



**STYRELSEHANDLING nr 8**  
**2016-09-26**

**Rapport KF:s uppdragsrenodling och  
specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag  
samt fastighetsinnehav**

**Anteckning**

---

Till styrelsen för anteckning

PM angående förvaltning av saluhallar i staden

## Bakgrund

Kommunfullmäktige har 2016-06-02 fattat beslut om förändringar i lokalklustrets fastighetsinnehav för ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster, handling 117. Detta innebär att vissa fastigheter skiftar ägare medan det för andra fastigheter innebär annan förvaltning. Utredningen vars förslag antogs i KF beskriver hanteringen av saluhallar enligt utdrag nedan:

### Higab

- **Torgplatser:** Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget (Allmän platsmark)  
Förvaltningsuppdraget överförs till **GöteborgsLokaler**.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamhet föreslår Higab att verksamheten vid torgplatser bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet. Fastighetsnämnden utövar den formella ägarrollen för stadens fastigheter och är därför ägare till det som benämns *Allmän platsmark*, Göteborgs Kommunfullmäktiges handling (GKH) Nr 310 F 1990.

- **Saluhallar** som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:  
Inom Vallgraven 72:1, Stora Saluhallen  
Inom Vallgraven 70:1, Feskekörka  
Fastigheterna ägs av Higab  
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.
- **Briggen**  
Masthugget 3:12, Saluhallen Briggen  
Fastigheten ägs av Higab  
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att handelsverksamheten vid saluhallarna bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

Presidiet för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (GöteborgsLokaler) har gett bolaget i uppdrag att analysera hur arbetsfördelningen kan göras mellan bolagen utifrån KF:s beslut. Till vissa delar är detta redan avklarat och överenskommelser mellan bolagen finns. 2016-10-01 övertar GöteborgsLokaler ansvaret för förvaltningen av salutorgen i enlighet med första punkten "Torgplatser". Hela ansvaret övergår till GöteborgsLokaler. Detta PM avser att klargöra arbetsfördelningen för de tre saluhallar som beskrivs i KF:s beslut enligt utdrag ovan.

Stora Saluhallen och Feskekörka är två unika byggnader och handelsplatser i Göteborg. De byggdes för att förbättra livsmedelshanteringen vid torghandeln. Byggnaderna är ikonbyggnader i Göteborg och mycket viktiga för besöksnäringen. Ett besök i Feskekörka är närmast obligatoriskt för en matintresserad turist i staden.

Saluhallen Briggen som skapades i en nedlagd brandstation, finns också i ett attraktivt område vid nära Andra Långgatan. Här har verksamheten allt mer gått mot matservering, främst under lunchtid.

I beslutet finns också ett uppdrag för GöteborgsLokaler att överta ägande och drift av Kville Saluhall från Älvstranden.

### **Förvaltningsuppdragets delar**

Förvaltningsuppdraget kan delas in i 3 delar.

- Teknisk förvaltning, från felanmälan till ombyggnadsprojekt
- Ekonomisk förvaltning, val av hyresgäster, avtalstecknande, hyresnivåer och kundvård
- Marknadsföring/centrumutveckling av handelsplatsen, profilering, annonsering, events, hantering av företagarföreningar osv.

Den tekniska förvaltningen av saluhallar är komplicerad på flera punkter. Fastigheterna är äldre samtidigt som kraven på hantering av livsmedel har mycket höga krav på allt från kyla och hygien till arbetsmiljö vid godshantering. Samtidigt ska fastighetens unika karaktär bevaras och utvecklas. Higab är stadens ledande expertis på detta område.

På samma sätt som teknisk förvaltning av unika fastigheter är Higabs kompetens är ekonomisk förvaltning av lokala handelsplatser GöteborgsLokalers kompetensområde. Genom 20 års arbete med lokala torg, många i bostadsnära läge i förorter och kulturmiljöer tex Haga, har kompetens byggts upp kring sammansättning av en bra mix av verksamheter, hyressättning och utveckling av handelsplatserna. Fokus på god service till de kringboende och lönsamhet för såväl lokalhyresgäster som bolaget är nödvändigt.

GöteborgsLokaler har sedan snart 2 år ett uppdrag från Higab att marknadsföra Stora Saluhallen. Till detta har tecknats ett avtal om centrumutveckling. Higab och handlarna upplever utvecklingen som positiv under denna period. GöteborgsLokaler har ännu inget uppdrag vad gäller Feskekörka och Briggen.

### **GöteborgsLokalers samarbeten med andra aktörer**

GöteborgsLokaler samarbetar sedan 20 år med bostadsföretagen inom Framtiden om förvaltning av lokaler insprängda i bostadshusen. Detta samarbete omfattar ca 220 000 kvadratmeter vilket är lika mycket som 35 fotbollsplaner. Här är arbetet så uppdelat att fastighetsägaren tar ansvaret för den tekniska förvaltningen medan GöteborgsLokaler ansvarar för ekonomisk förvaltning. Är lokalerna samlade till en handelsplats, exempelvis Olskrokstorget, finns också avtal om centrumutveckling. Denna modell fungerar väl där bostadsbolagen och GöteborgsLokaler har ett nära samarbete.

### **Hantering av saluhallarna**

Stora Saluhallen, Briggen och Feskekörka har alla kommersiella utmaningar framför sig. Samtidigt som dessa saluhallar är mycket uppskattade som besöksmål och för sina vackra byggnader har våra köpmönster ändrats. Tidsbrist och ett allt bättre utbud i vanliga livsmedelsaffärer gör att saluhallarna utsätts för en hård konkurrens. Dessa saluhallar är inte bara pittoreska besöksmål utan också kommersiellt drivna handelsplatser. Närmare 60-talet företag bedriver sin verksamhet i lokalerna och de ger arbete åt flera hundra personer. För att kunna bevara byggnaderna och dess särprägel krävs att dessa företag kan bedriva sin verksamhet med lönsamhet samtidigt som de betalar marknadsmässig hyra.

I sista stycket i utdraget från KF:s beslut står att "handelsverksamheten vid saluhallarna bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet". För att på bästa sätt utveckla handeln på dessa platser bedömer jag att det bästa alternativet att GöteborgsLokaler övertar den ekonomiska förvaltningen av dessa handelsplatser. Även ett uppdrag om centrumutveckling, dvs marknadsföring bör ingås för de tre saluhallarna. GöteborgsLokaler kommer genom ägande av Kville Saluhall och samlad ekonomisk förvaltning och marknadsföring av övriga saluhallar vara stadens kompetensnav för denna typ av handelsplatser.

Jan Wigartz

Chef affärsutveckling

# Överlåtelse till GöteborgsLokaler

## FRÅN HIGAB

- Torgplatserna – Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget  
(Allmän platsmark)
  - Överförs till **GöteborgsLokaler**  
(Avtal klart, överföring 1/10)
- Stora Saluhallen och Feskekörka
  - Fastigheten ägs och förvaltas av Higab
  - Utveckling av handelsplatserna förs över till **GöteborgsLokaler**  
(Centrumutveckling Stora saluhallen pågår, Feskekörka har initierats under hösten)
- Briggen
  - Fastigheten ägs och förvaltas av Higab
  - Utveckling av handelsplatserna förs över till **GöteborgsLokaler**  
(Har initierats under hösten)

## FRÅN ÄLVSTRANDEN

- **Saluhall**, 1 390 kvm - Brämaregården  
Överlåtelse av fastighet till **GöteborgsLokaler**  
(Har initierats under hösten)

# Överlåtelse till bolag inom Framtidenkoncernen

## FRÅN GÖTEBORGSLOKALER

- **Före detta Hjällbobostadens kontor, 1 229 kvm**  
*Kan rivas för bostadsexploatering*  
*- Poseidon Köpeavtal och avstyckning pågår*
- **Kontor och verkstad i Kortedala, 1 364 kvm**  
*Rivs för bostadsexploatering*  
*- Familjebostäder köper*
- **Pizzeria i Kortedala, 417 kvm**  
*Kan rivas för bostadsexploatering*  
*- Familjebostäder köper*
- **Förskola samt outhyrd yta Uddeholmsgatan 5, 528 kvm**  
*Kan rivas för bostadsexploatering*  
*OBS hänsyn ska tas gällande om ny förskola ska byggas vid bostadsexploatering*  
*- Bostadsbolaget köper*

# Överlåtelse till fastighetskontoret med idrott och förening som förvaltare

## FRÅN GÖTEBORGSLOKALER

- **Badanläggning,**  
Hammarkulletorget 61, 1 874 kvm  
Överlåtelse av en byggnad till Fastighetskontoret
- Kontakt med köpare tagen, avstyckning initierad