

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt (13)

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

Dicksonska Palatset investeringsbeslut

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om en utökad investeringsbudget för utveckling av Dicksonska Palatset om

██████████.

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 ett investeringsbeslut för utökad investeringsram för utveckling och renovering av Dicksonska Palatset.

I slutet av 2020 fattades ett beslut att genomföra projektet till en investeringskostnad om ██████████. Under 2021 färdigställandes alla handlingar för att kunna upphandla en entreprenör och byggentreprenaden påbörjades under 2022.

Därefter har fördyrande kostnader och tillkommande utredningar under produktionsfas lett till att Dicksonska Palatset behöver få ett beslut om en utökad investeringsbudget. Ett antal fördjupade utredningar har behövts göras för att skapa bästa möjliga förutsättningar för byggnaden och dess framtida hyresgäster. Exempel på sådana utredningar rör översyn och utbyggnad av hela värmesystemet och diverse åtgärder för att maximera möjligheten att använda byggnaden på ett hållbart och effektivt sätt för framtida hyresgäster.

Dicksonska Palatset kommer att innehålla ett blandat utbud med olika verksamheter för att levandegöra byggnaden. Möjlighet kommer att ges till en aktör att öppna upp stora delar av byggnaden för göteborgarna med bland annat, restaurang, konferens och festvåning.

På det övre planen kommer det att tillskapas kontorsytor med möjlighet att nyttjas av en eller två olika hyresgäster.

Dicksonska Palatset förväntas vara färdigställt under våren 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Direktavkastningen för projektet är ██████████ baserat på en investeringskostnad för ombyggnationen på ██████████ inklusive förstudie, projektering och genomförande. Investeringen kommer att finansieras utav framtida hyresintäkter.

Enligt tidigare beslut pågår ett underhållsarbete med en total budget på ██████████. Projektets totala budget uppgår till ██████████. Om fastigheten hade varit bokförd till marknadsvärde hade den affärsmässiga nedskrivningen blivit ██████████.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål, vilket innebär att miljöplaner, rivningsplaner och Sunda Hus följs. Detta innebär bland annat att medvetna materialval görs och följs upp.

Bedömning ur social dimension

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i anslutning till Avenyn i Göteborg, nära Trädgårdsföreningen och fina kommunikationsmöjligheter. Byggnaden erbjuder tillträde till unika interiörer av stor lokalhistorisk, upplevelsemässig, arkitektonisk och estetisk betydelse för staden. Då palatset nu ska öppnas upp kommer det att ge göteborgarna och tillresta möjlighet att uppleva den unika miljö som Dicksonska Palatset erbjuder.

Ärendet har således stor positiv inverkan när det gäller mångfald och jämställdhet då fler invånare nu kan ta del av detta byggnadsminne.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Ärendet

Att besluta om en utökad investeringsbudget för Dicksonska Palatset om [REDACTED].

Beskrivning av ärendet

Läge

Dicksonska Palatset har ett mycket centralt läge i Göteborg med bra kommunikationer i nära anslutning, vilket ger goda möjligheter för en aktör att bedriva öppen verksamhet.

Fastigheten är uppdelad på tre huskroppar: Palatset, Annexet och Vagnsskjulet.

Genomförande

2019 färdigställdes en förstudie som visade att Dicksonska Palatset har goda förutsättningar att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaden och även dess närområde.

Dicksonska Palatset kommer att innehålla ett blandat utbud med olika verksamheter för att levandegöra byggnaden. Möjlighet kommer att ges till en aktör att öppna upp stora delar av byggnaden som innefattar bland annat, restaurang, konferens och festvåning.

På det övre planen kommer det att tillskapas kontorsytor med möjlighet att nyttjas av en eller två olika hyresgäster.

I slutet av 2020 fattades ett beslut att genomföra projektet och under 2021 färdigställandes alla handlingar för att kunna upphandla en entreprenör.

Byggentreprenaden påbörjades under 2022 och Dicksonska palatset förväntas vara färdigställt under våren 2024.

Samtal pågår med flertal aktörer både gällande kontorslokaler och restaurang, konferens och festvåning. Hyresavtal planeras att tecknas under 2023.

På grund av situationen i världen har marknadsläget förändrats mycket snabbt vilket har påverkat priser på materialkostnader, energi och arbetskraft i en negativ riktning. Detta tillsammans med tillkommande utredningar under produktionsfas har lett till att Dicksonska Palatset behöver få ett beslut om en utökad investeringsbudget.

Under projektets gång genomförs även planerat underhåll, uppskattad budget för detta är [REDACTED] som fördelas ut med ca [REDACTED] 2021, ca [REDACTED] 2022, [REDACTED] 2023 och [REDACTED]. Underhållskostnaderna hanteras i ordinarie budget för planerat underhåll.

Uthyrningsbar lokalyta är ca 2108 kvm vilket ger en förväntad hyresintäkt på ca [REDACTED] år exklusive mediakostnader och fastighetsskatt.

Investeringsanalys Dicksonska Palatset

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] (kontor) och [REDACTED] (för restaurang)

Bedömt marknadsvärde efter investering: [REDACTED].

Bokfört värde för fastigheten idag: [REDACTED].
Investering: [REDACTED].
Underhåll: [REDACTED].
Bokfört värde efter investering: [REDACTED].

Samverkan och tillgänglighet

När det gäller det klimatstrategiska arbetet i staden samarbetar Higab med övriga kommunala aktörer som berörs av projektet, såsom Stadsfastighetsförvaltning, Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen, för att tillsammans se över gator, vägar och närliggande parker.

Under projektet kommer även de utvändiga åtgärderna i direkt anslutning till byggnaderna göra att vi får en hållbarare utemiljö.

Dicksonska Palatset kommer att tillgänglighetsanpassas. Huvudentrén kommer att få ramper och en ny hiss kommer att installeras. Vid den andra entrén kommer en ramp att installeras och det tillsammans med ett antal invändiga lyftbord kommer att göra byggnaden fullt tillgänglig.

Riskanalys

Dagens något osäkrare marknadsläge kan komma att påverka uthyrningen av den stora restaurang, konferens och festvåningen. Dock pågår samtal just nu med en tilltänkt aktör och förhoppningen är att avtal ska tecknas under våren 2023.

Sammanfattande bedömning

Dicksonska Palatset är en unik pärla i vårt bestånd och målsättningen är att skapa ändamålsenliga lokaler och attraktiva mötesplatser för göteborgare och tillresta. För att skapa denna destination är det av största vikt att projektet kan fortgå och skapa bästa möjliga förutsättningar för byggnaden och dess framtida hyresgäster.