

Hemställan om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta:

1. att förvärva två lagerbolag (NYAB1 och NYAB2) dit fastighet som är avsedd för Volvos upplevelsecenter överförs (NYAB1 och dit fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning överförs (NYAB2).
2. att anta bolagsordning för lagerbolag NYAB1 och lagerbolag NYAB2 enligt Göteborgs Stads Riktlinjer för ägarstyrning.
3. att överlåta NYAB1 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av Volvos upplevelsecenter till Volvo.
4. att överlåta NYAB2 som innehar den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning till annan part.
5. att överlämna ärendet till Göteborg & Co, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Sammanfattning

Volvo Car Corporation och AB Volvo, tillsammans Volvo, planerar ett gemensamt upplevelsecenter, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter.

Med anledning av detta har Liseberg för avsikt att sälja en del av den fastighet, Skår 40:17, som Liseberg äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo. Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten och för Lisebergs Jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastighet som Volvo önskar köpa krävs enligt gällande

detaljplan att parkeringsbehovet med totalt 1 548 parkeringsplatser för Liseberg och Volvo omhändertas. Detta föreslås ske genom en lösning där Volvos upplevelsecentrum integreras med en parkeringsanläggning. Den integrerade lösningen innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs på två självständiga fastigheter men som en byggnadsteknisk enhet. En integrerad lösning möjliggör att mark används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen integrerar publika gröna ytor med Volvos upplevelsecenter. En integrerad lösning skapar också bättre förutsättningar för Lisebergs framtida exploateringsmöjligheter. Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Liseberg önskar avyttra fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter och fastighet till annan part för uppförande av parkeringsanläggning till ett preliminärt beräknat belopp om 121,7 Mkr. Den ekonomiska konsekvensen för Liseberg vid avyttring av fastigheterna beräknas bli ett positivt resultat på 46.6 Mkr.

Volvos upplevelsecenter förväntas förstärka Göteborgs evenemangsstråk och öka områdets attraktionskraft för tillresande turister.

Då Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen uppförs som en integrerad byggnad skapas en kostnadseffektiv lösning som tar betydligt mindre mark i anspråk än vad två fristående byggnader skulle ha gjort. Då mindre mark tas i anspråk skapas bättre förutsättningar för Liseberg att i framtiden kunna expandera sin verksamhet på den återstående delen av fastigheten. Att frigöra attraktiv och centralt belägen mark kan även skapa möjlighet för staden. Marken kan användas på annat vis eller avyttras till annan part och på så vis stärka stadens finanser.

Bedömning ur ekologisk dimension

Enligt Volvos beräkningar väntas närmare 500 000 besökare till Volvos tilltänkta upplevelsecenter. En sådan ökning av besöksantalet kan tänkas få en viss negativ inverkan på miljön. Mot denna negativa inverkan får ställas

den positiva inverkan på miljön som kommer av att samla flera turistmål och reseanledningar som står sig i den internationella konkurrensen vilket väntas medföra att svenskarnas resor till utlandet minskar. Genom att samla resmålen på samma ställe minskar även transportavstånden mellan de olika turistmålen vilket minskar resandet mellan dessa. Även grannländer som Norge och Danmark får en besöksdestination på ett avstånd som inte kräver flygtransport utan kan nås med t.ex. tåg. Att samla flera besöksanläggningar i evenemangsstråket ökar också möjligheten för kollektiva transportmedel, t.ex. elbussar, till området. Det centrala läget, med tillgång till Västlänkens tågstation på Korsvägen samt spårvagnshållplats i nära anslutning till såväl Volvos upplevelsecenter som Lisebergs södra anläggningar gör att bilåkandet i innerstaden kan påverkas i positiv riktning, det vill säga minska.

Beträffande parkeringsanläggningen finns det två frågor som bör beaktas, dels frågan om parkeringsplatsförsörjning, dels frågan om rådighet över styrningen av parkeringsplatser i relation till trafikstrategins mål.

Avseende frågan om parkeringsplatsförsörjning så ställer detaljplanen krav på att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, tillgodoser ett behov om 1400 parkeringsplatser. Detaljplanen kräver även att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av Volvos upplevelsecenter. Sammanfattningsvis, med Lisebergs nöjespark och Jubileumsprojekt samt Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna exploatering.

Beträffande frågan om rådighet och styrning av parkeringsplatserna har Trafiknämnden genom yttrande över detaljplan för Lisebergs utbyggnad öster om Nellickevägen (D-nr 5255/18) tillstrykt detaljplanen men bedömt att det är av vikt att staden har rådighet över parkeringsanläggningen för att kunna styra trafikutvecklingen mot trafikstrategins mål.

Bedömning ur social dimension

Ett centralt beläget upplevelsecenter med närhet till kollektivtrafik ger göteborgsinvånare en ökad tillgänglighet att ta del av Volvos och Göteborgs sammanvävda historia vilket torde inverka positivt på invånarnas relation med staden, regionen och Volvo.

En i Volvos upplevelsecenter integrerad parkeringsanläggning bidrar till att mindre mängd mark behöver tas i anspråk, vilket möjliggör att mer mark blir kvartersmark som i sin tur antas ha positiv effekt på områdets tillgänglighet.

I övrig har Liseberg inte funnit några ytterligare särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

Bilaga 1 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 2 Bolagsordning NYAB2.

Ärendet

Detta ärende beskriver bakgrunden till Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos plan att tillskapa ett gemensamt upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

Bakgrund

Volvo önskar att uppföra ett upplevelsecenter som är ett så kallat *brand experience centre*, där bolagens historia, nutid och framtidsvision ska visas upp för besökare. Ambitionen är att skapa en aktiv, attraktiv och centralt tillgänglig mötesplats i Göteborg med dragningskraft att locka besökare från hela världen. Volvo har visat intresse för att etablera det tilltänkta upplevelsecentret på en yta, söder om Lisebergsparken i höjd med den plats där Nellickevägen och Vörtgatan möts idag. Ytan är en del av fastigheten Göteborg Skår 40:17 som Liseberg äger. Fastigheten Göteborg Skår 40:17, nedan benämnd Stamfastigheten, har en total yta om 47 000 kvm. Stamfastigheten har tidigare inrymt industrier av olika slag och förvärvades av Liseberg år 2013, som ett led i Lisebergs expansionsplan. Förvärvet möjliggjorde för Liseberg att kunna frigöra yta direkt söder om nöjesparken som i folkmun benämns "Södra Parkeringen". Södra Parkeringen har tjänat som parkering för c:a 800 bilar och har, under nöjesparkens öppethållande, främst fungerat som parkeringsplats för Lisebergsbesökare. Genom att flytta parkeringskapacitet till en del av Stamfastigheten kunde expansionsplanerna för Lisebergs Jubileumsprojekt, med vattenpark och tematiserat upplevelseboende, ta form på Södra Parkeringen. Den nya parkeringsytan på Stamfastigheten invigdes sommaren 2019 och något senare, hösten 2019, sattes spaden i jorden på Södra Parkeringen för Lisebergs Jubileumsprojekt.



Volvos upplevelsecenter

Sedan sommaren 2018 har Volvo och Liseberg fört en dialog om möjlig försäljning av en del av Stamfastighet till Volvo, för att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter. I oktober 2018 undertecknade Volvo och Liseberg en första avsiktsförklaring (Letter of Intent) med syfte att påbörja förhandlingar. Sedan dess har Volvo fortsatt sitt interna utredningsarbete och i början av år 2020 bildade Volvo AB och Volvo Cars ett Joint Venture-bolag som ska driva projektet vidare.

Med ett mer centralt läge med bättre tillgänglighet och en helt annan produkt förväntas Volvos nya upplevelsecenter nå en större publik än vad dagens Volvo museum gör. Med den tilltänkta placeringen kommer Volvo bli en del i stadens evenemangsstråk och en mer synlig del av Göteborg och visa de båda Volvobolagens starka förankring i Göteborgsområdet.

Volvos upplevelsecenter, vilket är tänkt att bli en arkitektonisk byggnad i fyra plan med kringliggandepark, kommer att innebära förbättringar av kringmiljön och antas generellt öka besöksattraktiviteten till området och stärka stadens evenemangsstråk. Enligt Volvos beräkningar förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen, vilket därmed bidrar till att realisera kommunfullmäktiges beslutade besöksnärlingsprogram. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel av svenskar från övriga landet och en tredjedel består av internationella besökare.



Volvo upplevelsecenter sett från Mölndalsån



Volvo upplevelsecenter sett från sydöstra hörnet

Parkering och mobilitet

Historik Jubileumsprojektet

Lisebergs styrelse tog i september 2016 beslut om Jubileumsprojektet, det vill säga att uppföra och driva vattenpark och tematiserat upplevelsesboende i anslutning till befintlig nöjespark. Lisebergs styrelsen hänsköt ärendet till kommunfullmäktige för ställningstagande. Kommunfullmäktige tillstyrkte hemställan om Jubileumsprojektet den 23 februari 2017.

Avseende parkering redovisas i Lisebergs hemställan om Jubileumsprojektet en investering om 70 Mkr (2021 års penningvärde) för att uppföra 850 markparkeringsplatser. Vid tidpunkten för Lisebergs hemställan var arbetet med områdets detaljplan påbörjad men en analys avseende områdets parkeringsbehov utfördes först i ett senare skede. Den analysen resulterade i en överenskommelse om att Liseberg, för driften av befintlig nöjespark samt driften av de två nybyggnationerna i Jubileumsprojektet, upplevelsehotell och vattenpark, skulle tillhandahålla 1400 parkeringsplatser. Detaljplan kräver vidare att Volvo tillhandahåller 148 parkeringsplatser som en konsekvens av det tilltänkta upplevelsecentret. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion.

Detaljplan 1 vann laga kraft i december 2019 och detaljplan 2 förväntas vinna laga kraft under hösten 2020.

Alternativa lösningar att tillgodose parkeringsbehovet

För att tillgodose detaljplanen och de krav på parkeringsplatser som ställs utredde Liseberg frågan och kom fram till två alternativa lösningar.

- 1) Använda tillgänglig markparkering på del Stamfastigheten, samt bygga om en befintlig byggnad till parkeringshus en investering om c:a 70 Mkr.
- 2) Bygga ett nytt, ordinärt parkeringshus på del av Stamfastigheten vid till en investeringsutgift om c:a 450 Mkr.

Alternativ 1 innebär minst ekonomisk påverkan för Liseberg och minst investering. Alternativet innebär dock att markparkeringen skulle bedrivas

utifrån ett tidsbegränsat tillfälligt bygglov och därmed är detta alternativ inte hållbart ur ett längre perspektiv. Detta alternativ resulterar också i att större delen av Stamfastigheten skulle tas i anspråk för parkeringsändamål och på så vis blockera möjlig framtida expansion.

Alternativ 2 innebär att det skulle uppföras en fristående parkeringsanläggning för Lisebergs behov. En sådan lösning är mer hållbar ur ett längre perspektiv men kräver en större investering och innebär en större ekonomisk konsekvens för Liseberg.

Om Volvo inte hade önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade Liseberg initialt, så länge det skulle gå, löst sitt parkeringsbehov på det enklaste och billigaste sättet. Liseberg hade valt alternativ 1 så länge det tillfälliga bygglovet skulle medge en sådan lösning, för att därefter övergå till alternativ 2.

För att kunna tillgodose Volvos önskemål om att placera upplevelsecentret på Stamfastigheten samt Lisebergs framtida expansion startades en andra detaljplan upp för kvarvarande yta av Stamfastigheten. Ändamålet med denna detaljplan var att möjliggöra uppförandet av Volvos upplevelsecenter, att på lång sikt pröva möjligheten av expansion av Liseberg och skapa en attraktiv offentlig miljö utmed Mölndalsån.

En konsekvens av Volvos önskan om att uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten, förutom tillkommande 148 parkeringsplatser, är att Liseberg varken kan använda alternativ 1 eller 2 för att lösa parkeringsbehovet. Båda alternativen innebär att för stor yta av Stamfastigheten tas i anspråk.

Mot bakgrund av Volvos önskemål och de krav den andra detaljplanen ställer har Liseberg och Volvo tillsammans utrett ett tredje alternativ som löser det gemensamma parkeringsbehovet. Det tredje alternativet innebär en parkeringslösning där en parkeringsanläggning integreras i Volvos upplevelsecenter. Parkeringsanläggningen och Volvos upplevelsecenter uppförs som en byggnad där parkeringsanläggningen placeras, under och bakom själva upplevelsecentret, med en yta om c:a 40 000 BTA kvadratmeter, fördelat på 5 plan.



Volvo upplevelsecenter sett från E6/E20

Slutsats

Om inte Volvo önskat uppföra sitt tilltänkta upplevelsecenter på Stamfastigheten hade den andra detaljplanen inte varit aktuell under den närmaste tiden och Liseberg hade löst parkeringsbehovet i enlighet med alternativ 1 så länge det var möjligt därefter alternativ 2 ovan.

Liseberg bedömer att den mer yteffektiva lösningen som det integrerade förslaget innebär skapar ett antal fördelar.

- Marken används mer yteffektivt, större markareal sparas för framtida utveckling av området.
- Det skapas bättre förutsättningar för Lisebergs framtida expansionsbehov
- Kvarvarande mark ökar i värde för framtida exploateringsprojekt.

Huvudmannaskap för parkeringsanläggningen

I samband med Kommunfullmäktiges beslut om Lisebergs Jubileumsprojekt den 23 februari 2017 gavs Göteborgs stads parkerings AB, nedan benämnt Parkeringsbolaget och Trafiknämnden i uppdrag att i nära samverkan med Liseberg AB och övriga berörda aktörer i staden belysa parkerings- och infrastrukturfrågan och återkomma med förslag till beslut om fortsatt inriktning. Syftet med uppdraget var att inte enbart bedöma infrastruktur- och parkeringsbehov kopplat till genomförande av Lisebergs Jubileumsprojekt utan att även analysera och bedöma hela evenemangsområdets behov, relativt övriga staden, med hänsyn till pågående och kommande utvecklingsprojekt i området.

I den rapport som Parkeringsbolaget och Trafikkontoret gemensamt arbetat fram finns identifierat ett flertal faktorer som påverkar eller kommer att påverka evenemangsområdets parkeringssituation, men effekterna av dessa finns inte analyserade i rapporten. Istället görs bedömningen att ett helhetsgrepp bör tas inom ramen för ordinarie planeringsarbeten.

Det framgår av rapporten att den därför är skriven ur ett övergripande och bredare perspektiv med huvudsaklig koppling till dimensionering och funktion av den nu aktuella parkeringsanläggningen öster om Nellickevägen.

I rapporten framkommer att trafiksituationen på E6/E20 är ansträngd, särskilt under högtrafik. Det genomförs kapacitetshöjande åtgärder för att minska köerna, men denna kapacitetsökning får inte utnyttjas för att möjliggöra extra trafik under högtrafik till eller från evenemangsområdet.

Med ett avstånd om 1 300 m från centrala evenemangsområdet bedöms aktuell parkeringsanläggning inte vara strategiskt viktig ur ett generellt evenemangs- och besöksperspektiv för staden. Det ses därför inte som ändamålsenligt att inom ramen för denna parkeringsanläggning planera för en högre volym för att möta ett generellt behov av besöksplatser för evenemang. Inriktning för anläggningen bör vara att främst möta befintligt och tillkommande parkeringsbehov för Lisebergs och Volvos verksamhet.

Vidare bedöms parkeringsanläggningen inte vara lämplig som stadsnära pendel-/entréparkering, även om parkeringsvolymen skulle öka. I rapporten framgår att parkering generellt sett kommer att vara ett viktigt verktyg för staden framöver när det gäller att kunna fullfölja pågående omställning enligt stadens trafikstrategi.

Parkeringsbolaget skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att för att inte äventyra framtida stadsutveckling i evenemangsområdet ska åtgärder som riskerar att öka trafiken på E6/E20 i högtrafik undvikas och att förutsättningarna för att kombinera samutnyttjande med andra parkeringskunder är begränsade till följd av Lisebergs säsongsvariationer.

Trafikkontoret skriver i sin beredning (tjänsteutlåtande) att det inte är acceptabelt med ökad trafik under högtrafik på E6/E20 samt att befintlig parkering inom området för arbetspendlare bör omvandlas till besöksparkering för att trafikgenereringen ska minska. Trafikkontoret konstaterar även att

parkering som i första hand nyttjas av besökare till Liseberg, museum och liknande inte kommer att leda till ökad belastning under högtrafik på E6/E20.

Yttranden avseende detaljplan för utbyggnad öster om Nellickevägen

Laga kraftvunnen detaljplan 2 är en förutsättning för att parkeringsanläggningen ska kunna byggas tillsammans Volvos upplevelsecenter. Detaljplanen beräknas kunna handläggas i Byggnadsnämnden för beslut innan sommaren 2020. Styrelsen i Parkeringsbolaget och Trafiknämnden har via yttrande lämnat sina synpunkter för planen. Trafiknämnden tillstyrker planen. De konstaterar dock i sitt yttrande att de trafikanalyser som genomförts inom ramen för planarbetet har haft sin utgångspunkt i att de som kommer att nyttja parkeringsanläggningen är besökare eller anställda till Liseberg och Volvo. Om det blir andra som nyttjar parkeringshuset gäller inte analyserna. Vidare poängteras att det är av stor vikt att staden ur ett trafikperspektiv har rådighet över parkeringen. Om inte så blir fallet kan det innebära att det blir svårare att nå trafikstrategins mål.

Även Parkeringsbolagets styrelse tillstyrker planen och konstaterar att den inte är strategisk ur ett evenemangs- och besöksnäringssperspektiv men poängterar att anläggningen är olämplig för arbetspendlare.

Lisebergs överväganden

Parkeringsanläggningen kan antingen ägas privat eller av kommunal aktör. En parkeringsanläggning av det aktuella slaget kostar i storleksordningen 435 - 485 Mkr att uppföra, exkluderat markköp, och bedöms vara kommersiellt lönsam för såväl en kommunal som en privat aktör. Liseberg bedömer därför att det går att avyttra fastighet för uppförande av anläggning till annan part utan negativ påverkan på Lisebergs ekonomi. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva fastigheten med parkeringsanläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar. Vid en extern försäljning av fastigheten för uppförande av parkeringsanläggningen kan dock Liseberg inte garantera att parkeringsanläggningen enbart används i enlighet med Trafikkontorets och Parkeringsbolagets yttranden enligt ovan. Vid en extern försäljning av fastigheten kommer staden inte att ha rådighet över på vilket sätt anläggningen nyttjas.

Utifrån ovanstående yttranden finns det argument som talar för att parkeringsanläggningen bör ägas och driftas av en kommunal intressent. Då Liseberg inte har som kärnverksamhet att bygga parkeringshus och bedriva parkeringsverksamhet bedömer Lisebergs styrelse att Liseberg inte ska äga parkeringsanläggningen. Parkeringsbolaget ska enligt sitt ägardirektiv ha en tydlig och aktiv roll på parkeringsmarknaden för att främja Göteborgs utveckling. Det finns därför argument för att en kommunal ägare i så fall bör vara Parkeringsbolaget.

Parkeringsbolagets ledning bedömer att de visserligen har ekonomisk och organisatorisk kapacitet för att äga och driva parkeringsanläggningen men då bolaget har många planerade investeringsåtaganden framöver har ledningen visat begränsat intresse av att äga och drifta anläggningen.

Mot bakgrund av ovan föreslår Lisebergs styrelse att parkeringsanläggningen ägs och driftas av extern part och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan fastighet och bygg rätt som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggningen kan säljas på den öppna marknaden. Fastighetsnämnden har på nämndmöte den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en extern försäljning.

Under rubriken "*Förutsättningar för genomförande*" nedan beskrivs ingående på vilket sätt som en försäljning bör genomföras.

Förutsättningar för genomförande

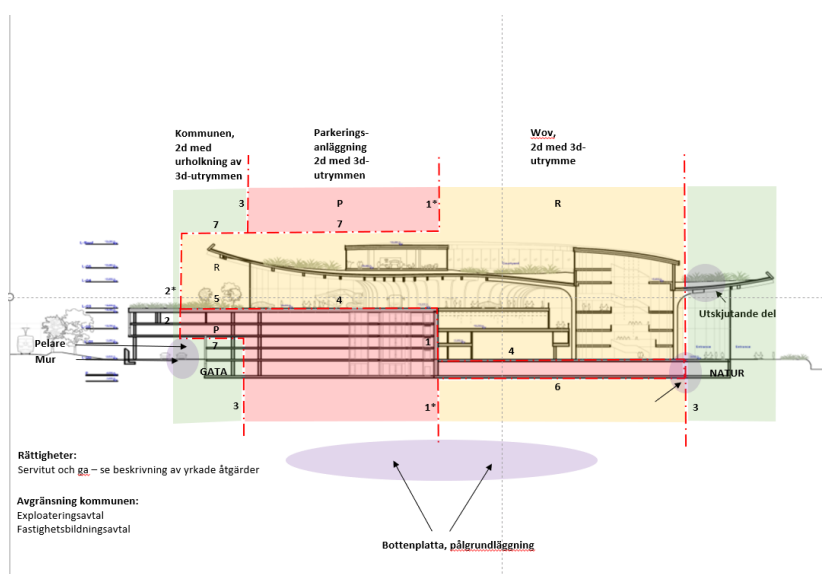
Nedan följer förutsättningar för ovan beskrivna transaktioners genomförande.

Fastighetsdelning

En förutsättning för genomförande är att Stamfastigheten delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter. Den andra fastigheten bildas för uppförande av parkeringsanläggningen. Den tredje fastigheten (det som blir kvar efter fastighetsbildningen) blir den nya Stamfastigheten och kommer fortsatt att ägas av Liseberg.

Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att uppföras som två självständiga, tvådimensionella fastigheter med tredimensionella utrymmen

ovanpå. Det beror på att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå parkeringsanläggningen och där grundläggning och stomme till stora delar kommer att vara gemensam för både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen.



Bolagsbildning

En vidare förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2. Syftet med förvärvet av lagerbolagen är att paketera och avyttra fastigheterna i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter ska uppföras på kommer överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen ska uppföras på kommer att överföras till NYAB2. Köpen av lagerbolagen planeras ske under hösten 2020.

Lagerbolagen kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021. Mot bakgrund av detta och mot bakgrund av att lagerbolagen enbart har till syfte att inneha fastighet inför avyttring finns inte samma behov av politisk styrning som för andra bolag. Inom Stadshuskoncernen förekommer tjänstemannastyrelser i denna typ av bolag. Syftet med tjänstemannastyrelse är

att få en rationellare hantering av bolagets administration och ett enklare förfarande för styrelsearbetet.

NYAB1 och NYAB2 föreslås därför få en styrelse bestående av tjänstemän från Liseberg. Förslaget är att bolagens styrelse utgörs av AB Liseberg Skår 40:17: s VD Thomas Sjöstrand, Erik Mölne och Mats Wittholt.

Avyttring av fastighet genom aktiebolag

Det är en etablerad praxis på fastighetsområdet vid försäljning av kommersiella fastigheter att avyttringen av en fastighet sker i aktiebolagsform. Att avyttra fastigheter i bolagsform ökar möjligheterna till villkorade försäljningar jämfört med vad som är möjligt vid traditionella fastighetsöverlåtelser, där jordabalkens regler tillämpas. Man kan avtala om villkor som gäller under en längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet. Därtill kommer skattemässiga fördelar som ger ett högre nettoresultat för Liseberg vid försäljningen.

Avyttringen av fastigheten till Volvo planeras komma att villkoras på så sätt att Liseberg ska ha möjlighet till återköp för det fall Volvo inte uppför upplevelsecenter på fastigheten. På samma sätt ska avyttring av fastigheten för parkeringsanläggning villkoras med möjlighet till återköp för det fall Volvos upplevelsecenter inte uppförs.

Tidsmässigt genomförande

Liseberg planerar att ombesörja att Stamfastigheten delas i tre delar under hösten 2020. Liseberg planerar vidare att under hösten 2020 förvärva två lagerbolag. Fastighet som är avsedd för uppförande av Volvos upplevelsecenter kommer därefter överföras till NYAB1 och fastighet som är avsedd för uppförande av parkeringsanläggning kommer överföras till NYAB2. NYAB1 planeras att överlåtas till Volvo under 2021. Överlåtelserna av NYAB1 till Volvo kommer vara villkorad av att avtal om överlåtelse av NYAB2, och därigenom indirekt den blivande parkeringsanläggningen, har ingåtts med annan part.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo att uppföra både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen och ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering. Parkeringsanläggningen kommer därefter att överlåtas till NYAB2, som ägs av

annan part. NYAB2 får därmed tillträde till byggnaden först när entreprenaden godkänns vid slutbesiktning.

Ekonomisk kalkyl

Nedan följer den ekonomiska kalkylen för ovanstående transaktioner. Värderingarna baseras på att marken är avröjd och sanerad. Siffrorna är preliminära då projektering inte genomförts ännu.

Transaktion av fastighet till Volvo för uppförande av Volvos upplevelsecenter ("VUC"):

Försäljning mark (del av Skår 40:17) till Volvo (Kkr.)	År 2020
	kkr.
VUC ersätter Liseberg för 21000 BTA (3850 kr/BTA)	80 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 samt saneringskostnad	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-5 500
Netto effekt	42 350

Transaktion av fastighet för parkeringshus till annan part:

Försäljning mark/BTA för Parkeringshus	År 2021
Liseberg säljer 43000 BTA (950 kr/BTA)*	40 850
Del av rivning befintliga byggnader 742/744 och sanering	-10 500
Del av bokfört värde 742/744	-22 500
Transaktionskostnader inkl. latent skatt 5 %	-3 500
Netto effekt	4 350
* För köparen av fastigheten tillkommer investering på ca 450 Mkr	

Legala aspekter

De ovan beskrivna fastighetstransaktionerna aktualiserar primärt för Liseberg den legala frågan om statsstöd.

Statsstöd är när en stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. EU:s statsstödsregler sätter ramarna för när så kan ske. Reglerna finns i artiklarna 107-109 i EUF-fördraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt). Syftet med reglerna är att se till att konkurrensen på EU:s inre marknad inte snedvrids. Huvudregeln är att statsstöd är förbjudet, såvida inte stödet uppfyller vissa på förhand bestämda undantag.

Den rättsliga frågan om statsstöd aktualiseras i samband med den planerade försäljningen av fastighet till Volvo respektive fastighet till annan part. För att säkerställa att försäljning sker till marknadspris och därmed säkerställer att statsstödsreglerna i EUF-fördraget inte aktualiseras, har Liseberg givit fastighetsvärderingsfirman Svefa i uppdrag att värdera fastigheterna. I enlighet med vad som framgår under avsnitt "Ekonomisk kalkyl", ovan, kommer försäljning av fastigheterna ske till ett marknadsmässigt pris.

Konsekvenser av ett nej

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks blir att Volvo sannolikt inte kommer att uppföra det tilltänkta upplevelsecentret.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i delar, genom att den avstyrks i den del som avser att Liseberg får bilda aktiebolag, blir att Liseberg inte kan avyttra de nybildade fastigheterna i bolagsform. Fastighetstransaktionen till Volvo och till annan part blir då dyrare på grund av en betydande skatteeffekt och mer komplicerad eftersom transaktionerna inte kan villkoras på nödvändigt vis. Därtill önskar Volvo inte förvärva fastigheten i annan form än i bolagsform.

Konsekvensen om denna hemställan avstyrks i den del som avser att fastighet för uppförande av parkeringsanläggning inte får avyttras till annan part innebär att fastigheten antingen får kvarbli i Lisebergs ägo eller avyttras till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad. Då drift av parkeringsanläggningar inte är en naturlig del av Lisebergs kärnverksamhet och nuvarande uppdrag så förordnar styrelsen för Liseberg i sådana fall att fastigheten säljs till en annan kommunal ägare inom Göteborgs Stad, förslagsvis Parkeringsbolaget. En sådan försäljning kan genomföras i enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för koncerninterna fastighetsöverlåtelse och kräver då inte att fastigheten avyttras i aktiebolagsform.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet är av den karaktären att den behöver prövas utifrån 10 kap 3 § kommunallag (2017:725) om ärenden av principiell beskaffenhet och hemställs därför till kommunfullmäktige. Avyttring av fastigheter och därtill hörande bolagsförvärv bedöms vara ärenden av principiell beskaffenhet som ska tillställas kommunfullmäktige för ställningstagande.
