

Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-02-11
Beslutspunkt 13

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 55
E-post: annika.janson@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.

Slakthuset Hus C – Investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

Att besluta om en investering för Slakthuset, del av Hus C, till ett belopp om högst [REDACTED].

Sammanfattning

I Slakthuset ska lokalerna ska fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna i enlighet med den av oss framtagna vision för området. Avtal¹ har tecknats med hyresgästen Spike Bryggeri som passar bra in i Slakthusets positionering och är ett viktigt varumärke för den fortsatta utvecklingen. Då grundläggande tekniska installationer saknas i hela bygganden förbereder vi samtidigt det i denna investering för framtida uthyrningar samt utför energieffektiviserande åtgärder. Totalt investeringsbelopp för detta beslut är [REDACTED].

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för hyresgäst Anpassningen för Spike Bryggeri är [REDACTED] och baserad på en investeringskostnad för ombyggnationen på [REDACTED].

Utöver anpassning av lokalerna för bryggeriet genomförs förberedande åtgärder (tekniska installationer) för framtida uthyrningar om [REDACTED] att genomföras och finansieras via framtida hyresintäkter från resterande lokaler i byggnad C. I projektet ingår även energibesparande åtgärder på [REDACTED] som finansieras utav Higabs uppsatta mål gällande ”energieffektiviserande åtgärd”

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

Slakthuset är en unik plats i Staden och är ett utvecklingsprojekt som på lång sikt ska förtätas då ny detaljplan finns på plats. På kort sikt ska området levandegöras och gå från ett Industriområde till en folklig destination. Slakthusets positionering är Rufft och experimentellt med industrihistorisk karaktär.

¹ Avtal tecknades 2020-06-22 efter beslut av VD på ett investeringsbelopp om [REDACTED]. Projektets omfattning har därefter ändrats och redovisas i detta beslutsunderlag

En plats med fokus på entreprenörer där mat, dryck, konst, kultur och möjlighet till att testa nytt är våra ledord.

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

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

I Slakthuset ska lokalerna hyras ut med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna i enlighet med den av Higab framtagna vision för området.

Beskrivning av ärendet

Läge

Slakthuset som är ett område i Gamlestaden där omfattande Stadsutveckling sker. Där arbetar Higab med två dimensioner, på lång sikt (ny detaljplan) som kommer resultera i förtätning och mer byggvolym. På kort sikt används de befintliga byggnaderna för att skapa en levande destination där Higab tagit fram en tydlig vision och positionering samt ett en marknadsplan för arbetets framdrift.

Genomförande

Målet är att hyra ut lokaler till hyresgäster i enlighet med visionen och hus C har en central roll i att skapa den attraktionskraft för området som är en förutsättning för fortsatt utveckling och god ekonomi.

Tanken är nu att genomföra hyresgästanpassning för Spike Bryggeri samt förbereda för kommande uthyrning i byggnaden.

Projektering har genomförts vilket innebär att vi har alla handlingar för att handla upp en entreprenör som lämnat pris om [REDACTED] för att genomföra byggprojektet.

Investeringsanalys

Hyresgästanpassning
Driftnetto efter investering
Direktavkastning år 1:
Marknadens avkastningskrav:

[REDACTED]

Tekniska förberedelser
framtida uthyrningar
Energieffektiviserade åtgärder:
Totalt

[REDACTED]

Samverkan och tillgänglighet

När det gäller det klimatstrategiska arbetet i staden samarbetar Higab med övriga kommunala aktörer som berörs av utveckling av området, såsom Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret samt Park och Naturförvaltningen, BRG.

Sammanfattande bedömning

I denna enskilda investering når vi inte riktigt förväntat avkastningskrav men skapar goda förutsättningar för det fortsatta utvecklingsarbetet.

Higab kan skapa förutsättningar för att förändra Slakthuset från Industriområde till en destination i Staden i enlighet med den framtagna visionen för området och skapa ändamålsriktiga lokaler.