

STYRELSEHANDLING nr 12

2017-11-21

Ombyggnad av fd polisstationen vid Kortedala Torg

Beslut

Styrelsen föreslås besluta att godkänna
en utökning av investeringen till 42,5 mnkr

(kan komma att ersättas med annat belopp utifrån anbud)
förutsatt att ett hyresavtal enligt ovan beskrivet
tecknas med Göteborgs Stad



Investeringsbeslut, renovering av fd Polishuset Kortedala.

Fastighet

Kortedala 50:3

Belopp

42,5 Mnkr



Bakgrund

Fastigheten består av 2 byggnadsdelar, SDF:s nuvarande lokaler i ena byggnaden och det fd polishuset i den andra byggnaden. Den aktuella byggnaden har fram till 2015 fungerat som polishus för östra Göteborg. Under 2015 flyttade polisens verksamhet till Hjällbo Lillgata där en samlokalisering med polisstyrkan i Angered gjordes. Staden har för SDF Öster räkning varit intresserade av att hyra lokalerna som ligger i direkt anslutning till SDF Östers övriga lokaler vid Kortedala torg. Efter en lång process där önskemål och ekonomiska faktorer vägts mot varandra finns nu en färdig projektering för renoveringen och ett preliminärt hyresavtal.

Byggnaden kommer efter ombyggnad att ha en yta om 4000 kvm.

Ekonomi

Bokfört värde på hela fastigheten inklusive stadsdelsförvaltningens nuvarande byggnad är 39 mnkr. Renoveringen beräknas enligt förprojektering uppgå till 42,5 mnkr. I detta belopp ingår underhållsåtgärder för 2,5 mnkr. Övriga delar av renoveringen betalas av hyresgästen genom hyressättningens konstruktion.

Hyresnivån för den renoverade byggnaden är satt till totalt 1750 kr/kvm vilket ger en årshyra på 7 mnkr. Hyreskonstruktionen baseras på en grundhyra på 1000 kr/kvm och en hyresdel om 750 kr/kvm som finansierar ombyggnaden. Denna andra hyresdel baseras på en självkostnadsprincip med 30 års avskrivningstid och den ränta som staden ger vid upplåning. Detta innebär att risken för ombyggnadskostnaden vid en avflyttning före avskrivningstidens utgång tas av staden. Denna hyresdel kommer att variera med räntenivån.

Då ombyggnaden bekostas genom ett avtal grundat på självkostnad innebär detta att bolaget får en förstärkt ekonomi då en tidigare tom lokal hyrs ut till en normal hyresnivå. Frånsett självkostnadsdelen innebär hyresavtalet en ökad hyresintäkt om 4 mnkr.

Kalkyl och verklig kostnad

Upphandling av projektet pågår med förbehåll för styrelsens beslut. Lägsta anbud som givits ger en kostnad som motsvarar i denna skrivning förväntan kostnad vilket också är förväntad kostnad enligt förprojekteringen. Beslut förutsätter att staden tecknar hyresavtal utifrån de kostnader erhållet anbud anger. Denna hyresnivå har tidigare accepterats i ett tidigare skede.

Tillkommande

I torguppdraget finansierar GöteborgsLokaler också en ombyggnad av yttre miljö genom en ny trappa upp till SDF:s entré. Som framgår av bilden mötes besökare från gata och hållplats idag av en tegelmur. Denna investering om 7 mnkr görs inom torguppdraget och omfattas inte av detta beslut.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av följande beskrivning förslås styrelsen besluta:

att godkänna ovanstående investering till 42,5 mnkr förutsatt att ett hyresavtal enligt ovan beskrivet tecknas med Göteborgs Stad.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Robert Hörnquist

VD