

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0917/17
2019-11-22
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – Utveckla uthyrningsstrategi för Magasin 113

Förslag till beslut

- Styrelsen ger bolaget i uppdrag att utveckla uthyrningsstrategi och upphandla projektuthyrningskompetens för att påbörja uthyrningsstrategi för Magasin 113 med en budget om 2 miljoner kronor.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB äger fastigheten Lundbyvassen 736:138. På denna fastighet som ingår i den kommande detaljplanen för Frihamnen, är det befintliga lagerhuset Magasin 113 beläget.

Visionen för den kommande utvecklingen av Frihamnsområdet är att området kommer ingå i den centrala delen av Göteborg. Genom att utveckla Magasin 113 till ett kommersiellt kontorshus vill vi dels visa för kommande exploatörer i området en riktning rörande innehåll och gestaltningsmässiga ambitioner. Älvstranden Utveckling vill visa på investeringsvilja för den kommande utvecklingen av Frihamnen. Detta gör vi genom att utveckla en tomställd förvaltningsbyggnad, Magasin 113.

Förslaget är en byggnad på 6 våningar. Entréplan är till stor del öppen för allmänheten med restauranger, butiker och konsthall. Övriga våningar är uthyrningsbara kommersiella lokaler samt med en restaurang med tillhörande takterrass i översta planet. Varje våningsplan blir förberett för ett flertal hyresgäster, med olika lokalstorlekar.

Förslaget har bearbetats och inför att påbörja en beslutsprocess rörande att utveckla och bygga Magasin 113 i egen regi önskar organisationen att utveckla uthyrningsstrategi. Detta i syfte att ha framdrift i projektet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bryta ut en budgetpost i projektbudgeten för att kunna påbörja uthyrningsstrategi med tillhörande skissarbete tillsammans med arkitekt.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Vi bedömer att ärendet i nuläget inte påverkar den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur en social dimension

När huset är fullt uthyrt så är målet att skapa ett kontorshus som innehåller en blandning av hyresgäster som alla är delar i en större helhet. Magasin 113:s

uthyrningsstrategi ska innehålla en ambition om att skapa en sammansättning av hyresgäster som speglar det vi vill åstadkomma med Frihamnen i stort. Genom att tidigt bygga permanenta strukturer i Frihamnen så hjälper det också till att göra Frihamnen till en plats som upplevs växa organiskt.

Vi börjar med temporära strukturer som parken och temporära bostäder till den första permanenta bebyggelsen Smyrnakyrka och Magasin 113.

På detta sätt växer Frihamnen med en framåtriktad rörelse mellan det temporära och det permanenta, där varje steg bidrar till att göra Frihamnen till en plats som blir mer och mer självklar för göteborgaren och besökaren i Göteborg att vistas i.

Samverkan

Ingen samverkan har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Tidplan.

Ärendet

Utveckla uthyrningsstrategi med upphandlad konsult.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Älvstranden Utveckling har under en längre tid arbetat med att arbeta fram underlag för att genomföra ett modernt kontorshus, Magasin 113, i egen regi. Det vill säga utveckla fastigheten till att bli ett kontorshus med restauranger, konsthall och allmänna ytor om cirka 15 700 kvm uthyrningsbar yta. Allt detta görs i egen regi i syfte att utveckla det hus som kommer att tjäna utvecklingen för Frihamnen bäst.

Beskrivning

För att säkerställa den totala framdriften av Frihamnsprojektet ser Älvstranden Utveckling att det är bäst att avvakta beslut om strukturplan innan beslut om ett eget projekt tas. För att inte förlora tid och fortfarande ha framdrift vill Älvstranden Utveckling upphandla en projektuthyrare (i konkurrens) och utveckla en uthyrningsstrategi tillsammans med vår organisation.

Uthyrningen är en kritisk process i utvecklingen av fastigheten, då det har betydelse för skapandet av innehållet i projektet och att det är en risk att stå med outhyrda lokaler vid inflyttning.

Ärendets historik

- Styrelsesammanträde 2019-04-26, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2019-06-14, informationsärende.
- Styrelsesammanträde 2019-10-25, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2018-09-21, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2017-02-10, informationsärende.
- Styrelsesammanträde 2017-04-21, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2017-06-09, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2017-11-24, investeringsbeslut.
- Styrelsesammanträde 2018-04-20, informationsärende
- Styrelsesammanträde 2017-09-22, informationsärende.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Budgetpost om uthyrningsstrategi, skisser och tekniska utlåtanden 2 miljoner kronor exklusive moms.

I det fall att projektet inte blir av belastar dessa 2 miljoner kronor exklusive moms som en förlust.

Beslut om projektering omfattade 26 miljoner kronor exklusive moms. Dessa pengar är upparbetade.

Aktuell investering

Upphandling projektuthyrare _____	250 000 kr
Arkitekt _____	1 000 000 kr
Tekniska konsulter _____	500 000 kr
Övrigt _____	250 000 kr
Summa _____	2 000 000 kr

Ovanstående är en del av den i handlingen redovisade kostnadsdelen. Alla kostnader exklusive mervärdesskatt.

Risker

Bedömningen är att uthyrningen är en kritisk process både rörande innehåll och att hyra ut. Genom att påbörja en uthyrningsstrategi i väntan på fortsatta beslut bedöms denna risk hanteras på ett klokt sätt.

Kommande beslut

Beslut om att genomföra projektet – utveckla och genomföra kontorsprojekt Magasin 113 i egen regi. Vid ett positivt beslut kommer en entreprenör att upphandlas. Vid slutet avtal med entreprenör följer det slutliga investeringsbeslutet.

Tidplan

Se Bilaga 1.

