

Styrelsehandling 17
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0060/21
2021-11-22
Handläggare:
Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef

Informationsärende – The Yard

Sammanfattning

The Yard är en satsning för att skapa enklare lokaler för start-ups/scale-ups inom tech-scenen i Göteborg som kompletterar och stärker det teknik- och innovationskluster som i dag finns i Lindholmen Science Park och därmed stärker hela Göteborgs strategi för start-up-företag och möjligheter att attrahera kompetens och kapital.

Det finns sedan 22 juni 2021 en avsiktsförklaring tecknad mellan Älvstranden Utveckling, Lindholmen Science Park och Business Region Göteborg om att gemensamt verka för att komplettera Lindholmens innovationsmiljö med scen för start-ups och scale-ups.

Januari – april 2021 gjordes ett konceptarbete där tre olika koncept togs fram. Efter detta blev nästa steg att ta fram en förstudie för konceptet Verkstadshallen i Utrustningsverkstaden. Ett kalkylunderlag har tagits fram och kostnadsberäknats.

Parallellt med detta arbete har en dialog hållits med en internationell accelerator som visat intresse för att etablera sig på Lindholmen. Acceleratorn har i dag en intressant verksamhet i Berlin där start-ups erbjuds medlemskap samt olika typer av ”workspace” på månadsbasis. Acceleratorn har också möjlighet att förmedla kapital så att start-ups kan utvecklas och växa. För närvarande pågår förhandlingar med intressenten.

Ett antal marknadsföringsevents för The Yard har hållits under hösten och intresset är stort, både från tech-företag, Acceleratorer/Inkubatorer, investerare samt företag som vill etablera sig nära en sådan här satsning.

Expedieras

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

Ärendet

Information till styrelsen om utvecklingen av satsningen The Yard på Götaverken, Lindholmen.

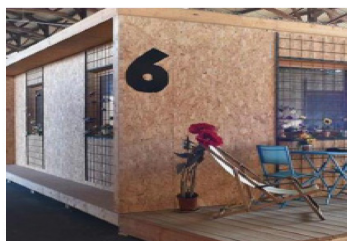
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

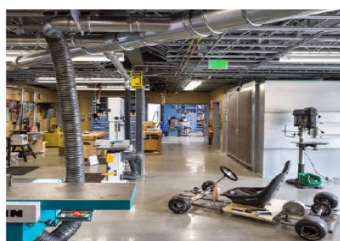
Älvstranden Utveckling äger en stor fastighet med gamla varvsbyggnader på Lindholmen, Lundbyvassen 4:6. Merparten av fastigheten ligger i ett område som inte kommer att detaljplaneras på 30 år.

Det har identifierats ett stort värde och behov av enklare lokaler för start-ups/scale-ups inom tech-scenen i Göteborg och som kompletterar och stärker det teknik- och innovationskluster som idag finns i Lindholmen Science Park och därmed stärker hela Göteborgs strategi för start-up-företag och möjligheter att attrahera kompetens och kapital.

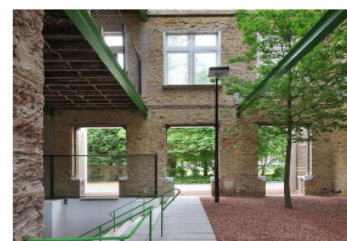
Under januari–april 2021 gjordes ett konceptarbete där tre olika koncept – Modulhallen, Orangeriet och Verkstadsgolvet – togs fram som applicerades på tre då vakanta lokaler i Pannverkstaden, Plåtverkstaden samt Utrustningsverkstaden. Konzepten är utformade så att de kan användas i flera olika byggnader och även i kombination med varandra.



Modulhallen



Verkstadsgolvet



Orangeriet

Under våren förändrades vakansbilden och lokalen i Plåtverkstaden liksom större delen av vakansen i Pannverkstaden fick andra intressenter. Då valde vi att gå vidare med en förstudie för konceptet Verkstadsgolvet i Utrustningsverkstaden samt att behålla cirka 800 kvm i Pannverkstaden och även titta på de stora verkstadshallarna i Reparationsverkstaden för kommande möjlig utveckling av The Yard.



Figur 1 Bild över Götaverksområdet med byggnader utmärkta som är och har varit intressanta för The Yard.

Den 22 juni 2021 tecknades en avsiktsförklaring mellan Älvstranden Utveckling, Business Region Göteborg (BRG) och Lindholmen Science Park (LSP) om att gemensamt verka för att komplettera Lindholmens innovationsmiljö med scen för start-ups och scale-ups.

Från maj till oktober har en teknisk förstudie med tillhörande kalkyl tagits fram för Utrustningsverkstaden.

Ärendets historik

Styrelsen har tidigare fått information om satsningen The Yard på Götaverken, Lindholmen vid två tillfällen: ett informationsärende 2021-02-08 samt information i Vd-rapporten 2021-04-19.

Sammanhang

The Yard ingår som en del i stadens övergripande strategi för arbete med näringslivsutveckling.

BRG arbetar just nu med ett samlat strategiarbete för arbetet med start-ups och techbolag. Där ingår bland annat djupintervjuer med scale-ups, löpande dialoger med övriga aktörer inom Göteborgs-scenen. Målet är att ha en färdig strategi i mars 2022.

The Yard är också en viktig del av LSP:s program för områdets utveckling.

Marknadsaktiviteter och intresse

Ett 10-tal events för The Yard har hållits under sommaren och hösten. Dessutom har enskilda möten hållits med cirka 15 olika företag och organisationer. Den 22 juni gick ett pressmeddelande ut om avsiktsförklaringen och den 24 oktober handlade ett avsnitt av BRG:s podcast om The Yard.

Inom en snar framtid kommer The Yard finnas som webbplats, på LinkedIn samt att vi planerar att starta en enkel eventyta i Pannverkstaden.

Sammantaget finns ett stort intresse för satsningen. Vi har flera konkreta förfrågningar från tech-företag. När det gäller accelerator/inkubatorer finns också ett stort intresse och förhandlingar pågår med en skarp intressent. Det finns flera namnkunniga investerare som är mycket positiva, men som än så länge avvaktar, följer och vill se vad det blir. Det finns också övriga företag som vill vara nära tech-scaleup och det vi har fått några konkreta förfrågningar från dem.

Vi bedömer marknadsförutsättningarna därför som goda för att etablera the Yard. Med tanke på satsningens potentiella storlek i yta är fokusering på en byggnad/del av byggnad i taget mycket viktig för att lyckas skapa rätt känsla av sammanhang.

Fastighetsutveckling

Utrustningsverkstaden



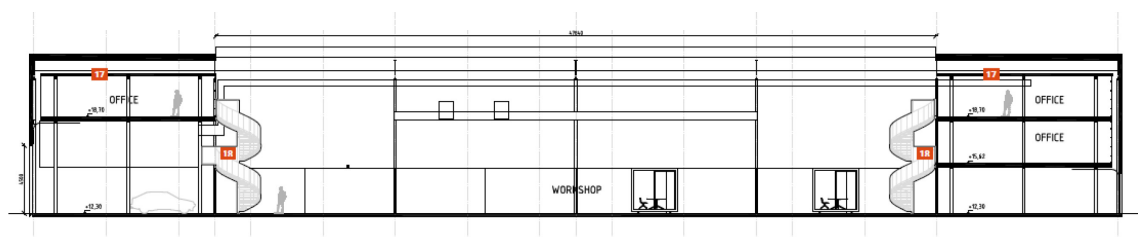
Figur 2 Fasadbild Utrustningsverkstaden samt konceptbild från verkstadshallen i tidigt skede.

Under sommaren och hösten 2021 har bolaget arbetat med en förstudie i Utrustningsverkstaden. Där har vi arbetat vidare med konceptet Verksadshallen. Ett kalkylunderlag har arbetats fram och kostnadsberäknats.



Figur 3 Foton från befintlig verkstadshall samt plan över de ytor, kontor och verkstadshall som är aktuella för projektet The Yard.

De planerade åtgärderna i Utrustningsverkstaden består av totalt cirka 5 000 kvm varav cirka 1 750 kvm verkstadsyta. Förstudien har planerats för att göra så lite åtgärder som möjligt för att hålla nere kostnaderna. De större åtgärderna är trappor och hissar samt entresolbjälklag på delar av ytan i verkstadshallen. Vidare planeras fasadförändringar genom att glasa upp verkstadshallens kortsidor samt att öppna upp en tidigare igensatt taklanternin. För övrigt är det framförallt underhållsåtgärder, ytskiktåtgärder samt ny ventilation och el som ersätter uttjänt som planeras.



Figur 4 Längdsektion genom verkstadshallen som visar de entresoler som tillförs på kortsidorna.

Scenario A

Parallellt med detta arbete har en dialog hållits med en internationell accelerator som visat intresse för att etablera sig på Lindholmen. Acceleratorn har i dag en intressant verksamhet i Berlin där start-ups erbjuds medlemskap samt olika typer av ”workspace” på månadsbasis. Acceleratorn har också möjlighet att förmedla kapital så att start-ups kan utvecklas och växa.

För närvarande pågår förhandlingar med intressenten. Erbjudandet förutsätter att intressenten erbjuder samma koncept till start-ups som i Berlin. Om intressenten vill förändra framtaget koncept kan kostnad och hyresnivå antingen öka eller minska.

I och med blockförhyrningen behöver inte bolaget arbeta med separat uthyrning till startup-företagen. Vi kan också inrikta oss på att utveckla hyres- och förvaltningsmodell som är lämplig för The Yard tillsammans med utveckling av kommande ytor.

Tidplanen för att komma överens med intressenten är i januari/februari 2022. Intressenten har stora möjligheter till finansiering både från kapital i Göteborg samt internationellt.

Beräknad investeringskostnad för framtaget koncept om cirka 5 000 kvm är 75 miljoner kronor exklusive moms. I summan ingår kostnader för eftersatt underhåll och uttjänta funktioner.

Översiktlig tidplan

- Avsiktsförklaring med HG november–december 2021.
- Inriktnings- eller investeringsbeslut februari 2022.
- Eventuella programändringar samt projektering januari–april 2022.
- Upphandling av entreprenad maj–juli 2022
- Färdigställd entreprenad Q1–Q2, 2023.
- Inflyttning Q2, 2023.

Scenario B

Om vi inte når fram till en överenskommelse med ovanstående intressent, avser bolaget att tillsammans med BRG och LSP utveckla konceptet själva med ambitionen att ha några konkreta hyrestagare på delar av ytan. Då behöver en lämplig hyres- och förvaltningsmodell utvecklas i tidigare skede än ovan.

Scenario C

I det fall konceptet inte får några konkreta intressenter, finns möjlighet att rusta upp kontorsdelen av Utrustningsverkstaden för sedvanlig uthyrning.

Organisation

Älvstranden Utveckling, LSP och BRG arbetar gemensamt med att utveckla The Yard.

Gemensamma arbetsgrupper samordnar insatserna, hanterar kommunikation och intressenter samt arbetar med att driva projektet framåt. Styrgrupp för projektet består av respektive organisations direktörer. Fastighetsutvecklingen står Älvstranden Utveckling för.

Om projektets framdrift löper på enligt plan finns behov att under nästa år dedikera resurser till projektet