

Beslutsärende – Magasin 113 i Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en investering om 24 mnkr exklusive moms för en fortsatt process för Magasin 113 fram till att överlåtelse sker.

Sammanfattning

Vintern 2016/2017 började vi utveckla Magasin 113 genom dialoger med NCC kring köp av Magasin 113. Parterna avbröt förhandlingen under sommaren 2017.

Älvstranden Utveckling upphandlade under våren 2017 ett arkitektteam (MVRDV Architects och BSK arkitekter) med uppdrag att ta fram en strategi för den fortsatta utvecklingen av Magasin 113, gestaltning och projektering. Arbetet är i dagsläget drivet till programhandling.

Vi har tecknat en avsiktsförklaring med Kulturförvaltningen för Göteborgs Konsthalls tänkta etablering i Magasin 113. I juli 2017 tecknade vi en avsiktsförklaring med Forsman & Bodenfors om att samlokalisera dem och deras dotterbolag i Magasin 113.

Planering pågår nu för arbetet för att tillsammans med mäklare hitta en ny ägare till Magasin 113 genom en öppen marknadsföring av projektet. Marknadsföringen påbörjas troligen i december 2017 med avsikt att skriva överlåtelseavtal i slutet av mars 2018 och frånträda fastigheten sommaren 2018.

Baserat på programhandlingen har en rambudget om 24 mnkr exklusive moms tagits fram.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling informerade styrelsen om Magasin 113 på styrelsesammanträde den 10 februari 2017 samt den 24 september 2017.

Tillsammans med våra partners har vi genomfört konceptarbete under perioden maj–november. Vi bedriver arbetet utifrån förslaget som innebär att befintlig byggnad dubblas genom en påbyggnad i tre våningar. I byggnaden tillskapas vi ytor för kontor, konsthall samt en publik del som letar sig upp genom byggnaden.

Verksamheterna i byggnaden har sina entréer mot den publika delen som också är byggnadens huvudkommunikation. Här finns också restauranger och kommersiella ytor tillsammans med flexibla ytor.

Ytor – påbyggnad tre våningar

Genom en påbyggnad i tre våningar på befintlig byggnad omfattas Magasin 113 av totalt cirka 16 700 kvm BTA motsvarande cirka 14 200 kvm LOA. Lokalarean fördelas enligt nedan:

Kontor _____	10 000 kvm LOA
Konsthall _____	1 000 kvm LOA
Publik yta med vertikal kommunikation _____	2 000 kvm LOA
Kommersiell publik yta _____	1 200 kvm LOA
Totalt _____	14 000 kvm LOA

Magasin 113 en del av Vision Älvstaden

Genom Magasin 113 fortsätter Älvstranden Utveckling sitt arbete enligt ägardirektivet att utveckla Vision Älvstaden. Vi säkerställer innehåll och strategisk fastighetsutveckling av byggnaden före försäljning. I Magasin 113 utgår vi från det befintliga och låter näringsliv och kulturliv samsas och mötas.

Arbetet framöver

Arbete mot bygglov

Under 2017 ansvarar vi för att ta fram ett ramverk för gestaltning och program. Vi tar fram en genomförandeprocess för Magasin 113 parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för bygglov under första halvåret 2018.

Parallellt tar två anlitate kalkylatorer succesivt fram kostnadskalkyler för projektet: dels för tiden fram tills ny ägare tillträder, dels för kostnadsberäkning av genomförande av byggnation.

Uthyrning och konceptualisering

Arbete pågår med att teckna avtal om projektering samt preliminär hyra med Kulturförvaltningen för Konsthallen. Enligt tidplan fattar Kulturnämnden beslut i november, därefter kan vi inleda en dialog om hyresavtal.

Vi har börjat förhandla med Forsman & Bodenfors kring ett hyresavtal. Målet är att teckna hyresavtal under hösten/vintern 2017/2018.

Konceptet för övriga ytor är under bearbetning och kommer att bestå av en blandning av traditionella kontor, "kontorshotell" samt mat- och mötesplatser i bottenvåningen.

Inom byggnaden gestaltas även en publik yta som letar sig genom – och utanpå – byggnaden med möjlighet att använda vissa ytor för bokade evenemang och större sammankomster både för hyresgästerna och andra aktörer. Uthyrningsprocessen startar hösten 2017. Älvstranden Utveckling arbetar tillsammans med park- och naturförvaltningen samt Kulturförvaltningen kring innehåll och nyttjande av det publika hjärtat.

Fastighetsförsäljning

Vi planerar att lämna in en uppföljning av tidigare begäran av avstyckning av byggnaden till Lantmäteriet. Efter avstyckning kommer fastigheten att säljas in i ett fastighetsägande bolag som blir föremål för försäljning. Anledning till detta är att Älvstranden Utveckling ställer krav på köparen som inte möjliggörs i en fastighetsöverlåtelse.

Hösten/vintern 2017/2018 startar marknadsföringen av Magasin 113 mot potentiella köpare. Ambitionen är att skriva överlåtelseavtal första kvartalet 2018 med tillträde juni 2018.

Försäljningsprocessen av fastigheten sker genom en bred marknadsföring där vi erbjuder ett stort antal potentiella intressenter möjligheten att förvärva Magasin 113 – vilket i sin tur garanterar att Älvstranden Utveckling får ett marknadsmässigt pris.

Beroenden

- Styrelsebeslut den 24 november om rambudget för projektet fram till att ny ägare tillträder fastigheten/bolaget.
- Pågående lantmåteriförrättning avstyckning av Magasin 113 från Lundbyvassen 736:168.
- Mediaförsörjning i detaljplan 1 Frihamnen.
- Kajbyggnation av kaj 112–113.
- Bygglov samt kulturmiljö.
- Beslut i kommunfullmäktige.

Risker

- Att detaljplan 1 Frihamnen påverkar projektet negativt.
- Att hyresavtal inte ingås med Konsthallen respektive Forsman & Bodenfors.
- Att bygglovet försenas.
- Att tidplanen förskjuts och riskerar hyresgästernas inflyttning.

Tidplan fastighetsförsäljning

- Marknadsföringsprocess vintern 2017/2018.
- Teckna överlåtelseavtal mars/april 2018.
- Tillträde juni/juli 2018.

Personella resurser

Uthyrare Jeanette Vedin, tf. Transaktionsansvarig Karolin Rosengren, Processansvarig Jessica Segerlund, transaktionscontroller Eva Franzén, Bolagsjurist Charlotte Nyström, biträdande Projektchef Frihamnen Andreas Gustafsson samt konsulter och resurser från berörda förvaltningar.

Ekonomi

På styrelsesammanträdet går vi igenom de ekonomiska förutsättningarna.

Olika perspektiv

Barn-, jämställdhets- och mångfaldsperspektivet

Vi tar med oss Vision Älvstadens ambition att skapa ”offentliga rum för alla väder” och ”mötesplatser för alla”. Tanken med den publika delen är att det utvecklas en väder-skyddad allmän mötesplats utan krav på konsumtion blandat med småskalig verksamhet och möjlighet till bokade evenemang.

Jubileumsparken, Park 113 och dess verksamheter skulle kunna inkorporeras i utvecklingen av Magasin 113 och växer in i den nya byggnaden. I parken pågår redan i dag en stor variation av aktiviteter för barn och unga och detta arbete kan vi utveckla vidare och fler aktörer kan involveras.

Göteborgs Konsthalls aktiviteter betonar barnperspektivet genom bland annat genom museielektioner, familjeaktiviteter och konstkollo. Ett av syftena med Konsthalls etablering i Magasin 113 är att få bättre förutsättningar för arbetet med barn och unga.

Miljöperspektivet

Befintliga Magasin 113 har bedömts som kulturhistoriskt värdefull och bevaras i största möjliga utsträckning vilket även är att förorda ur ett hållbarhetsperspektiv. De delar som byggs på befintlig byggnad kommer i gengäld hålla nybyggnadsstandard eller bättre beträffande energianvändning.

Omvärldsperspektivet

Ett processdrivet arbetssätt har i Frihamnen har detta angripits genom ett ”prototyp-arbete” där idéer först testas temporärt i liten och skala för att därefter utvärderas och eventuellt implementeras permanent.

Vi jobbar oss därifrån vidare utåt till utformningen av mötesplatser, utformningen av deltagande och utformningen av förvaltning. Arbetsmetodiken används framgångsrikt för det angränsande delprojektet Jubileumsparken. Som en bekräftelse på detta kan nämnas att Jubileumsparken omnämnde i fler än 6 200 artiklar i svensk och utländsk press under perioden 1 maj 2014 till 15 december 2015. Detta kan omräknas till drygt

680 miljoner potentiella lästillfällen samt ett annonsvärde om mer än 270 miljoner kronor.

2016 vann Frihamnen planpriset: När sjöfarten flyttar ut mot havet tar Göteborg chansen att göra älven till en tillgång för alla. I planarbetet med Frihamnen har Göteborgs stad utvecklat ett nytänkande arbetssätt för att bjuda in medborgarna, företagen och de kommunala förvaltningarna att samarbeta kring utvecklingen av en mer socialt och ekologiskt hållbar stad. Ett inspirerande föredöme.

Föredragande

Transaktionsansvarig Karolin Rosengren föredrar ärendet.