

Beslutsunderlag

Styrelsen 2022-09-26

Beslutspunkt (13)

Handläggare:

Jerker Westerberg, projektledare tidiga skeden

Telefon: 031-368 53 93

E-post: jerker.westerberg@higab.se

Nya arenor beslut om initial investering

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Beslut om investering om 50 mnkr ex. moms avseende uppdraget med nya arenor

Sammanfattning

Kommunfullmäktige i Göteborg beslutade 28 april 2022 enligt yrkande från M, S, D, V, L och C att ge Kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. I stora drag sträcker sig det aktuella området från Ullevi i norr till Svenska Mässan i söder och begränsas av Burgårdsparken i väster och Mölndalsån i öster.

Genom området löper Valhallagatan och söder om Valhallagatan, i anslutning till Svenska Mässan ("kvarter syd") ska bland annat en ny arena som ersättning för Scandinavium ("arenan"), en ny arena som ersättning för Lisebergshallen ("annexet") och ersättningshallar för Valhalla sporthallar A-C ("sporthallarna") som huvudförslag ligga. Utöver arenor ska kvarteret även innehålla en gemensam logistklösning med Svenska Mässan, vidare ska det eftersträvas att i området integrera expansionsytor för Svenska Mässan samt annan blandstad.

Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för de nya arenorna. Vidare äger Higab idag befintliga anläggningar i området som Scandinavium, Valhallabadet, Valhalla sporthallar och en ishall ("träningshallen"), Valhalla IP och Stora Katrinelunds landeri. Samtliga fastigheter ägs av Göteborgs stad och är upplåtna med tomträtt till Higab förutom för Stora Katrinelunds landeri där Higab även äger fastigheten.

För att svara upp till Higabs uppdrag krävs nu ett beslut om en initial investering för de kommande 3-4 åren om 50 mnkr, dessa medel är avsedda för att täcka kostnader för Higabs interna administration, detaljplan, arkitekttävling, konsultarvoden m.m.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala investeringen för Higabs uppdrag avseende arenorna är tidigare bedömd vara i spannet mellan 4 000 mnkr - 4 500 mnkr i 2021 års kostnadsläge. Fördelat på ingående funktioner ser kostnaden ut som följer:

- Arena, ersättning för Scandinavium: 3 000 mnkr – 3 350 mnkr
- Annex, ersättning för Lisebergshallen: 650 mnkr – 750 mnkr
- Sporthallar, ersättning för Valhalla A, B, C: 350 mnkr – 400 mnkr

Baserat på den uppskattade investeringskostnaden för uppförande av den nya arenaparken kommer den samlade årliga hyran för GotEvent att uppgå till cirka 190–210 mnkr, exklusive driftskostnader såsom värme, el och vatten m.m.

I senare skede kommer en ny ekonomisk bedömning att genomföras som underlag för ett investeringsbeslut.

För att finansiera kommande års arbete, bedömt ungefär 3-4 år, krävs en budget om ungefär 50 mnkr. Detta för att finansiera Higabs interna administrationskostnader, konsultkostnader, detaljplanekostnader, kostnader för arkitekttävling m.m. Arbetet resulterar bland annat i en förstudiehandling, antagna detaljplaner samt korad vinnare i arkitekttävlingen. Samtliga dittills upparbetade kostnader är en del av den totala projektkostnaden.

I senare skede kommer ett nytt investeringsbeslut att lyftas för beslut om investering för genomförande av de nya arenorna med fortsatt projektering och produktion.

Om projektet av någon anledning då inte beslutas genomföras kommer Higab få bära de upparbetade kostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett av effektmålen för programmet är att bidra till att stärka Göteborg som en attraktiv och hållbar destination. I programmet kommer det finnas en mängd möjligheter att göra kloka val avseende ekologisk hållbarhet. Vad gäller arenorna så kommer samtliga hållbarhetsperspektiv och då inte minst den ekologiska hållbarheten att vara central.

Inom programmet kommer Burgårdsparken och stråket längs med Mölndalsån att utvecklas för att bidra till rekreation och ur naturvärdessynpunkt.

Bedömning ur social dimension

Frågan kring hur arenaområdet kan bli en levande och trygg stadsdel och inte bara levande då det är evenemang, är en viktig fråga att studera i det fortsatta arbetet, genom bättre kopplingar mot övriga staden och anläggningar som kan bidra till stadslivet även när det inte är evenemang.

Ambitionen är ett område med något för alla där det inte alltid krävs inträde för att uppskatta att vistas i området och ta del av aktiviteter m.m.

Ett effektmål är att området ska bidra till mer välmående göteborgare. Där det inom området ska erbjudas bland annat breddidrott och skolidrott. Vidare ska området utformas för att skapa goda möjligheter för sociala upplevelser och möten.

Evenemangsbranschen och andra verksamheter i området bidrar också till fler instegsjobb där ungdomar och andra kan få möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Styrelsen ska ta ställning till en första initial budget om 50 mnkr ex. moms för arbetet med bland annat förstudie och detaljplan framöver.

Beskrivning av ärendet

Uppdraget och Higabs roll

Kommunfullmäktige i Göteborg beslutade 28 april 2022 enligt yrkande från M, S, D, V, L och C att ge Kommunstyrelsen i uppdrag att, tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, Higab AB och Got Event AB planera för ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet. I stora drag sträcker sig det aktuella området från Ullevi i norr till Svenska Mässan i söder och begränsas av Burgårdsparken i väster och Mölndalsån i öster.

Genom området löper Valhallagatan och söder om Valhallagatan, i anslutning till Svenska Mässan ("kvarter syd") ska bland annat en ny arena som ersättning för Scandinavium ("arenan"), en ny arena som ersättning för Lisebergshallen ("annexet") och ersättningshallar för Valhalla sporthallar A-C ("sporthallarna") som huvudförslag ligga. Utöver arenor ska kvarteret även innehålla en gemensam logistklösning med Svenska Mässan, vidare ska det eftersträvas att i området integrera expansionsytor för Svenska Mässan samt annan blandstad.

Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för de nya arenorna. Vidare äger Higab idag anläggningar i området som Scandinavium, Valhallabadet, Valhalla sporthallar och en ishall ("träningshallen"), Valhalla IP och Stora Katrinelunds landeri. Samtliga fastigheter ägs av Göteborgs stad och är upplåtna med tomträtt till Higab förutom för Stora Katrinelunds landeri där Higab även äger fastigheten.

Initialt arbete

Arbetet de kommande åren består i att arbeta fram en helhetslösning för kvarter syd. Arbetet omfattar bland annat en förstudie för de nya arenorna, en logistklösning för hela kvarteret samt nya detaljplaner. Huvudförslaget för den nya arenan är en nyproducerad arena med placering där Scandinavium idag ligger. Som alternativ till huvudförslaget ska även alternativ med en om- och tillbyggd arena med placering där Scandinavium idag ligger samt en nyproducerad arena med placering där Valhallabadet, sporthallarna m.m. idag ligger även utredas. Detta ska göras initialt i arbetet för att ligga till grund för ett beslut om placering och nyproduktion eller om- och tillbyggnad runt årsskiftet 2022/2023.

Uppdragets organisation

Utvecklingen av hela området samordnas av stadsledningskontoret i ett programformat enligt XLPM-metodik. Samordning mellan de olika parterna sker i programmet medan formella beslut ligger kvar i ordinarie linjeverksamhet.

Ekonomi

För att svara upp till Higabs uppdrag krävs nu ett beslut om en initial investering för de kommande 3-4 åren om 50 mnkr. Beslutas en fortsättning av projektet kommer nedlagda kostnader att ingå i den totala investeringen och därmed ligga till grund för hyresberäkningen.

I senare skede kommer ett nytt investeringsbeslut att lyftas för beslut om investering för genomförande av de nya arenorna med fortsatt projektering och produktion.

Om projektet av någon anledning då inte beslutas genomföras kommer Higab få bära de upparbetade kostnaderna.

Risker & osäkerheter

Uppdraget är mycket komplext med många intressenter, beroenden och okända faktorer. Av den anledningen kan uppdragets process och förutsättningar förändras vilket kan komma att påverka Higab.

I den initiala budgeten är en kostnad för framtagande av planprogram och detaljplan medräknad. I nuläget saknas dock ett planavtal med stadsbyggnadskontoret vilket innebär att en kostnadsuppskattning från stadsbyggnadskontoret saknas. Som en följd kommer bedömningen av kostnaden för detaljplan och planprogram att förändras.

Sammanfattande bedömning

För att fullgöra Higabs roll och ansvar i det fortsatta arenauppdraget krävs ett beslut om en initial investering. Beslutet är avgörande för att kontrakt kan tecknas med konsulter, planavtal kan tecknas med stadsbyggnadskontoret m.m.