



Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt (12)

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

Feskekôrka investeringsbeslut

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.

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om en utökad investeringsbudget för utvecklingen av Feskekôrka om [REDACTED].

Sammanfattning

Ärendet avser ett investeringsbeslut för utökad investeringsram för utvecklingen av Feskekôrka. I slutet av 2021 fattades ett beslut om en investeringsram på [REDACTED] den behöver nu utökas med [REDACTED]. Investeringen kommer att säkerställa att projektet kan fortgå enligt framtagna handlingar och godkända bygglov.

Entreprenaden genomförs i ett så kallat samverkansavtal, vilket innebär att Higab tillsammans med entreprenör gemensamt ska hitta den bästa och mest ekonomiskt hållbara lösningen.

Tidigare framtagna kalkyl från 2021 är inte längre aktuell. Kostnadsdrivande faktorer är det nuvarande marknadsläget som har påverkat priser på materialkostnader, energi och arbetskraft i en negativ riktning. Därför har vi tillsammans med entreprenören tagit fram en ny kalkyl som baserats på de senaste projekterade handlingarna. I den nya kalkylen har även utförandemetoder säkerställts och kostnadsuppskattats.

Projektet kommer att färdigställas under hösten 2023 för att sedan lämnas över till Västkustupplevelser som kan påbörja sitt arbete med att levandegöra byggnaden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för investeringen blir [REDACTED] och baseras på en investeringskostnad för ombyggnationen på [REDACTED] inklusive förstudie, projektering och genomförande.

Enligt tidigare beslut pågår ett underhållsarbete med en total budget på [REDACTED]. Projektets totala budget uppgår till [REDACTED]. Av dessa kommer cirka [REDACTED] resultatföras i form av en nedskrivning. Om fastigheten hade varit bokförd till marknadsvärde hade den affärsmässiga nedskrivningen blivit [REDACTED].

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål, vilket innebär att miljöplaner, rivningsplaner, Sunda Hus och Miljöbyggnad Silver följs. Detta innebär bland annat att medvetna materialval görs samt följs upp enligt vedertagna rutiner.

Bedömning ur social dimension

I 148 år har Feskekôrka varit en viktig och central plats för handel med fisk och skaldjur i Göteborg. Byggnaden är en av Göteborgs mest kända och har ett mycket starkt symbolvärde för staden, både verksamhetsmässigt och för sin unika arkitektur. Byggnadens status och det centrala läget vid Rosenlundskanalen ger goda förutsättningar att lyfta en av Göteborgs mest kända ikonbyggnader till nya höjder och bidra till stadsutvecklingen i området.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då ökade öppettider och bredare utbud innebär att fler invånare nu kan ta del av detta byggnadsminne i större utsträckning.

Likaså kommer den framtida Feskekôrka bidra till ökad trygghet i Rosenlund, då utökade öppettider för med sig att fler människor rör sig i området över dygnet.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Att besluta om en utökad investeringsbudget för Feskekôrka om [REDACTED].

Beskrivning av ärendet

Läge

Feskekôrka har ett mycket centralt läge, beläget i Rosenlund med direkt anslutning till Rosenlundskanalen. Rosenlundsområdet är ett område på frammarsch och utvecklingen av Feskekôrka kommer bidra positivt till stadsutvecklingen i området och för göteborgarna.

Byggnaden erbjuder tillträde till en unik interiör av stor lokalhistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. När Feskekôrka öppnas upp igen efter renoveringen, kommer göteborgarna och tillresta ges möjlighet att uppleva den unika miljö som Feskekôrka erbjuder.

Genomförande

En förstudie har tagits fram som visar på förutsättningar och möjligheter och utifrån den har en konceptförfrågan gällande innehållet genomförts. Feskekôrka kommer att innehålla ett blandat utbud med både fisk- och skaldjursförsäljning över disk samt restauranger med högkvalitativa havsråvaror från lokala leverantörer. Hyresavtal har tecknats med Västkustupplevelser, som får möjlighet att utveckla och levandegöra byggnaden utifrån inlämnat konceptförslag.

Byggtreprenör är upphandlad och upprustningen av Feskekôrka pågår, bland annat har en grundförstärkning genomförts och timmermän har ersatt skadad träkonstruktion. Samtidigt som dessa underhållsåtgärder har genomförts har projektering pågått för att färdigställa övriga handlingar för att få startbesked för resterande delar. På grund av situationen i världen har marknadsläget förändrats mycket snabbt vilket bland annat påverkat priserna inom byggsektorn negativt, och den tidigare kalkylen från 2021 är inte längre aktuell. En ny kalkyl utifrån dagens förutsättningar har tagits fram tillsammans med entreprenören.

Feskekôrka beräknas öppna igen 2023/2024.

Tidigare beslutat underhåll genomförs för närvarande på byggnaden, detta är kalkylerat till ca [REDACTED] och ingår i bolagets totala underhållsbudget.

Uthyrningsbar lokalyta är ca 790 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på ca [REDACTED] [REDACTED] år exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

Investeringsanalys Feskekôrka


Bedömt marknadsvärde för fastigheten: [REDACTED].
Investering: [REDACTED].
Totalt värde efter investering: [REDACTED].

Beräknat driftnetto efter investering år 1: [REDACTED] per år
Direktavkastning år 1: [REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav: [REDACTED]

Bedömt marknadsvärde efter investering: [REDACTED].

Bokfört värde för fastigheten idag:
Investering:
Underhåll:
Bokfört värde efter investering:



Bedömt nedskrivningsbehov om 

Samverkan och tillgänglighet

Higab samarbetar med andra kommunala aktörer som berörs av projektet, såsom Stadsfastighetsförvaltning, Stadsbyggnadsförvaltningen och Länsstyrelsen, i arbetet med de underjordiska installationer som krävs i direkt anslutning till byggnaden, möjlighet att placera en serveringspråm i kanalen, tillgänglighet vid den nya entrétrappan etc.

Risakanalys

I dagsläget pågår stora utgrävningar invändigt i kyrkan, oväntade fynd och fynd av större kulturhistoriskt värde kan leda till att noggrann utgrävning av fynden behöver utföras, vilket i så fall kan ha negativ påverkan på tidsplanen. Även placering och nedgrävning av fettavskiljare kan innebära en risk då placeringen är inom fornminnesområdet. I övrigt pågår arbetena enligt plan och spontning och pålning av Feskekôrka har gått smidigare än väntat.

Sammanfattande bedömning

Feskekôrkas betydelse för Göteborg som lokalhistoriskt landmärke och turistmål kan inte överskattas. Det är av största vikt att kunna fortsätta vårt gemensamma arbete med att genomföra projektet för att göteborgare och turister åter ska få tillgång till Feskekôrka med utökade öppettider, bredare utbud, ändamålsriktiga lokaler och en långsiktig hållbarhet, både ur ett kulturhistoriskt och ekonomiskt perspektiv.