

**Beslutsunderlag**

Utfärdat: 2020-04-23

**Handläggare: Stefan Lundqvist**

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

**Remissvar - Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen****Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att avstyrka från att avyttring sker av fastigheter enligt bilaga 1 och 2, utifrån bilagda motiveringar och argument.
2. Att inte förorda att ytterligare fastigheter, utöver de som finns på remisslistan, avyttras.
3. Att förorda att med hänsyn till coronakrisen och dess samhällsekonomiska konsekvenser skjuta upp avyttringen av fastigheter.
4. Att punkten omedelbart justeras.

**Sammanfattning**

Stadshus AB har på uppdrag av kommunfullmäktige genomfört en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av fastigheter inom Lokalkoncernen. Detta berör samtliga bolag inom Lokalkoncernen förutom Älvstranden Utveckling AB. Utredningen har identifierat totalt 38 fastigheter som säljbara varav 28 av dessa ägs och förvaltas av Higab AB. Stadshus AB har därefter vid sitt styrelsemöte beslutat att två av fastigheterna, Konserthuset och Naturhistoriska museet ska utgå ur remitteringsunderlaget, varefter 26 fastigheter återstår.

Styrelsen i Higab har därefter fått möjlighet att lämna synpunkter till Stadshus AB på de fastigheter som Stadshus AB identifierat som aktuella för försäljning, genom att avge ett remissvar med inriktning på nedanstående frågor.

- *Ser styrelsen några ytterligare aspekter och förutsättningar som behöver beaktas som utgångspunkt för de slutsatser och ställningstaganden som redovisas i Stadshus utredning (se bilaga 1)?*
- *Gör styrelsen andra bedömningar avseende vilka fastigheter som är möjliga att avyttra? Finns det ytterligare fastigheter som enligt styrelsen kan avyttras? Svaret ska motiveras.*

Styrelsens remissvar på ovanstående frågor anges i särskilt upprättade bilagor till denna handling.

2020-04-23

Utöver de synpunkter och rekommendationer som styrelsen lämnat i enlighet med remissfrågan avseende fastigheter ovan, har även synpunkter och rekommendationer lämnats på fastigheter kopplade mot tidigare KF uppdrag från 2014 som avrapporterats 2016. Se tabell sidan 38 i Stadshus AB's beslutsunderlag från sammanträde 2020-01-28.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Om förslaget skulle genomföras i sin helhet inkluderande tidigare ärende enligt KF's beslut 2016 bedöms Higabs resultat årligen minska med drygt 70 mnkr. Detta skulle i förlängningen innebära kraftigt minskad möjlighet att bibehålla ett kvalitativt underhåll av stadens kulturfastigheter, byggnadsminnen och arenor. Det kommer också att påverka möjligheten att genomföra komplicerade utvecklingsprojekt vilket bolaget genomfört under åren, ex.vis Kvibergsområdet, Härlanda Park och det nu aktuella Slakthuset.

En annan faktor är coronakrisens konsekvenser för samhällsekonomins inverkan på marknadens betalningsförmåga och fastigheternas värde.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har i detta läget inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### Bedömning ur social dimension

Då flera av fastigheterna innehåller allmännyttiga lokaler i någon form ex.vis privata skolor, publika samlingslokaler, lokaler upplåtna till pensionärsföreningar och lokaler till Frälsningsarmén, finns stor risk att dessa verksamheter inte kommer att kunna vara kvar efter en försäljning. Detta då fastigheterna troligtvis kan komma att exploateras till annat ändamål av nya ägare.

#### Bilagor

Fastighetslista bilaga 1

Fastighetslista bilaga 2

Expediering

Stadshus AB

**Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen**

Higab har idag ett fastighetsbestånd som innehåller kommersiella lokaler för att täcka en del av mindre företags, organisationers och föreningars behov av lokaler inom Göteborgs Stad. Bolaget har också merparten av stadens samlade lokalytor för kultur och evenemang där de flesta av stadens museibygnader och arenor återfinns. Därtill förvaltas merparten av stadens byggnadsminnen i bolaget. Denna balans av såväl kommersiellt innehåll som icke kommersiellt innehåll har genom åren varit en viktig förutsättning för bolaget att kunna genomföra självfinansierat underhåll och investeringar utan att behöva äska pengar från staden. Higab har också över tid visat stor kunskap och kompetens i att sköta och vårda fastigheterna på ett sätt som bibehåller eller skapar nya värden för bolaget och göteborgarna.

Som en konsekvens av ovanstående har bolaget genom åren haft möjlighet att skapa både trivsamma och varierade miljöer, där bevarandet av fastigheter med kulturella inslag verksamheter är ett viktigt komplement till stadens pågående nyproduktion och exploatering. I lagt förslag finns ett antal fastigheter där verksamheter i dessa hus sannolikt inte har möjlighet att existera med en strikt kommersiell fastighetsägare.

Styrelsen vill också betona att många av de fastigheter som i utredningen identifierats för eventuell försäljning, på olika sätt är väldigt viktiga för bolaget och Göteborg som stad.

**Styrelsens bedömningar avseende vilka fastigheter som inte är lämpliga att avyttra**

Higabs styrelse har nedan identifierat ett antal fastigheter där de dels utifrån bolagets övergripande uppdrag, se ovan, men även av rent fastighets specifika skäl avstyrker en försäljning.

**Styrelsen avstyrker försäljning av följande kommersiella fastigheter:**

Gårda 28:13	Brewhouse
Masthugget 32:2	Lagerhuset
Inom Vallgraven 47:1	Esperantoplatsen 7-9
Landala 39:1	Landala Pumphus
Skår 31:3	Skårs Gård

**Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra****Brewhouse**

Brewhouse är på samma sätt som Lagerhuset nedan, ett unikt hus med unika verksamheter som skapar både värden och historia inom sin bransch. Brewhouse har en viktig roll för både nystartade och etablerade företag inom musikbranschen i Göteborg. Fastigheten ligger i närhet av arenaområdet och kan därigenom dessutom vara strategiskt viktig att ha kontroll på vid en eventuell kommande exploatering i området. Fastigheten har idag en potentiell byggrätt för tillbyggnad. Styrelsen avstyrker därför försäljning av Brewhouse.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

*Apotekarnes Förenade Vattenfabriker bildades 1907. 1936 flyttade hela verksamheten till Gårda då fabriken uppfördes (idag Brewhouse) 1934–36 enligt ritningar av Folke Bensow. På tomten finns även ett par äldre byggnader från 1920-talet utmed Tritongatan. Inom riksintresse för kulturmiljövården*

och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.

### **Lagerhuset och Esperantoplatsen**

Ett av stadens större exploateringsområden finns vid Masthuggskajen och Skeppsbron. Mitt emellan och i nära anslutning till dessa finns två av bolagets fastigheter, Lagerhuset och Esperantoplatsen. I båda dessa byggnader finns lokaler som idag förhyrs av mindre företag och organisationer verksamma inom litteratur, teater och andra kreativa näringar. Innehållet i dessa fastigheter är viktiga för området och för att skapa en levande stad. Som nämnts inledningsvis finns stora risker att dessa hyresgäster inte har möjlighet att vara kvar i området med en strikt kommersiell fastighetsägare.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Lagerhuset och Esperantoplatsen 7-9.

Båda fastigheterna är klassificerade som bevarandevärda med följande noteringar:

*Lagerhuset stod färdigt 1921 som det första frilagret i landet. Arkitekt var Karl Samuelsson. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.*

*Esperantoplatsen 7-9 byggdes 1849 som en del av Rosenlunds spinneri. Under 1800-talets slut gjorde flera ombyggnader, bland annat för butiker i bottenvåningen och bostad i övre våningen. 1999 byggdes huset om och en del av den västra flygeln revs för att ge plats för bygget av Götatunneln. Byggnaden är den enda delen som är bevarad av Rosenlunds fabrikskomplex. Skyddad i detaljplan med stora Q: Användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde. Samt lilla q: Byggnaden får ej rivas, ändring får ej förvanska dess karaktär. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.*

### **Landala Pumphus**

Många av fastigheterna i Higabs bestånd utmärker sig i stadsbilden med sin historia, sitt innehåll, sin placering och för att de är vackra. Bolaget har några få, men mycket vackra vattentorn i sitt bestånd, som ståtligt visar upp en del av stadens historia. Landala Pumphus kommer att ge mer tillbaka till göteborgarna i Stadens ägo än i de medel som inbringas vid en försäljning.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Landala Pumphus.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

*Landala Pumphus byggdes 1905 och ritades av arkitekt C F Ebeling. Byggnaden fungerade tidigare som en pumpstation för Landala Högreservoar och har därför en nära koppling till den byggnaden. Har utformningsbestämmelser och skydd i detaljplan genom q1: befintlig byggnad får ej rivas, samt q2: byggnadens fasaders karaktär får ej förvanskas. Inom riksintresse för kulturmiljövården och bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.*

### **Skårs Gård**

Bolaget äger några större gårdar i utkanten av staden så som Skårs Gård som har ett fint läge i ett bostadsområde med markyta för rekreation eller förskoleverksamhet. Gårdens värde för bolaget kan jämföras med beslutet om att ha kvar Billdals Gård.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Skårs Gård.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

*Skårs gård hette tidigare Skår Östergård. Den har ägts av flera kända göteborgare bl a S Schutz som anlade ett "kattuntryckeri" på gårdens ägor 1735, H Wesslau som drev Almedahls textilfabrik samt W Lyckholm som startade sitt bryggeri på Skår Västergård 1880 och övertog Skår Östergård 1896. Den nuvarande huvudbyggnaden tillkom troligen på 1700-talet men har om- och tillbyggt. Ingår i bevarandeplan för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskningförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller.*

## **Scenario 2: Industribyar**

Styrelsen avstyrker försäljning av följande kommersiella fastigheter:

Rud 50:2	Grimmereds industriby
Angered 95:1	Angereds industriby

### **Grimmereds industriby och Angereds industriby**

Det finns i dag väldigt lite detaljplanerad mark för industrietableringar inom Göteborgs Stad. Samtidigt omvandlas stora delar av befintliga industriområden, ex.vis i Högsbo, till nya bostadsområden. Inom Business Region Göteborg finns en stor oro för den utmaning som finns för mindre industribolag att hitta lokaler för sin verksamhet. Styrelsen anser att Higab genom två av sina industriområden har stora möjligheter att genom omvandling och kompletterande exploatering kunna tillfredsställa sådana behov. I Angereds lokala stadsutvecklingsprogram 2019-2030 finns det som prioriterad mål att skapa 10 000 nya arbetsplatser där bolagets industriområde kan bidra till stadsdelens målpuppfyllelse.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av Grimmereds respektive Angereds industriby.

### **Tillägg:**

Angered 96:2, del av	Angereds Bussdepå
Angered 96:2, del av	Angereds Företagsby

### **Angereds Bussdepå och Angereds Företagsby**

Några av de fastigheter som styrelsen ser som aktuella att sälja, kan av olika skäl vara olämpliga att sälja på den öppna marknaden. Styrelsen önskar därför att en dialog om försäljning av Angereds Bussdepå och angränsande Angereds Företagsby initieras med Västra Götalands Regionen genom Västfastigheter.

**Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen****Scenario: KF:s uppdrag från 2016**

I tidigare styrelsebeslut och KFs uppdrag från 2016 om försäljning av fastigheter, definierades ett antal fastigheter som lämpliga för försäljning på lång sikt. Higabs sittande styrelse vill med nuvarande informationsbild även att nedanstående åsikter beaktas.

**Styrelsen avstyrker försäljning av följande fastigheter från tidigare KF-uppdrag:**

Lorensberg 47:6	Konsthögskolan Valand
Lorensberg 51:11	HDK, Högskolan för Design och Konsthantverk
Haga 715:32	KTB, Kurs- och Tidningsbiblioteket

**Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk**

Ett antal av fastigheterna som planerats för avyttring på lång sikt är så kallade utbildningsfastigheter där Göteborgs universitet (GU) är hyresgäst i dag. GU arbetar för närvarande med att etablera Campus Näckrosen och har i samband med detta planer på att flytta verksamheterna som i dag sitter i Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk (HDK) till dessa nya lokaler. Samtidigt finns ett stort behov av centralt belägna skollokaler inom staden. Att ha kvar skolbyggnader i centrala staden är också viktigt då dessa drar till sig en mängd studenter och skapar både liv och rörelse i stadsmiljön.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av fastigheterna Konsthögskolan Valand och Högskolan för Design och Konsthantverk.

Båda fastigheterna är klassificerade som bevarandevärda med följande noteringar:

*Valand. Uppförd 1868 av V. von Gegerfelt. Inom bevarandeprogram för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.*

*HDK. Slöjdföreningen lät 1904 uppföra en nybyggnad vid Kristinelundsgatan. Arkitekt var Hans Hedlund. 1915 inreddes vinden och 1964 sammanfogades huset med Röhsska museet. Inom bevarandeprogram för Göteborg. PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.*

**Kurs- och Tidningsbiblioteket**

Mellan Handelshögskolan och Hagakyrkan, ligger ett av Göteborgs tidigare stadsbibliotek, numera kallat Kurs- och Tidningsbiblioteket (KTB). Även här är hyresgästen Göteborgs universitet och huset rymmer samhällsvetenskapliga biblioteket, en stor tillgång för studerande i området. Här finns även en förskola med möjlighet att utnyttja angränsande parkanläggning. Huset har mycket stora kulturhistoriska värden såväl interiört som exteriört och återfinns i ett strategiskt viktigt och intressant område med tanke på Västlänken och Station Haga.

Styrelsen avstyrker därför försäljning av fastigheten Kurs- och Tidningsbiblioteket.

Fastigheten är klassificerad som bevarandevärd med följande noteringar:

*KTB var från början Göteborgs Stadsbibliotek. Den jugendinspirerade och påkostade byggnaden ritades av Hans Hedlund och uppfördes under åren 1897–1900.*

*Detaljplan för Station Haga med omgivning inom stadsdelen Haga, Inom vallgraven, Pustervik och Vasastaden i Göteborg:*

*Särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap 13 § PBL. Byggnaden är märkt med q1: Byggnaden får inte rivas. Byggnadens grund, fasader och tak ska bevaras till såväl helhet och form som material, detaljer, färgsättning, så att dess kulturhistoriska kvaliteter, arkitektoniska egenart och betydelse för stadsrummet inte förvanskas. Den är dessutom märkt med k1: De karaktärsdrag och värden hos byggnadens interiör som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid eventuell ändring samt vid underhåll, så att detta sker på ett varsamt sätt. Även märks med k2: Vid underhåll och ändring av byggnadens exteriör ska detta ske med material och metoder som är anpassade till byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska värde inte förvanskas.*

*PBL 8§13 (förvanskingsförbud), 8§14 (underhåll), 8§17 (varsamhetskrav) gäller. Inom riksintresse för kulturmiljövården.*