

Styrelsehandling 10
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0059/21
2021-03-12
Handläggare: Tomas Thorin, Affärsutvecklare

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer 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@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – Överlåtelse av Göteborg Lundbyvassen 736:173 till

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB överlåter Göteborg Lundbyvassen 736:173, motsvarande Magasin 113, till

Sammanfattning

Under oktober 2020 fattade Ledningsgruppen beslut om att verka för att avyttra Göteborg Lundbyvassen 736:173 bebyggd med Magasin 113.

Fastigheten erbjuds marknaden på ett konkurrensutsatt förfarande genom anbudslämning.

Ekonomiska konsekvenser och resultatet av försäljningen av fastigheten redovisas under rubriken ”Ekonomi”.

Villkoren för överlåtelsen och utformning av Överlåtelseavtalet är nu färdigförhandlade och vi önskar därför styrelsens godkännande att genomföra försäljningen.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bevara istället för att bygga nytt: Magasin 113 är en historisk byggnad som fortsatt kommer att verka som arbets- och mötesplats för blandade verksamheter. Vi har särskilda krav i anbudsfrågan om Miljö, klimat, byggteknik m.m.

Bedömning ur en social dimension

Överlåtelsen bidrar till att ytterligare levandegöra Frihamnen och därigenom uppfylla delar av Vision Älvstaden. Vi har ställt särskilda krav i anbudsfrågan om social inkludering.

Samverkan

Inte aktuellt för ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Kartbild

Ärendet

Överlåtelse av Göteborg Lundbyvassen 736:173, omfattande byggnaden Magasin 113

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Under 2017 bjöds Magasin 113 ut till försäljning. Avsikten var att utveckla Magasin 113 som en del av Jubileumssatsningen till 2021.

Överlåtelsen var då villkorad av att köparen skulle genomföra en om- och påbyggnad enligt de koncept, systemhandlingar och bygglov som Älvstranden Utveckling låtit ta fram. Marknaden uttryckte ett intresse av att förvärva byggnaden, men inte till det villkor om att följa materialet som tagits fram då detta – enligt påstående – inte var kommersiellt gångbart.

Under 2019 genomförde Älvstranden Utveckling på nytt en utredning för att ta fram en ekonomiskt genomförbar produkt med målsättningen att i egen regi genomföra projektet. Utredningen resulterade emellertid i slutsatsen att marknadsrisken var för stor för att utveckla Magasin 113 i egen regi.

I oktober 2020 tog ledningsgruppen återigen beslut om att på nytt bjuda ut Magasin 113 till försäljning men denna gång som en ren kommersiell produkt, det vill säga utan att ställa som villkor att köparen ska följa de av Älvstranden Utveckling framtagna systemhandlingarna och bygglovhandlingar.

I samma månad informerades styrelsen om Älvstranden Utvecklings beslut om att inte realisera planerna på att i egen regi utveckla Magasin 113, utan istället på nytt verka för att sälja byggnaden.

Effektmål med försäljningen

Genom att överlåta Magasin 113 innan ny detaljplan tagits fram för Frihamnen stimuleras den organiska utveckling som påbörjats med exempelvis platsutvecklingen med badet och bastun som nu omsätts till Jubileumsparken, etableringen av Smyrnaförsamlingens nya kyrkobyggnad och etableringen av temporära bostäder på Kvillepiren.

En professionell utvecklare med organisation och struktur för att hantera en projektfastighet har goda möjligheter att ta hand om byggnaden och fylla den med nytt liv. Rätt hanterat har Magasin 113 förutsättningarna för att bli områdets naturliga mittpunkt.

Försäljningsprocess

Genom transaktionskonsulten Catella Corporate Finance Göteborg AB uppvaktades under oktober 2020 närmare 40 lokala och nationella intressenter. När budgivning stängdes 2020-11-09 hade nedanstående fastighetsutvecklare inkommit med anbud:

Förutom pris har nedanstående kriterier legat till grund för val av anbudsgivare:

- Pris.
- Miljö/klimat, byggteknik m.m. Högkvalitativ arkitektur i harmoni med existerande hamnmiljö.
- Social inkludering; omfattning och hållbarhet. Fokus på offentliga rummet, aktiva bottenvåningar, kulturella verksamheter, publik karaktär.
- Innovation och nytänkande.

Villkoren för överlåtelsen och utformning av Överlåtelseavtalet är nu färdigförhandlade och vi önskar därför styrelsens godkännande att genomföra försäljningen.

Ärendets historik

Sedan tidigare har ärendet haft följande historik i styrelsen och i ledningsgrupp.

- Styrelsesammanträde 2017-02-10, informationsärende.
- Styrelsesammanträde 2017-04-21, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2017-06-09, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2017-09-22, informationsärende.
- Styrelsesammanträde 2017-11-24, investeringsbeslut.
- Styrelsesammanträde 2018-04-20, informationsärende.

- Styrelsesammanträde 2018-09-21, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2019-04-26, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2019-06-04, information om att utveckla, bygga och förvalta Magasin 113.
- Styrelsesammanträde 2019-06-16, informationsärende.
- Styrelsesammanträde 2019-10-25, Vd-rapport.
- Styrelsesammanträde 2019-11-22, beslut om att genomföra en förstudie för uthyrningsstrategi för Magasin 113.
- Styrelsesammanträde 2020-09-21, Vd-rapport.
- Ledningsgrupp 2020-10-05, beslutsärende.
- Styrelsesammanträde 2020-10-19, informationsärende.
- Ledningsgrupp 2021-01-22, beslutsärende

Sammanhang

Hörande i Fastighetsnämnden har skett 2017-10-23.

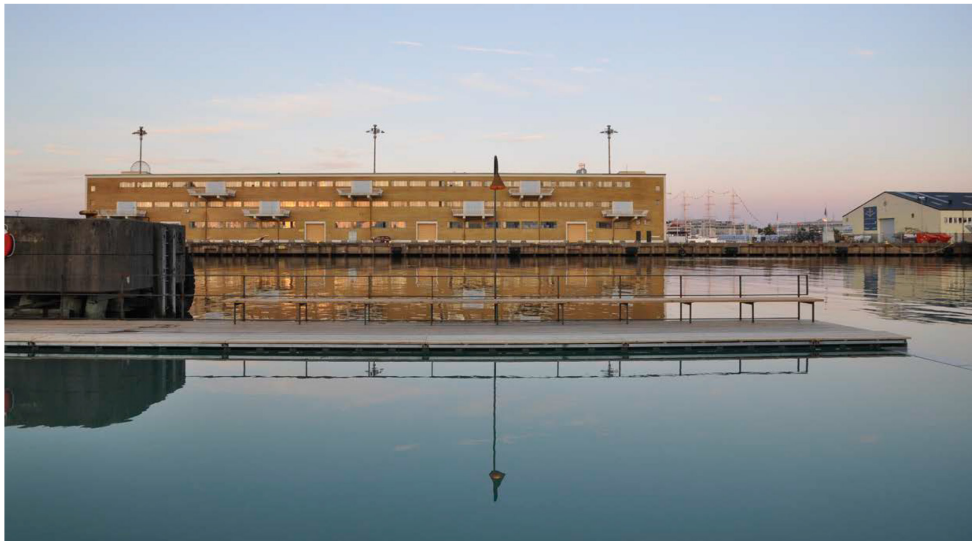
Bolagets bedömning

Ekonomi

Övrigt

Fastigheten

Magasin 113 är avstyckad från stamfastigheten i Frihamnen, Göteborg Lundbyvassen 736:168, till egen fastighet med beteckning Göteborg Lundbyvassen 736:173. Fastigheten ägs av Göteborgs Frihamns Aktiebolag, ett indirekt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB.



Byggnaden

Magasin 113 uppfördes 1964 av F.O. Pettersson & Söner AB som en lagerbyggnad i Frihamnen. Byggnaden är med sin rustika och symmetriska exteriör, och de balkonger som tidigare tjänat som lastintag, Frihamnens kanske mest kända byggnad.

Byggnaden omfattar cirka 9 400 kvm uthyrningsbar area fördelat på tre våningsplan.

Byggnaden är uppförd som en lagerbyggnad och tål därmed stora laster. Underhållet har under de senaste åren varit sparsamt i avvaktan på vad som ska ske med byggnaden

varför en köpare får räkna med att fasader, entréer, fönster och installationer behöver åtgärdas. Invändigt är det öppna ytor med ett pelarbärsystem som gör det relativt enkelt att anpassa byggnaden för nya funktioner.

Transaktionsstruktur

Överlåtelsen genomförs som en sedvanlig fastighetsöverlåtelse.

Överlåtelseavtalet

Förutom sedvanliga avtalspunkter så har vi i överlåtelseavtalet valt att reglera några frågor kopplade till Älvstranden Utvecklings strategiska mål.

Dels regleras i överlåtelseavtalet att om inte köparen lämnar in en bygglovsansökan som omfattar ett levande bottenplan med publika verksamheter ska ett vite utgå.

På samma sätt regleras att köparen ska verka för att projektet ska ha en låg klimatpåverkan under byggskedet vilket i det här fallet innebär att om klimatbelastningen för tillbyggnaden överstiger 270 kr CO₂ per kvm BTA ska ett vite utgå.

Slutligen regleras att köparen aktivt ska verka för att byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Very Good och Noll CO₂.

Tidplan

- Styrelsebeslut Norra Älvstranden Utveckling AB 2021-03-12.
- Investeringsbeslut 2021-03-24.
- Överlåtelseavtal tecknas och Fastigheten tillträds 2021-03-29.
-
- Byggstart Q1, 2022.

Hyresgäster

Magasin 113 är för närvarande helt outhyrd.

Göteborgs Konsthall

Göteborgs Konsthall har sedan tidigare tecknat en avsiktsförklaring med Göteborgs Frihamns Aktiebolag om att förhyra lokaler i Magasin 113.

Köparen tar över Avsiktsförklaringen och fortsätter diskussionen med Göteborgs Konsthall.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Ekologisk dimension

Köparen ska verka för att projektet ska ha en låg klimatpåverkan under byggskedet vilket i det här fallet innebär att om klimatbelastningen för tillbyggnaden överstiger 270 kr CO2 per kvm BTA ska ett vite utgå,

Slutligen regleras att köparen aktivt ska verka för att byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Very Good och Noll CO2.

Social dimension

Magasin 113 gör Frihamnen till en plats som upplevs växa organiskt. Att låta byggnaden stå utan åtgärder bidrar till negativa effekter på området. Tomma hus bidrar till otrygghet.

Vi har ställt särskilda krav i anbudsförfrågan om social inkludering.