

## Rapport från arbetet med Principöverenskommelse Kongress- och Kulturhus

### Inledning

Kommunfullmäktige beslutade 2020-06-17 att anta förslag till principöverenskommelse mellan Eskilstuna kommun och Klöver AB. Syfte var att tillsammans undersöka möjligheten att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell inom kvarteren Vestalen och Våghalsen i centrala Eskilstuna.

För arbetet bildades en arbetsgrupp med representanter från kommunledningskontoret, kultur- och fritidsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen, Eskilstuna kommunfastigheter, Destination Eskilstuna AB och representanter från Klöver AB.

Arbetet har letts av en tjänstemannastyrgrupp med representanter från samma förvaltningar och bolag samt en politisk styrgrupp med tre representanter från majoriteten och två från oppositionen.

I arbete har arbetsgruppen utgått från de tidigare förstudier som tagits fram samt genomfört ett antal ytterligare studier.

### Bakgrund

Frågan om en kongresshall har utretts i olika omgångar sedan 2003. År 2011 genomfördes den första arenautredningen och slutsatsen i den utredningen var att det inte gick att kombinera en ny arena med de behov som en kongresshall ställer och att det behovet behöver beredas särskilt.

Destination Eskilstuna Näringsliv Ekonomiska förening (DeNeF) presenterade 2016 en marknadsstudie som visade att det inte fanns affärsmässiga förutsättningar för att bygga en kongresshall. Det krävs att den byggs tillsammans med ett nytt hotell samt att möjliga synergieffekter genom samlokalisering med annan verksamhet, exempelvis kulturhus, behöver utredas.

I Årsplan 2018 beslutades att ett kongress- och kulturhus skulle utredas i samverkan med näringslivet. Den 28 mars 2018, § 44 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut som hade föregåtts av en första förstudie med bland annat en rapport om samhällsekonomiska effekter.

Under 2018-2019 genomfördes fördjupad förstudie rörande ett kongress- och kulturhus. Utgångspunkten var att konferens och hotell helt ska finansieras och driftas av näringslivet. För de delar som rör kulturhus kan kommunen antingen gå in som hyresgäst eller som fastighetsägare av delar av fastigheten.

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. Programinnehållet för ett kongress- och kulturhus i Eskilstuna fastställdes då till en byggnadsstorlek i spannet 23 000 till 33 000 kvadratmeter BTA. Behov avseende kulturhus analyserades dels genom ett brett dialog-arbete med invånare, intressenter samt representanter för kreativa och kulturella näringar, dels genom att kartlägga behoven inom kultur- och fritidsnämndens ansvarsområde.

Dessutom analyserades de största synergieffekterna mellan ett kulturhus och en kongress-hall. Resultatet pekar på en inriktning mot musik- och scenkonst vilket innebär att hela eller delar av musik/kulturskolan kan vara aktuell att förlägga till ett kulturhus men även stadsbiblioteket.

Med en kombinerad kongress- och konserthall för en publik på ca 1000 personer så skulle ett kulturhus bli den enda anläggningen i Sörmland som kan ta emot stora scenproduktioner. Det skulle dessutom innebära att konserter, mässor, konferenser och andra event flyttas från Lokomotivet, konserthallen och i viss mån STIGA Sports Arena till det nya kulturhuset.

Utifrån de premisserna analyserades sju möjliga platser för att undersöka varje tomts kapacitet, värden, möjligheter och begränsningar och på fyra av platserna gjordes volymstudier:

- Tomt vid Tullkammaren, gamla busstationen
- Tomt vid Trafikverket, kvarteret Vapnet 2
- Tomter i City vid Stadsbiblioteket, kvarteret Vestalen och Våghalsen
- Tomt vid Rinmansparken

Efter att lokaliseringsutredningen slutförts inkom ytterligare skisser inkommit från näringslivet rörande Strömsholmen.

För att estimerar vilka utökade kostnader kommunen kan få för ett kulturhus togs flera olika scenarier tagits fram som visade att kommunens ökade nettokostnader landar på mellan 3-36 miljoner kronor, bl.a. beroende av om kommunen är hyresgäst eller fastighetsägare. Generellt visade kalkylerna att det blir ekonomiskt mer fördelaktigt att kommunen äger sina egna lokaler istället för att gå in som hyresgäst.

De samhällsekonomiska aspekterna utreddes vid tidigare förstudie, 2018. Den rapporten utgick från en byggnationstid med start 2020.

- Totalt 760 årsarbetstillfällen över perioden 2020-2029 till \*FA-region Eskilstuna
- Ökade skatteintäkter med 60 miljoner kronor i \*FA-regionen under perioden 2020-2029
- Drygt 40 miljoner kronor i turistekonomisk effekt i Eskilstuna kommun under åren 2024-2029. År 2022 och 2023 är effekten 30 respektive 15 procent lägre.

I denna samhällsekonomiska beräkning är inte ett hotell inräknat.

\* Funktionell arbetsmarknadsregion: Region inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor.

I samma analys beskrivs hur en bransch påverkar andra branscher. För att nå full effekt på mötesverksamheten i ett kultur- och kongresshus krävs det samtidigt nya hotellrum i centrala Eskilstuna. Utan etablering av ett nytt hotell minskar antalet deltagare som övernattar i Eskilstuna, vilket skulle påverka såväl hotellbranschen som handel, restaurang och andra servicenäringar.

Kommunfullmäktige gav därefter 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.

En principöverenskommelse med fastighetsbolaget Klöverns beslutades av kommunfullmäktige 2020-06-17. Inriktningen i beslutet var att tillsammans med Klöverns undersöka möjligheterna att bygga ett kongress- och kulturhus i kvarteren Vestalen/Våghalsen. Arbetet utifrån principöverenskommelsen samt förslag till fortsatt arbete redovisas i denna rapport.

### **Arbete utifrån principöverenskommelsen**

#### **Analys**

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 ca 30 000 kvm BTA. 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.

Inledningsvis genomfördes ett antal volymtester på de båda kvarteren Vestalen och Våghalsen med utgångspunkt i lokalprogrammet. För att ta tillvara på det centrala läget i Eskilstuna har även möjligheterna till en hög exploatering studerats bland annat genom tillkommande byggrätter för bostäder och kontor.

I arbetet har analyserats möjlig höjdskala för de båda kvarteren i olika nivåer, dels utifrån en progressiv stadsutveckling dels utifrån kulturmiljöpåverkan. Vidare har studerats hur de olika delarna av programmet för kongress- och kulturhus med hotell bäst fördelar sig inom kvarteren, med hänsyn tagen både till attraktivitet, samverkansmöjligheter, effektivitet och genomförbarhet.

En kulturmiljöanalys genomfördes för att belysa vilka kulturhistoriska värden som behöver beaktas för de båda kvarteren. Bedömning som kommit fram är bland annat att byggnaderna inom kv Våghalsen (stadsbibliotek, teatern) ska bevaras och får inte förvanskas samt att arkivet är en särskilt värdefull byggnad som kan eventuellt byggas på/till. För kv Vestalen är framför allt Cityhusets fasad/låga volymen mot Kungsgatan (gågatan) särskilt värdefull. Det fortsatta arbetet behöver göras med hänseende till kommunalt utpekade kulturvärden i gällande detaljplaner samt på riksintressets upplevelsevärde av stadens siluett och upplevelsen av stadsfronten mot å-rummet.

Med beaktande av volymstudier, kulturmiljöanalys, lokalprogram samt funktioner och samutnyttjande/samband har arbetsgruppen dragit slutsatsen att placering av lokalprogrammet för kongress- och kulturhus med hotell i sin helhet bör förläggas i kv Vestalen. Lokalprogrammet tar i anspråk ca 2/3 av kv Vestalen medan en 1/3 kan utvecklas med tillkommande byggrätter.

Efter att ha prövat olika alternativa placeringar av lokalprogrammet inom kvarteret så är slutsatsen bland annat, att bäst förutsättningar för att pröva olika dispositioner, grader av exploatering och byggnadshöjder, är att placera de ”stora salarna” i mitten av kvarteret Vestalen i nord/sydlig riktning. Att placera de olika funktionerna horisontellt ovanpå varandra medför byggnadstekniska, fastighetsmässiga och även stora logistiska utmaningar. Huvudfunktionerna bör därför samlas i grupper och skiktas vertikalt för att enklare dela upp de olika lokalerna i programmet.

Under arbetet har förutom volymstudier även skisser, vyer, planritningar tagits fram som underlag. Parkeringsfrågan har belysts utifrån behov för ett kongress- och kulturhus med hotell och möjligt antal parkeringsplatser på denna plats. I volymskisserna finns redovisat att det skulle vara möjligt att anordna ca 260 parkeringsplatser i garage.

En etablerad konsert/kultur/hotellanläggning i Eskilstuna innerstad med 200 hotellrum påverkar sannolikt inte beläggningen och parkeringsbehovet i Eskilstuna i någon större omfattning. Ett centralt hotell har inte särskilt stor andel bilburna kunder och många besökare till en kongressanläggning kommer via tåg/buss. Även cykelparkeringsbehovet får inte glömmas bort i en sådan anläggning då en multifunktionell anläggning genererar även lokala målgrupper. För etableringen av en kongressanläggning behöver en mindre parkeringsutredning tas fram under detaljplanearbetet. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för Eskilstuna innerstad att hantera parkeringsbehovet och baseras på tillgänglig parkeringsvolym för befintliga hotellanläggningar i och omkring centrum.

I kvarteret Vestalen finns idag cirka 15 % av stadens allmänna bilparkeringsutbud fördelat på tre ytor (två markparkeringar och en parkeringsanläggning). Vid en byggnation av det kvarteret så kan alla platser upphöra utan att parkeringsbeläggningen slår i taket totalt sett. Dock så är det en väletablerad parkeringsyta och beläggningsgraderna på övriga ytor/anläggningar skulle bli så höga att parkeringssituationen i innerstaden skulle uppfattas som mycket ansträngd. En bedömning är att en viss mängd av den parkeringsvolymen bör ersättas på samma

plats i form av samnyttjande mellan bostäder och det allmänna samt att dagens (eller mer framtida tekniska) parkeringsledningssystem fortfarande är rimligt att bibehålla för Vestalen.

Tabell med (a) volymer för lokalprogrammet för kongress- och kulturhus med hotell som bearbetas i kv Vestalen och (b) nuvarande lokaler redovisas i tabell 1:

<b>Kv Vestalen (a)</b>	<b>BTA</b>	<b>Nuvarande lokaler (b)</b>	<b>BTA</b>
Stadsbibliotek	5 090	Stadsbibliotek	4 800
Kulturskola	4 600	Stålforskolan	1 148
Stora salar x)	4 980	Lokomotivet	2 180
Arkiv	1 770	Arkiv	1 650
Admin/kontor	1 200	Kontor i högdel	2 864
Hotell	8 100		
Konferens	3 750		
Teknikutrymme	1 920		
Parkering	*) Not		
Övrigt		Eskilstuna teater	

x) Begreppet ”stora salar” avser auditorium för 1000 personer (kongress- konsertsal), blackbox, sidoscen, hörsal samt kringutrymmen (loger, backstage, foaje).

Tabell med volymer för tillkommande utöver lokalprogrammet byggrätter som studerats i kv Vestalen och kv Våghalsen redovisas i tabell 2:

<b>Kv Vestalen</b>	<b>BTA</b>	<b>Kv Våghalsen</b>	<b>BTA</b>
Bostäder -förråd -trapphus -lokaler	12 000	Befintlig outnyttjad byggrätt	3 500
		Tillkommande byggrätter för exempelvis kontor / bostäder i alternativa volymstudier	1 480 – 4 170
Parkering	*) Not		
*) Parkering i garage	7 550		

#### Inriktningen för kv Våghalsen

För kvarteret Våghalsen har arbetsgruppen skissat på nuvarande byggnader med tillägg av tillkommande byggrätter. Skisser och volymstudier visar på olika exploateringsgrad. Underlagen kan bearbetas ytterligare men bedöms kunna utgöra underlag för fortsatta beräkningar och användningsmöjligheter och för en ansökan om planbesked.

En viktig aspekt i utvecklingen av Våghalsen är det intilliggande högskolans behov av lokaler, kontor samt forskar- och studentbostäder.

I januari 2022 blir Eskilstuna och Västerås universitetsstäder. Övergången från högskola till universitet ställer sannolikt högre krav på fler möteslokaler i städerna. I nuläget är inte någon av städerna ett alternativ för större möten med fler än 300 - 500 deltagare.

#### Kulturhusverksamhet

För att skapa förutsättningar och möjlighet till utveckling behövs olika mötesplatser för kulturen i Eskilstuna. Det finns idag flera platser för kultur men Eskilstuna saknar i dagsläget en fullstor scen som gör det möjligt att ta emot stora gästspel men där också större lokala produktioner, som till exempel Eskilstunas dansverksamheter och Kulturskolans stora evenemang, kan iscensättas.

Övergången från musikskola till kulturskola har inneburit nya behov av lokaler för bl.a. dans, och scenkonst som inte tillgodoses i Stålforskolan. Ett nytt kulturhus ger flera utvecklingsmöjligheter med nya, större och mer anpassade lokaler.

En av de stora vinsterna med en kulturskola är de samproduktioner mellan kulturskolans olika ämnen som går att göra. För att detta ska vara möjligt behövs en rymlig scen med stora kringutrymmen. De nya scenrummen som skapas behöver möta de behov som finns idag och framöver vad gäller exempelvis loger, teknik, förvaringsutrymmen och scenstorlek.

Stadsbibliotekets nuvarande lokaler är från 1964 och är i stort behov av renovering. Kostnaden uppskattades 2019 till 65 Mkr.

I kostnaden är inte anpassningar för biblioteksverksamhet anno 2021 inräknade.

#### Stadskärnans utveckling

Den snabba urbanisering och staden har som levnadsplats en kraftfull renässans. Det leder i sin tur till nya krav både på utformning och på funktion. Upplevelsen av stadsrummet blir mer avgörande och vilken typ av stadsliv som erbjuds blir allt viktigare. Handeln i stadskärnan står å andra stora utmaningar att hantera, där behovet av en fysisk butik minskar drastiskt. Stadskärnan som mötesplats måste fyllas med nytt innehåll från den tidigare handelsdominansen till mer upplevelser, kultur, service och rekreation. Att skapa ett kongress- och kulturhus i Eskilstuna bidrar till många positiva effekter och ökar stadens attraktivitet som helhet. Ett rikt och spännande kulturliv ger

också viktiga konkurrensfördelar för Eskilstuna. 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. En utveckling av kv Vestalen och Våghalsen mitt i centralaste staden kan ge många synergieffekter för mer befolkade och trygga stadsrum parallellt med ett utvecklat utbud i stadskärnan.

Stadsbiblioteket är redan idag centrala Eskilstunas största besöksmål. En kultur- och kongressbyggnad skapar ytterligare en viktig målpunkt i centrum och breddar utbudet av urbana funktioner. En offentlig byggnad på platsen stärker Radermachergatans funktion som östvästligt stråk och därmed platsens kontakt med Drottninggatan vilket bidrar till Kunskapsstråkets attraktivitet. Ökade flöden av människor längs ett tänkt ”kulturstråk” från Kungsgatan, via den nya byggnaden och Stadsteatern ned till ån och Strömsholmen är ytterligare en potential.

Ur ett ekonomiskt perspektiv så bidrar ett kongress- och kulturhus till en positiv utveckling för centrum och handeln i Eskilstuna.

Eskilstuna kommun för en kontinuerlig dialog med befintliga fastighetsägare och verksamhetsutövare i centrum genom Näringslivsavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Destination Eskilstuna AB.

#### Mötesindustrin

I det korta perspektivet har den svenska mötesmarknaden drabbats extremt hårt av Covid-19 pandemin. Något som förmodligen kommer att påverka marknaden de närmaste åren. Några av de förändringar som förväntas finnas kvar är behovet av att i mindre utsträckning än tidigare mötas fysiskt. Digitala möten ökade även innan pandemin, men det gjorde även fysiska möten. I rapporten ”Resfria möten – varför och hur Sverige blir bäst i världen” framtagen av det globala företaget Cisco framgår att endast en dryg fjärdedel av de externa mötena skedde digitalt innan pandemin. Med den snabba digitaliseringen med bättre teknik och anpassat arbetssätt anser tre av fem av dem som ställt om till digitala möten under pandemin att det gått över förväntan. Två av fem säger att de kommer att resa mindre även efter pandemin.

Strukturen på möten har förändrats väsentligt under pandemin. Detta kan komma att leda till ett minskat behov av fysiska möten. Detta i kombination med hänsyn till miljö, tidsbesparing och behov av ökad kostnadsmedvetenhet. Behovet av större möten kommer dock att finnas kvar, dels för att möten där flera hundra personer ska delta är svårare att på ett bra sätt genomföra digitalt. Det skapas även andra värden genom att mötas fysiskt. Det går inte att ersätta den sociala kontakten med andra människor med telefon eller dator. Det gäller såväl evenemang som privata tillställningar och affärsmässiga möten. Samtliga relationsbyggande möten gör sig bäst fysiskt. Även kraven på utförandet av fysiska möten förväntas bli högre. Under pandemin har en tydlig trend och behov av Covidsäkra möten och anläggningar ökat. Det gäller allt från storlek på lokal i förhållande till antal deltagare, städrutiner, mathantering mm. Även behov av simultant fysiskt och digitalt s.k. hybridmöten har och förväntas öka.

Med utgångspunkt av ovan är det viktigt att en framtida kongresshall i Eskilstuna har kapacitet för att arrangera både nationella men framför allt internationella möten, vilket är en förutsättning för att på kommersiella villkor kunna driva verksamhet av uppskattad och önskvärd storlek. Lokala aktörers (företag, offentlig verksamhet, akademi) behov av mötesvolym kan inte förväntas tillräcklig för att uppnå lönsamhet för en kongress- och hotelloperatör.

#### Ekonomiska bedömningar

Kommunledningskontoret har påbörjat ett antal tidiga beräkningar för ett investeringsprojekt som omfattar stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration samt stora salar placerat. I beräkningarna har flera antagande gjorts för produktionskostnad, hyresgäst-anpassningar, projektering mm.

Kommunledningskontoret har inlett en dialog med Klöverm om de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra ett kongress- och kulturhus med hotell inom kv Vestalen. Dialogen har resulterat i att parterna vill låsa fast vissa förutsättningar för det fortsatta arbetet samt att det finns ett antal ytterligare frågor som behöver utredas. Det handlar om ekonomiska villkor, juridiska frågeställningar kring bland annat LoU (Lagen om offentlig upphandling) och möjliga alternativ till förvärv/försäljning.

För det fortsatta arbetet är parterna överens om att kommunen ska planera för att investera i och äga de lokaler som utgörs av stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration samt stora salar. Klöverm ska i det fortsatta arbetet planera för att investera och äga de lokaler som utgörs av hotell och konferensanläggning.

För de tillkommande byggrätterna, utöver kongress- och kulturhus med hotell inom kv Vestalen, ska parterna föra en dialog om hur dessa ska fördelas. Dessa byggrätter utgör en viktig del för projektets totala ekonomi och genomförande.

Parternas 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 t.ex. entreprenadfrågor. Parterna kommer också att behöva fortsätta arbetet med riskanalyser.

För kommunen så kommer ett antal lokaler att lämnas som idag har en hyreskostnad. Dessa lokaler behöver analyseras i det fortsatta arbetet och ställningstagande görs om de ska behållas eller säljas. Nuvarande lokalyta som Kultur- och Fritidsförvaltningen skulle lämna vid en nybyggnation (stadsbibliotek, arkiv, Stålförsskolan, Lokomotivet) utgör närmare 10 000 kvm. Hyreskostnaden för dessa lokaler utgör ca 11,5 Mkr per år (varmhyra exklusive el). Dagens hyressättning utgår från bokförda värden. Befintliga lokaler är i behov av bland annat ROT-renovering.

En översiktlig kalkyl (sept 2021) för produktion av stadsbibliotek, kulturskola, arkiv, administration och stora salar samt teknikutrymmen kommer fram till en kostnad på ca 700 Mkr. Denna beräkning innehåller inte kostnad för förvärv, planläggning eller markföröreningar. Investeringen motsvarar en hyreskostnad (kallhyra) år 1 på ca 28,7 Mkr.



## Fortsatt arbete

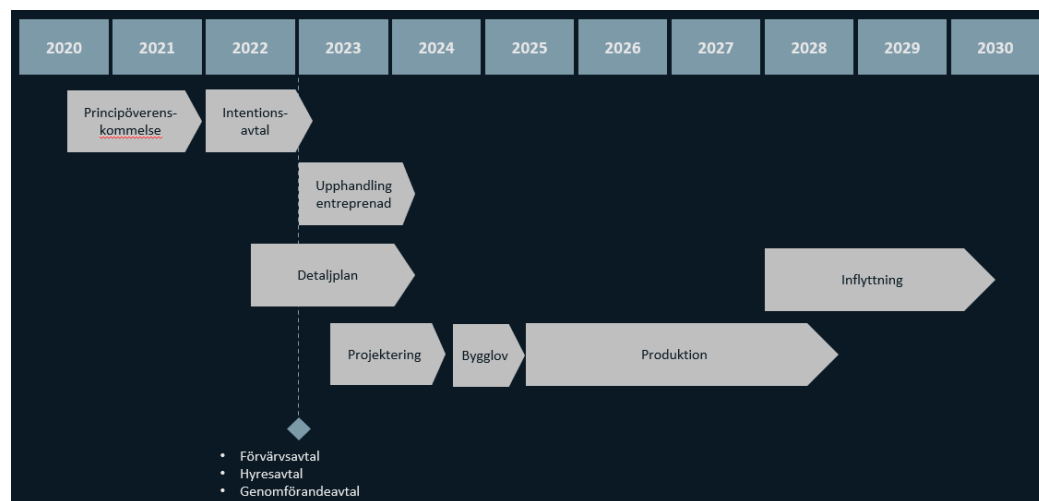
### Intentionsavtal

För att gå vidare och undersöka möjligheten att bygga ett kongress- och kulturhus med hotell på kv Vestalen har parterna behov att ingå en ny överenskommelse. Förslag är att ett intentionsavtal tecknas mellan Eskilstuna kommun och Klöver AB för att fortsätta samarbetet och där fokus ska sättas på följande frågor:

- de övergripande principerna för projektets genomförande (affärsupplägget) bestäms, d.v.s. vem som ska tillgodogöra sig vilka byggrätter och på vilka villkor
- hur upphandling och byggnation kan genomföras
- hur kostnader kan fördelas (utredningar, detaljplan, markföreningar upphandling och byggnation).
- parterna ska gemensamt ansöka om planbesked för kv Vestalen.

Intentionsavtal bedöms kunna tecknas under kvartal 1 2022. Resultatet från arbetet ska redovisas under 2022. Beroende på vad parterna kommer fram till gällande de övergripande principerna för ett genomförande, så blir nästa steg att besluta om att fortsätta arbetet i en ny fas eller att avbryta arbetet.

### Huvudtidplan



## Övriga frågor

### Våghalsen

Underlagen som är framtagna för kv Våghalsen kan bearbetas ytterligare men bedöms kunna utgöra underlag för fortsatta beräkningar och användningsmöjligheter och för en ansökan om planbesked. Förslag är ta fram underlag för ändrad användning för berörda delar av kv Våghalsen.

### Centrum utveckling

Arbetet med kongress- och kulturhus behöver koordineras med och bedrivs i nära samarbete med arbetet för centrums utveckling.

Seniorcentrum

Möjligheterna till placering ett nytt Seniorcenter i eller i anslutning till kongress- och kulturhus föreslås utredas i det fortsatta arbetet.

**Bilagor:**

Eskilstuna Kongress och Kultur 2021-09-14 (White)

Kulturmiljöanalys 2021 (WSP)

Kartläggning Kultur och Kongresshus 2021 (Destination Eskilstuna AB)

Rekommendationer för kultur- och kongresshus 2021 (KKF)

Effekter av ett Kultur- och Kongresshus i Eskilstuna feb 2018 (WSP)