Servicenämnden

Visit Lund AB

Kommunkontoret, avdelning ledningsstöd

Kommunkontoret, ekonomiavdelningen

För kännedom:

Altitude Meetings