

Ärendet

Investering avseende om- och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Higab presenterade 2015 en förstudie avseende en om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum. Förstudien presenterade tre olika tillbyggnadsscenarier och Kommunfullmäktige beslutade den 2019-12-10 §12 att fastställa inriktningen för det fortsatta arbetet i enlighet med scenario 3 i förstudien.

Det nu aktuella förslaget har utgått ifrån det som i tidigare förstudie benämndes scenario 3. Vidare har bearbetning av tidigare scenario 3 skett efter önskemål från verksamheten och i syfte att få fram ett precisare och än mer ändamålsenligt förslag som också säkerställer ett stabilare klimat i museet över tid.

Om- och tillbyggnaden

Förslaget innebär bland annat att dagens etager rivs till förmån för en tillbyggnad. Tillbyggnaden placeras söder om det befintliga museet och möjliggör att mer av museets samlingar av konst kan presenteras. Det blir också möjligt att ta emot internationella utställningar med högt ställda krav på säkerhet och klimat.

Tillbyggnaden är ungefär 6 500 kvm BTA.

Mellan befintlig och ny byggnad uppförs en ljusgård, där konst kan presenteras och olika typer av publika evenemang genomförs.

Befintligt museum genomgår en omfattande ombyggnation där framför allt plan 1 och 2 förändras och under museet skapas en förbindelsegång till tillbyggnaden.

Ombyggnationen av befintligt museum medför mer plats för utställningar, aktiviteter och publika möten där salar som under årens lopp blivit kontor och verkstäder kommer att återställas och bli tillgängliga för konst och utställningar.

Tider och process

Om- och tillbyggnationen bedöms kunna vara inflyttat under 2028.

Projektet förutsätter en ny detaljplan, det arbetet har under stadsbyggnadskontorets ledning startat 2021.

Parallellt med detaljplanen kommer i nästa skede en arkitekttävling genomföras för att säkerställa en kvalitativ process och en väl gestaltad tillbyggnad, med hänsyn tagen till såväl platsen med kringliggande byggnader som museets framtida innehåll.

En stängning och evakuering av museets samlingar bedöms till 2023-2024.

Entreprenaden beräknas starta 2025 och färdigställas 2027.

Därefter sker inflyttning av samlingar och en invigning är planerad till 2028.

Investeringsanalys

Hyresavtal (tilläggsavtal)

Användning: Om- och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum
Area: ca 6 500 kvm BTA (nybyggnad)
Hyrestid: 10 år
Hyra: 40 000 tkr/år exkl. värme, el, vatten, kyla och fastighetsskatt
Index: Tilläggsavtalets belopp indexeras till 100% i enlighet med KPI

Analys av investeringen

Investeringskostnaden är indexerad till färdigställande 2027 inklusive osäkerhet om 20% beräknas till som mest 800 mnkr exklusive moms Hyran är baserad på ett produktionsbaserat avtal och investeringskostnaden motsvarar en årlig hyreskostnad för kulturnämnden om 40 mnkr.

Avtalskonstruktionen är en s.k. produktionsbaserad hyra som framförallt används vid investeringar i specialbyggnader vid uthyrningen till Göteborgs Stads förvaltningar och bolag. Konstruktionen innebär att hyresnivån bygger på alla kostnader för uppförandet inklusive drift samt ev. restvärdesrisk vid ett framtida upphörande av hyresavtalet, i den mån kvarvarande restvärde av investerat belopp understiger fastighetens marknadsvärde vid den tidpunkten.

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank vilket kommer innebära att bolagets belåningsgrad ökar. Då affären med kund bygger på en avtalskonstruktion enligt ovan, kommer en ökad belåningsgrad inte medföra en högre risk för bolaget.

Risikanalyt/Osäkerhetsfaktorer

I tidigare förstudie genomfördes en riskanalys förknippad med projektet. Generellt utgör ombyggnaden en något större risk som kan påverka projektets kvalitet, tid och kostnad, än tillbyggnaden som i princip är en fristående nyproduktion.

Det faktum att Göteborgs konstmuseum har mycket höga kulturvärden och är ett byggnadsminne ställer mycket stora krav på genomförande och det utgör en risk i det fortsatta arbete vad gäller tider och kostnader. I samband med den fortsatta projekteringen av ombyggnaden, kan ny information mycket väl framkomma som påverkar kostnadsbedömningen t.ex. information om bjälklagens konstruktion, kanalisation och byggteknisk status.

Andra risker att hantera i det fortsatta arbetet är i hög grad kopplade till beslutsgången i beslutsprocessen och andra externa myndighetsbeslut inklusive bygglov med mera.

Vad gäller tillbyggnaden finns det risk för överklagande av detaljplan då lokalprogrammet inte ryms inom gällande detaljplan.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Då den totala investeringen är betydande till sin omfattning bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.