

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-11-14
Beslutspunkt (7)

Handläggare: Anette Persson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 17
E-post: anette.persson@higab.se

Sahlgrenska Huset investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om en investering för Sahlgrenska Huset, till ett belopp om högst [REDACTED] och underhållsåtgärder till ett belopp om högst [REDACTED]. Total projektvolym [REDACTED]

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.

Sammanfattning

Ärendet avser investeringsbeslut för en om- och tillbyggnad av Sahlgrenska huset. Syftet med projektet är att skapa flexibla och ändamålsenliga kontorslokaler, återställa byggnadsminnet enligt Länsstyrelsens direktiv och inrätta publika ytor i entréplan för att tillgängliggöra huset för göteborgarna och bidra till utvecklingen av Västra Nordstan till en mer levande och tryggare miljö under fler av dygnets timmar.

Under år 2019–2020 har det genomförts en förstudie som visar hur Sahlgrenska huset kan utvecklas och moderniseras till ett fullvärdigt kontorshus utan att påverka byggnadens bevarandevärden negativt.

Som en del i utvecklingsarbetet vill Higab samtidigt återskapa en tillgänglig gårdsmiljö, vilket görs genom att öppna upp den igensatta portiken mot Köpmansgatan. Innergården bredvid Tyska Kyrkan utrustas med en vinterträdgård för att levandegöra området även kvällstid och entrén mot Tyggårdsgatan öppnas upp för att förstärka stråken in mot Kronhusbodarna.

Sahlgrenska Huset har tomställts och det är nu ett mycket bra läge att göra de anpassningar och underhålls och energisparåtgärder som krävs för att kunna hyra ut till nya hyresgäster.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sahlgrenska Huset är en fastighet med stora lokalytor och hög potential i attraktivt läge och bedöms generera goda hyresintäkter.

Direktavkastningen för investeringen är [REDACTED] % baserat på en investeringskostnad för ombyggnationen på [REDACTED] inklusive förstudie, projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras genom framtida hyresintäkter.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att miljöplaner, avfallshanteringsplan och Sunda Hus följs, vilket bland annat innebär medvetna materialval och cirkulärt byggande i möjligaste mån.

Bedömning ur social dimension

Sahlgrenska Huset har ett centralt läge i Göteborg, attraktivt beläget på Norra Hamngatan med Tyska Kyrkan som närmsta granne. Byggnaden erbjuder tillträde till unika interiörer av stor lokalhistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden.

Byggnaden tillgänglighetsanpassas på samtliga våningsplan vilket skapar en positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då alla kan ta del av detta byggnadsminne på lika villkor.

Med den planerade publika verksamheten på entréplan öppnas en del av Göteborgs kulturarv, som tidigare varit stängd, upp för göteborgarna och blir en ny mötesplats i staden.

Genom platssamverkan som Purple Flag arbetar Göteborgs Stad tillsammans med fastighetsägare för ett tryggare och attraktivare Västra Nordstan. För att locka göteborgare och besökare till området behövs etablering av fler verksamheter med ett publikt utbud, som även har öppet kvällstid. Ett ökat flöde av människor till och genom stadsdelen bidrar i sin tur till att den upplevda tryggheten ökar för både boende, verksamma och besökare.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Ärendet avser investeringsbeslut för en om-och tillbyggnad av Sahlgrenska huset. Projektet syftar till att skapa flexibla och ändamålsenliga kontorslokaler, återställa byggnadsminnet enligt Länsstyrelsens direktiv och att inrätta publika ytor i entréplan för att levandegöra huset och området under fler av dygnets timmar.

Förhoppningen är att på ett varsamt sätt till stor del återskapa den gamla planlösningen, vilket innebär att många i efterhand uppsatta innerväggar tas bort och mer öppna kontorsytor skapas. I projektet kommer byggnaden utvecklas med den teknik som idag fattas ett modernt kontor i den mån det är möjligt utan att påverka de befintliga kulturvärdena.

Under år 2019–2020 har det genomförts en förstudie som visar hur Sahlgrenska huset kan utvecklas och moderniseras till ett fullvärdigt kontorshus utan att påverka byggnadens bevarandevärden negativt. Förstudien visade även på möjlighet att öppna upp och levandegöra byggnaden och dess närområde genom att tillskapa publika lokaler i entréplan.

Higab vill även återskapa en tillgänglig gårdsmiljö genom att öppna upp den igensatta portiken mot Köpmansgatan. Detta kommer bli ett attraktivt tillskott för restaurang och övrig verksamhet i huset och ge ett ökat flöde till och från Västra Nordstan. Även entrén från Tyggårdsgatan öppnas upp för att förstärka stråket mot Kronhusbodarna.

Genom platssamverkan som Purple Flag arbetar Göteborgs Stad tillsammans med fastighetsägare i området för ett tryggare och attraktivare Västra Nordstan. För att locka göteborgare och besökare till Västra Nordstan behövs etablering av fler verksamheter med ett publikt utbud som även har öppet kvällstid. Ett ökat flöde av människor till och genom stadsdelen bidrar i sin tur till att den upplevda tryggheten ökar för både boende, verksamma och besökare.

Beskrivning av ärendet

Läge

Sahlgrenska Huset har ett mycket centralt läge i Göteborg bredvid Tyska Kyrkan och i direkt anslutning till Stora Hamnkanalen.

Genomförande

Higab har genomfört en förstudie som visar på förutsättningar och möjligheter. Bolaget vill utveckla byggnaden med flexibla lokaler och den teknik som idag fattas ett modernt kontor i den mån det är möjligt utan att påverka de befintliga kulturvärdena.

Sahlgrenska Huset kommer att innehålla ett blandat utbud med olika verksamheter för att levandegöra byggnaden.

Sparreska våningen som var före detta köpmannabostadens paradvåning blir en egen självförsörjande lokal till skillnad från idag och kan på det sättet öppnas upp för visningar och även fungera som komplement för övriga hyresgäster vid behov av större konferensytor eller liknande.

För närvarande är byggnaden tomställd, vilket innebär att det nu är ett utmärkt läge att genomföra projektet för att få in nya hyresgäster.

Projekteringen är så gott som färdigställd och byggloven har sökts för kontorsverksamhet samt tillfälliga bygglov för de publika lokalerna. Alla bygglov har blivit godkända av Stadsbyggnadskontoret. Den gällande stadsplanens förutsättningar gör att Higab önskar göra en ändring av detaljplanen inom några år och det kommer att ske i samråd med Stadsbyggnadskontoret.

Allt är förberett för att kunna handla upp en entreprenör som kan driva byggprojektet vidare.

Under investeringens genomförande kommer planerat underhåll att utföras. Det är kalkylerat till ca [REDACTED], varav [REDACTED] är energibesparande åtgärder. Underhållskostnaden kommer att fördelas på följande sätt, [REDACTED] under 2023 och [REDACTED] under 2024.

Uthyrningsbar lokalyta efter att projekteringen är genomförd är 3 210 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på [REDACTED] exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

Investeringsanalys

Bedömt värde för fastigheten idag:	82,9 mnkr
Investering:	[REDACTED]
Totalt värde efter investering:	[REDACTED]
Beräknat driftnetto efter investering år 1:	[REDACTED] per år
Direktavkastning år 1:	[REDACTED] %
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[REDACTED] % (kontor) och [REDACTED], % (för publik yta)
Bedömt marknadsvärde efter investering:	[REDACTED]
Bokfört värde för fastigheten idag:	[REDACTED]
Investering:	[REDACTED]
Underhåll:	[REDACTED]
Bokfört värde efter investering:	[REDACTED]
Bedömt nedskrivningsbehov om	[REDACTED].

Samverkan och tillgänglighet

Huvudentrén till källarlokalen kommer att tillgänglighetsanpassas och en ny hiss kommer att installeras i den nya entrén från Tyggårdsgatan, vilket kommer göra Sahlgrenska Huset tillgängligt på alla våningsplanen.

Sammanfattande bedömning

Förstudie och projektering har visat att Higab har goda förutsättningar för att öppna upp Sahlgrenska Huset för göteborgarna och skapa ändamålsriktiga lokaler. Investeringskalkylerna visar på bättre lönsamhet än marknadens förväntningar. Att genomföra underhåll samtidigt som att investera i tillgänglighet, inomhusklimat och trygghet ger en stor kostnadseffektivitet och ett högre hyresuttag.