

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-04-28

Diarienummer 0231/20

Handläggare

Jesper Pamp

Telefon:031-368 40 22

E-post: jesper.pamp@goteborg.com

Yttrande över hemställen om ställningstagande avseende Lisebergs försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta;

1. Liseberg ABs hemställen om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning tillstyrks,
2. Ärendet översänds till Göteborgs Stadshus AB, kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige för vidare beredning,
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Volvo planerar att uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg. Upplevelsecentret är tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form, där besökarna ska få uppleva bolagets historia, nutid och framtidsvision i kombination med olika kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Liseberg har för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo i syfte att möjliggöra detta upplevelsecenter.

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.

Då det inte ligger inom Lisebergs kärnverksamhet att bedriva parkeringsanläggning föreslås att den fastighet som bildats för uppförande av parkeringsanläggning avyttras till annan part. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av

attraktiva besöksanledningar, vilket fortsatt förväntas driva turism till destinationen. Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Lisebergs hemställan bifogas i sin helhet som bilaga till föreliggande tjänsteutlåtande.

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.

Det upplevelsecenter som Volvo ämnar uppföra förväntas komplettera utbudet av reseanledningar i det evenemangsstråk som i dagsläget sträcker sig från Ullevi i norr till Liseberg i söder. Tillskottet förväntas bidra till attraktiviteten i hela området och på så vis attrahera fler besökare till destinationen. En större andel besökare i staden innebär i vidare utsträckning bl.a. en mer levande stadsbild och högre turistekonomiska effekter.

Utformningen av parkeringsanläggningen i form av en integrerad byggnad tillsammans med upplevelsecentret innebär en kostnadseffektivitet, både sett till uppförandet och nyttjandet av mark i området. Att byggnationen tar mindre mark i anspråk än om parkeringsanläggningen uppförts som en separat byggnad innebär även fördelar för expansion av Lisebergs verksamhet i framtiden.

Liseberg presenterar i sitt underlag alternativa lösningar för att tillgodose parkeringsbehovet för Volvos upplevelsecenter samt Lisebergs verksamhet inkluderat bl.a. investeringskostnader och överväganden rörande yteffektivitet samt framtida expansionsplaner. Göteborg & Co utgår ifrån att Lisebergs bedömningar och kalkyler ger bäst möjliga bild av de ekonomiska förutsättningarna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom nyetablering av Volvos upplevelsecenter i anslutning till evenemangsstråket tillgängliggörs besöksmålet genom kollektivtrafik på ett helt annat sätt än nuvarande Volvo museum i Arendal. På sikt skulle detta kunna möjliggöra stärkta kollektivtrafiklösningar till området vilket ytterligare minskar bilburen trafik i dessa delar av staden. Genom att samla flera besöksmål på en begränsad yta såsom evenemangsstråket minskar dessutom transportavstånden mellan dessa. Starka inhemska destinationer med ett attraktivt och variationsrikt utbud kan även i viss mån förväntas minska efterfrågan av svenskars långväga utlandsresor.

Bedömning ur social dimension

Utifrån sociala perspektiv har Göteborg & Co inget ytterligare att tillföra ärendet än det som Liseberg redan omhändertagit i underlag till hemställan.

Bilagor

Bilaga 1 Protokollsutdrag Liseberg AB:s styrelsemöte 2020-05-06

Bilaga 2 Hemställan från Liseberg AB

Bilaga 3 Bolagsordning NYAB1

Bilaga 4 Bolagsordning NYAB2

Ärendet

Styrelsen för Göteborg & Co har att tillstyrka eller avstyrka Lisebergs hemställan om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning fastighet för uppförande av parkeringsanläggning.

Beskrivning av ärendet

Inledning

Bakgrunden till hemställan är Lisebergs förslag att avyttra delar av fastigheten Göteborg Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för Volvos plan att tillskapa ett upplevelsecenter och en parkeringslösning som dels möter aktuella detaljplaners krav på parkeringskapacitet och dels områdets långsiktiga parkeringsbehov.

Upplevelsecenter

Volvo (Volvo Car Corporation och AB Volvo) planerar uppföra ett upplevelsecenter, s.k. brand experience centre, söder om Liseberg tänkt att husera dagens Volvo Museum i uppgraderad form. Besökarna ska kunna uppleva bolagens historia, nutid och framtidsvision i kombination med flera kringverksamheter såsom café, restaurang och konferensmöjligheter. Med bakgrund av detta har Liseberg för avsikt att sälja delar av den fastighet som bolaget äger söder om den befintliga nöjesparken till Volvo.

Parkeringsanläggning

Liseberg har sedan tidigare i uppgift att lösa parkeringsbehovet för den egna existerande verksamheten samt för Lisebergs jubileumsprojekt. För att kunna sälja del av den fastigheten som Volvo önskar köpa för uppförande av upplevelsecenter krävs enligt gällande detaljplan att parkeringsbehovet för Liseberg och Volvo omhändertas. Sammanfattningsvis, med Lisebergs Jubileumsprojekt och Volvos upplevelsecenter i beaktande, finns det ett totalt behov av 1 548 parkeringsplatser i området för denna expansion. Parkeringssituationen föreslås lösas genom att 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. Lösningen möjliggör att marken används mer yteffektivt och att områdets attraktionskraft ökar genom att lösningen skapar publika grönytor i samband med upplevelsecentret.

Lisebergs styrelse föreslår att parkeringsanläggningen ägs och driftas privat och behöver därför ett formellt godkännande av Fastighetsnämnden innan den byggrätt som avses för parkeringsanläggningen kan säljas på öppna marknaden. Fastighetsnämnden har under sammanträde den 23 april 2020 lämnat sitt godkännande till en externförsäljning. Liseberg har fört diskussioner med externa intressenter som visat sitt intresse att förvärva anläggningen utifrån marknadsmässiga förutsättningar.

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.

Genomförande

För att möjliggöra ovanstående lösningar kring upplevelsecenter och parkeringsanläggning krävs att av Lisebergs ägda fastighet Skår 40:17 delas i tre separata fastigheter. Den första fastigheten bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter och den andra bildas för uppförande av parkeringsanläggning. De tredje fastigheten som blir över från tidigare nämnda fastighetsbildningar kommer fortsatt ägas av Liseberg.

Ytterligare en förutsättning för genomförande är att Liseberg förvärvar två lagerbolag, NYAB1 och NYAB2, vars syften är att paketera och avyttra fastigheter i bolagsform. Den fastighet som Volvos upplevelsecenter planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB1 och den fastighet som parkeringsanläggningen planeras uppföras på, kommer att överföras till NYAB2.

Beslut och tidplan

Köpen av lagerbolagen NYAB1 och NYAB2 planeras ske under hösten 2020. Dessa kommer att ägas av Liseberg en kort period då försäljning av NYAB1 och NYAB2, och därmed avyttring av fastigheterna, planeras ske under år 2021.

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.

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.

Föreliggande ärende bedöms vara av principiell beskaffenhet i enlighet med 5 kap 1 § Kommunallag (2017:725) och hemställs därför till kommunfullmäktige för ställningstagande. I rollen som moderbolag för Liseberg inhämtas Göteborg & Co:s ställningstagande i ärendet.

Bolagets bedömning

Volvos planerade upplevelsecenter är ett s.k. brand experience centre, vilket innebär att besökaren får ta del av bolagens historia, nutid och framtidsvision. Upplevelsecentrets centrala läge och ambitionen att skapa en aktiv, attraktiv och tillgänglig mötesplats i Göteborg förväntas nå en större publik än dagens Volvo museum med besökare från hela världen. En arkitektfirma har fått i uppdrag att rita byggnaden, som är i fyra våningsplan med en kringliggande park. Upplevelsecentret och de förbättringar av kringmiljön som projektet innebär, antas generellt öka besöksattraktiviteten till området.

Enligt Volvos beräkningar i samarbete med en konsultfirma förväntas närmare 500 000 besökare till upplevelsecentret årligen. En tredjedel av gästerna förväntas komma från närmarknaden (inom 2h resa), en tredjedel från övriga landet och en tredjedel förväntas bestå av internationella besökare.

Konkurrensen om besökare till destinationen Göteborg är hård och ökar kontinuerligt. I syfte att behålla och öka destinationens marknadsandel krävs en stor attraktionskraft och ett omfattande, varierande utbud av reseanledningar som lockar flera målgrupper.

Göteborg & Co ser positivt på Volvos nyetablering av ett upplevelsecenter i området och anser detta vara ett välkommet tillskott i evenemangstråkets redan starka utbud av attraktiva besöksanledningar. Volvo har som företag och varumärke en stark förankring i Göteborg historiskt sett, något som kan förväntas fortsätta och förstärkas i och med etableringen av upplevelsecentret. Bolaget instämmer i Lisebergs bedömningar kring centrets bidrag till områdets generella attraktivitet. Den centrala placeringen i staden i nära anslutning till Lisebergs jubileumsprojekt i form av vattenpark och upplevelsehotell samt själva nöjesparken kan innebära ytterligare önskvärda synergier. Den verksamhet som upplevelsecentret erbjuder är inte säsongsbunden och kan därmed nyttjas av besökare över hela året, vilket är önskvärt.

Bolaget ställer sig även positivt till föreslaget alternativ till parkeringsanläggning och anser att denna lösning på bästa sätt möjliggör för byggnationen av upplevelsecentret samt omhändertar Lisebergs behov av parkeringsplatser.

Det beräknade antal årliga besökare som beskrivs ses som en mycket positiv effekt. Detta bidrar till realiserandet av målbilden för Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030, där gästnattsutvecklingen, sysselsättningen samt omsättningen i besöksnäringen är centrala mått. Även för kommunfullmäktiges mål i budget 2020 för klustret turism, kultur och evenemang i form av ökade antal gästnätter samt att få fler människor att upptäcka och besöka Göteborg innebär genomförandet en nytta.

Det finns en svårighet i att bedöma på vilka sätt senaste tidens situation med koppling till covid-19 kommer att påverka besöksnäringen och resmönster i framtiden, men mycket talar för att den inhemska turismen även fortsättningsvis kommer att vara stark och se en tillväxt framöver. Då ca 70% av övernattningarna i Göteborg under 2019 bestod av inhemska besökare skulle ett sådant scenario sannolikt innebära fördelar för starka inhemska destinationer. Ser man till internationella gästnätter så utgör Norge och Danmark ca 25% av dessa, vilket även det talar för en fördel då mycket tyder på förändrade resmönster som innebär att man föredrar att semestra inom det relativa närområdet. Det utökade och varierade utbud i stadens existerande evenemangsstråk som Volvos upplevelsecenter hade inneburit, skulle bidra till att stärka destinationens position och attrahera potentiella besökare.

Peter Grönberg, VD