

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2020-12-17

Beslutspunkt 16

Handläggare: Anette Persson, Affärsutvecklare

Telefon: 031-368 53 17

E-post: anette.persson@higab.se

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen
finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).
Dessa uppgifter har därför maskerats.
Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan
ställas till info@higab.se.

Investeringsbeslut Dicksonska Palatset

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om en investering för Dicksonska palatset, till ett belopp om högst [REDACTED].

Sammanfattning

Dicksonska Palatset är i behov av att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. I samband med att byggnaderna tomställda är det nu ett mycket bra läge att göra anpassningar och underhållsåtgärder som krävs för att kunna hyra ut till nya hyresgäster.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för projektet är [REDACTED] och baserad på en investeringskostnad för ombyggnationen på [REDACTED] inklusive förstudie, projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras utav framtida hyresintäkter.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål, vilket innebär att miljöplaner, rivningsplaner och Sunda Hus följs, vilket innebär bland annat att medvetna materialval kommer att göras samt följas upp.

Bedömning ur social dimension

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i anslutning till Avenyn i Göteborg, bra beläget nära Trädgårdsföreningen och fina kommunikationsmöjligheter. Byggnaden erbjuder tillträde till unika interiörer av stor lokalhistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. Då palatset nu ska öppnas upp kommer det att ge göteborgarna och tillresta möjlighet att uppleva denna unika miljö som Dicksonska Palatset erbjuder.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då alla invånare nu kan ta del av detta byggnadsminne på lika villkor.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Dicksonska Palatset är i behov av att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. I samband med att byggnaderna tomställts är det nu ett mycket bra läge att göra anpassningar och underhållsåtgärder som krävs för att kunna hyra ut till nya hyresgäster.

Beskrivning av ärendet

Läge

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i anslutning till Avenyn i Göteborg, bra beläget nära Trädgårdsföreningen och fina kommunikationsmöjligheter. Byggnaden erbjuder tillträde till unika interiörer av stor lokallhistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. Då palatset nu ska öppnas upp kommer det att ge göteborgarna och tillresta möjlighet att uppleva denna unika miljö som Dicksonska Palatset erbjuder.

Fastigheten är uppdelad på tre huskroppar, Palatset, Annexet och Vagnsskjulet.

Genomförande

Det har genomförts en förstudie som visar på förutsättningar och möjligheter. Dicksonska Palatset kommer att innehålla ett blandat utbud med olika verksamheter för att levandegöra byggnaden. Möjlighet kommer att ges till en restauratör som vill hjälpa till att öppna upp byggnaden. Målet är att få in en restaurang som vill driva konferens och festvåningen en trappa upp samt ser en fördel i att även nyttja vinkällaren som en del i sin verksamhet. På plan 3 samt vinden så kommer vi att tillskapa kontorsytor med möjlighet att nyttjas av en eller två olika hyresgäster.

Projektering har genomförts vilket innebär att vi har alla handlingar för att kunna söka bygglov. Allt är förberett för att kunna handla upp en entreprenör som kan driva byggprojektet vidare.

Under investeringens genomförande kommer planerat underhåll även att utföras, detta är kalkylerat till [REDACTED], [REDACTED] under 2021 och [REDACTED] kronor under 2022. Underhållskostnaderna kommer att hanteras i ordinarie budget för planerat underhåll.

Uthyrningsbar lokalyta enligt framtagna förstudie är 2 143 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på [REDACTED] exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

Investeringsanalys

Bedömt värde för fastigheten idag: [REDACTED]

Investering: [REDACTED]

Totalt värde efter investering: [REDACTED]

Beräknat driftnetto efter investering år 1: [REDACTED] per år

Direktavkastning år 1: [REDACTED]

Marknadens förväntade avkastningskrav: [REDACTED] (kontor) och [REDACTED] (för restaurang)

Bedömt marknadsvärde efter investering: [REDACTED]

Samverkan och tillgänglighet

När det gäller det klimatstrategiska arbetet i staden samarbetar Higab med övriga kommunala aktörer som berörs av projektet, såsom Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret samt Park och Naturförvaltningen, för att tillsammans se över gator, vägar och närliggande parker.

Under projektet kommer även de utvändiga åtgärderna i direkt anslutning till byggnaderna göra att vi får en hållbarare utemiljö.

Dicksonska Palatset kommer att tillgänglighetsanpassas. Huvudentrén kommer att få ramper och en ny hiss kommer att installeras. Vid den andra entrén kommer en ramp för funktionsvariationer att installeras och det tillsammans med ett antal invändiga lyftbord kommer att göra byggnaden fullt tillgänglig.

Sammanfattande bedömning

Förstudie och projektering har visat på att Higab kan skapa förutsättningar för att öppna upp Dicksonska palatset för Göteborg och skapa ändamålsriktiga lokaler. Investeringskalkylerna visar på bättre lönsamhet än marknadens förväntningar.