

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-05-13

Handläggare: Pontus Isaksson

Telefon: 031-368 53 85

E-post: pontus.isaksson@higab.se

Investering Postgatan 16**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att besluta om investeringsram för Postgatan 16, till ett belopp om högst ■■■ mnkr

Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut för lokalanpassning och utveckling av Postgatan 16 samt att testa modern teknik i en enskild fastighet, Lighthouse-projektet. Byggnaden har varit i Higabs fastighetsbestånd sedan år 2000. 1964 gjordes huset om till enbart kontorslokaler och 1991 byggdes även vinden om till kontorslokal. 2018-2019 gjordes en förstudie av Higab där det framkom att en viktig del av att utveckla och göra västra Nordstan till en mer levande stadsdel är att i bottenplan ha butiker och restauranger istället för kontor. Utvecklingen av Västra Nordstan innebär att en tioårig utvecklingsplan fastställd med målsättningen att skapa en attraktiv, tillgänglig och levande kulturmiljö som attraherar göteborgare, besökare och det lokala näringslivet. Higab vill utveckla bottenplan till restaurang och de tre ovanliggande våningsplanen till moderna, attraktiva kontorslokaler som kan rymma ett eller flera företag. Higab räknar med en avkastning på 5,51% mot marknadens förväntade avkastning på 4,96%.

Lighthouse-projektet

Syftet är att genom att testa modern teknik i en enskild fastighet ge möjlighet att i liten skala testa och utvärdera. Higab kan t ex skapa en digital tvilling till Postgatan 16 med driftinformation och därefter utvärdera vad som kan implementeras i andra fastigheter där det finns liknande behov.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringen bedöms uppgå till ■■■ mnkr uppdelat på lokalanpassning ■■■ mnkr och Lighthouse-projekt ■ mnkr. Utöver investeringen finns ett underhåll på 1,830 mnkr enligt underhållsplan för 2022 som bör utföras i samband med lokalanpassningen. Utifrån marknadens förväntade avkastningskrav uppgår fastighetens marknadsvärde efter investering till ca 54 mnkr.

Marknadens avkastningskrav är 4,96% och Higabs direktavkastningskalkyl indikerar 5,51% vid en genomsnittlig hyra på 2500 kr/kvm. För en nyrenoverad lokal men utan optimal planlösning är bedömningen att marknadshyran bör vara 2500- 3500 kr/kvm. Higab har ännu inte skrivit avtal med några hyresgäster men bedömer att läget är attraktivt och har redan innan marknadsföring varit i kontakt med intressenter. Marknadsföring av kontorslokalerna ska påbörjas maj 2020. Långtgående förhandlingar med en verksamhet med lokal förankring om förhyrning av restauranglokalen pågår. För

att behålla lönsamhet i investeringen arbetar Higab för att minska kostnaderna för restauranglokalen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab kommer i projektet att arbeta med registrering av material i databasen Sunda Hus, som är en garanti för miljömedvetna materialval.

Higab ska i så stor utsträckning som möjligt installera enskilda mätare till hyresgästerna. Tex el, vatten, fjärrvärme, kyla. Det har visat sig i studier att företag som betalar för verklig konsumtion är mer benägna att minska sin konsumtion vilket leder till minskad påverkan på miljön.

Bedömning ur social dimension

Utvecklingen av Västra Nordstan innebär att en tioårig utvecklingsplan fastställd med målsättningen att skapa en attraktiv, tillgänglig och levande kulturmiljö som attraherar göteborgare, besökare och det lokala näringslivet. Utvecklingsplanens vision lyder: År 2026 är Kronhuset & Kronhusbodarna ett av stadens mest lockande kulturhistoriska besöksmål, där det erbjuds unika upplevelser och produkter av högsta kvalitet och där innovation och tradition går hand i hand. Anpassningen och uthyrningen av Postgatan 16 ligger i linje med planerna för Västra Nordstan.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Investering i lokalanpassning och Lighthouse-projekt i Postgatan 16

Beskrivning av ärendet

Läge

Fastigheten är belägen i centrala Göteborg, granne med Kvarteret Högvakten och 100 m från Nordstans köpcentrum. I området finns kommunala verksamheter som Fastighetskontoret (Postgatan 10), Traktören (Köpmansgatan 20). En bit ner på Postgatan ligger Kronhuskvarteret med Kronhuset som är ett av Göteborgs äldsta profana byggnader. Läget bedöms som väldigt attraktivt för kontorsverksamhet. För restaurangverksamhet krävs en restaurang som har det lilla extra och som gäster aktivt söker sig till, Higab anser att den presumtiva hyresgäst som finns uppfyller det.



Bakgrund

Huset byggdes 1902 för familjen Ahrenberg som ett kombinerat kontors- och bostadshus. Arkitekt var F O Peterson & Söner AB. Med rustika inslag av natursten och ett framträdande hörntorn hämtade de inspiration från medeltida borgarkitektur. Huset är uppfört i tre våningar och fasaden består av gult tegel, röda detaljer och band av keramikplattor. I bottenvåningen låg ursprungligen butiks- och expeditionslokaler, en trappa upp fanns kontor och en lägenhet och på tredje våningen rymdes tre lägenheter. I riktning mot Östra Hamngatan fortsatte byggnaden med en stängselmur som tillsammans med intilliggande hus bildade en sluten gård. På gården låg små gårdsbyggnader.

1964 gjordes hela byggnaden om till kontor och då revs också stängselmuren och gårdsbyggnaderna. I samband med en invändig ombyggnad och fasadrenovering 1991 inreddes även vinden till kontor.

Huset på Postgatan 16 har funnits i Higabs fastighetsbestånd sedan 2000. Den senaste hyresgästen i byggnaden var stadsledningskontoret som flyttade ut 2016-08-31.

Därefter har Higab använt det som projektkontor för ombyggnaden av Kvarteret Högvakten.

Under 2018 påbörjades en förstudie för utveckling av bottenplanet på Postgatan 16, förstudien avslutades 2019 och benämns, "Utveckling av Postgatan 16, 2019-05-05".

Förstudien rekommenderar en restaurang i bottenplan.

Planförhållande

Gällande Stadsplan för Nordstaden 17:7 är upprättad 1864-05-19 och byggnaden ligger inom Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, se nästa stycke om "Skydd". Stadsplanen medger centrumändamål. Ursprunglig stadsplan och befästningsrester är från 1600-talet. Stadskärnan och parkstråken är med många välbevarade byggnader från olika perioder. Användningsområde för huset är sedan 1991 kontorsverksamhet. Higab har ett pågående arbete för att söka bygglov för restaurang i bottenplan. I förstudien som påbörjades 2018 har ett positivt förhandsbesked lämnats av stadsbyggnadskontoret. Området ingår bevarandeprogram 1999 "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg".

Vision för området

I Västra Nordstan vill Higab levandegöra byggnader och platser för att få en tryggare miljö och för att få fler människor att vilja komma och ta del av vårt kulturarv. Vår målsättning är att utifrån ledorden hållbarhet - innovation - tradition ska Västra Nordstan utvecklas till en levande och trygg stadsdel med en tydlig profilering där utbudet är en kontrast och ett komplement till utbudet i Nordstans köpcenter. Postgatan har idag en känsla av bakgata utan liv och rörelse. En otrygg känsla kan infinna sig på denna gata idag, framförallt kvällstid. Att få fler människor i rörelse här dygnet runt och att få igång ett affärs- och restaurangliv skulle göra området till ett populärt besöksmål och en plats att vilja bo och vara på. Här finns några av Göteborgs absolut äldsta byggnader från 1600-talet som utgör en viktig del för att förstå stadens historia. Området runt Postgatan 16 i Västra Nordstan står inför en omvandling för att nå upp till de ställda kraven för en trygg stadsdel. Denna historiska del av Göteborg kommer då att få ett uppsving och den ökade besöksnäringen kommer att få stadsdelen att blomma.

Lighthouse-projektet

Syftet är att genom att testa modern teknik i en enskild fastighet ge möjlighet att i liten skala testa och utvärdera. Därefter utvärdera vad som ska implementeras i andra fastigheter där det finns liknande behov.

- **Laserskanning av byggnaden – Digital tvilling**
En komplett BIM-modell (Byggnadsinformationsmodellering) för att få tillgång till all relevant byggnadsinformation under fastighetens livscykel
- **Visualisering**
Visualisering av kontor med data från 3D-BIM-modellen. Enkelt att förstå vad

objektet kan användas till och lättare att marknadsföra lokaler för kommande hyresgäster genom olika tekniker som VR (Virtual Reality) och AR (Augmented Reality)

- **Tekniska lösningar, t ex**
 - Smarta lås, en tjänst som även erbjuds hyresgäster
 - Digitala plattformar för hantering av tjänster inom olika segment till hyresgäster
 - Sensorer som samlar in data och som leder till bättre planering och färre akututryckningar för service
 - Behovsstyrning av ventilation där all styrning ska ligga centralt i styrsystemet.
 - Styrning av belysning och valda uttag (dataskärmar mm) som inte behöver ström när ingen är där. För att komma åt energitjuvarna.

Investering

Investeringen uppgår till ■■■ mnr

Lokalanpassning

Higab har haft visning av kontorslokalerna till olika verksamheter som, modefirmor, arkitektkontor, spelutvecklare. De har alla uttryckt krav på en genomgående renovering av lokalerna för att de ska vara intresserade. För att få till en restauranglokal i bottenplan krävs en del ingrepp i ovanliggande plan vilket gör en gemensam entreprenad till en fördel.

Kontorsplan 2 och 3 har 320 kvm uthyrningsbar area. På vindsvåningen finns idag ett fläkttrum som kommer behöva byggas ut varför uthyrningsbar area där är ca 260 kvm. Totalt är det 900 kvm uthyrningsbar area för kontorsverksamhet. Restauranglokalen kommer bli 305 kvm.

Utöver investeringen är ett underhåll på 1,830 mnr planerat enligt underhållsplan för 2022, där framförallt målning av skyltfönster och dörrar på entréplan behövs tidigareläggas för att affären ska kunna bli av. Beslut av underhåll sker enligt Higabs underhållsprocess för underhåll 2021 och tas hösten 2020.

Marknadens avkastningskrav är 4,96% och Higabs direktavkastningskalkyl indikerar 5,51% vid en genomsnittlig hyra på 2500 kr/kvm. Marknadshyran i Göteborg CBD ligger mellan 1600kr/kvm - 4000 kr/kvm. För en nyrenoverad lokal men som inte har optimal planlösning är bedömningen att marknadshyran bör vara 2500- 3500 kr/kvm. Higab har ännu inte skrivit avtal med några hyresgäster men bedömer att läget är attraktivt för kontorshyresgäster och har redan innan marknadsföring varit i kontakt med intressenter. Marknadsföring av kontorslokalerna ska påbörjas maj 2020. Långtgående förhandlingar med en verksamhet med lokal förankring om förhyrning av restauranglokalen pågår. För att behålla lönsamhet i investeringen arbetar Higab för att minska kostnaderna för restauranglokalen.

Investeringsanalys

Hyresavtal

Användning: Restaurang/Kontor

Area: 1205 kvm LOA

Hyrestid: 3-5 år

Hyra: 3 000 tkr/år exkl. värme, el, vatten, kyla och fastighetsskatt

Index: Hyresavtalets belopp indexeras till 100 % i enlighet med KPI

Analys av investeringen

Bedömd investering uppgår till ■■■ mnkr och utifrån marknadens förväntade avkastningskrav uppgår fastighetens marknadsvärde efter investering till 50 mnkr.

Dagens marknadsvärde	(tkr)	■■■
Investering		■■■ (19 500/m ²)
Totalt kapital		■■■
Beräknat driftnetto	2 677	
Direktavkastning	5,51 %	
Marknadens förväntade avkastningskrav	4,96%	
Bedömt marknadsvärde efter investering	53 770	(Beräknat driftnetto/marknadens avkastningskrav)

Lokalanpassningen av Postgatan 16 är i linje med Higabs ägardirektiv "Higab AB ska ligga i framkant avseende fastighetsutveckling inom såväl nyproduktion som ombyggnation och underhåll...". Den stödjer också Higabs vision "Bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg".

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

På grund av rådande situation i världen idag, är Coronapandemin en osäkerhetsfaktor. Hur kommer den påverka restaurang- och kontorsmarknaden i Göteborg? Med tanke på att avtal ej tecknat med hyresgäster kan det ta längre tid än planerat att fylla huset.

Higabs bedömning/ställningstagande

Ärendet är av beskaffenheten att Higabs styrelse ensamt kan fatta beslut.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.