



## Informationsärende – Uppföra Magasin 113 i egen regi

### Sammanfattning

Magasin 113 är en befintlig förvaltningsfastighet i Frihamnen. Byggnaden är en av få fastigheter i Frihamnen som ska bevaras och utvecklas och kommer därför att ingå i kommande detaljplan.

Förslaget är att vi i egen regi ska uppföra en ny kontorsdel i kombination med renovera en befintlig del i syfte att skapa mer än 11 000 kvm uthyrningsbar yta till kontor, konsthall och annan publik verksamhet.

Motiv för att göra detta i egen regi är att visa marknaden att vi är beslutsamma och ”tror” på vårt område genom att göra en investering och ta risk. Vidare vill vi också illustrera ambitionen på Frihamnen med en egen byggnad där vi kan använda platsen och byggnaden i syfte att vara föregångare.

Förslaget är att detta informationsärende, aktiverar ett antal processer som faller ut i beslut längre fram. Under en tid har Älvstranden Utveckling arbetat tillsammans med Göteborgs Konsthall med att de skall flytta till Magasin 113. Den flytten är tidsnormerande.





## Bakgrund

Styrelsen beslutade 2017-11-24 att starta en försäljningsprocess för Magasin 113. Som part i denna process anlätades Catella för att assistera oss i försäljning av Magasin 113 som en utvecklingsfastighet. Vi tog fram prospekt och genomförde marknadsföring i syfte att attrahera flera anbudsgivare. Responsen var god med flera bra förslag.

Valet av utvecklingspartner föll på Castellum som på ett bra sätt svarade upp emot våra ambitioner med projektet. Projektet ingick också som ett 2021-initiativ varför tiden var den överordnade parametern i olika prioriteringar.

För att vinna tid tog vi beslut om att påbörja en projektering i syfte att ansöka om bygglov innan slutlig försäljning var klar. Arbetet var tänkt att gå parallellt mellan Castellum och Älvstranden Utveckling samt projekteringsgruppen.

Bygglov söktes och beviljades hösten 2018. Förutom bygglovshandlingar togs också fram en projektering av huset.

Castellum avbröt tyvärr affären hösten 2018, utifrån att man var osäker på i vilken takt Frihamnen kommer att utvecklas.

## Förslag

Älvstranden Utveckling föreslår därför styrelsen att förbereda sig för att i höst ta ställning till förslag om att bygga Magasin 113 i egen regi. Avsikten är att på sikt avyttra fastigheten.

Genom att utveckla, bygga och i förlängningen även förvalta Magasin 113 kan vi skapa en förebild för Frihamnen och visa på vår egen investeringsvilja på egen mark. Målet är att skapa en attraktiv förvaltningsfastighet som över tid kan generera ett positivt kassaflöde.

Älvstranden Utveckling har tidigare använt sina resurser för att förverkliga en ambition. Ett exempel är när bolaget utvecklade, byggde och numera förvaltar Lindholmen Science Park. Genom att använda samma metod vill vi åstadkomma motsvarande på Frihamnen som vi har skapat på Lindholmen, Älvstranden Utveckling banar väg för kommande investerare och skapar en attraktiv plats för många olika aktörer.

Att utveckla och bygga en fastighet stöds av Ägardirektivet: bolaget tillåts att ta risk och agera som byggherre.

## Flera delbeslut

Ett antal delbeslut följer av att bygga i egen regi – beslut som är viktiga för att få framdrift.

Inför förslag till inriktningsbeslut i höst kommer vi att ta fram underlag så att styrelsen kan fatta ett välgrundat beslut. Detta underlag kommer bland annat att bestå av:



- Marknadsanalys – hur ser Göteborgs kontorsmarknad ut, hyresnivåer, konkurrenssituation.
- Ekonomi – Investering och avkastning.
- Riskanalys – redovisning av identifierade risker, ekonomiska risker.
- Vid ett positivt inriktningsbeslut kommer följande aktiviteter att sättas igång:
  - Framtagande av förfrågningsunderlag
  - Påbörjande av tecknande av hyreskontrakt
  - Upphandling av entreprenad
- Beslut – Investeringsbeslut – detta blir det definitiva beslutet för att genomföra projektet. Som underlag till detta beslut kommer en förhandlad entreprenad ligga till grund. Som underlag ligger också ovanstående förfinade analyser rörande ekonomi, risk och marknad.

### Beroenden

Eventuella beroenden kommer att beskrivas ingående i ett eventuellt inriktningsbeslut längre fram.

### Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna kommer att beskrivas ingående i förslag till inriktningsbeslut längre fram.

### Tidigare ärendehantering

- Styrelsebeslut 2017-06-09: studieresa Holland arkitektkontor.
- Information styrelsen 2017-09-22: statusrapport.
- Information styrelsen 2017-09-22: information om planerna för Magasin 113.
- Styrelsebeslut 2017-11-24: investering process fram till överlåtelse.
- Information styrelsen 2018-04-20: statusrapport.

### Föredragande

Chef fastighetsutveckling Cecilia Andersson, föredrar ärendet.