

Beslutsunderlag

Styrelsen 2021-09-23

Beslutspunkt (12)

Handläggare: Anette Persson, Affärsutvecklare

Telefon:031-368 53 17

E-post: anette.persson@higab.se

Feskekôrka investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

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.

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

Sammanfattning

2012 togs en vård- och underhållsplan fram för Feskekôrka. Den visar att byggnaden är i behov av en genomgripande upprustning. De tekniska försörjningssystemen i byggnaden är föråldrade, och det krävs ett helhetsgrepp gällande klimat och ventilation för att klara dagens krav på arbetsmiljö och livsmedelshantering. Fasader och andra byggnadsdelar behöver en varsam renovering och inte minst behöver problem med grundläggning, bottenplatta samt markförhållanden ses över och åtgärdas.

I samband med att behoven för byggnaden har utretts och preciserats har även möjligheterna för utveckling av fastigheten undersökts.

Under våren 2020 gick Higab därför ut med en öppen konceptförfrågan om hur Feskekôrka skulle kunna utvecklas. Det som efterfrågades var ett koncept för en Feskekôrka som med avstamp i byggnadens historia – fisk och skaldjur – tar sikte mot framtiden. Visionen är en sammanflätning av restaurang, uteservering samt fisk- och skaldjursförsäljning. Planen är också längre öppettider för att det ska vara liv och rörelse över fler av dygnets timmar, vilket även kommer bidra till en positiv stadsutveckling för området.

Konceptförfrågan ledde till att avsiktsförklaring skrevs med [REDACTED]. Deras föreslagna koncept går ut på att i en kulturhistorisk miljö erbjuda såväl göteborgare som långväga gäster en sinnlig och gastronomisk upplevelse, där fisk- och skaldjursförsäljning över disk och restaurangverksamhet kombineras med kulturupplevelser och underhållning. Här upplever man västkustens genuina själ genom mat, dryck och härliga historier om båtar och fiskelägen.

Under hösten 2021 är målet att Higab och [REDACTED] tecknar ett hyresavtal för Feskekôrka.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för projektet blir [REDACTED] och baseras på en investeringskostnad för ombyggnationen på [REDACTED] inklusive förstudie, projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras genom framtida hyresintäkter.

Enligt tidigare beslut pågår ett underhållsarbete med en total budget på [REDACTED]. Projektets totala budget uppgår till [REDACTED]. Av dessa kommer cirka [REDACTED] resultatföras i form av en nedskrivning.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

I 147 år har Feskekôrka varit en viktig och central plats för handel med fisk och skaldjur i Göteborg. Byggnaden är en av Göteborgs mest kända och har ett mycket starkt symbolvärde för staden, både verksamhetsmässigt och för sin unika arkitektur. Byggnadens status och det centrala läget vid Rosenlundskanalen ger goda förutsättningar att lyfta en av Göteborgs mest kända ikonbyggnader till nya höjder och bidra till stadsutvecklingen i området.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då ökade öppettider och bredare utbud innebär att alla invånare nu kan ta del av detta byggnadsminne i större utsträckning.

Likaså kommer den framtida Feskekôrka bidra till ökad trygghet i Rosenlund, då utökade öppettider för med sig att fler människor rör sig i området över dygnet.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Att besluta om en investering för Feskekôrka om [REDACTED].

Beskrivning av ärendet

Läge

Feskekôrka har ett mycket centralt läge, beläget i Rosenlund med direkt anslutning till Rosenlundskanalen. Rosenlundsområdet är ett område på frammarsch och utvecklingen av Feskekôrka kommer bidra positivt till stadsutvecklingen i området och för göteborgarna.

Byggnaden erbjuder tillträde till en unik interiör av stor lokalthistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. När Feskekôrka öppnas upp igen efter renoveringen, kommer göteborgarna och tillresta ges möjlighet att uppleva den unika miljö som Feskekôrka erbjuder.

Genomförande

Det har genomförts en förstudie som visar på förutsättningar och möjligheter och utifrån den har en konceptförfrågan gällande innehållet genomförts. Feskekôrka kommer att innehålla ett blandat utbud med både fisk- och skaldjursförsäljning över disk samt restauranger med högkvalitativa havsråvaror från lokala leverantörer. Hyresavtal planeras att tecknas under hösten 2021 med [REDACTED], som därmed får möjlighet att utveckla och levandegöra byggnaden utifrån inlämnat konceptförslag.

Byggentreprenör är upphandlad och det blir RO-Gruppen som kommer att arbeta med upprustningen av Feskekôrka. Under hösten startar projekteringen för att ta fram alla handlingar som krävs för att kunna söka bygglov. Feskekôrka beräknas öppna igen 2023.

Tidigare beslutat underhåll genomförs för närvarande på byggnaden, detta är kalkylerat till ca [REDACTED] och ingår i bolagets totala underhållsbudget.

Uthyrningsbar lokalyta enligt framtagen förstudie är 790 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på ca [REDACTED] exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

Investeringsanalys

Bedömt värde för fastigheten idag: [REDACTED]
Investering: [REDACTED]
Totalt värde efter investering (ex underhåll): [REDACTED]

Beräknat driftnetto efter investering år 1: [REDACTED] per år (ej arrendeavgift inräknat)
Direktavkastning år 1: [REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav: [REDACTED]

Bedömt marknadsvärde efter investering: [REDACTED]

Samverkan och tillgänglighet

Higab samarbetar med andra kommunala aktörer som berörs av projektet, såsom Trafikkontoret, Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen, i arbetet med de underjordiska installationer som krävs i direkt anslutning till byggnaden, möjlighet att placera en serveringspråm i kanalen, tillgänglighet vid den nya entrétrappan etc.

Sammanfattande bedömning

Förstudien har visat att Higab kan skapa förutsättningar för att öppna upp och utveckla Feskekôrka för Göteborg och skapa ändamålsriktiga lokaler och en långsiktig hållbarhet, både ur ett kulturhistoriskt och ekonomiskt perspektiv. Investeringskalkylen visar på bättre lönsamhet än marknadens förväntningar.