

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2024-02-08  
Beslutspunkt (16)

Handläggare: Fredrik Setterberg Chef Ekonomi/Inköp  
Telefon: 031-368 53 05  
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

## **Yttrande Handling 2023 nr 180 Motion av Martin Wannholt (D), Lisbeth Sundén Andersson (D) och Patrik Höstmad (D) om möjlighet för vissa idrottsföreningar att förvärva Gamla Ullevi och Bravida Arena**

### **Förslag till beslut**

I styrelsen för Higab AB:

1. Att inte ta ställning till motionen och dess förslag till beslut i kommunfullmäktige.
2. Att punkten omedelbart justeras.

### **Sammanfattning**

Higab är ett fastighetsbolag vars uppgift bland annat är att vara ett för staden strategiskt verktyg inom fastighetsområdet. Att tillgodose stadens behov av lokaler och anläggningar med speciell karaktär och strategisk betydelse för stadens utveckling ingår också i bolagets uppdrag. Att de nämnda arenorna har byggts och ägs av bolaget får därmed tolkas som att staden tidigare gjort bedömningen att fastigheterna och byggnaderna därpå omfattats av uppdraget. Utvärderingar behöver göras kontinuerligt så att bolagets fastighetsinnehav följer sitt ägardirektiv. Om ägaren anser att vissa typer av byggnader och/eller fastigheter inte längre bedöms ligga inom bolagets ägardirektiv, eller inte är att betrakta som en kommunal uppgift, kommer bolaget att anpassa sitt innehav därefter.

När de båda arenorna uppfördes gjordes detta i nära samarbete både med Got Event och de föreningar som spelar på dessa. Utöver dessa deltog även supporterföreningar från respektive klubb med inspel och tankar kring arenornas uppförande och utformning. De slutliga utformningarna av arenorna gjordes utifrån en sammanvägning av alla de krav och önskemål som då fanns från verksamheterna för att anläggningarna skulle fungera på bästa möjliga sätt. Att behov av förändringar på byggnader och anläggningar uppstår över tid är vanligt inom fastighetsbranschen då verksamheten/-erna som bedrivs där behöver möta de egna kundernas eller besökarnas förändrade behov på bästa sätt. Alla typer av förändringar eller investeringar som görs i en byggnad eller fastighet efter dess färdigställande sker i dialog med den kund som hyr och bedriver sin verksamhet där, och eventuella kostnader för detta kommer sedan att läggas på till den befintliga hyran som erlaggs. Det innebär att eventuella kostnader och investeringar för framtida ombyggnationer av de två arenorna kommer att transporteras över till hyresgästen via en

förändrad hyra. Investeringsstakten styrs således mångt och mycket utifrån kundens önskemål och betalningsförmåga. Idag fungerar Got Event som en mellanhyresvärd och bär således den hyreskostnad Higab tar ut för respektive anläggning. Ombyggnationer och investeringar läggs därmed på hyran till Got Event. Higab har inte insyn i hur Got Event sedan i sin tur prissätter gentemot föreningarna eller andra arrangörer som verkar på arenorna. Därmed kan Higab inte heller avgöra hur mycket av den faktiska kostnaden för en investering som i slutändan bärs av stadens ekonomi. Idag finns det några kommersiella aktörer på Gamla Ullevi som hyr direkt av Higab, till exempel Max Hamburgerrestauranger, Sportlife mfl. För dessa lokaler finns full kostnadstäckning för både investering och drift samt även i slutändan ett driftsöverskott. Vid en eventuell försäljning kommer driftsöverskotten för dessa lokaler att tappas till framtida ny fastighetsägare.

Higab har inte fört någon dialog kring ett eventuellt intresse av att förvärva byggnaderna eller fastigheterna med föreningarna. Vidare har bolaget ingen djupare insyn i föreningarnas ekonomi eller finansiering för att kunna uttala sig om intresse och förutsättningar finns för förvärv. Utöver detta finns i dag stora osäkerheter kring konjunkturutveckling, inflation, ränteläge och därtill ökade avkastningskrav vilket kan påverka intresset från köparens sida. I motionen och förslag till beslut nämns att eventuellt förvärv ska göras med tomträtt för att staden på så sätt inte ska tappa rådighet över fastigheten. Ett sådant förvärv, sett ur en köparens perspektiv, kan innebära ett lägre intresse av att förvärva då köparen inte får full rådighet över fastigheten.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolaget och staden kommer få en ekonomisk påverkan om försäljning genomförs. Hur stor påverkan blir är i detta skede svår att uttala då den är behäftad med ett antal frågeställningar som behöver utredas, där bland annat rätt försäljningsvärde är avgörande för att säljare och köpare i slutändan ska kunna enas om en affär.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Vid en försäljning till de i motionen nämnda föreningarna finns risk att breddverksamhet och andra lag inte kan fortsätta nyttja arenorna i samma omfattning som idag, då egen verksamhet kan komma att prioriteras. Utöver detta har bolaget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Samverkan**

-

### **Bilagor**

1. Handling 2023 nr 180 Motion av Martin Wannholt (D), Lisbeth Sundén Andersson (D) och Patrik Höstmad (D) om möjlighet att förvärva Gamla Ullevi och Bravida Arena

### **Expediering**

Stadsledningskontoret



Bilaga 1

**Handling 2023 nr 180****Motion av Martin Wannholt (D), Lisbeth Sundén Andersson (D) och Patrik Höstmad (D) om möjlighet för vissa idrottsföreningar att förvärva Gamla Ullevi och Bravida Arena**

För några månader sedan blev Göteborg återigen utsedd till Sveriges bästa idrottsstad och har sedan lång tid tillbaka kallats ”Sveriges idrottshuvudstad”. I Göteborg, liksom i resten av världen, är fotbollen den största idrotten sett både till antal utövare och åskådare. Fotbollens betydelse i staden har blivit en viktig del av stadens själ och kultur, med supportrar som är hängivna och passionerade och som ser fotbollen som en central del av sina liv. Passionen återspeglas också i framgångarna, med Göteborg som den mest framgångsrika staden i Sverige när det gäller elitfotboll för herrar. Elitidrotten och elitfotbollen är även loket för barn- och ungdomsverksamheten. Genom elitverksamheten skapas förebilder och idoler som inspirerar barn och unga i både drömmar och fysisk aktivitet. Ju fler barn och unga som tränar och motionerar, desto bättre för folkhälsan och desto bättre förutsättningar för ett jämlikare samhälle. Förutsättningarna för breddidrotten stärks av förutsättningarna för elitidrotten, och vice versa.

För elitföreningarnas verksamhet och framgångar har dock ekonomi och arenaförutsättningar blivit allt viktigare. Gamla Ullevi är Göteborgs främsta arena för elitfotboll och fungerar som hemmaarena för IFK Göteborg, Örgryte IS och GAIS samt damlandslaget. Upprättandet av Gamla Ullevi präglades emellertid av flera felbeslut, vilket har lett till att arenan ”blivit gammal snabbt” och anses som omodern. I jämförelse med andra svenska storstäder har Gamla Ullevi låg publikkapacitet i förhållande till efterfrågan och små ytor för kiosker och toaletter, vilket i sin tur påverkar den samlade upplevelsen negativt. Även damlandslaget har önskat att få spela sina landskamper på en arena med större publikkapacitet. Efter BK Häckens framgångar och publiktillströmning har också Bravida Arena uppfattats som i behov av upprustning och utökning.

Om Göteborg ska fortsätta att vara betraktad som Sveriges idrottshuvudstad och där barn- och ungdomsverksamheten också ska främjas, så behöver staden tänka nytt och göra omtag kring arenasituationen. Elitfotbollsorganisationerna måste få nya möjligheter att utvecklas och för detta krävs att de får större inflytande över sina verksamheter. För närvarande fungerar föreningarna endast som hyresgäster på Gamla Ullevi och Bravida Arena, och alla större investeringar i arenorna behöver därför göras av fastighetsägaren Göteborgs Stad. Detta medför att investeringarna i elitarenorna ställs mot andra kommunala investeringsbehov, till exempel investeringar i lokaler för välfärdens kärna.

Detta leder i sin tur till att investeringarna i arenorna alltid fördröjs, försenas och föråldras innan de eventuellt genomförs efter långdragna politiska processer.

Genom att lämna över ansvaret för investeringarna till de som också använder arenorna finns det möjlighet till ökad investeringstakt. Prioritering av investeringarna kommer dessutom att göras av de klubbar som har en god förståelse för verksamhetens förutsättningar och utvecklingspotential. För att detta ska kunna ske behöver föreningarna också äga arenorna. Marken som arenorna står på kan upplåtas med tomträtt för stadens långsiktiga rådighet samt underlätta förvärv av fastigheterna. Vid ett övertagande så medföljer även ett ansvar om att den nuvarande breddverksamheten och andra elitlag kan fortsätta på arenorna i samma omfattning. Detta är något som utredningen måste ta hänsyn till.

Förvärv av fastigheterna kommer att ge föreningarna möjlighet att i större utsträckning styra över sin egen verksamhet och därmed ta ytterligare kliv i sin utveckling – vilket i sin tur gynnar såväl idrottens barn- och ungdomsverksamhet som Göteborg som idrotts- och evenemangsstad.

**Förslag till beslut i kommunfullmäktige:**

1. Kommunstyrelsen, i samverkan med Higab AB och Got Event AB, ges i uppdrag att utreda möjligheterna och intresse hos IFK Göteborg, Örgryte IS och GAIS att förvärva Gamla Ullevi med tomträtt.
2. Kommunstyrelsen, i samverkan med Higab AB och Got Event AB, ges i uppdrag att utreda möjligheterna och intresse hos BK Häcken att förvärva Bravida Arena med tomträtt.

**Martin Wannholt (D)**

**Lisbeth Sundén Andersson (D)**

**Patrik Höstmad (D)**