

Styrelsehandling 11
Diarienummer 0121/22
Norra Älvstranden Utveckling AB
2022-11-28
Handläggare: Magnus Casperson, Chef Fastighet

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget bedömer 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@alvstranden.goteborg.se.

Beslutsärende – hyresgäst Anpassning i Äran

***OBS!** Anbudsgenomgång pågår. Bolaget kan därför inte ange beloppen i handlingen med hänsyn till sekretessreglerna. Ytterligare information kommer vid presentationen på styrelsesammanträdet.*

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar XX miljoner kronor för en hyresgäst Anpassning av två våningsplan i byggnaden Äran.

Sammanfattning

Lokalförvaltningen hyr sedan tidigare lokaler i byggnaden Äran som är belägen på fastigheten Lindholmen 6:9. Utbildningsförvaltningen som är användare av lokalerna behöver möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program och då Lindholmens Tekniska Gymnasium flyttar in i nybyggda lokaler, uppstår en outnyttjad lokalyta i Äran.

Nu önskar Lokalförvaltningen hyresgäst Anpassa plan tre och fyra i fastigheten som Lindholmens Tekniska Gymnasium tidigare använt för sin verksamhet som består av yrkesutbildningar. Tanken är att Polhemsgymnasiet ska flytta in hösten 2023 och de ska bedriva utbildningar inom ekonomi, naturvetenskap, samhällskunskap och teknikprogram vilket ställer andra krav på utformningen av lokalen. För att hyresgäst Anpassningen ska hinna bli klar före skolstarten hösten 2023 måste ombyggnaden komma igång snarast.

Eftersom det är en önskad hyresgäst Anpassning kommer hela investeringen att finansieras av Lokalförvaltningen.



Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Kostnaden finansieras i sin helhet av hyresgästen Lokalförvaltningen under en hyresperiod på tio år.

Bedömning ur en ekologisk dimension

I samband med hyresgästanpassningen planerar bolaget att byta två ventilationsaggregat vilket är budgeterat i underhållsramen. De nya ventilationsaggregaten har en avsevärt högre återvinningsgrad vilket minskar energiförbrukningen med cirka 450 000 kW/h.

Bedömning ur en social dimension

Projektet bidrar till att skolverksamheten får möjlighet till bra funktionella lokaler för att fortsätta utbilda ungdomar.

Samverkan

Samverkan har genomförts med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen samt de fackliga organisationerna.

Expedieras

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

Ärendet

Ärendet handlar om en hyresgästanpassning av våning tre och fyra i Äran. Lokalerna hyrs av Lokalförvaltningen och sedan bedriver Utbildningsförvaltningen gymnasieverksamhet i lokalerna.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Lindholmens Tekniska gymnasium lämnar Äran och flyttar in i sin nybyggda fastighet. Därmed uppstår en outnyttjad lokalyta i Äran för vår hyresgäst som är Lokalförvaltningen. Utbildningsförvaltningen vill dock genom Lokalförvaltningen fortsätta hyra plan tre och fyra i Äran för att möta behovet av nya utbildningsplatser inom högskoleförberedande program.

Hyresgästanpassningen avser en total renovering. Väggar måste flyttas för att få en annan planlösning, nytt ytskikt på innertak, väggar, golv och trappor, dörrar ska bytas ut, pentry- och wc kompletteras, brandsläckningssystem och vattensprinkelsystem ska monteras med hänsyn till de naturvetenskapliga utbildningslokalerna.

Efter ombyggnationen blir lokalerna ändamålsenliga för cirka 800 elever. Den totala ombyggnadsytan uppgår till 4 800 kvm.

Ärendets historik

Styrelsen informerades om ärendet i Vd-rapporten 2022-02-07.

Bolagets bedömning

Ekonomi

En förstudie har tagits fram av Älvstranden Utveckling tillsammans med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen. Ombyggnaden är en hyresgästanpassning och Lokalförvaltningen kommer att finansiera hela ombyggnaden under en hyresperiod på tio år.

Upphandlingen är villkorad med ett beslut från bolagets styrelse. Med hänsyn till pågående konjunkturosäkerhet ville bolaget ta in anbudet från marknaden innan äskande av medel hos styrelsen.

I samband med hyresgästanpassningen planerar bolaget att byta två ventilationsaggregat vilket ingår i underhållsbudgeten för 2023. De nya ventilationsaggregaten har en avsevärt högre återvinningsgrad vilket minskar energiförbrukningen med cirka 450 000 kW/h och är helt i linje med stadens proaktiva arbete för energibesparingsåtgärder.

Kalkyler för projektet kommer att visas på styrelsemötet med hänsyn till pågående upphandlingsförfarande.

Risker och möjligheter

Den största risken är om hyresgästanpassningen inte utförs och Lokalförvaltningen säger upp avtalet vid nästa omförhandling och lokalen blir vakant.

Med ett nytt förlängt avtal och en hyresgäst med ändamålsenliga lokaler ökar möjligheterna att fortsatt utveckla området med nöjda hyresgäster.

Den affärsmässiga risken bedömer vi som låg.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

En förstudie har tagits fram av Älvstranden Utveckling tillsammans med Lokalförvaltningen och Utbildningsförvaltningen. Bedömd investering efter inkomna anbud på ombyggnaden uppgår till XX mnkr och finansieras i sin helhet genom hyresgästen under kommande hyresperiod på tio år. Någon nedskrivning till följd av investeringen är inte aktuell.

Upphandlingen är villkorad med ett beviljande från vår styrelse. Med hänsyn till pågående konjunkturosäkerhet ville bolaget ta in anbuden innan vi äskade medel hos styrelsen.

Ekologisk dimension

Att renovera och utnyttja befintliga lokaler är ekologiskt hållbart.

Social dimension

Projektet bidrar till att skolverksamheten får möjlighet till bra funktionella lokaler för att fortsätta utbilda ungdomar.