

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2023-04-21  
Beslutspunkt (10)

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

## Slakthuset hus C avseende investering för hyresgästanpassning för restaurang Mugwort BBQ AB samt planerat underhåll.

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att besluta om färdigställande av lokal om 465 kvm i Slakthuset hus C. Investeringen avser hyresgästanpassning och underhåll. Total projektvolym [REDACTED].

### Ärendet

Ärendet avser att färdigställa hus C för inflyttning av hyresgästen Mugwort AB. Byggnaden har en central plats i Slakthuset och ska stå kvar över tid. Investeringen innebär att vi moderniserar, tillgänglighetanpassar och iordningställer lokalen och finansieras av framtida hyresuttag. Investeringen skapar förutsättningar för ny användning, dvs från industri/lager lokaler till restaurang och produktion. Detta i enlighet med Slakthusets positioneringsbeskrivning och vision.

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

### 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 knutpunkt 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 C har en central plats. Investeringen är en förutsättning för den underliggande visionen för att levandegöra området och avser hyresgäst Anpassning för Mugwort BBQ AB samt planerat underhåll.

Mugwort BBQ AB's affärsmodell är att servera BBQ lunch och kväll samt producera och ha försäljning av kryddor, BBQ såser och grill och BBQ tillbehör. Utöver detta fortsätter verksamheten med catering och festivaler såsom tex Svenska Mästerskapen i Hamburgare som är Sveriges största Grill & Mat tävling mm.

## 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.

Totala investeringen är [REDACTED] varav [REDACTED] avser hyresgäst Anpassning och finansieras av långsiktigt hyresuttag på lokalerna, direktavkastningen [REDACTED] (marknadens bedömning [REDACTED] och planerat underhåll [REDACTED])

Bedömt värde för lokalen idag

Investering

Totalt värde efter investering

Beräknat driftnetto efter investering

Direktavkastning

Marknadens förväntade avkastningskrav

Bedömt marknadsvärde efter investering

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 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 flöde 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 avser att färdigställa hus C för inflyttning av hyresgästen Mugwort BBQ AB och planerat underhåll. Investeringen innebär att vi moderniserar, tillgänglighetsanpassar och iordningställer lokalen som finansieras av framtida hyresuttag. Investeringen skapar förutsättningar för ny användning, dvs från industri/lager lokaler till restaurang och produktion. Detta i enlighet med Slakthusets positioneringsbeskrivning och vision.

Investeringskalkylen visar på avkastning [REDACTED] vår bedömning är att i kommande utveckling och i ny detaljplan ökar fastighetens totala värde.