

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för fortsatt arbete med Kongress- och kulturhus

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att pröva alternativa lokaliseringar av Kongress- och kulturhus som stärker centrum samt utreda affärlösningar och samarbeten med fastighetsägare.
2. Medel för det fortsatta arbetet belastar kommunstyrelsens ram.

Sammanfattning

Under åren 2018 till 2023 har ett arbete bedrivits för att få till stånd ett kongress- och kulturhus i Eskilstuna. Kommunfullmäktige beslutade 2021-11-24 § 252 (KSKF/2021:298) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att teckna ett intentionsavtal med Klöver AB för att tillsammans fortsätta undersöka förutsättningarna att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell i kvarteret Vestalen samt även förslag på hur projektet kunde genomföras.

Fortsatt arbete har visat att det finns goda förutsättningar att uppföra ett kongress- och kulturhus i Vestalen. Parallellt har dock omvärlden förändrats. Klöver AB har förvärvat av fastighetsbolaget Corem. Världsläget och konjunkturen har försatt fastighetsbranschen i kris och inflationen har drivit upp priserna. Allt fler handlare har valt att lämna centrum och den handel som finns kvar är i huvudsak koncentrerad till Vestalen och de anslutande kvarteren. Det betyder dels att kostnaderna för ett kongress- och kulturhus har skjutit i höjden och att en lokalisering i Vestalen riskerar att slå ut den återstående handeln i Eskilstuna.

Kommunfullmäktige föreslås därför ge kommunstyrelsen ett nytt uppdrag att se över möjlig lokalisering i centrumkärnan och även pröva olika affärlösningar och samarbeten med fastighetsägare.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade 2017-06-14 § 179 (KSKF 2017:245) i årsplan 2018 att frågan om en kombinerad kongresshall och kulturhus skulle utredas i samarbete med näringslivet.

För arbetet bildades en arbetsgrupp med representanter från kommunledningskontoret, kultur- och fritidsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, Eskilstuna kommunfastigheter och Destination Eskilstuna AB. En politisk styrgrupp och en tjänstemannastyrgrupp har lett arbetet.

Kommunfullmäktige beslutade den 24 oktober 2019 § 215 (KSKF/2019:247) att godkänna en fördjupad förstudie av ett kongress- och kulturhus.

I den fördjupade förstudien framgick att ett kongress- och kulturhus kan bestå av hotell, kongress- och konserthall, konferensavdelning, gemensamhetsytor inkluderat stora salar, kulturskola och, beroende på placering, stadsbiblioteket. I en volymstudie hade kongress- och kulturhusets placering prövats på fyra olika platser i Eskilstuna, varav Vestalen/Våghalsen var en av platserna.

I förstudien fanns även en samhällsekonomisk analys av effekterna av ett kongress- och kulturhus.

Kommunfullmäktige beslutade även den 24 oktober 2019 § 215 (KSKF/2019:247) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en principöverenskommelse med en hyresvärd alternativt medaktör för att undersöka möjligheten att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell på den mest fördelaktiga platsen för kommunen, där även trafik och parkeringsfrågor beaktas samt att tillsätta en organisation med en politisk styrgrupp och en tjänstemannastyrgrupp.

Kommunfullmäktige beslutade 2021-11-24 § 252 (KSKF/2021:298) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att teckna ett intentionsavtal med Klöver AB för att tillsammans fortsätta undersöka förutsättningarna att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell i kvarteret Vestalen samt även förslag på hur projektet kunde genomföras.

Under 2021 förvärvade Corem Klöver AB vilket inneburit att arbetet med intentionsavtalet dragit ut på tiden. Parterna har därefter gemensamt tittat på hur ett ramavtal kan utformas avseende exploatering och stadsutveckling av kvarteret Vestalen innehållande kongress/ kulturhus samt hotell och bostadskvarter. I avvaktan på fördjupade analyser har parterna kommit överens om att pausa dialogen.

Lokalprogram

Arbetsgruppen har utgått från de tidigare förstudier som tagits fram samt genomfört ett antal ytterligare studier. Lokalprogrammet för kongress- och kulturhus med hotell består av lokaler för stadsbibliotek, kulturskola, stora salar, arkiv, administration samt hotell och konferens. Tillsammans utgör dessa delar cirka 30 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea). En av de bärande utgångspunkterna för arbetet har varit att skapa goda förutsättningar för synergier och samverkan i ett sammanhållet kongress- och kulturhus, främst utifrån samnyttjande av lokaler. Det gäller framför allt en kombinerad kongress- och konsertlokal och andra större salar och konferensrum samt gemensamhetsutrymmen. I andra liknande anläggningar har arbetsgruppen överlag tittat på ett mer flexibelt nyttjande av flera lokaler för att generera maximal samverkan och synergier utan att begränsa möjligheterna till flera olika aktiviteter samtidigt.

Vidare har arbetsgruppen låtit genomföra en utredning avseende hur de stora salarna skall drivas utifrån äga/hyra perspektiv.

Arbetsgruppen har även träffat representanter för de olika verksamheterna för att mera i detalj identifiera deras behov.

Inriktningen gällande innehåll i ett kulturhus kvarstår från tidigare förstudier, det vill säga stora salar för musik och scenkonst, kulturskola och stadsbibliotek, idag saknas en scen för stora produktioner i Sörmland, vilket även regionen har uttryckt behov av. Omvandlingen från musikskola till kulturskola har medfört behov av nya lokaler, då de befintliga lokalerna i Stålforssskolan inte är anpassade för kulturskoleverksamhet. Stadsbiblioteket sitter idag i lokaler från 1964 med stora renoveringsbehov och som inte är anpassade för de förändrade behov av bibliotekstjänster som råder 2023. Inriktningen på kulturhuset innebär att andra lokaler kan tomställas.

Centrumutvecklingen

Att skapa ett kongress- och kulturhus i Eskilstuna bidrar till många positiva effekter och ökar stadens attraktivitet som helhet och går i linje med den förändring som stadscentra genomgår, från renodlad handel till större inslag av upplevelser. Ett större utbud av kultur lockar till sig kreativa människor, inflyttning av personer med nya kompetenser kan locka nya företag att etablera sig i Eskilstuna och investera – det viktiga stadslivet utvecklas därmed och Eskilstuna blir än mer en intressant stad att bo och verka i.

Det är ingen nyhet att stadskärnor världen över har utmaningar. Förändrade beteenden och konsumtionsmönster, digitalisering och nya sätt att arbeta är betydande anledningar. Liknande problematik finns även i Eskilstuna. Handelns roll som motor för besöksflödena i centrum är inte lika självklar längre och utbudet behöver kompletteras med andra typer av verksamheter som lockar besökare och skapar liv och rörelse i centrum. En satsning på ett kongress- och kulturhus i stadskärnan bedöms kunna bidra på ett mycket positivt sätt till fler besöksanledningar och att kunna öka besöksflödena även på tider som ligger utanför de klassiska butikstiderna.

Dock har det visat sig under senare år att de stadskärnor (Cityindex, HUI, 2018-2021) som förmår skapa en blandning av verksamheter där handel fortfarande är en aktiv del av innehållet, om än inte i majoritet, utvecklas bättre och har högre besöksflöden. Det är därför av stor vikt att måna om den befintliga handeln och vidareutveckla den för att skapa en attraktiv helhet.

Under de senaste två åren har centrum förlorat handel och den handel som finns kvar ligger till övervägande del i kvarteret Vestalen och i de anslutande kvarteren. Ett Kongress- och kulturhus i Vestalen utifrån nuvarande beslut i kommunfullmäktige riskerar att tränga undan den befintliga handeln i centrum.

Kongress- och kulturhusprojektet behöver därför utreda och analysera konsekvenserna av olika möjliga lokaliseringar i centrum samt möjliga affärslösningar i samarbete med fastighetsägare för att både kunna bygga ett kongress- och kulturhus och samtidigt bidra till att behålla och utöka handeln i centrum.

Omvärld och ekonomi, byggkostnadsläget

Kommunledningskontoret har arbetat vidare med de beräkningar som detta investeringsprojekt innebär avseende stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration samt stora salar. I beräkningarna har flera antagande gjorts för produktionskostnad, hyresgästanpassningar, projektering med mera.

En översiktlig kalkyl (september 2021) för produktion av stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration och stora salar kommer fram till en kostnad på cirka 700 Mkr i 2021 års kostnadsnivå. Denna beräkning innehåller inte kostnad för förvärv, planläggning eller markföroreningar. Investeringen indikerar en hyreskostnad (kallhyra) år 1 på cirka 25-30 miljoner kronor i 2021 års hyresnivå. På grund av omvärldsläget har denna summa stigit avsevärt sedan 2021. Index ligger idag på drygt 13% från oktober 2021.

kvad

Kommunledningskontorets bedömning är att arbetet behöver fortsätta genom att ytterligare analysera strukturen kring alternativen ägande/hyra av de olika funktionerna, samverkan mellan fastighetsägare/operatörer i ett kongress- och kulturhus med hotell, fastighetsindelning, genomförandefrågor till exempel entreprenadfrågor. Arbetet med riskanalyser kommer också att behöva fortsätta.

För kommunen så kommer ett antal verksamheter att lämna sina befintliga lokaler som idag har en hyreskostnad. Dessa lokaler behöver analyseras i det fortsatta arbetet och ställningstagande göras om de ska behållas eller säljas. Nuvarande lokalyta som kultur- och fritidsförvaltningen skulle lämna vid en nybyggnation (stadsbibliotek, arkiv, Stålforssskolan, Lokomotivet) utgör närmare 10 000 kvadratmeter. Hyreskostnaden för dessa lokaler utgör ca 11,5 miljoner kronor per år (varmhyra exklusive el). Dagens hyressättning utgår från bokförda värden.

Därutöver behöver en förnyad bedömning göras avseende vilka verksamheter som ska ingå i ett kulturhus och vilka som kan behöva en annan lokalisering, utan att det minskar värdet i ett kulturhus.

I den sammantagna ekonomiska bedömningen behöver även engångsvisa intäkter i form av byggrätter och eventuella fastighetsförsäljningar räknas in.

Kommunledningskontorets bedömning

För att gå vidare och undersöka möjligheten att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell i centrala Eskilstuna utan att påverka centrumhandeln negativt behöver lokaliseringen ses över. Även olika affärsuppgörelser bör studeras för att ge ett kommande Kongress- och kulturhus de bästa ekonomiska förutsättningar som möjligt. Inriktningen i det fortsatta arbetet föreslås vara att Eskilstuna kommun ska planera för att investera och äga de lokaler som utgörs av stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration samt stora salar. De lokaliseringar som utreds ska även inkludera eventuella intressenter till att äga och driva hotell- och kongressdelen. Resultatet från arbetet ska redovisas till kommunstyrelsen senast under kvartal 1 2024.

Detta arbete kommer att resultera i ett förslag på lokalisering där Eskilstuna centrum utveckling tillsammans med ett Kongress – och kulturhus stärker varandra.

Nästa steg i processen blir att besluta om att fortsätta arbetet i en genomförandefas eller att avbryta arbetet. I det fall projektet ska fortskrida blir bästa steg att beslut om ett genomförandeavtal i kommunfullmäktige, för bland annat projektering, upphandling, byggnation med mera.

Kommunledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen får i uppdrag att undersöka andra lokaliseringar samt affärsmöjlighet för ett Kongress- och kulturhus i centrala Eskilstuna.

Finansiering

Projektledning och kommunikation finansieras av kommunstyrelsen. Respektive nämnd och bolag ansvarar för finansiering som krävs för deltagandet i respektive utredningsuppdrag under intentionsavtalet.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

En av utmaningarna som identifieras i Eskilstunas varumärkesarbete är att kulturkonsumtionen i Eskilstuna är lägre i jämförelse med andra städer. Ett kulturhus med föreslaget innehåll ökar möjligheterna för Eskilstunabor att konsumera, producera och utveckla kultur på hemmaplan. Det faller väl in i den globala målsättningen att alla ska få de kunskaper som behövs för att främja en hållbar utveckling där man också värdesätter kulturell mångfald och visar hur kulturen bidrar till hållbar utveckling (FNs globala mål 4) samt att flickor, pojkar, kvinnor och mäns förmågor tillvaratas jämställt (FNs globala Mål 5).

Ett kombinerat kongress- och kulturhus skapar förutsättningar för Eskilstuna att ta marknadsandelar på mötes- och konferensmarknaden. Att värva fler möten och kulturevenemang bidrar till att skapa fler jobb inom besöksnäringen. Detta bidrar till den globala målsättningen om ”Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt” (FNs globala Mål 8) där politik förväntas genomföras för hållbar turism som skapar arbetstillfällen och främjar lokal kultur och lokala produkter. Ett kongress- och kulturhus ligger i linje med de strategiska målen attraktiv stad och landsbygd samt fler jobb. Besöksnäringen sysselsätter många unga och utlandsfödda och en stärkt besöksnäring bidrar därför till att sänka arbetslösheten. Ytterst bidrar ett kongress- och kulturhus till att stärka Eskilstunas attraktivitet och konkurrenskraft.

Ett kombinerat kongress- och kulturhus i Eskilstuna har ambition att vara ett ”klimatsmart besöksmål som bidrar till en hållbar stad” vilket bidrar till flera mål. Bland annat målet om en hållbar stadsutveckling (FNs globala Mål 11) samt målet att ”bekämpa klimatförändringar” (FNs globala Mål 13).

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Tommy Malm
Kommundirektör

Eva Norberg
Kommunikationsdirektör

Beslutet skickas till:
Kultur- och fritidsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden