

Kulturförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Kulturnämnden

Datum:
2021-07-22

Diarienummer:
KTN-2021-00487

Handläggare:
Agneta Brändström

Inhyrnings-/genomförandebeslut avseende Ungdomskulturhus i fastigheten Svartbäcken 36:49

Förslag till beslut

Kulturnämnden beslutar

1. **att** uppdra åt kulturförvaltningen att av kommunledningskontorets fastighetsavdelning beställa en upphandling av verksamhetsanpassningar samt genomförande därav, för ungdomskulturhus i den före detta restaurangen Karl-Johan, i fastigheten Svartbäcken 36:49, till en maximal hyresgenererande kostnad om 11,7 miljoner kronor
2. **att** uppdra åt kulturförvaltningen att tillsammans med kommunledningskontorets fastighetsavdelning och hyresvärden teckna tilläggsavtal, för en period på 10,5 år samt förlänga hyresavtalet motsvarande period, samt
3. **att** uppdra åt kulturförvaltningen att säga upp hyresavtalet gällande Svartbäcksgatan 32, fastigheten Dragarbrunn 3:1, när den nya lokalen är säkerställd.

Ärendet

De lokaler som kulturnämnden idag hyr in för ungdomskulturverksamhet på Svartbäcksgatan 32 är i behov av totalrenovering, vilket bedöms leda till en kraftig hyresökning, samtidigt som det är tveksamt om en bra lösning avseende tillgänglighet och brandskydd kan uppnås. Nämnden har därför tidigare beslutat att utreda möjligheten flytta verksamheten. I detta ärende föreslås inhyrning och verksamhetsanpassning av en ersättningslokal på Svartbäcksgatan 52. Aktuell lösning innebär även den en hyreshöjning jämfört med befintlig lokal, men byggentreprenörkostnaden (och därmed i förlängningen hyreshöjningen) bedöms bli ungefär hälften av vad renovering av befintlig lokal innebär, samtidigt som fullgod tillgänglighet och brandsäkerhet kan

uppnås. För att erhålla en lägre årshyra, föreslås en tioårig inhyrning.

Beredning

Ärendet har arbetats fram i dialog med ungdomskulturhusets verksamhetsarrangör föreningen Ungdomens Hus, samt tillsammans med kommunledningskontorets fastighetsavdelning och berörd fastighetsägare Rikshem.

Föredragning

Bakgrund

Uppsala kommun arbetar aktivt för att underlätta för alla att ta del av kultur och uppmuntra till eget skapande, bland annat genom att tillhandahålla en variation av arenor för ungdomskultur. Kommunen gör detta genom en rad olika verksamheter såsom fritidsklubbar för åldern 10-12 år, fritidsgårdar för åldern 13-18, och kulturhus för alla åldrar i Stenhagen, Gottsunda och Sävja, men uppmuntrar också verksamheter arrangerade av andra aktörer. Lokaler för möten, upplevelser och eget skapande är en viktig del av strategin. Det handlar exempelvis om att säkerställa lokaler till ungdomskulturhus som mötesplatser för äldre ungdomar, 15-25 år, såsom de föreningsdrivna verksamheterna Ungdomens hus och KFUM Leoparden. Att det finns verksamheter i olika regi bidrar till ett varierat utbud. Samtidigt behöver lokaler för denna målgrupp, äldre ungdomar och unga vuxna, säkerställas oavsett regi.

Ungdomens Hus bedriver sedan drygt 30 år ungdomskulturverksamhet på Svartbäcksgatan 32, i fastigheten Dragarbrunn 3:1 som ägs av det kommunala bolaget Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (tidigare FFAB). Andra föreningar samutnyttjar de befintliga lokalerna. Hela fastigheten är mycket sliten avseende installationer och ytskikt, såväl invändigt som utvändigt, samt med i dagsläget otillfredsställande lösningar för brandskydd och tillgänglighet. Fastigheten måste totalrenoveras, vilket kräver helevakuering. Under andra halvan av 2010-talet gjordes en utredning av renoveringskostnader, evakueringsmöjligheter och möjliga alternativa lokaler. Både kostnadsmässigt och verksamhetsmässigt visar utredningarna att det finns incitament att inte längre hyra Dragarbrunn 3:1 och istället erbjuda föreningen andra lokaler i den gamla seniorrestaurangen Karl-Johan (KJ) på Svartbäcksgatan 52, belägen i del av fastigheten Svartbäcken 36:45. Nämnden uppdrog därför i december 2019 till förvaltningen att gå vidare med utredning av verksamhetsanpassning av denna lokal för ungdomskulturhus. Då var den preliminärt uppskattade byggtreprenadkostnaden ca 5 miljoner kronor.

Lokalen KJ erbjuder en yteffektivare lösning än nuvarande lokaler, dvs inrymmer liknande funktioner som idag men på en mindre yta. Lokalerna kommer att inrymma café, scen med loger, sex stycken musikstudios (jämfört med sju idag), ateljé, rörelserum för träning eller dans, ytterligare tre mindre rum (möten, administration odyl), förråd, sex toaletter, lastkaj, mm. Brandsäkerhet/-utrymning och tillgänglighet går att lösa relativt smidigt. Föreningen Ungdomens Hus har varit delaktig i framtagande av rumsfunktionsprogram.

Tidplan

I kulturnämndens beslut från december 2019 (diarienummer KTN-2019-00764) tydliggjordes att nämndens intention är ett långsiktigt hyresåtagande för ungdomsverksamhet, med målsättningen att förlänga avtalet avseende ungdomskulturhus för en längre hyresperiod efter 2027-06-30. Tidsperspektivet för nämndens inhyrning av

lokalen KJ kan vara 5,5 års hyrestid (motsvarande äldrenämndens nuvarande avtalstid) eller 10,5 år, räknat från årsskiftet 2021-2022. Den längre hyresperioden ger en lägre tilläggshyra per år för kommunen i sin helhet. En hyrestid om 10,5 år är därför att föredra framför 5,5 år. I båda fallen är tiden beräknad från årsskiftet 2021/22.

Under förutsättning att nämnden beslutar i enlighet med förslaget i denna tjänsteskrivelse vid sitt augustisammanträde, kommer tidplanen för genomförande preliminärt att se ut enligt följande:

- Upphandling verksamhetsanpassningar: september - december 2021
- Ombyggnation: januari - augusti 2022
- Verksamhetsstart: september 2022

Idag samnyttjas befintliga lokaler tillsammans med andra föreningar som har ungdomsverksamhet och nämnden förväntar sig att sådant samarbete fortsätter även i de nya lokalerna. Lokalerna KJ bedöms ge goda förutsättningar för samnyttjande, vilket kan generera en mindre hyresintäkt eller ett ökat mervärde i form av ännu mer verksamhet i huset. Detaljerna kring detta återstår att komma överens om. Förslag på nyttjanderättsavtal med föreningen Ungdomens Hus finns framtaget.

De nuvarande lokalerna på Svartbäcksgatan 32 har under våren 2021 skrivits om till ett löpande hyresavtal med sex månaders uppsägningstid gentemot fastighetsägaren (och sju månader för kulturnämnden gentemot kommunledningskontorets fastighetsstab), från att tidigare haft tre års löptid med nio månaders uppsägningstid. Det innebär att lokalen relativt enkelt kan sägas upp utan att riskera stå tomställd på kulturnämndens bekostnad någon längre tid.

Riskanalys

Om förslaget med verksamhetsanpassning och inhyrning av lokalen KJ inte godkänns av kulturnämnden, blir verksamheten kvar i befintliga lokaler samtidigt som nytt lokalsök görs. Detta kan bli ett problem om de planerade renoveringarna inte kan skjutas längre bort i tid, och ger då evakueringsbehov och därefter kraftigt höjd hyra.

För kommunkoncernen innebär en utflytt från befintliga lokaler att dessa tomställs fram till ny hyresgäst finnes eller tills fastigheten säljs. Med tanke på det attraktiva centrala läget bedöms det finnas goda förutsättningar att antingen hitta annan hyresgäst eller intresserad köpare, varför risken för kommunkoncernen att lokalen står tom och outhyrd under någon längre period bedöms som liten.

Nuvarande verksamhetsanordnare har uttryckt ett långsiktigt intresse att fortsätta bedriva sin verksamhet. Om föreningen i framtiden skulle vilja avveckla sin verksamhet, riskerar nämnden att stå med ett långsiktigt hyreskontrakt för lokalen. Eftersom behovet av verksamhetslokaler för äldre ungdomar bedöms bestå, oavsett regi, kan verksamheten istället bedrivas av annan förening eller av nämnden, varför detta inte är ett problem.

Barnkonsekvensanalys

Föreningen har varit delaktig i framtagande av förslaget genom att lämna synpunkter på olika lokalalternativ och tagit fram rumsfunktionsprogram. Baserat på att föreningen inkluderar gymnasiungdomar och yngre vuxna i sin styrelse, och verksamheten i sig har som ett av flera syften att göra ungdomarna demokratiskt delaktiga i föreningen, bidrar förslaget till uppfyllelse av delaktighet enligt barnkonventionen (artikel 12). Föreningens verksamhet bidrar generellt till medverkande barns bästa (artikel 3) och rätt till fri tid tex utöva kultur (artikel 31).

Ekonomiska konsekvenser

Lokalerna KJ hyrs idag av Rikshem via kommunledningskontorets fastighetsstab, på uppdrag av äldrenämnden. Lokalen är 649 kvadratmeter, med en årshyra år 2021 på 948 404 kr, eller 1 461 kr/m². Befintlig hyra för lokalen KJ belastar redan kommunkoncernen i sin helhet genom äldrenämndens hyreskontrakt.

Kommunens hyresavtal med fastighetsägaren sträcker sig till halvårsskiftet 2027 och äldrenämndens internhyresavtal med fastighetsstaben har samma löptid. Det finns en överenskommelse mellan äldrenämnden och kulturnämnden om att äldrenämnden har fortsatt ekonomiskt ansvar för hyran av lokalen fram till och med 2027-06-30. Kulturnämnden ansvarar å sin sida fram till och med 2027-06-30 för de ökade kostnader renoveringarna genererar genom den tilläggshyra som en anpassning av lokalen skulle innebära, och därefter för både bashyra och eventuell tilläggshyra.

Verksamhetsanpassningarna har av fastighetsägaren Rikshem kostnadsuppskattats till 11 666 000 kronor, vilket innebär en tilläggshyra om drygt 2,5 miljoner kronor per år om hyrestiden fördelas på 5,5 år eller drygt 1,5 miljoner kronor per år fördelat på 10,5 år. Den totala årshyran för kommunkoncernen i 2021 års hyresnivå blir då cirka 3,5 respektive 2,5 miljoner kronor. Vid val av tilläggsavtal på 10,5 år och ett eventuellt frånträde redan 2027-06-30, kommer det att återstå en skuld på ca 7 miljoner som i så fall behöver erläggas kontant.

Faktaruta: Hyreskostnad enligt Rikshems hyresoffert för lokalen på Svartbäcksgatan 52 för jämförelse mellan den kortare och längre tiden, hyra anges i 2021 års hyresnivå.

	Anpassning 5,5 år	Anpassning 10,5 år
Yta	649 m ²	649 m ²
Tilläggshyra, KTN	2 528 000 kr/år	1 548 000 kr/år
Årshyra, KTN	2 528 000 kr/år (endast tillägg)	2 496 404 kr/år (bashyra från år 6 + tillägg)
Årshyra KTN /m ²	3 895 kr/m ²	3 847 kr/m ²
Ny årshyra, kommunkoncern	3 476 404 kr/år (bashyra + tillägg)	2 496 404 kr/år (bashyra + tillägg)
Årshyra/m ²	5 357 kr/m ²	3 847 kr/m ²

Fastighetsavdelningen har informerat om att verksamhetsanpassningarna behöver hanteras via kommunledningskontoret och upphandling göras, samt att den totala kostnaden för anpassningarna då sannolikt blir lägre än vad Rikshem bedömt. För att minska kostnaden ytterligare kan möjligheten att minska antalet studios diskuteras med föreningen Ungdomens Hus.

Prisskillnaden mellan fem och tio års perspektivet för kulturnämnden är relativt liten från och med det sjätte året då såväl hyra som tillägg ska betalas på nämndens budget, men sett till kommunen i sin helhet, blir hyreskostnaden avsevärt högre med det kortare tidsperspektivet.

Som alternativ kostnad kan jämföras med det ursprungliga förslaget med renovering av befintlig fastighet på Svartbäcksgatan 32, vilket uppskattades till cirka 20-30 miljoner kronor exklusive eventuella evakueringskostnader. Renovering av befintlig lokal innebär en entreprenadkostnad som är mellan dubbelt och tredubbelt så stor som förslaget KJ, vilket också skulle återspeglas i en motsvarande hyreshöjning.

Förvaltningen föreslår att inhyrningen av lokalen KJ görs genom tilläggsavtal på 10,5 år som det mest fördelaktiga alternativet för kommunen i sin helhet. Samtidigt är tilläggshyran relativt hög jämfört med dagens hyresnivå och därför bör entreprenadkostnaden minimeras så långt det är möjligt. En kostnad på åtta till nio miljoner kronor i upphandlingen eftersträvas.

Beslutsunderlag

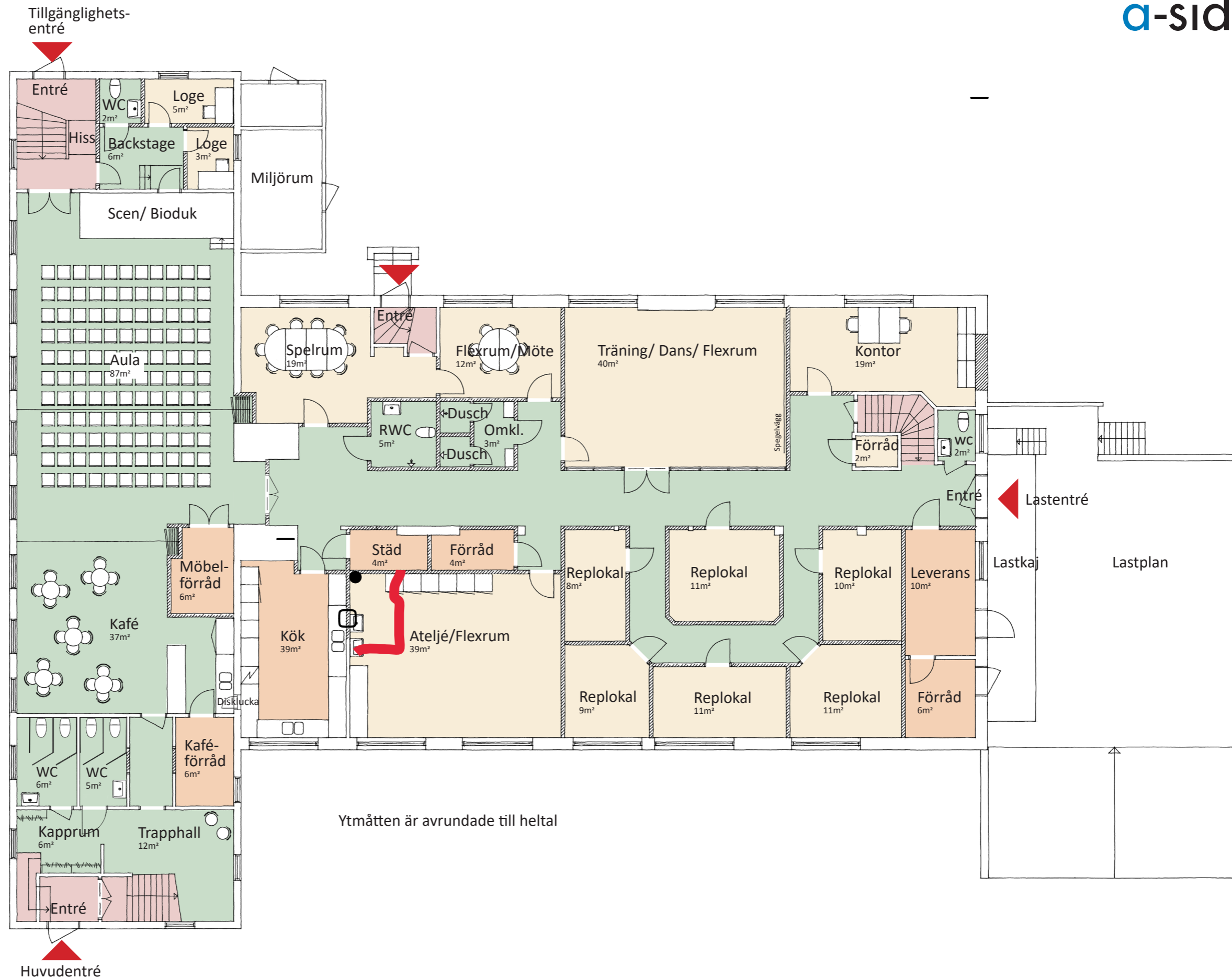
Tjänsteskrivelse daterad 2021-07-22

Ritning

Hysesoffert 2021-06-15

Kulturförvaltningen

Sten Bernhardsson
Förvaltningsdirektör



Från: Staaf Christoffer <Christoffer.Staaf@uppsala.se>

Skickat: den 15 juni 2021 10:25

Till: Krehla Runa <Runa.Krehla@uppsala.se>

Kopia: Ågren Mats <Mats.Agren@uppsala.se>; Lindahl Carina <carina.lindahl@uppsala.se>; Franzén Mikael <Mikael.Franzen@uppsala.se>

Ämne: Ungdomens Hus

Hej Runa!

Jag har gjort en sammanställning över ekonomin utifrån de förslag på tilläggsavtal som Rikshem presenterat vid en byggtreprenadskostnad om 11 660 000 kr. Vill dubbelkolla att införstådd med de ekonomiska förutsättningarna inför ärende till nämnd. I förslag 2 på tilläggsavtal, vid uppsägning och avflyttning 2027-06-30 så skulle KTN ha en kvarvarande skuld om ca 7 miljoner.

Tilläggsavtal

Hyra innan ombyggnation	948 404 kr
Kvm	649
Hyra per kvm innan ombyggnad	1 461 kr
Yta som byggs om	583

Entreprenadskostnad
11 666 000 kr

Tilläggsavtal förslag 1

Tid	Tillägghyra kv	Tillägghyra år	Total hyreskostnad per år	Hyra per kvm efter ombyggnad	Årshyra i 2021 års nivå ÅLN	Årshyra i 2021 års nivå KTN
5,5 år	632 000 kr	2 528 000 kr	3 476 404 kr	5 357 kr	948 404 kr	2 528 000 kr

Tilläggsavtal förslag 2

Tid	Tillägghyra kv	Tillägghyra år	Total hyreskostnad per år	Hyra per kvm efter ombyggnad	Årshyra i 2021 års nivå ÅLN	Årshyra i 2021 års nivå KTN
10,5 år	387000	1548000	2 496 404 kr	3 847 kr	948 404 kr	1 548 000 kr

Med vänlig hälsning

CHRISTOFFER STAAF

Avtalsansvarig, fastighetsstaben

Postadress: Uppsala kommun
Kommunledningskontoret, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Sägargatan 17A
Telefon: 018-727 44 73
E-post: christoffer.staaf@uppsala.se