

2020-09-24

**Beslutsunderlag**

Utfärdat: 2020-09-14

Handläggare: Louise Martinsson

Telefon: 031-368 5316

E-post: louise.martinsson.higab.se

**Investering – Stadsteatern verksamhetsanpassningar**

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

Att besluta om att ge VD i uppdrag att genomföra investering av verksamhetsanpassningar på Göteborgs Stadsteater till ett belopp om högst 20 mnkr. Beslutet är villkorat av att avtal om hyrestillägg tecknas med Göteborgs Stadsteater avseende verksamhetsanpassningarna.

**Sammanfattning**

Ärendet avser beslut om investering av verksamhetsanpassningar i samband med Göteborgs Stadsteaterns ombyggnad av "Ny tredje scen". Då byggnaden har ett högt bevarandeskydd ses det som en mycket stor fördel att utföra de tekniska verksamhetsspecifika installationerna i samband med övriga ombyggnadsarbeten.

**Bedömning ur ekonomisk dimension**

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

**Bedömning ur ekologisk dimension**

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

**Bedömning ur social dimension**

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## Ärendet

Investering av verksamhetsanpassningar på Göteborgs Stadsteater.

Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Under projektets gång har behov identifierats av Stadsteatern som leder till åtgärder som inte omfattas i upphandlad entreprenad. Bland annat vill man ändra planlösning för att utöka kontorsarbetsplatser, utöka befintlig wc-kapacitet, genomföra underhåll av restaurangkök samt att integrera scenteknik i upphandlad entreprenad. Man vill också att installation av tekniska installationer så som data-, larm-/passersystem och AV-system förbereds och utförs under ombyggnationen. Fasta bardiskar i foajé, kassahall, hyllan och ny matsal ska också projekteras och utföras som tillägg i den pågående entreprenaden.

För att utförandet ska bli kostnadseffektivt bedömer verksamheten och Higab gemensamt att det är lämpligt att genomföra åtgärderna i samband med pågående entreprenad. Detta för att inte behöva riva utförda åtgärder för att kunna anpassa i efterhand. Verksamheten skulle dessutom behöva förskjuta öppningstiden ytterligare och därmed förlora intäkter.

### Investering om 20 mnkr

Tekniska installationer avseende exempelvis data-, larm- och säkerhetssystem bekostas och utförs i normalfallet av hyresgästen.

Vid installation av dessa system behövs hänsyn tas till det bevarandeskydd som fastigheten har samt att installationer med fördel genomförs när byggnadskonstruktioner är frilagda. Ett inriktningsbeslut om att utföra dessa åtgärder i samband med ombyggnationen har därmed tagits i styrgruppen.

Projektkostnad för tilläggsarbetena (anpassning och tekniska installationer) beräknas uppgå till 20 mnkr.

Investeringens utförandetid integreras i den pågående ombyggnationen av Stadsteatern som beräknas vara slutförd i oktober 2021.

### Analys av investeringen

Hyrestillägget baseras på den överenskommelse som gäller inom staden där investeringsvolymen förräntas enligt stadens internränta som för närvarande är 1,5 % och fastställs årligen.

### Förslag till hyresupplägg

Hyrestillägget baseras på en återbetalning under tio år med en förräntning om 1,5 %. Hyrestilläggets storlek beräknas uppgå till 2 149 tkr årligen.

---

2020-09-24

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

- Då investeringen till stor del avser verksamhetsanpassningar som framkommer efter hyresgästens önskemål kan åtgärder både dras ifrån och tillkomma under projektets gång.

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.