

Styrelsehandling

Utfärdat 2021-05-14

Diarienummer 0068-21

Handläggare

Lena Lundblad/Katharina Sandström/Fia Hendar

Telefon: 031-774

E-post: lena.lundblad@p-bolaget.goteborg.seKatharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

Investeringsbeslut för parkeringshus Liseberg

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

- Styrelsen beslutar att förvärva fastigheten Göteborg Skår 40:19 av AB Liseberg Skår 40:17 till ett pris motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde beräknat till **2 535 739 kr** och att mellanskillnaden mellan det överenskomna förvärvspriset och skattemässigt restvärdet, 40 214 261 kr, föreslås delas ut till Liseberg AB via Stadshus AB i 2021 års bokslutsberedning.
- Styrelsen beslutar att teckna partsbytesavtal med AB Liseberg Skår 40:17 och därigenom träda i AB Liseberg Skår 40:17 s ställe i av detta bolag tecknat avtal med World of Volvo AB den 2020-11-04 rörande uppförande av parkeringsanläggning på fastigheten Göteborg Skår 40:19.

Sammanfattning

Ärendet innebär ett investeringsbeslut om totalt 492 850 000 kr inklusive förvärv av p-husfastigheten Skår 40:19 av Lisebergs dotterbolag AB Liseberg Skår 40:17 samt uppförande av ett p-hus om 1548 p-platser på denna fastighet. Investeringsbeslutet innebär i den del som avser uppförande av p-huset att bolaget träder i Lisebergs (företrätt genom helägda dotterbolaget AB Liseberg Skår 40:17) ställe i avtal tecknat 4 november 2020 med World of Volvo AB om uppförande av p-huset och de närmare förutsättningarna för detta.

Parkeringsanläggningen syftar till att möta Lisebergs parkeringsbehov för nöjespark, hotell och vattenland samt parkeringsbehovet för Volvos upplevelsecenter, World of Volvo. Upplevelsecentret och parkeringsanläggningen kommer att vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå och integrerat med parkeringsanläggningen. Det innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att uppföras på två självständiga, tvådimensionella fastigheter med tredimensionella utrymmen ovanpå. Parkeringsanläggningen kommer att uppföras på den nybildade p-husfastigheten Göteborg Skår 40:19.

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering och uppförande.

Volvos uppdrag i detta avseende är reglerat i det Uppdragsavtal som tecknats mellan AB Liseberg Skår 40:17 och World of Volvo AB. Uppförandet ska enligt detta avtal ske till en fast ersättning om 388 630 tkr för 1 510 p-platser med fast tillägg per plats för tillkommande parkeringsplatser upp till 1 548. Avtalet reglerar i övrigt hanteringen av ändrings- och tillägsarbeten, uppdragstagarens byggherreansvar samt uppdragstagarens ansvar vid försenad leverans mm. Senaste leveranstidpunkt är satt till 31 mars 2023 och anpassat till Lisebergs driftsättning av hotellet inom ramen för Lisebergs jubileumsprojekt.

Vid sitt sammanträde den 15 oktober 2020 beslutade kommunfullmäktige om Lisebergs och Parkeringsbolagets försäljning respektive förvärv av den aktuella parkeringshusfastigheten och bolagen har därefter planerat för Parkeringsbolagets huvudmannaskap för den aktuella parkeringsanläggningen.

Mot bakgrund av detta föreslås att Parkeringsbolaget beslutar att förvärva parkeringshusfastigheten Skår 40:19 av AB Liseberg Skår 40:17 för en köpeskilling om 2 535 739 kr samt teckna partsbytesavtal med AB Liseberg Skår 40:17, genom vilket Parkeringsbolaget träder i AB Liseberg Skår 40:17s ställe i Uppdragsavtalet som är tecknat med World of Volvo AB. Parkeringsbolaget blir därmed beställare av den parkeringsanläggning som World of Volvo enligt Uppdragsavtalet ska uppföra på parkeringshusfastigheten och ikläder sig i övrigt de rättigheter och skyldigheter som stipuleras i avtalet med bilagor.

Investeringen i parkeringsanläggningen bedöms nå en avkastning som uppgår till 5,1% procent och med nu kända förutsättningar bedöms inte något nedskrivningsbehov föreligga. Parkeringsbolaget kommer in sent i en process som pågått mellan Liseberg och World of Volvo under lång tid och bolagets möjligheter att påverka utformning och andra förutsättningar för parkeringsanläggningen är begränsade. Det finns därmed vissa osäkerhetsfaktorer kring kostnader och kvalitet i anläggningen, vilka dock bedöms som hanterbara av bolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den totala investeringen i parkeringsanläggningen är kalkylerad till 492 850 000 kr.

Fastigheten Göteborg Skår 40:19 förvärvas till ett pris motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde beräknat till **2 535 739 kr**. Enligt stadens rutin gällande överföring av fast egendom inom koncernen ska överföring ske till skattemässigt restvärde. Därefter sker en värdeöverföring i samband med bokslutsberedningen 2021 via utdelning motsvarande mellanskillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde vilken uppgår till 40 214 261 kr.

Investeringen i parkeringsanläggningen bedöms nå en avkastning som uppgår till 5,1% procent och med nu kända förutsättningar bedöms inte något nedskrivningsbehov föreligga.

Intäktssidan bedöms utgöra den största ekonomiska osäkerhetsfaktorn mot bakgrund av Lisebergs säsongsvariationer, kundtillströmningen till Lisebergs nya verksamheter och Volvos upplevelsecenter i kombination med den stora volymen parkeringsplatser i något perifert läge i förhållande till övriga evenemangsområdet.

Bolaget långsiktiga ekonomiska scenarier visar att bolaget fortsatt uppnår en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande stabilitet under förutsättning att antagandena om projekten i bolagets 10-åriga investeringsplan inte avviker allt väsentligt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Uppförandet av parkeringsanläggningen och Volvos upplevelsecenter innebär att ett område som idag består av outnyttjad tidigare industrimark blir tillgängliggjort för göteborgarna.

Den tidigare industrimarken saneras, vilket minskar framtida risk för spridning av föroreningar.

Bedömning ur social dimension

Området är idag ogästvänligt men genom detaljplanens krav på ett attraktivt parkstråk utmed Mölndalsåns strand i kombination med en hög kvalitet i utformning av upplevelsecentret och parkeringsanläggningen ökar känslan av trygghet och säkerhet.

Bilagor:

1. Protokollsutdrag Göteborgs Stads Parkering 2020-08-20 § 101 Yttrande till Stadshus AB rörande huvudmannaskapet för planerad parkeringsanläggning på del av Skår 40:17
2. Utdrag från protokoll KF 2020-10-15 § 24 Hemställan från Liseberg AB om ställningstagande avseende försäljning av fastighet till Volvo och försäljning av fastighet för uppförande av parkeringsanläggning

Ärendet

Ärendet innebär ett investeringsbeslut om totalt 492 850 000 kr inklusive förvärv av p-husfastigheten Skår 40:19 av Lisebergs dotterbolag AB Liseberg Skår 40:17 samt uppförande av ett p-hus om 1 548 p-platser på denna fastighet. Investeringsbeslutet innebär i den del som avser uppförande av p-huset att bolaget träder i Lisebergs (företrätt av AB Liseberg Skår 40:17) ställe i avtal tecknat 4 november 2020 med World of Volvo AB om uppförande av p-huset och de närmare förutsättningarna för detta.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanerna för Lisebergs Jubileumspark ("Detaljplan I") respektive området öster om Nelickevägen ("Detaljplan II") skapar förutsättningar för utveckling av Liseberg med hotell och vattenpark och för bolagets expansion på längre sikt. "Detaljplan II" skapar även förutsättningar för Volvo Car Corporation och AB Volvos planerade gemensamma upplevelsecenter, World of Volvo, samt en med upplevelsecentret integrerad parkeringsanläggning. Parkeringsanläggningen omfattar ca 1 500 p-platser och är tänkt att möta Lisebergs och World of Volvos samlade parkeringsbehov.

2020-05-06 hemställde Liseberg till kommunfullmäktige om fullmäktiges bemyndigande att avyttra delar av fastigheten Skår 40:17 i syfte att skapa förutsättningar för World of Volvo samt möjliggöra för en extern intressent att bli huvudman för parkeringsanläggningen. I samband med Stadshus ABs behandling av ärendet beslutades att remittera frågan rörande huvudmannaskap för anläggningen till Parkeringsbolaget. Bolaget besvarade frågan genom beslut 2020-08-31 (bilaga 1). Vid sitt sammanträde den 2020-10-15 beslutade kommunfullmäktige att tillstyrka Lisebergs försäljning av del av Skår 40:17 till World of Volvo för ett förverkligande av planerat upplevelsecenter och gav samtidigt i uppdrag till Liseberg att avyttra p-husfastigheten till Parkeringsbolaget och i uppdrag till Parkeringsbolaget om att förvärva densamma (bilaga 2).

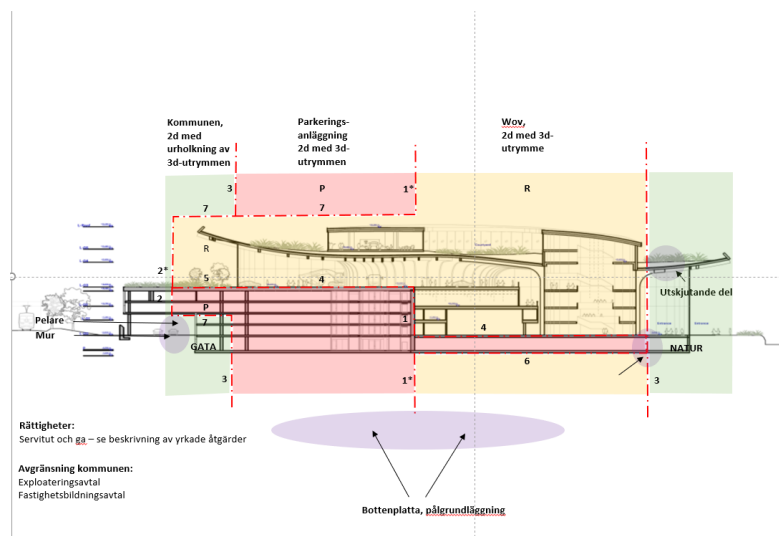
Förutsättningar för genomförande

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut har Parkeringsbolaget och Liseberg AB därefter planerat för ett genomförande, innebärande att Parkeringsbolaget blir huvudman för den planerade parkeringsanläggningen.

En förutsättning för genomförande är att Lisebergs stamfastighet Skår 40:17 inom området delas i tre separata fastigheter. En fastighet bildas för uppförande av Volvos upplevelsecenter och en fastighet, Skår 40:19, bildas för uppförande av parkeringsanläggningen. Den tredje fastigheten (det som blir kvar efter fastighetsbildningen) blir ny stamfastighet och kommer fortsatt att ägas av Liseberg. Ett genomförande förutsätter att Parkeringsbolaget förvärvar p-husfastigheten Skår 40:19. Fastighetsbildning i enlighet med ovan är nu genomförd.

Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå och integrerat med parkeringsanläggningen och där

grundläggning och stomme till stora delar kommer att vara gemensam för både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen. Det innebär att Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen kommer att uppföras på två självständiga, tvådimensionella fastigheter med tredimensionella utrymmen ovanpå.



Principskiss för fastighetsindelningen för World of Volvo och parkeringsanläggningen

Eftersom Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen ska uppföras sammanbyggda och utgör två delar av en och samma byggnad kommer Volvo ombesörja både upplevelsecentrets och parkeringsanläggningens färdigprojektering och uppförande.

Liseberg har den 4 november 2020, som ett led i genomförandet av den sammantagna affären med Volvo, tecknat avtal med Volvo för uppförandet av parkeringsanläggningen som en del av den gemensamma byggnaden. Detta avtal (Uppdragsavtalet) reglerar Volvos ansvar för uppförandet av parkeringsanläggningen. Detta ska ske i enlighet med de förutsättningar som gäller för parkeringsanläggningen enligt bygglov och, gemensamt med Liseberg, framtagna systemhandlingar. Avtalet reglerar även hantering av ändrings- och tilläggsarbeten, uppdragstagarens byggherreansvar samt ansvar vid försenad leverans mm. Senaste leveranstidpunkt är satt till 31 mars 2023 och är anpassad till att anläggningen ska kunna möta parkeringsbehovet för det hotell som utgör del av Lisebergs jubileumsprojekt så att slutbesked för detta kan erhållas och hotellet tas i bruk enligt plan. För uppförandet av parkeringsanläggningen ska Liseberg, enligt Uppdragsavtalet, erlagga en fast ersättning om 388 630 tkr med tillägg om 257 tkr per plats för varje plats över 1 510 p-platser. Ett genomförande förutsätter vidare att Parkeringsbolaget, genom att teckna ett partsbytesavtal med AB Liseberg Skår 40:17, träder i detta bolags ställe i relationen med Volvo när det gäller uppförandet av p-anläggningen.

Den fasta ersättningen, som nämns ovan, har bestämts med utgångspunkt från en kalkyl för ett tänkt parkeringshus i ett fristående utförande (ett s.k Basic P-garage). Bakgrunden till detta är att parkeringsanläggningen inte ska belastas med de högre byggkostnader som blir följden av att anläggningen integreras i samma byggnad som upplevelsecentret. Basic-P-garaget ska uppfylla de krav och funktioner som framgår av framtagna systemhandlingar och ska innehålla minst 1 510 och högst 1 548 p-platser. 1 548 p-platser utgör detaljplanens krav. Basic-garaget förutsätts ha full funktion som parkeringsanläggning.

Med utgångspunkt i dessa förutsättningar krävs för att Parkeringsbolaget ska bli huvudman för parkeringsanläggningen att bolaget:

- 1) förvärvar den aktuella parkeringshusfastigheten, Skår 40:19
- 2) tecknar partsbytesavtal med AB Liseberg Skår 40:17 och därigenom träder i detta bolags (Lisebergs) ställe i Uppdragsavtalet.

Överlåtelseavtalet

Överlåtelseavtalet reglerar bolagets förvärv av parkeringshusfastigheten Skår 40:19 från Lisebergs dotterbolag AB Skår 40:17 och är upprättat med för en fastighetsöverlåtelse sedvanliga villkor. Enligt stadens rutin gällande överföring av fast egendom inom koncernen ska överföring ske till skattemässigt restvärde. Fastigheten förvärfvas därför till ett pris motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde beräknat till **2 535 739 kr**. Därefter sker en värdeöverföring i samband med bokslutsberedningen 2021 via utdelning motsvarande mellanskillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde, vilken uppgår till 40 214 261 kr.

Partsbytesavtalet

Partsbytesavtalet reglerar att bolaget träder i AB Skår 40:17:s (dvs Lisebergs) ställe i Uppdragsavtalet som AB Skår 40:17 och World of Volvo AB tecknat avseende uppförande av p-garaget.

Genom partsbytesavtalet ikläder sig Parkeringsbolaget AB Liseberg Skår 40:17:s rättigheter och skyldigheter enligt Uppdragsavtalet.

Detta innebär i huvudsak följande skyldigheter för Parkeringsbolaget enligt Uppdragsavtalet:

- att erlagga en fast ersättning för uppdraget om 388 630 tkr för 1 510 p-platser med tillägg av 257 371 kr per parkeringsplats för varje p-plats upp till 1 548 som ytterligare tillskapas i anläggningen
- tillhandahålla World of Volvo AB 148 p-platser genom mellan AB Liseberg Skår 40:17 och World of Volvo tecknat P-lösenavtal
- iaktta de villkor för in-och utvändigt skyltning som anges i mellan AB Liseberg Skår 40:17 och World of Volvo AB tecknat servitutsavtal rörande skyltning.

Detta innebär i huvudsak följande rättigheter för Parkeringsbolaget enligt Uppdragsavtalet:

- att mot erlagd ersättning för uppdraget erhålla en parkeringsanläggning enligt de förutsättningar som framgår av fastställda systemhandlingar för anläggningen.
- att en färdigställd parkeringsanläggning avlämnas senast 31 mars 2023 med något senarelagt avlämnande av källarplanet.

Lönsamhetsanalys

Kalkylantaganden	
Antal parkeringsplatser	1 548
Investering totalt, tkr	492 850
Investering per plats, tkr	318
Kalkylperiod, år	50
Kalkylränta, nominell %	6,9
Parkeringsintäkt/plats/år (2024 full drift), tkr	21
Drift-, underhållskostnad och fastighetsskatt/plats/år, tkr	5
Första investeringsår	2021
Driftstart	2023, Q2
Full drift	2024

Kalkylen bygger på antagandet om en timtaxa på 24 kr/timme år 2023 när anläggningen tas i bruk. En årlig prishöjning med 1 kr/timme till 25 kr/timme, därefter inflationsjusterade priser. Snittbeläggningen är bedömd till 22% för 14 timmar.

LÖNSAMHETSANALYS		tkr
Liseberg		
Totalinvestering, nominellt värde		492 850
Avkastningskrav		6,90%
Kalkyltid		50 år
Kalkyltidpunkt		2023
Evigt restvärde		Nej
Nuvärde av affärsverksamhetens kassaflöden		371 563
Nuvärde av restvärdet		0
Nuvärde av restvärde rörelsekapital		218
Summa nuvärde		371 781
Föreslagna investeringar i tillgångar		-507 606
Nettonuvärde (NPV)		-135 825
Internränta (IRR)		5,1%
Återbetalningstid (Payback), år		> 50

Med nu kända kalkylförutsättningar uppnår investeringen en avkastning på 5,1%.

Det indikativa värdet beräknas överstiga investeringen i parkeringsanläggningen och därmed föreligger inget nedskrivningsbehov under angivna kalkylantaganden.

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer

Ekonomiska risker

- Den fasta ersättningen som, enligt Uppdragsavtalet, ska erläggas för parkeringsanläggningen utgår från vissa förutsättningar rörande markförhållandena på fastigheten såsom, men inte begränsat till, arkeologi, geoteknik mm. Enligt Uppdragsavtalet kan Volvo begära ersättning för kostnader som påverkas av att sådana förhållanden av betydelse avviker från vad som förutsatts i den kalkyl som ligger till grund för den fasta ersättningens beräkning. Endast avvikelser avseende sådana förhållanden som hade påverkat Basic-p-anläggningen kan dock återopas.

Mark- och saneringsarbeten samt grundläggning är nu i huvudsak avslutade i projektet och ingen formell begäran om ytterligare ersättning har framförts till Liseberg från Volvo. Risken i dessa avseenden bedöms därmed som delvis hanterad. Eventuella övriga kostnadsökningar bedöms kunna hanteras av den avsättning för risk som gjorts i bolagets totalkalkyl, se ovan.

- Den kalkyl den fasta ersättningen utgår från är baserad på den systemhandling som utgör bilaga till Uppdragsavtalet och, som i och med undertecknandet, godkänts av Liseberg. Eventuella avvikelser från systemhandlingen föranleder, enligt Uppdragsavtalet, justering av ersättningen genom ändrings- och tilläggsarbeten. Dessa kan både innebära avdrag från och tillägg till ersättningen. Bolaget har kommit sent in i planeringen av parkeringsanläggningen och har därmed haft begränsat med tid att i detalj kunna sätta sig in i systemhandlingen, varför kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten kan tillkomma när funktioner enligt systemhandlingen klargörs i fortsatt arbete och bolaget ser behov av att justera eller komplettera dessa. Ändrings- och tilläggsarbeten bedöms kunna komma att hanteras av den avsättning för risk som gjorts i bolagets totalkalkyl, se ovan.
- Beläggningen i lönsamhetskalkylen ovan är baserad på bolagets erfarenhetsmässiga beläggningsgrad på Lisebergs befintliga besöksparkering i området med tillägg för i detaljplanen bedömt parkeringsbehov med koppling till kommande hotell, vattenpark och upplevelsecenter. Säsongsvariationerna, kundtillströmningen till Lisebergs nya verksamheter och Volvos upplevelsecenter i kombination med den stora volymen parkeringsplatser i parkeringsanläggningen utgör osäkerhetsfaktorer när det gäller intäktsbedömningen för anläggningen. För att minska osäkerheten är det viktigt att anläggningen under Lisebergs lågsäsong kan attrahera även andra besökare till evenemangsområdet. Svenska Mässan, Göteborg & Co m fl, kommer att vara viktiga samarbetspartners.

Tidsrisker

- För bolagets del är tidsriskerna i projektet marginella då avlämnandetidpunkten framförallt är kopplad till Lisebergs behov av parkering då det nya hotellet tas i anspråk. Bolaget inte har ansvar för framdrift under byggtid.
- Uppdragsavtalet reglerar Volvos ansvar för eventuell försening under byggtid. Detta ansvar innefattar vite samt en skyldighet att ordna tillfällig parkering och involverar genom partsbytesavtalet Parkeringsbolaget som parkeringsaktör även under dessa förutsättningar.

Övrig risk

- Som framgått ovan kommer Volvos upplevelsecenter och parkeringsanläggningen vara sammanbyggda i en byggnad och rent byggnadstekniskt utgöra en produktionsteknisk enhet där Volvos upplevelsecenter uppförs ovanpå och integrerat med parkeringsanläggningen. Grundläggning och stomme kommer till stora delar att vara gemensam för både upplevelsecentret och parkeringsanläggningen. Arbetena hänförliga till upplevelsecentret är kontraktets huvudföremål och överstiger värdemässigt kostnaderna hänförliga till parkeringshuset. Byggtreprenaden kan därför, mot bakgrund av ovanstående, betraktas som ett odelbart blandat kontrakt enligt LOU. Ett sådant kontrakt är undantaget LOU, varför Liseberg, genom Uppdragsavtalet, tecknat avtal med Volvo om parkeringsanläggningens uppförande.

Det råder dock viss juridisk osäkerhet kring förutsättningarna för när ett kontrakt ska anses vara odelbart. Liseberg har utrett frågan med stöd av extern juridisk expertis, biträdd av byggnadsteknisk kompetens, innan avtalets ingående. Bedömningen är att det föreligger goda argument för bedömningen att kontraktet är att anse som ett odelbart blandat kontrakt och bolaget delar denna bedömning. Det föreligger dock en viss risk, om än inte betydande, att undanta kontraktet från upphandlingsplikt enligt LOU.

Bolagets bedömning

Kommunfullmäktige beslutade den 15 oktober 2020 om Parkeringsbolaget som huvudman för parkeringsanläggningen och förberedelser för ett genomförande har sedan dess pågått i samverkan mellan Liseberg och bolaget. Liseberg och Volvo tecknade ett första LOI för att möjliggöra ett uppförande av Volvos upplevelsecenter hösten 2018 och har sedan dess förhandlat fram affär och upplägg sinsemellan. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut planerades avtalsundertecknande mellan parterna den 4 november 2020, vilket även då kunde genomföras. För Parkeringsbolagets del har den korta tiden mellan beslut och avtalstecknande inneburit begränsade möjligheter att påverka utformningen av parkeringsanläggningen eller andra förutsättningar som i och med parternas avtalstecknande låstes.

Parkeringsbolaget har dock haft möjlighet att till viss del påverka mellan parterna tecknat servitutsavtal rörande skyltning, gränsdragningen i samband med fastighetsbildning samt avtalsutformningen rörande Lisebergs p-rätt i anläggningen. För närvarande pågår arbete

med att tillgodose bolagets krav och intresse i samband med detaljprojektering med beslutad systemhandling som grund. Likaså har bolaget tagit ställning till parkeringsinventarier i form av bland annat laddinfrastruktur och hänvisningssystem, vilka bolaget bedömer som nödvändiga för att nå upp myndighetskrav och bolagets kvalitetskrav på denna typ av anläggning.

Bolagets bedömning är att bolaget har utnyttjat de möjligheter att tillvarata bolagets intressen som funnits under dessa omständigheter.

Lena Lundblad

Avd chef Strategisk utveckling

Katharina Sandström

Ekonomichef

Kristina Rejare

VD