

2019-05-02

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 5339
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Feskekôrka - Handlingsplan

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

Att ge vd i uppdrag att

1. påbörja evakuering av Feskekôrka, med inriktning om avflyttning av verksamheterna under kv.1 2020, i syfte att åtgärda omfattande underhållsbehov på fastigheten
2. till budget 2020 återkomma med en specificerad omfattning och kostnadsberäkning för planerade underhållsarbeten
3. arbeta fram förslag till framtida inriktning i Feskekôrka och återkomma med det till styrelsen för beslut
4. omedelbart justera beslutet

Sammanfattning

Handlingsplanen syftar till att i ett första läge säkerställa fastighetens bevarande utifrån de krav som byggnadsminnesförklaringen ställer på oss som fastighetsägare. Vi kommer därefter att arbeta fram förslag till framtida inriktning och återkomma med det till styrelsen för beslut. Inriktningen ska ha som mål att skapa förutsättningar för en verksamhet som i samklang med byggnadens kulturhistoriska värden kan skapa så goda värden som möjligt både för Higab, verksamhetsutövare samt för Göteborg som stad.

Ekonomiska konsekvenser

Handlingsplanen kräver i ett första skede att fastighetens tekniska status åtgärdas vilket beräknas uppgå till mellan 28-38 mnkr, och hanteras som underhåll i budget 2020.

Övriga ekonomiska konsekvenser är avhängigt framtida inriktning och verksamhet och kommer att återkomma som särskilt investeringsärendet, med konsekvensbeskrivning gällande ekonomi.

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

2019-05-02

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

I samband med att beslut tas om stängning av Feskekôrka för säkerställande av fastighetens bevarande, är tanken att vi ska arbeta fram förslag på framtida inriktning i byggnaden. Där kommer vi i första hand att prova olika koncept och idéer tillsammans med välrenommerade aktörer inom affärsutveckling för denna typen av ikonbyggnader.

Expediering
Stadshus AB

Bilagor:

-

Bakgrund

Under 2012 föreslog Länsstyrelsen att nominera Feskekôrka som byggnadsminne vilket den blev 2013. I och med en byggnadsminnesförklaring finns krav att byggnaden ska bevaras för all framtid. I samband med detta togs en vård- och underhållsplan fram för Feskekôrka. Denna visade att byggnaden är i stort behov av en genomgripande upprustning. Fasader och andra byggnadsdelar behöver en varsam renovering och inte minst behöver problem med grundläggning, bottenplatta samt markförhållanden ses över och åtgärdas.

Utöver detta finns stora brister i de tekniska försörjningssystemen i byggnaden vad gäller inomhusklimat och ventilation, för att klara dagens krav på bland annat arbetsmiljö och livsmedelshantering.

I samband med detta startades därför en förstudie i syfte att dels säkerställa byggnadsminnet ur ett byggnadstekniskt hänseende men även för att skapa förutsättningar för en modernisering av lokalen utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Delar av förstudien presenterades för Higabs styrelse på strategidagen i maj 2018 och den slutliga förstudien presenterades vid ett extra styrelsemöte i december 2018.

Med en inriktning innebärande fiskhandel och restaurangverksamheter på ett liknande sätt som idag, fast med en modernare interiör, visade de ekonomiska prognoserna av förstudien på ett kraftigt ekonomiskt underskott. Av den beräknade investeringsvolymen på drygt 100 mnkr så bedömdes att den befintliga verksamhetens driftnetto (Intäkter-driftkostnader) enbart kan bestrida en total investering om ca 20 mnkr, vilket gav en nedskrivning eller omedelbar förlust om ca 80 mnkr.

Styrelsen gav därför vd i uppdrag att återkomma med ett nytt och mindre omfattande investeringsförslag.

Nuläge

Vi har därefter påbörjat arbetet med att se över andra alternativ för ett nytt och mindre omfattande investeringsförslag.

Detta är gjort utifrån att;

- Säkerställa ansvaret för byggnadsminnet ur ett byggnadstekniskt perspektiv
- Åstadkomma en mindre kostsam modernisering av fastigheten
- Se över möjligheten till att öka fastighetens intäkter i syfte att kunna bära en större del av nödvändig investering

Handlingsplan

Då den tekniska statusen för byggnaden är i akut behov av upprustning så föreslås att verksamheten flyttar ut under kvartal 1 2020 och att åtgärder för underhåll startar snarast därefter. Parallellt med detta kommer vi att arbeta fram förslag på framtida inriktning i Feskekôrka. Där kommer vi i första hand att prova olika koncept och idéer tillsammans med välrenommerade aktörer inom affärsutveckling för denna typen av ikonbyggnader. Nedan beskrivs de olika huvuddelarna i handlingsplanen.

Säkerställa ansvaret för byggnadsminnet ur ett byggnadstekniskt perspektiv

Åtgärder som krävs avseende byggnadsdelar:

- GRUND:
 - Grundförstärkning inklusive schakt, spont och pålning
 - Ny bottenplatta inklusive nytt avloppssystem
- MARK:
 - Åtgärder för att komma tillrätta med felaktig avvattning som skadar byggnaden
- FASAD:
 - Omfogning och byte av skadade delar på tegelfasaden
 - Byte av skadade delar av sockel
- FASAD/TAK
 - åtgärder för att förhindra fuktskador på konstruktion och fasad
- TRÄKONSTRUKTIONEN
 - lagning av skador på takstolskonstruktionen
 - mögelsanering på vind

Uppskattad kostnad i tidigt skede: 28-38 mnkr inklusive 20 % osäkerhet.

Tidplan: Se nedan.

Åstadkomma en mindre kostsam modernisering av fastigheten

Den totala kostnaden för det tidigare förslaget beräknades till 102 mnkr, varav hyresgästers inredning och utrustning uppgick till 13 mnkr. Kostnaden för den tillfälliga paviljongen beräknades även den till 13 mnkr. Dessa kostnader kan utelämnas i de nya scenarierna. Det förutsätter att en överenskommelse gällande evakueringslokaler för de befintliga hyresgästerna kommer till stånd, och att därmed inga skadeståndsanspråk ställs på Higab. I dagsläget råder osäkerhet kring detta, och det är viktigt att ha med i överväganden och beslut.

Det är naturligtvis en mängd faktorer som påverkar kostnader och möjligheter till framtida utveckling av byggnaden. Det gäller exempelvis i vilken grad det finns chanser till utökad markanvändning runt byggnaden samt vilken mängd besökare och verksamheter som byggnaden ska dimensioneras för. Dimensionering, nivå och utförande på tekniska installationer avgör också hur stor summa som behöver investeras i byggnaden.

Feskekôrka är placerat inom fornminne, vilket innebär att grundförstärkningsåtgärden medför att en arkeologisk utgrävning kommer att krävas av Länsstyrelsen. Tidplan och kostnad för denna åtgärd är mycket osäker då Higab ej har någon kontroll över denna process, samtidigt som Länsstyrelsens och Stadsmuseets resurser är hårt belastade av utgrävningar för Västlänken.

Se över möjligheten att öka fastighetens intäkter i syfte att kunna bära en större del av nödvändig investering

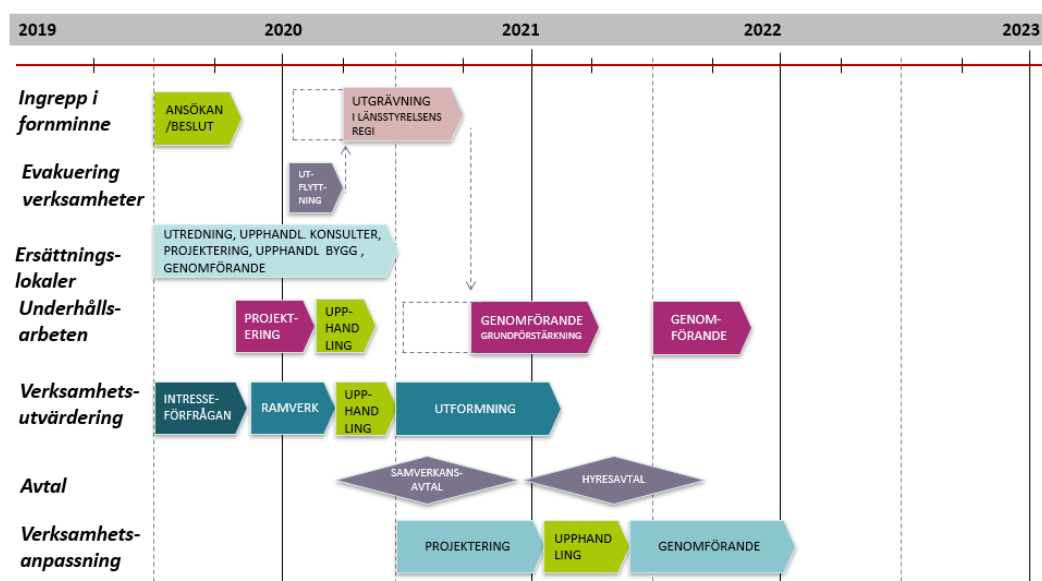
När vi nu går vidare för att utreda alternativa lösningar kommer vi att göra en intressentinventering av marknaden för att hitta 2-4 aktörer. Arbetet beräknas starta våren 2019. Aktörerna kommer att delta i att ta fram ett ramverk som sätter förutsättningarna för utvecklingen som syftar till att åstadkomma en bättre affär. Efter det sker en upphandling av olika konsulter som stöd i processen att ta fram, undersöka och utveckla olika koncept och scenarier som därefter ska utvärderas.

Tanken är att landa i 2-3 scenarier som vi prövar mot marknaden för att hitta det bästa konceptet. Detta beräknas vara klart i slutet av 2020.

Byggnaden har idag 501m² LOA och 810m² BTA, vilket i praktiken betyder det att drygt 310m² av ytan är publik yta och som inte räknas som uthyrningsbar men är en förutsättning för att kunna sälja över disk. För att skapa bättre intäktsförutsättningar måste användandet av ytan effektiviseras så att verksamheter kan generera högre omsättning per kvadratmeter. Detta kommer också innebära att vi måste se på möjligheterna att förvärva och/eller arrendera mark i anslutning till byggnaden.

Arbetsprocessen se ut enligt nedan.

PRELIMINÄR TIDPLAN



Ärendet

Ekonomisk analys

Den del av utgifterna som handlar om att säkerställa byggnadsminnet beräknas hamna på mellan 28 -38 mnkr och kommer att hanteras som underhåll i budget för 2020.

För resterande delar avseende framtida inriktning vill vi arbeta igenom de olika tänkbara alternativen och återkomma med investeringsförslag till styrelsen, innefattande investeringsbehov, framtida intäktsnivåer samt ekonomiskt resultat vid föreslagen verksamhet.

I ett tidigt skede kan det dock sägas att oavsett vilken verksamhet som en ny inriktning innebär så kommer det med stor sannolikhet innebära en ekonomisk nedskrivning. Detta då en kommande investering bedöms som betydande i förhållande till vad en verksamhet kan betala för den yta som kan disponeras.

Fastighetsfakta

Adress	Fisktorget 3-4
Uthyrningsbar yta	500 m ²
Bokfört värde	1,1 mnkr
Ursprungsår	1874

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Nuvarande verksamhet

- Hitta ersättningslokaler för nuvarande hyresgäster
- Ev. ersättningsanspråk vid avflyttning av nuvarande verksamheter
- Negativ mediabild

Tidplan/Beslut/Tillståndprocesser

- Tillstånd för ingrepp i fornminne: Risk för utdragen process för tillståndsgivande och utförande på grund av bristande resurser hos Länsstyrelsen.
- Risk för utdragen bygglovsprocess på grund av bristande resurser hos stadsbyggnadskontoret.

Ekonomi

- Risk att stöta på oförutsedda problem eller skador vid ombyggnad av äldre byggnad, som gör att åtgärderna måste utökas.
- Många och stora byggprojekt på gång i staden vilket kan påverka prisnivån vid upphandling.

Mark/Miljö/Grundläggning

- Komplicerad och sammansatt grundläggning och konstruktion.
- Eventuell teknikkällare i kanalnära läge.
- Översvämningsrisker (återkommande och kända)
- Arkeologiska fynd som kan försena och fördyra arbetena

2019-05-02**Genomförandet**

- Hitta entreprenör med rätt kompetens att genomföra projektet med hänsyn till Feskekörkas höga kulturvärden.
- Begränsad möjlighet till etablering och framkomlighet med anledning av bygget av Västlänkens station Haga.

Bedriva verksamhet

- Hitta verksamhet/er som har långsiktigt uthållighet och god betalningsförmåga

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

Higab bedömer att ärendet inte är av sådan beskaffenhet att KL 10:3 är tillämplig.