

Beslutsunderlag

Styrelsen 2024-11-25

Diarienummer GOT-2023-00129

Handläggare: Marita Kärnstrand, Chef Ekonomi & VS

Telefon: 031 – 368 44 30

E-post: marita.karnstrand@gotevent.se

Underlag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete inom programmet för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.

Förslag till beslut

i styrelsen för Got Event AB

1. Styrelsen godkänner för egen del och ställer sig bakom rapportering, behovsbeskrivning och resultatprognos som underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende nya arenafunktioner inom evenemangsområdet.
2. Styrelsen översänder underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning till kommunfullmäktige för ställningstagande kring samlad inriktning för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet.
3. Förklara ärendet omedelbart justerat för översändande till Göteborg & Co.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2022-04-28 om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att fortsätta planeringen för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet i samverkan med flertalet nämnder och styrelser inom Staden. Vägvalsbeslutet 2023-06-08 förtydligade inriktningen i uppdraget ytterligare. Det politiska uppdraget innebär att förstärka evenemangsområdets kapacitet med en ny multiarena och Annex placerad på Valhallabadets tomt, ett nytt centralbad samt utveckla området till blandstad.

I vägvalsbeslutet konstaterades att ett antal investeringsbeslut kommer att behöva fattas kopplat till programmets innehåll. Utgångspunkten är att beslut fattas först i de nämnder och styrelser som kommer att bära investeringar, därefter fattas beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Utgångspunkten är att investeringsbeslut i första steget fattas i form av inriktningsbeslut av respektive nämnd och styrelse, som sedan etablerar inriktningen för fortsatt arbete.

I bilaga 1-4 finns Got Events underlag och förslag till fortsatt planeringsinriktning avseende nya arenafunktioner inom evenemangsområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direkt intäkter och kostnader, exklusive kapital- och hyreskostnad, kopplat till evenemang på den nya arenan respektive Annexet bedöms ge ett resultat på ca 50 - 70 mnkr årligen. Inkluderas kapital- och hyreskostnad pekar resultatprognosen på ett underskott på 300-340 mnkr årligen. I detta underskott utgör hyreskostnaden till fastighetsägaren den största kostnaden.

Den nya arenaparken påverkar bolagets befintliga ekonomi genom att nuvarande Scandinavium rivs och ersätts av ny multiarena, Valhallabadet, Valhalla Sport och Valhalla IP utgår, Valhallarinken ersätts med ny ishall och Annexet tillkommer. Got Event erhåller idag koncernbidrag för att drifta dessa arenor (exkl. Annexet). När den nya arenaparken står klara minskar behovet av koncernbidrag motsvarande dessa arenor (ca 50 mnkr i dagsläget).

Den sammantagna ekonomiska effekten av kommande förändringar i arenaparken innebär för Got Events del ett underskott i verksamheten på 250 -290 mnkr då intjäningsförmågan i de nya arenorna inte kommer att täcka hyreskostnaden från fastighetsägaren.

Idag finns ett restvärde i befintliga verksamhetsinvesteringar i arenorna. Hur stort detta restvärde kommer att vara i framtiden är svårt att prognostisera idag.

Bedömning ur ekologisk dimension

En av flera identifierade trender inom evenemangsbranschen är hållbarhet. Kraven på ett hållbart tänkande i både byggande, drift och verksamhet är högaktuellt redan idag. I framtiden kommer samhällskraven och kraven från arrangörer och besökare bli än högre. Den största hållbarhetsfrågan kommer av naturliga skäl vara klimatpåverkan. Detta påverkar både byggnation, utformning och driftskede. Även jämlikhets- och tillgänglighetsaspekter kommer att få större betydelse. Arenans integrering med stadslivet är också en angelägen fråga. Inom programmet för ny arena och stadsutveckling har ett hållbarhetsprogram tagits fram för hela evenemangsområdet.

Bedömning ur social dimension

De nya arenorna kommer ge förutsättningar för fler stora internationella evenemang med ett högre besökarantal än idag, vilket är betydelsefullt för destinationen Göteborgs attraktionskraft. Verksamheten i Annexet innebär ett tillskott till destinationen då det i dagsläget inte finns någon arena som inrymmer denna verksamhet.

Bilagor

1. Rapport, beslutsunderlag - inriktningsbeslut Got Event AB.
2. Behovsbeskrivning för nya inomhusarenor m.m. i kvarteret söder om Valhallagatan, 2022-12-23 rev. 2024-05-22.
3. Underlag till uppdrag att arbeta för förbättrad totalkalkyl och konkretisera ambitionen till en konkurrenskraftig arena i europeiska destinationer av jämförbart invånarantal, 2023-12-22 rev. 2024-01-16.
4. Behovsbeskrivning Ullevi's framtida funktionalitet, 2023-11-08.

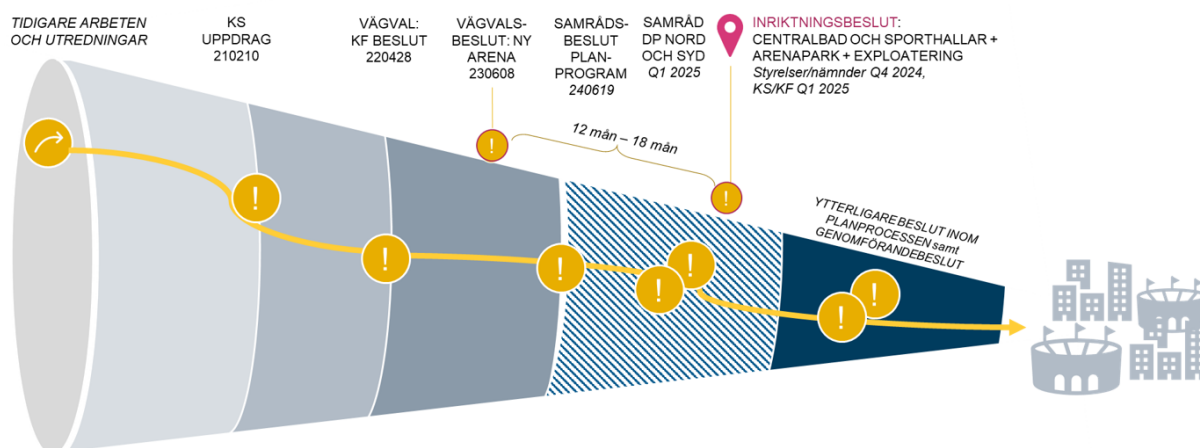
Inledning

Inriktningsbeslut som del av den sammanhållna beslutskedjan

Efterfrågad utveckling av arenaområdet och kringliggande stadsutveckling medför investeringar i ett flertal anläggningar och funktioner. Det avser byggprojekt som vart och ett innebär väsentliga ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för så väl stadshuskoncernen som för kommunkoncernen i sin helhet. Varje projekt bedöms därmed omfatta frågor som är av principiell beskaffenhet och därför ska hanteras på kommunfullmäktigenivå.

Planerings- respektive genomförandeprocesserna pågår under en lång tid och medför är behov av att succesivt avgränsa och definiera målsättningar, ambitionsnivå och eftersträfvade effekter genom stegvisa val och ställningstaganden inför ett slutligt genomförande.

För att möjliggöra aktiva politiska avvägningar under planeringsprocessen har beslutsprocessen utformats utifrån tre huvudsakliga beslutstillfällen för att synkronisera och validera den fortsatta planeringen för de olika investeringarna (komponenterna). Utöver det tidigare *vägvalsbeslutet*, 2023-06-08, innehåller beslutsprocessen för de olika investeringarna *inriktningsbeslut* samt *genomförandebeslut*.



Vid beslutstillfället för inriktningsbeslut är respektive investerande nämnd eller styrelse ansvarig för leverans av beslutsunderlag och förslag till planeringsinriktning för sin komponent - inför ett samlat ställningstagande i kommunfullmäktige. Avsikten är att inriktningsbeslutet utifrån uppdrag i kommunfullmäktige 2022 och vägvalsbeslutet 2023 ska konkretisera och definiera omfattning, ambitionsnivå, prioriterade nyttor och ekonomiska konsekvenser, som styrande ramar för den fortsatta planeringen.

Syftet är därutöver att möjliggöra för eventuella rikttningsförändringar eller stänga alternativ, för att också effektivt kunna prioritera och resurssätta den fortsatta mer detaljerade planeringen. Ett ytterligare avgränsat och förtydligat uppdrag kring den fortsatta planeringsinriktningen sätter därmed ramarna för och förväntningarna kring efterföljande fördjupade genomförandestudier, kvalificerade gestaltningsprocesser eller en tidig genomförandeplanering.

I det sammanhållande arbetet med arenor och stadsutveckling inom evenemangsområdet ger beslut kring den fortsatta planeringsinriktningen även ett tillfälle att kvittera de

uppdrag och förväntningar som beslutades i *vägvalsbeslutet*. Det ger därutöver möjlighet att säkerställa att beroenden och avvägningar mellan de olika investeringarna och mellan berörda parter inom staden har omhändertagits eller att det finns en gemensam plan för det fortsatta arbetet med att hantera kvarstående frågeställningar och osäkerheter.

Då frågor och ställningstaganden är av principiell beskaffenhet ska så väl moderbolag som Stadshus AB yttra sig över styrelsernas underlag inför beredning av förslag och underlag i kommunstyrelse och kommunfullmäktige.

Ambitionen och utgångspunkten är att de kommande framtida genomförandebesluten för respektive komponent/investering ska samordnas på motsvarande sätt som nu sker för inriktningsbesluten, och att kommunfullmäktige ska beredas möjligheten att besluta om faktiskt genomförande av respektive investering på ett samordnat sätt vid ett gemensamt beslutstillfälle. Utifrån nuvarande tidplan avser parterna att återkomma med genomförandebeslut för respektive investering under mitten av år 2027.

Ärendet

Got Events underlag till inriktningsbeslut för fortsatt arbete inom programmet för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet beskrivs utförligare i bilagd rapport. Got Events roll inom programmet:

- I egenskap av nuvarande och framtida arenaoperatör definiera och formulera behov och krav med avseende på de framtida multiarenorna i arenakvarteret.
- Belysa hela programmets påverkan på de nya arenornas och på Ullevis funktionalitet.
- Ta fram en resultatprognos som ger underlag till bedömningar av bolagets framtida ekonomi.

Rapporten innehåller en programgemensam del och en unik del för Got Event.

Beskrivning av ärendet

För att identifiera de framtida behoven för en multiarena har Got Event tagit fram en behovsbeskrivning för arenakvarteret, bilaga 2. Behovsbeskrivningen utgår från fyra branschtrender som identifierats genom omvärldsanalys, intressentsamverkan och internationell expertis. Branschtrenderna är hållbarhet, flexibilitet, omställning, säkerhet och trygghet samt helhetsupplevelse. Trenderna har sedan konkretiserats i ett antal behovsparametrar. Behovsbeskrivningen ligger till grund för fastighetsägaren Higabs förstudiearbete.

I kommunfullmäktiges vägvalsbeslut ingick att göra en bedömning av arenans föreslagna storlek i jämförelse med andra europeiska destinationer. Se bilaga 3.

I Got Events arbete med att belysa hela programmets påverkan på de nya arenorna och Ullevis funktionalitet, betonas att arenorna måste ha tillräckliga externa kringtytor och en inbyggd flexibilitet från början för att kunna bibehålla konkurrenskraft i framtiden. Behovet av kringtytor föreligger också hos de nya tillkommande arenorna och serviceytan

kommer således att samnyttjas av samtliga arenor. Valhallagatans framtida utformning har också betydelse i detta avseende.

Ullevikvarteret ingår inte i förslaget till planprogram, men programmet har stor inverkan på arenans framtida funktionalitet avseende serviceytan som ligger inom programområdet. Got Event har tagit fram en behovsbeskrivning för Ullevis framtida funktionalitet med avseende på serviceytan, se bilaga 4.

Got Event har tagit fram en resultatprognos för de nya multiarenorna där prognostiserat besökarantal och evenemangsmix utgör ingångsvärden. Prognosen bygger på bedömningar och uppskattningar om framtida affärer. De två nya multiarenorna kommer att generera ett större antal evenemang jämfört med dagsläget, men den största förändringen blir att besökstalet kommer att öka markant. Detta beror på evenemangsmixen med möjlighet till utökat internationellt innehåll och den högre publikkapaciteten.

Bolagets bedömning

Det är viktigt att arenakvarteret som ska byggas kommer att vara konkurrenskraftigt i framtiden och inte bli omodern efter några år. För detta krävs att arenorna har en inbyggd flexibilitet från början och tillräckliga externa ytor i närområdet att tillgå.

Likväl är det viktigt att Ullevi kan fungera fullt ut. Ullevi är bland de publikmässigt största konsertarenorna i Europa och den arena som har störst turistekonomisk betydelse för destinationen Göteborg. En minskning av serviceytan från 18.000 m² till 10.000 m² är acceptabel under förutsättning att evenemangsverksamheten får rådighet. Minskningen av serviceytan med 8.000 m² kan innebära konsekvenser för genomförandet av stora internationella idrottsmästerskap. Konsekvenserna behöver därför fortsatt utredas. En yta på 8.000 m² bedöms också behöva tillskapas på annan plats.

Behovet av externa kringytor föreligger också hos de nya tillkommande arenorna och serviceytan kommer således kunna samnyttjas av samtliga arenor.

Evenemangsstaden Göteborg kommer att bli ännu mer attraktiv för arrangörer och besökare när arenakvarteret står klart. Tillsammans med Ullevi och de nya multiarenorna kommer Göteborg att ha tre centralt belägna arenor i högsta internationella klass som kompletterar varandra, vilket ökar destinationen Göteborgs konkurrenskraft.

Marita Kärnstrand

Lotta Nibell

Chef Ekonomi & Verksamhetsstyrning

VD Got Event AB