

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-12-14
Beslutspunkt (14)

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 55
E-post: annika.janson@higab.se

Slakthuset hus B, Investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandling 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.

1. Att besluta om en upprustning av Slakthuset hus B innehållande investering, underhåll och omställningskostnader. Total projektvolym [REDACTED].

Ärendet

Ärendet avser investering hus B (fördelade på fyra lokaler) innan avtal tecknats med hyresgäster. Byggnaden har en central plats i Slakthuset och ska stå kvar över tid. Investeringen avser iordningställande av lokaler för inflyttning av hyresgäster på lång sikt i enlighet med Slakthusets vision. Investeringen ligger till grund för en långsiktig hyra.

Investeringen motsvarar [REDACTED] direktavkastning.

Byggrättsvärdet på fastigheten bedöms öka över tid i samband med ny detaljplan för området.

I den tid som råder, är byggprojektets kostnadslägen höga. I detta projekt har projektledare, genomförande entreprenören och affärsutvecklare samverkat för att få ner totala kostnadsbudget för byggprojektet.

Avsteg har gjorts från ursprunglig utformning, bl a minskat antal lokaler, anslutning för kyla finns förberett i fasadliv (ingår i annat projekt), lokalerna uppfyller säkerhetsklass 1 (kan kompletteras av hyresgästen) avsteg, till viss del, från Higabs allmänna anvisningar avseende styrning och regler av drift (sammanställning ska godkännas av Higab)

Syfte:

2014 skickade Higab begäran om planbesked, föranlett av en önskan om ändrad detaljplan (industriplan till centrumplan) Fastigheten har sedan 2017 varit med i Stadsbyggnadskontoret lista gällande start av produktionsplan för ny detaljplan.

Parallellt med denna process utvecklar Higab området för att skapa flexibla och ändamålsenliga lokaler i enlighet med framtagna vision för Slakthuset.

Särskild budget gällande omställningskostnader finns beslutad.

Beskrivning av ärendet

Läge:

Slakthuset har ett bra läge i staden (Gamlestaden) nära knytpunkt med bra kommunikationer. Slakthuset består av flera byggnader och tanken är att skapa en destination i enlighet med framtagna visioner för mat och dryck, konst och kultur.

Här erbjuds tillträde till unika lokaler på ett område med en industrihistoria, som även har arkitektonisk och estetisk betydelse för staden.

Genomförande:

Higab har en upprättad ombyggnadsplan för Slakthuset där Hus B har en central plats. Investeringen möjliggör uthyrning som är förutsättning för den underliggande visionen för Slakthuset.

Hus B kommer att innehålla blandat utbud med olika verksamheter som kommer levandegöra området.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Slakthuset är en fastighet under utveckling. I förlängningen, med ny detaljplan kommer fastigheten förtätas med ca ytterligare 45 000 kvm lokalyta. Slakthuset och Gamlestaden bedöms vara en attraktiv plats i staden med bra läge och bra kommunikationer vilket bedöms generera goda hyresintäkter för framtiden.

Investeringen är [REDACTED] och finansieras av långsiktigt hyresuttag på lokalerna, direktavkastningen [REDACTED]. Totala ombyggnationen är [REDACTED] inkl investering, planerat underhåll, omställningskostnader.

Underhållsåtgärder om [REDACTED] finansieras utöver ordinarie budget för planerat underhåll. Kostnaden för omställning om [REDACTED] är tidigare beslutad (redovisas löpande)

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

Tanken är att locka besökare till området som främjar mångfald och jämställdhet. Etablering av fler verksamheter med ett publikt utbud, med öppna verksamheter dag och kvällstid ökar flödet av människor till Slakthuset, vilket skapar flöden som bidrar till att den upplevda tryggheten ökar för både boende, verksamma och besökare.

Genom samverkan med andra fastighetsägare i området (Gamlestan) BID, YesBox (BRG) med flera samarbetar vi också för ett tryggare och attraktivare Göteborg.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Sammanfattande bedömning

Higab har goda förutsättningar att fortsätta arbetet att skapa en destination i enlighet med visionen för Slakthuset. Investeringen skapar förutsättningar för ändamålsenliga lokaler i hus B. Investeringskalkylen visar på avkastning ■■■■%, vår bedömning är att i kommande utveckling och i ny detaljplan ökar fastighetens totala värde. Investeringen bedöms över tid möta marknadens förväntningar.