



Utveckling av Stadshallens innehåll och framtida roll

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2018-08-30 att ge kommunstyrelsen i uppdrag att efter förslag från den politiska styrgruppen, fastställa driftsform och operatör, principiell gestaltning och driftskalkyl, att bevilja projektmedel med 163 mnkr varav 143 mnkr avser investeringskostnad och 20 mnkr särskilda driftsmedel för 2019-2021 samt att kommunstyrelsen på detta sätt genom sin politiska styrgrupp med stöd av serviceförvaltningen blir beställare av projektet hos servicenämnden.

I maj 2017 fick servicenämnden i uppdrag att ta fram underlag för beställning enligt konceptet "Från finrum till vardagsrum" med möjlighet till en vidareutveckling i det som benämndes "Spegla hela Lund". Det beslutades då också att hitta en organisation som skulle göra det möjligt att långsiktigt skapa en mer levande mötesplats.

Bakgrunden till uppdraget var att Stadshallen är i stort behov av renovering, modernisering och uppfräschning. Efter noggranna inventeringar har det visat sig att byggnaderna är i så stort behov av underhåll att en ombyggnad förordas.

Eftersom ett så pass stort underhållsbehov konstaterades så beslutades 2016 att utreda hur Stadshallen kunde utvecklas för att ta tillfället i akt att få ut mer och skapa fler möjligheter till utveckling av innehållet och bidra till centrumutveckling.

Sedan augusti 2018 har processen gått vidare med ett upphandlingsförfarande för operatör, entreprenad för ombyggnaden samt en arkitekttävling för gestaltningen.

En utvärderingsgrupp för operatörsupphandling och en jury för arkitekttävlingen har utsetts och bedömt underlagen. Styrgruppen har utifrån detta underlag kommit fram till ett förslag till kommunstyrelsen.

Den politiska styrgruppen har vid sammanträde 2019-06-03 beslutat att föreslå kommunstyrelsen att fastställa principiell gestaltning i enlighet med det vinnande förslaget i genomförd arkitekttävling, att uppdra åt kommunkontoret att fortsätta förhandlingar med

2019-05-24

Diarienummer

KS 2016/0962

intressenterna för rollen som operatör samt att återkomma till kommunstyrelsen senast i september för fastställande av operatör och driftkalkyl.

Ge servicenämnden i uppdrag att handla upp byggentreprenaden??

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2019-05-24 (denna skrivelse)
Juryutlåtande från Sveriges Arkitekter
Kommunfullmäktiges beslut 2018-08-30.

Barnets bästa

Inte relevant i detta skede av ärendet.

Ärendet

Om Stadshallen

Efter en arkitekttävling 1961 om uppförande av en stadshall för kultur och möten vann Klas Anshelm med sitt förslag "Lunda Torg" varefter Stadshallen byggdes 1968. År 1994 konstaterades ett stort underhållsbehov av byggnaden men det resulterade endast i att en teknisk uppgradering genomfördes. Stadshallen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är där klassificerad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Det är nu dags för en genomgripande renovering av Stadshallen. År 2015 genomfördes en statusbesiktning av byggnaderna som utvisade så stora underhållsbehov att en ombyggnad förordades.

Eftersom en betydande investeringskostnad är nödvändig så väcktes tanken att utveckla stadshallen till en modern funktion och skapa mer värde än att endast göra en renovering utifrån nuvarande användning. Byggnaden har en strategisk plats i Lunds stadskärna och ska tillsammans med Rådhuset, Stortorget, Konsthallen och Saluhallen bidra till centrumutveckling.

Process

I samband med detta startades ett visionsarbete om byggnadernas framtida användning och hösten 2016 genomfördes även medborgardialog. Avsikten var att renoverings- och ombyggnadsarbetena skulle samordnas med en modernisering utifrån, som det bestämdes, ett koncept benämnt "Från finrum till vardagsrum", ett koncept med kultur och möten i fokus. Detta skulle

2019-05-24

Diarienummer

KS 2016/0962

också innebära att hitta en organisation som skulle göra det möjligt att långsiktigt skapa en levande mötesplats.

Avsikten är att en operatör med kompetens för att utveckla denna typ av verksamhet ska knytas till stadshallen. Ett avtal ska träffas mellan fastighetsägaren, kommunen och operatören som ekonomiskt kan gynna bägge parter. Den modell som valts är ett sk tjänstekoncessionsavtal (enligt lagen om offentlig upphandling, LOU) där operatören har egna avtal med de flesta verksamheterna för konceptet.

För att utröna intresset på marknaden så inleddes processen med en sk *request for information* (RFI). En fördjupad dialog med intressenterna genomfördes för att få en bild av möjligheterna till utveckling.

På grund av att Stadshallen bedöms som en unik och för staden värdefull byggnad bestämdes också att en arkitekttävling skulle anordnas. En rad åtgärder är nödvändiga för att tidsanpassa byggnaden till gällande lagstiftning. En tävling skulle resultera i en bärande arkitektonisk idé för hur Stadshallen kan utvecklas och renoveras för befintliga och tillkommande verksamheter. Utvecklingskonceptet ska bidra till att byggnaden öppnas upp mot omgivande stad, samtidigt som de kulturhistoriska värdena beaktas. Tävlingen har anordnats i enlighet med LOU i samarbete med Sveriges Arkitekter. Tävlingen är nu avslutad och en jury har utsett ett vinnande förslag.

Upphandlingen av operatör är ännu inte färdigställd men förhandlingar pågår med intressenter.

Mål för konceptet samt innehåll

Under hösten 2017 beslutades om en gemensam målbild som lyder: "Stadshallen ska vara en del i en levande demokratisk mötesplats i en attraktiv stadskärna med kultur i fokus och vara värdeskapande i Lunds tillväxt".

Det koncept som valts, "Från finrum till vardagsrum" beskrivs bl a som följande. Stadshallen ska vara en naturlig mötesplats för Lundaborna med t ex restaurant/café, kulturevenemang och en "social motor". Huset ska öppnas upp mer än tidigare för att uppfattas som ett välkomnande och levande hus med verksamhet och aktiviteter under nästan alla dygnets timmar. Stadshallen ska vara fylld med musik, teater, humor, utställningar, dans, konferenser, möten, arrangemang och festivaler. Kultur- och fritidsförvaltningens nuvarande evenemang, konserter och arrangemang för unga och amatörer är en självklar del i husets utbud.

2019-05-24

Diarienummer

KS 2016/0962

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har beslutat om en investeringskostnad om 143 mnkr. Till detta kommer framtagande av program och bygghandlingar om 12 mnkr, totalt 155 mnkr.

De löpande kostnaderna för fastigheter påverkas av avskrivningar, räntekostnader och driftskostnader. De årliga kostnaderna förändras över tid då avskrivningar genomförs och räntenivåer mm ändras. Före renovering uppgick kostnaderna för Stadshallen till 800 tkr/år netto. Efter renovering uppskattas nettokostnaden, exklusive intäkter från operatör, till mellan 8,2 och 10 mnkr. Nettokostnaden påverkas av hur lokalerna kan användas och hur stora ytor som nyttjas av operatören samt vilka externa intäkter som kan erhållas.

Stadshallen har ett stort underhållsbehov och enligt serviceförvaltningens uppskattning är ca 100 mnkr nödvändiga för att huset ska kunna användas som innan renovering. Detta innebär en nettokostnad för stadshallen på 6,8 mnkr oavsett användning.

Styrgruppens förslag

Den politiska styrgruppen för stadshallen har träffats 2019-06-03 och beslutat föreslå kommunstyrelsen att fastställa principiell utformning och gestaltning i enlighet med det vinnande förslaget i genomförd arkitekttävling samt att uppdra åt kommunkontoret att fortsätta förhandlingar med intressenter i rollen som operatör för att slutföra upphandlingen av tjänstekoncession. Kommunstyrelsen förslås slutligen att uppdra åt kommunkontoret att återkomma till kommunstyrelsen senast i september 2019 med förslag på operatör samt då alla parametrar är kända, med slutlig bedömning av driftkostnaderna.

Kommunkontorets förslag till beslut***Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta***

- att fastställa principiell utformning och gestaltning i enlighet med det vinnande förslaget i arkitekttävlingen,
- att uppdra åt kommunkontoret att fortsätta förhandlingar med intressenter i rollen som operatör samt
- att kommunkontoret återkommer till kommunstyrelsen senast i september med förslag på driftsform och slutlig bedömning av driftkostnaderna.

2019-05-24

Diarienummer

KS 2016/0962

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
bitr kommundirektöt

Beslut expedieras till:
Kommunkontoret
Servicenämnden
Kultur- och fritidsnämnden