

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Utökad investeringsram Station Centralen

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

att besluta om utökad investeringsramen för Station Centralen, till ett belopp om högst 10 mnkr.

(Ersätter tidigare beslut om 5,5 mnkr som togs 2017-02-14)

Sammanfattning

Den utökade investeringen avser planerade aktiviteter som till mitten av 2021. Projektet går in i en arkitekttävling som pågår under 2020 och därefter ska resultatet av tävlingen bearbetas (programfas).

Den nya investeringsramen antas räcka en bit in i den följande projekteringsfasen.

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

-

Bakgrund

I samband med att staden ska ta fram en ny detaljplan för att möjliggöra angöring och uppgång för Västlänken vid Nils Ericsson Terminalen kallad Station Centralen, så har man uttryckt ett önskemål om en byggnad ovanpå denna med offentligt innehåll. Higab fick därefter frågan från fastighetskontoret och vi har varit delaktig i projektet sedan hösten 2016.

Ursprungligen har Västtrafik drivit hela projektet. Higabs blivande fastighet kommer omfatta plan två och tre i planerad byggnad, Västtrafik kommer att ha entréplan.

Fastighetskontoret har genom ett TU till fastighetsnämnden daterat 2016-05-16 noterat följande avseende markanvisningen till Higab: *"Fastighetskontoret föreslår att direktanvisning tillämpas som metod för den aktuella markanvisningen. Detta innebär att markanvisningen inte föregås av någon annonsering med möjlighet för intresseanmälan från andra byggintressenter.*

Motiven för detta anges nedan.

Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Uppdraget är att bidra till stadens utveckling genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet. Higab arbetar för att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

Fastighetskontoret bedömer att den byggrätt som skapas ovanpå mittuppgången för Västlänken station Centralen utgör en unik möjlighet för staden att skapa något attraktivt som bidrar till stadsutvecklingen i det utvecklade stationsområdet. Higab bedöms vara en part som kan förvalta denna potential för staden väl".

" Stationsområdet är huvudentré till centrala Göteborg och kommer att utvecklas till en innerstadsmiljö med hög täthet och ett blandat innehåll. Den aktuella byggrätten är strategiskt placerad i stationsområdets norra del och med potential att bli en stark målpunkt i den regionala kärnan. Inriktningen för byggnadens innehåll är att skapa lokaler och mötesplatser som samspelar med stadslivet utanför. Detta kan exempelvis inkludera lokaler för kultur och för barn och unga".

Nuläge

2016 tog Västtrafik fram en programhandling för en hel byggnadsvolym.

Därefter har Higabs del av byggrätten utökats efter önskemål från staden.

Projektet drivs i nära samarbete med Västtrafik numer överfört till Västfastigheter, vilka båda ingår i VGR.

Samarbetet kommer att definieras genom ett samverkansavtal.

Utökad investering

Utökad investering kommer att användas till att planera, förbereda och genomföra tävlingsfas, programfas och del av projekteringsfas.

Eventuella samverkansavtal under projekterings- och entreprenadfas kommer också att kunna tas fram.

Analys av investeringen

Huvudinriktningen för investeringen är att den ska gå till ett allmännyttigt ändamål inom staden. Finner Higab i ett senare skede att det inte går att finna ett behov inom staden bör fastigheten/byggrätten genom Fastighetskontoret markanvisas på den öppna marknaden. Detta beslut behöver fattas innan produktionsfasen inleds.

Investeringen är i dagens penningvärde (2016-12) beräknad till 235 mnkr. Newsec har gjort en värdering på färdigställd fastighet till 265 mnkr.

Higab bedömer byggrättens värde (markköp) till ca 25-30 mnkr.

Kostnaden för tidigt skede, arkitekttävling och efterföljande programutveckling samt del av projektering beräknas till 10 000 000 kr .

Hyressättning kommer att ske enligt den gängse överenskommelse som finns mellan Higab och Lokalsekretariatet, och bedöms till ca 2 500 kr/m² i dagens penningvärde.

Finansiering

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank.

Risikanalyt och osäkerhetsfaktorer

Då färdigställandetiden ligger om cirka sex år (2025) är det i dagsläget inte möjligt att kontraktera en hyresgäst. Higabs bedömning är dock att en fastighet med Station Centralens läge alltid kommer vara attraktiv på marknaden.

Generella risker/osäkerheter

- Ingen hyresgäst
- Lång tid till färdigställandet
- Flera parter i projektet (Västfastigheter, Trafikverket)
- Risk för överklagande av detaljplan
- Risk för överklagande av bygglov
- Finansiella läget på marknaden vid tiden för upphandling
- Tillgänglighet till området (trafik, kommunikationer, tillfarter) under pågående byggtid
- Resursbrist externt och internt (överhettad marknad)
- Kostnad för byggrätt är endast en bedömning och kan variera

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**(KL 10:3)**

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.