

Informationsärende – Fastighetstransaktioner

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag. I egenskap av moderbolag har Higab ett samordningsansvar för alla utredningsuppdragen.

Uppdrag 6 var ett uppdrag till Älvstranden Utveckling:

”Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet”.

Kommunfullmäktige fattade beslut den 2 juni 2016 att Higab, GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling bemyndigas att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

Kommunfullmäktige beslutade även om ett tilläggsyrkande från M, L och KD (Bilaga 1). Men tilläggsyrkandet berör inte Älvstranden Utveckling som redan redovisat en tidplan för att överlåta sina fastigheter.

Beskrivning

De fastigheter som ska Älvstranden Utveckling ska överlåta inom klustret eller staden är följande:

Fastigheter som ska överlåtas till Higab:

- Santos _____ 19 312 kvm
- Kajskjul 8 & 8½ (Packhusplatsen) _____ 1 500 kvm
- Pirarna Eriksberg – överlåtelse av byggnader:
 - River Café, restaurang _____ 840 kvm
 - Pumphuset – Kvarnpiren, restaurang _____ 134 kvm
 - Röda Bolaget _____ 925 kvm

Fastigheter som ska överlåtas till GöteborgsLokaler:

- Kville Saluhall _____ 1 390 kvm

Fastigheter som ska överlåtas till fastighetskontoret med park- och naturförvaltningen som förvaltare:

- Pirarna Eriksberg:
 - Sannegården 28:17, Dockepiren _____ 840 kvm
 - Sannegården 28:18, Sörhalls kajen,
exploateringsmark/byggrätter
 - Sannegården 28:19, Sörhalls kajen,
exploateringsmark/byggrätter
 - Sannegården 28:20, Sörhalls kajen _____ 134 kvm
 - Sannegården 28:21, Bogserpiren _____ 925 kvm

Fastigheter som ska överlåtas till fastighetskontoret med lokalförvaltningen som förvaltare:

- Lindholmen 6:9 (skolor):
 - Göta, Lärdomsgatan 5 _____ 7 503 kvm
 - Äran, Diagonalen 6 _____ 10 362 kvm
 - Atle, Tankegången 4 _____ 3 854 kvm
 - Anglia, Diagonalen 4 _____ 5 461 kvm
 - Tolken, Tankegången 1 _____ 1 740 kvm
 - Brasilia, Plejadgatan 3 _____ 2 131 kvm
 - Begonia, Plejadgatan 1 _____ 2 235 kvm

Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium).

Fastigheter som ska överlåtas till fastighetskontoret:

- Packhuskajen:
 - Del av fastighet överlåts för tillbyggnad av GöteborgsOperan
 - Inom kvartersmark – Östra Eriksbergsgatan
 - Mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter
 - Del av fastighet, kajer och gatumark överlåts
 - Stenpiren Resecentrum

Möjligheter och fördelar

Älvstranden Utveckling kan renodla sitt fastighetsinnehav till exploateringsfastigheter samt successivt sälja de färdigutvecklade fastigheterna som inte ligger inom kommunens uppdrag allteftersom dessa är möjliga att stycka av.

Beroenden

För att genomföra överlåtelse inom staden krävs sannolikt beslut och ställningstaganden från mottagande enheter att dessa överlåtelse är rätt för det långsiktiga fastighetsinnehavet och/eller resursbehovet.

Personella resurser

För överlåtelse inom lokalklustret respektive staden kommer resurser från Fastighetsutveckling, Fastigheter och Ekonomi att krävas.

För övriga överlåtelse berörs också Stadsutveckling (Projektstyrning och Urban Planering).

Ekonomi

De ekonomiska konsekvenserna är ännu inte fullt utredda.

Risker

Processen med de staden-interna överlåtelse riskerar att dra ut på tiden, eftersom de sannolikt ännu inte är helt förankrade eller budgeterade.

Tidplan

Higab kommer att kalla dotterbolagen till möten för att genomföra beslutet, med början i oktober 2016.

Eftersom Älvstranden Utveckling inte berörs av delar av beslutet, kommer Higab sannolikt att starta med de övriga dotterbolagen.

Bilaga

Bilaga 1: En sammanställning av alla ärendehandlingar.



Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 25 november 2015, reviderat den 29 april 2016 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB bemyndigas att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med bilaga 2b till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Göteborgs Stadshus AB:s yttrande, i enlighet med bilaga 6 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, som svar på yrkande från S, MP och V, godkänns.
3. Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higab:s samlade avvecklingsplan, på kort och lång sikt, som svar på tilläggsyrkande från M, L och KD.
4. Kommunfullmäktiges uppdrag från 2014-06-05 § 10 till Higab AB, att återkomma med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster, förklaras fullgjort.

Göteborg den 18 maj 2016
Göteborgs kommunstyrelse

Ann-Sofie Hermansson

Jonas Andrén



Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2015-11-25

Reviderat 2016-04-29

Diarienummer 1661/15

Stadsutveckling

Frank Lund

Telefon 031-368 01 78

E-post: frank.lund@stadshuset.goteborg.se

Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB bemyndigas att överlåta eller avveckla fastigheter enligt bilaga 2b till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Göteborgs Stadshus AB:s yttrande, enligt bilaga 6, som svar på yrkande från S, MP och V, godkänns.
3. Uppdrag till Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Älvstranden Utveckling AB att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higab:s samlade avvecklingsplan, på kort och lång sikt, som svar på tilläggsyrkande från M, L och KD.
4. Kommunfullmäktiges uppdrag från 2014-06-05 § 10 till Higab AB, att återkomma med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Higab AB med dotterbolag har genomfört en genomlysning av klustrets fastighetsinnehav och föreslår att ett antal uppräknade fastigheter och byggnader bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet.

Utifrån översynen har ett antal fastigheter identifierats där en överlåtelse eller avyttring är möjligt inom en femårsperiod.

Ekonomiska konsekvenser

Se bilaga 2a

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö och omvärldsperspektivet

Se bilaga 2a

- Bilaga 1*** Kommunfullmäktiges protokoll 2014-06-05
- Bilaga 2a*** Protokollsutdrag och styrelsehandlingar från Göteborgs Stadshus AB
- Bilaga 2b*** Utredning från Higab AB av uppdrag från kommunfullmäktige gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod
- Bilaga 3*** Kommunstyrelsen protokoll 2016-03-02 § 119
- Bilaga 4*** Återremissyrkande S, MP och V, KS 20160302
- Bilaga 5*** Tilläggsyrkande M, L och KD, KS 20160302
- Bilaga 6*** Göteborgs Stad Stadshus AB Protokollsutdrag och styrelsehandlingar

Ärendet och dess bakgrund

Göteborgs Stad har under perioden september 2011 till och med juni 2014 genomfört en översyn av stadens bolag. Som ett resultat av denna fattade kommunfullmäktige den 5 december 2013 beslut om förändrad organisation för bolagskoncernen.

I ett andra steg beslutade kommunfullmäktige den 5 juni 2014 om förändringar och fortsatta utredningsuppdrag rörande respektive bolagskluster. För klustret lokaler gavs tolv uppdrag. Ett av uppdragen är att Higab AB för klustret som helhet, i nära samverkan med berörda dotterbolag återkommer till kommunfullmäktige med förslag om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet.

Higab AB föreslår att ett antal uppräknade fastigheter och byggnader, enligt bilaga 2b, inom lokalklustret bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet.

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkten att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiskt innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

I bilaga 2b har sedan ett antal fastigheter och byggnader identifierats som bör överlåtas eller avvecklas inom de närmaste fem åren. Higab AB efterfrågar kommunfullmäktiges beslut avseende dessa fastigheter.

Kvarvarande fastigheter och byggnader i bilaga 2b avser Higab AB återkomma om i framtida ärenden.

Yrkande

Enligt yrkande från S, MP och V med tillägg enligt yrkande från M, L och KD återremitteras ärendet till Göteborgs Stadshus AB för en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelse av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering. Göteborgs Stadshus AB fick också ett förnyat uppdrag att se över fastighetsbeståndet med målsättningen att kunna föreslå ytterligare avyttringar.

Beredning av ärendet

Uppdraget har genomförts av Higab AB och dess dotterbolag. Göteborgs Stadshus AB har följt arbetet i framtagandet av detta förslag. Göteborgs Stadshus AB:s underlag för beslut framgår av bilaga 2a.

Beredningen av yrkande och återremiss har genomförts av Göteborgs Stadshus AB och redovisas i bilaga 6.

Yrkandet från S, V och MP

Yrkandet från S, V och MP efterfrågade ”en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelse av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering”.

Berörda fastigheter redovisas på sidorna 8-9 i bilaga 2b. Göteborgs Stadshus AB lämnar i bilaga 6 en kort motivering till respektive fastighetsöverföring och bedömning vid överlåtelse av fastigheter mellan bolag och staden som svar på yrkandet.

Stadsledningskontoret har ett pågående arbete och kommer i ärende till kommunstyrelsen lämna förslag om rutiner för överföring av egendom inom staden samt mellan staden och bolagen. Utgångspunkten för stadsledningskontorets förslag är

att överlåtelse ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden och Stadshus AB-koncernen. Göteborgs Stadshus AB och stadsledningskontoret gör bedömningen att kommunstyrelsen bör behandla principer för överföring av egendom vid ett tillfälle och Göteborgs Stadshus AB:s bedömning och synpunkter i detta ärende ska beaktas i stadsledningskontorets fortsatta arbete

Yrkandet från M, L och KD

I tilläggsyrkandet från M, L och KD lämnas förslag om att göra en förnyad prövning av de fastigheter som bolagen inom lokalklustret valt att långsiktigt behålla. I yrkandet framhålls att även de fastigheter som bolagen valt att behålla ska värderas utifrån vad som kännetecknar ett strategiskt fastighetsinnehav. Göteborgs Stadshus AB och stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning och biträder således tilläggsyrkandet och föreslår att Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden, GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Älvstranden Utveckling AB att ånyo värdera och till kommunfullmäktige redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higabs samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt.

Stadsledningskontoret

Frank Lund
Planeringsledare

Jessica Granath
Avdelningschef



Göteborgs Stad Kommunfullmäktige

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum 2014-06-05

§ 10 Dnr 1721/11

Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad - Lokaler

Handling

2014 nr 87.

Yrkanden

Jonas Ransgård (M), Helene Odenjung (FP) och Theo Papaioannou (VägV) yrkar att fullmäktige bifaller förslaget från FP, M och KD i kommunstyrelsen.

Anneli Hulthén (S), Thomas Martinsson (MP), Mats Pilhem (V) och Arne Steen (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Theo Papaioannou (VägV) yrkar bifall till tilläggsyrkandet från VägV, enligt bilga.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på kommunstyrelsens förslag och Jonas Ransgårds m fl yrkande och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits. Ordföranden ställer härefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från VägV och finner att kommunfullmäktige avslagit detsamma. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för avslag och Nej för bifall” till tilläggsyrkandet från VägV.

Omröstningen utfaller med 76 Ja mot 4 Nej. 1 ledamot är frånvarande. Hur var och en röstar framgår av Bilaga 6.

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Higab AB ges i uppdrag att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret, såsom förslag om;
 - Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinnehav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.
 - Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektiv alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.

2. Higab AB ges i uppdrag att vid behov - till Göteborgs Stadshus AB - lämna förslag om justeringar/kompletteringar av gällande ägardirektiv för dotterbolagen inom lokalklustret.
3. Higab AB ges i uppdrag att genomlysna förutsättningarna för effektivare utnyttjande av gemensamma funktioner inom lokalklustret och vid behov lämna förslag enligt punkt 2 ovan.
4. Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte kan finansieras inom ramen för marknadsmässiga hyror bör kommunfullmäktige värdera hur eventuella nedskrivningsbehov kan komma att påverka bolagets finansiella ställning.
- 4b. Higab AB ges i uppdrag att belysa hur Higab på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter. Om bolaget säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för, så måste denna skillnad belysas.
5. Higab AB ges i uppdrag att i nära samverkan med Got Event AB uppta förhandlingar med Frölunda Hockey Club i syfte att möjliggöra ett förvärv av bolagets aktier i Scandinaviumbolaget.
6. Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;
 - Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
 - Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
 - Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet.
7. Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;
 - Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
 - Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
8. Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att i nära samverkan med stadens planerande nämnder utarbeta en långsiktig plan för parkeringsverksamheten med utgångspunkt i bolagets finansiella förmåga.
9. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;
 - Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.

10. Higab AB ges i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen senast 6 månader efter kommunfullmäktiges beslut med en tidplan för genomförande av uppdragen i punkterna 1-9 samt i övrigt återkomma vid behov av kompletterande beslut.

11. Göteborgs Stadshus AB ges i uppdrag att vid behov bistå Higab i syfte att säkerställa besluten enligt punkterna 1-10 ovan.

Protokollsanteckning

Till protokollet antecknas att Rexhep Ademaj (M) rätteligen skulle röstat Ja vid voteringen.

Reservation

Representanterna från M, FP och KD reserverar sig mot besluten till förmån för det egna yrkandet.

Expediering

Kommunstyrelsen
Stadens nämnder och bolag

Vid protokollet

Karin Lange
2014-06-18

Ordförande

Lena Malm

Justerare

Carl Ek

Justerare

Berit Krantz



2015 -11- 26

Diariernr.....

1661/15

Protokollsutdrag från Styrelsesammanträde 2015-11-02

§ 7 Higab ABs förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret (bilaga E)

Göran Sylvesten redogjorde för Higab ABs förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret i enlighet med till kallelsen bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion, varvid önskemål framfördes om att ärendet bör kompletteras med en beskrivning av de närmare ekonomiska konsekvenserna rörande förslaget olika delar. Efter ajournering enades styrelsen om att komplettera förslagsskrivelsen med denna beskrivning, under rubriken "Ekonomiska konsekvenser".

Styrelsen beslutade

1. Att ställa sig bakom bifogat reviderat förslag från Higab AB; samt
2. Att överlämna förslaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare beredning och beslut.

Göteborgs Stadshus AB dag som ovan


Johan Hörnberg

Bolagsjurist



Diarenummer: 0062/2015

Handläggare: Carl Bartler

Tel: 031-368 05 64

E-post: carl.bartler@stadshuset.goteborg.se

Higab ABs förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. att ställa sig bakom bifogat förslag från Higab AB; samt
2. att överlämna förslaget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare beredning och beslut.

Sammanfattning

Higab AB [nedan kallat Higab] med dotterbolag har genomfört en genomlysning av klustrets fastighetsinnehav och föreslår att ett antal uppräknade fastigheter och byggnader bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet.

Göteborgs Stadshus AB [nedan kallat Stadshus] har följt Higabs arbete i framtagandet av detta förslag och ställer sig bakom det samma.

Ekonomiska konsekvenser

Interna överlåtelser inom Stadshuskoncernen

Överlåtelser av fastigheter och byggnader skall medföra en kostnadsneutral värdeöverföring.

För att inte öka beskattningsunderlaget bör fastigheten överlåtas koncerninternt för skattemässigt restvärde, så att inte en extra skattemässig vinst uppkommer.

För bolag som direkt eller indirekt ägs till mer än 90 procent av Stadshus AB och avdragsrätt för koncernbidrag föreligger kan värdeöverföringskompensation ske för skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadspris genom koncernbidrag förutom aktieägartillskott/utdelning.

Principen innebär vidare att fastigheter inte ska överlåtas i bolagsform inom koncernen.



Överlåtelse av fastigheter till och från kommunen

Överlåtelser av fastigheter åt båda hållen bör ske till marknadspris då kommunen inte ingår i koncernen aktiebolagsrättsligt eller skatterättsligt. Sett ur starstödsreglerna bör överlåtelse ske till marknadspris.

Stämpelskatt

Vid koncerninterna överlåtelser av fastigheter utgår stämpelskatt. Det går dock att erhålla uppskov med stämpelskatt så länge som koncernförhållandet består eller till dess fastigheten säljs.

Övrigt

En bedömning måste dock ske i varje ärende utifrån att specifika lagar, regler och andra omständigheter omöjliggör överlåtelse enligt principerna i detta dokument. Den övergripande målsättningen är dock att överlåtelse ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för Stadshuskoncernen och staden.

Stadshus kommer i vid bokslutsberedningen värdera möjligheten till eventuell omfördelning av frigjorda resurser.

Olika perspektiv

Stadshus delar Higabs bedömning att rapporterna i sig inte har någon direkt påverkan på de olika perspektiven; barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet, miljöperspektivet och omvärldsperspektivet.

Perspektiven behöver värderas av respektive styrelse vid varje enskilt försäljningstillfälle.

Bakgrund

Göteborgs Stad har under perioden september 2011 till och med juni 2014 genomfört en översyn av stadens bolag. Som ett resultat av denna fattade Kommunfullmäktige den 5 december 2013 beslut om förändrad organisation för bolagskoncernen.

I ett andra steg beslutade kommunfullmäktige den 5 juni 2014 om förändringar och fortsatta utredningsuppdrag rörande respektive bolagskluster. För klustret lokaler gavs tolv uppdrag. Ett av uppdragen är att Higab för klustret som helhet, i nära samverkan med berörda dotterbolag återkommer till kommunfullmäktige med förslag om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet.

Dotterbolagen till Higab fick samtidigt i uppdrag att genomföra en genomlysning av sina fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om

- Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.



- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet.

Ärendet

Higab föreslår att ett antal i bilaga 1 uppräknade fastigheter och byggnader bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet.

Ur bilaga 1 har sedan ett antal fastigheter och byggnader identifierats som bör överlåtas eller avvecklas inom de närmaste fem åren. Dessa framgår av bilaga 2.

Det Higab nu efterfrågar är att KF förklarar uppdragen fullgjorda och bemyndigar respektive styrelse att överlåta eller avveckla de fastigheter och byggnader som ingår i bilaga 2.

Kvarvarande fastigheter och byggnader i bilaga 1 avser Higab att återkomma om i framtida ärenden.

Stadshus har i beredningen inte gjort någon egen värdering av de i rapporterna ingående fastigheterna och byggnaderna, utan har enbart följt systematiken i arbetet. Stadshus konstaterar att det mellan styrelserna finns olika uppfattningar kring några fastigheter i klustret.

Då enighet inte har kunnat nås har dessa lyfts ur de nu liggande rapporterna. Stadshus gör bedömning att det är viktigt att arbetet med dessa fastigheter och byggnader fortsätter.

Bilagor

1. Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter.
2. Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod

Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Higab AB

Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter.

Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad - Lokaler

Utredning gällande

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav
- Avveckling av fastigheter
- Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden mot bakgrund av det nya ägardirektivet

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen.

Fastighetsuppdragen omfattar följande:

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav
- Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag
- Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden mot bakgrund av det nya ägardirektivet

Genomlysningen har genomförts utifrån följande kriterier:

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i respektive bolags ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet (*Gäller endast Älvstranden Utveckling AB*)
- Genomlysning av lokalklustrets fastighetsbestånd för att renodla bolagens lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås en annan part inom staden där så är tillämpligt.

Resultatet

Utifrån översynen presenteras förslag på:

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav med förslag på annan förvaltare/ägare inom staden.
- Fastigheter där bedömningen är den att det inte faller inom den kommunala kompetensen och/eller ägardirektivet och därför bör avvecklas.
- Fastigheter som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv, (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*)
- Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden mot bakgrund av det nya ägardirektivet

Utredningsrapporten är uppdelad enligt följande:

- Förslag på överlåtelse inom lokalklustret
- Förslag på överlåtelse inom koncernen Stadshus AB
- Förslag på överlåtelse till Göteborgs Stad (fastighetskontoret)
- Förslag om avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part
- Kvarstå hos Älvstranden Utveckling AB för utveckling av Älvstaden

Ekonomiska konsekvenser

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

Några av de föreslagna fastigheterna kan komma att kräva förändringar i detaljplanen vilket får till följd att överlåtelse och avyttring inte går att göra i närtid. Även för fastigheter med hyresavtal enligt modellen självkostnadsavtal behöver en omförhandling av hyresavtalen genomföras innan en avyttring kan ske. Det innebär i en del fall att avyttring kan ske först om fem till tio år.

Det är viktigt att framhålla att inga ekonomiska utredningar genomförts i föreliggande utredning då den är mycket omfattande och sträcker sig många år framåt i tiden.

En rapport har tagits fram med förslag på fastigheter där en överlåtelse eller avyttring kan ske inom en femårsperiod.

För Älvstranden Utveckling AB:s del är det viktigt att påpeka att bolagets nya ägardirektiv föreskriver att bolaget endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter. Bolagets verksamhet finansieras dessutom till största delen av försäljningar av fastigheter.

Barnperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för barnperspektivet har inte kunnat identifieras.

Jämställdhetsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för jämställdhetsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Mångfaldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för mångfaldsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Miljöperspektivet

De förslag som lämnas i utredningen bidrar till en renodling och specialisering i förhållande till respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna torde vara ett bättre nyttjande av varje bolags personalresurser och kompetens som i sin tur kan leda till ett bättre resursutnyttjande och därmed bidra till miljö- och hållbarhetsperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen gäller även en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna av om förslagen i utredningen verkställs bidrar till att Göteborgs Stad renodlar sina åtagande och därmed inte ägnar sig åt uppgifter som inte tillkommer en kommun.

Uppdraget

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 1, 6, 7 och 9 belyses i den här utredningen

Uppdrag 1

"Higab AB ges i uppdrag att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret såsom förslag om;

- *Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinnehav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.*
- *Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen".*

Uppdrag 6

"Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.*
- *Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet".*

Uppdrag 7

"Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Uppdrag 9

"Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-05 om en ny bolagsstruktur samt riktlinjer för ägarstyrning. Det innebär att stadens bolag från 2014 är organiserade i en koncern med Göteborgs Stadshus AB som moderbolag samt att nya riktlinjer för ägarstyrning gäller från 2015. Efter KF beslut har en översyn genomförts av de enskilda bolagen med syftet att värdera den kommunala nyttan samt bolagens finansiella och legala status. Ett tjänsteutlåtande gällande uppdrag som Lokalklustret har att genomföra lades fram för kommunstyrelsen den 21 maj 2014. Kommunstyrelsen tillstyrkte enligt yrkande från S, MP och V till beslut i kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 enligt kommunstyrelsens förslag.

Kriterier som använts vid genomlysning

Bolagen inom lokalklustret har gjort en översyn av sitt totala fastighetsbestånd. Verksamheten i fastigheten har utgjort grunden för utvärderingen.

Genomlysningen har genomförts utifrån följande kriterier:

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i respektive bolags ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet (*Gäller endast Älvstranden Utveckling AB*)
- Genomlysning av lokalklustrets fastighetsbestånd för att renodla bolagens lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås en annan part inom staden där så är tillämpligt.

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

Det är viktigt att framhålla att **inga utredningar har genomförts som visar vilka** ekonomiska effekter en överlåtelse eller avyttring av de angivna fastigheterna skulle innebära för bolagen inom lokalklustret. Några av de föreslagna fastigheterna kan komma att kräva förändringar i detaljplanen vilket får till följd att överlåtelse och avyttring inte går att göra i närtid. Även för fastigheter med hyresavtal enligt modellen självkostnadsavtal innebär det att avyttring i en del fall kan ske först om fem till tio år.

Resultat av genomlysning

Utifrån översynen presenteras förslag på

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav med förslag på annan förvaltare/ägare inom staden.
- Fastigheter där bedömningen är den att det inte faller inom den kommunala kompetensen och/eller ägardirektivet och därför bör avvecklas.
- Fastigheter som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv, (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*)
- Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden mot bakgrund av det nya ägardirektivet

Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav

Higab och dess dotterbolag har genomfört en översyn för att renodla lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås här ett annat bolag eller fastighetskontoret inom staden som bedöms vara mer lämplig att inneha förvaltningsuppdraget eller äga fastigheten.

Förslag på överlåtelse inom lokalklustret

Higab

- **Torgplatser:** Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget (Allmän platsmark)
Förvaltningsuppdraget överförs till **GöteborgsLokaler**.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamhet föreslår Higab att verksamheten vid torgplatser bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet. Fastighetsnämnden utövar den formella ägarrollen för stadens fastigheter och är därför ägare till det som benämns *Allmän platsmark*, Göteborgs Kommunfullmäktiges handling (GKH) Nr 310 F 1990.

- **Saluhallar** som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:
Inom Vallgraven 72:1, Stora Saluhallen
Inom Vallgraven 70:1, Feskekörka
Fastigheterna ägs av Higab
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.
- **Briggen**
Masthugget 3:12, Saluhallen Briggen
Fastigheten ägs av Higab
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att handelsverksamheten vid saluhallarna bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

- **Ullevi**
Heden 48:2
Innehåller parkeringsgarage
Fastigheten ägs av Higab
Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.
- **Pedagogen - Nybygget**
Del av Inom Vallgraven 71:2
Innehåller parkeringsgarage
Fastigheten ägs av Higab
Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.
Den del av fastigheten som innehåller parkeringsgarage överläts till Parkeringsbolaget vid en eventuell avyttring se vidare under avsnitt "*Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part*".

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag föreslår Higab att verksamheten i parkeringsgaragen i Ullevi och Pedagogen bör utvecklas av Parkeringsbolaget då bolagets verksamhet bygger på att samordna all parkering i staden.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ **Kville saluhall:**

Brämaregården 78:1, Gustaf Daléngsgatan 2, 1 390 m²

Överlåtelse till **GöteborgsLokaler**.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att saluhallen ska ägas och utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

▪ **Santos:**

Del av Lindholmen 6:9 – Utbildningsgatan 2, 19 312 m²

Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **Higab**.

Verksamheten i byggnaden utgörs till största delen av kommunal verksamhet, bland annat utbildningsverksamhet och till 25 % av Backateaterns verksamhet som är en del av Stadsteatern.

▪ **Kinesiska muren:**

Inom Vallgraven 50:1 – Skeppsbron 4, 2 685 m²

Överlåtelse till **Higab**.

Överlättes och utvecklas enligt beslut i KS 2015-02-18 2.2 10. Dnr 0363/113

Higab uppmanas upprusta Kinesiska muren i enlighet med yrkande från S, MP och V samt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

▪ **Kajskjul 8 & 8½:**

Nordstaden 38:1, 35:1, Packhusplatsen, 1 500 m²

Överlåtelse till **Higab**

Kajskjul 8 är en av de få träbyggnader som finns kvar utmed Göteborgs kajer. Därutöver ligger fastigheten inom ett strategiskt utvecklingsområde för staden då den är belägen mellan Göteborgsoperan och Maritiman.

▪ **Pirarna**

○ Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²

○ Sannegården 28:20, Sörhallskajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²

○ Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse av byggnader till Higab, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse till staden".

Fastigheterna ska behållas inom staden. Higab bedöms vara lämplig förvaltare av byggnader och verksamhet. Ett nyttjanderättsavtal ska tecknas för byggnaderna.

Förslag på överlåtelse inom koncernen Stadshus AB

GöteborgsLokaler

- **Före detta Hjällbobostadens kontor**
Del av Hjällbo 60:3, Bergsgårdsgärdet 80, 1 229 m², rivas för bostadsexploatering
Tidigare sex fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **Bostads AB Poseidon**.
Poseidon planerar att bygga ett antal punkthus i anslutning till den föreslagna byggnaden och kan vid en överlåtelse bygga ytterligare bostäder
- **Kontor och verkstad**
Kortedala 17:1, Minutgatan 2, 1 364 m², rivas för bostadsexploatering
Överlåtelse till Bostads AB Poseidon alternativt **Göteborgs Stads bostadsaktiebolag**.
Båda bolagen har bostadsbestånd i anslutning till den föreslagna fastigheten och är intresserade av fastigheten för bostadsbyggande.
Endast 50 % är idag uthyrt. Den outhyrda lokalen har stått tom i ett flertal år.
- **Pizzeria**
Kortedala 51:14, Kalendervägen 22, 417 m², rivas för bostadsexploatering
Överlåtelse till **Familjebostäder i Göteborg AB**
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och är intresserade av fastigheten för bostadsbyggande.
- **Förskola samt outhyrd yta**
Sävenäs 66:2, Uddeholmsgatan 5, 528 m² varav outhyrt 202 m².
OBS hänsyn ska tas gällande om ny förskola ska byggas vid bostadsexploatering
Överlåtelse till **Göteborgs Stads bostadsaktiebolag**.
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och önskar bygga bostäder.
Ca 50 % är idag uthyrt.

Älvstranden

- **Fjärrkyla**
Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15, 528 m²
Göteborgs Energi äger byggnaden på ofri grund men inte fastigheten.
Överlåtelse till **Göteborg Energi**. Det är möjligt att anläggningen inom ett antal år ska flyttas och då sker avveckling till extern part. Kvarstår fram till dess förutsättningarna för området är klara.

Förslag på överlåtelse till staden (fastighetskontoret)

Higab

- **Sankt Sigfridsgatan 85**¹
Skår 44:3, 8 900 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret**.
Byggnaden på fastigheten är uttjänt och ska rivas. Fastighetskontoret äger angränsande fastighet. Området ska samordnas och detaljplanläggas för att sedan markanvisas för exploatering
- **Mark**¹
Arendal 764:9
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
- **Mark, vatten, brygga**¹
Älvsborg 855:304
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
- **Exploateringsmark**¹
Del av Kviberg 741: 27
Överlåtelse till **fastighetskontoret**

1. Markreserv som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden

- **Förskola**²
Olivedal 10:6, Rosengatan 6, 389 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
- **Förskola**²
Olskroken: 24:1, Falkgatan 3-5, 442 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
- **Vårdanläggning**²
Gamlestaden 67:3, Alelyckan 1-7, 679 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare

2. De föreslagna fastigheterna ovan ingår som en delmängd utifrån TU: *Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning*, Dnr 0807/10 som beslutades i KF 2014-02-06.

GöteborgsLokaler

- **Badanläggning**
Del av Hjällbo 37:40, Hammarkulletorget 61, 1 874 m²
Tidigare tre fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **fastighetskontoret**
med idrott och föreningsförvaltningen som förvaltare.
Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten.
Förvaltning av badanläggningar ingår inte i GöteborgsLokalers ägardirektiv.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*.

Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ Pirarna

- Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²
- Sannegården 28:18, Sörhalls kajen, **Boreland**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:19, **Sörhalls kajen, Spontpiren**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Kvarnpiren**, övrigt
- Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med park och naturförvaltningen som förvaltare av marken och Higab som förvaltare av byggnaderna, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse inom lokalklustret". Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden.

▪ Lindholmen 6:9 – Skolor

- Göta, Lärdomsgatan 5, 7 503 m²
- Äran, Diagonalen 6, 10 362 m²
- Atle, Tankegången 4, 3 854 m²
- Anglia, Diagonalen 4, 5 461 m²
- Tolken, Tankegången 1, 1 740 m²
- Brasilia, Plejadgatan 3, 2 131 m²
- Begonia, Plejadgatan 1, 2 235 m²
- Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium)

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare.

Fastigheter som enligt beslut i KF 2014-02-06 Dnr 0807/10 ska ägas av fastighetsnämnden och förvaltas av Lokalförvaltningen som äger ansvaret för förvaltning av byggnader och lokaler som stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden och social resursnämnd nyttjar.

▪ Packhuskajen

Nordstaden 35:1, Operan parkering byggrätt

Del av fastighet överlåtes till **fastighetskontoret** för eventuell framtida tillbyggnad av Göteborgsoperan. Beslut i KF 2014-03-20 Dnr 1249/13 om att ställa sig bakom en tillbyggnad av GO. Avvaktar beslut i Regionfullmäktige.

▪ Inom kvartersmark

Sannegården 734:13, Östra Eriksbergsgatan, mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter.

Del av fastighet, kajer och gatumark överlåtes till **fastighetskontoret**.

Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden.

▪ Stenpiren Resecentrum

Inom Vallgraven 75:1

Överlåtelse klar våren 2015 till **fastighetskontoret**.

Förslag på avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part

Higab och dess dotterbolag har gjort en översyn av det totala fastighetsbeståndet i lokalklustret utifrån följande kriterier;

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i bolagens ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*).

Genomlysningen har utgått utifrån vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*). I de föreslagna byggnaderna är Göteborgs universitet idag hyresgäst. I flertalet av dessa byggnader med några undantag kommer universitetet inom överskådlig tid att bedriva utbildningsverksamhet. Då universitetet inte utgör en liten organisation, inte bedöms sakna möjlighet att själva ombesörja sitt lokalbehov samt att Göteborgs Stad inte utgör stödområde enligt förordning (1999: 1382) föreslår Higab att de lokaler som idag hyrs av Göteborgs universitet avyttras när det ur en för staden ekonomisk synpunkt är lämpligast

HIGAB - avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin	30 920	Göteborgs Universitet	Självkostnadsavtal Upprättat: 2006-06-20 Kontrakt tom. 2026-03-31 Innehåller parkeringsgarage, se nedan
Ingår i Bevarandeplan Bevaringsprogram 1975, del av fastighet Sociala huset: uppfört 1848-1855, arkitekt V von Gegerfelt Anm. värt: Unik arkitektur och tillhör Gegerfelts främsta verk. Gamla Latin: uppförd 1857-1861, H J Strömberg. Anm. värt: Utformad i medeltidsromantisk stil typisk för arkitekten			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Idrottshögskolan Heden 31:7	3 532	Göteborgs Universitet	Självkostnadsavtal Upprättat 2011-01-01 Kontrakt tom. 2020-12-31
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6	12 485	Göteborgs Universitet	
Ingår i bevarandeplan: Bevaringsprogram 1975 FD. Chalmerska Slöjdskolan, uppförd 1868, arkitekt V von Gegerfelt Se vidare under HDK.			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11	8 707	Göteborgs Universitet	
Ingår i bevarandeplan: Bevaringsprogram 1975 FD. Slöjdföreningens skola, uppfördes 1904, arkitekt H Hedlund. Sammanfogades 1964 med Röhsska museet. Göteborgs universitet planerar nu att samla sina konstnärliga och humanistiska fakulteter samt Universitetsbiblioteket till området kring Näckrosdammen. När dessa lokaler står klara kommer universitetet troligen inte längre att finnas kvar som hyresgäster i Konsthögskolan Valand och HDK. På sikt kommer Göteborgs Stad sannolikt ha ett stort behov av skolbyggnader med anledning av ökad befolkningstillväxt.			

Utredning av uppdrag från KF 2014-06-05

Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Hälsovetarbacken Änggården 718:141	12 232	Göteborgs Universitet	Självkostnadsavtal Upprättat: 2002-01-01 Kontrakt tom. 2021-12-31
Ingår i bevarandeplan: Bevaringsprogram 1987 FD. Barnsjukhuset, uppfördes 1907-09 efter ritningar av arkitekt O Dymling			
TOTALT GÖTBORGS UNIVERSITETET	67 876		

Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Odontologen Änggården 718:1	32 000	Västra Götalandsregionen	Självkostnadsavtal Upprättat 1991 -01-01 Kontrakt tom. 2016-12-31
TOTALT VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN	32 000		

Fastigheter med självkostnadsavtal

Ett flertal av de föreslagna fastigheterna hyrs idag för verksamheten vid Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen. Avtalen är så kallade självkostnadsavtal och löper under ett flertal år framöver. Avyttring bör tidigast ske vid nuvarande avtalstids utgång alternativt omförhandlas om så är möjligt innan avtalet löper ut.

Parkeringshuset, Pedagogen – Del av fastighet Inom Vallgraven 71:2

Fastigheten ägs idag av Higab men en gemensamhetsanläggning är bildad med delägarförvaltning där Higab ansvarar för 2/3 och fastighetskontoret för 1/3. I innerstaden och framförallt inom vallgraven är det ont om besöksparkering som ägs och förvaltas av kommunen. För att säkerställa god tillgänglighet för besökare är det viktigt för kommunen att bibehålla rådigheten över de parkeringsytorna som finns. Parkeringsbolaget och trafikkontoret har ett samarbete för att lösa situationen med tillgänglighet för besökare till innerstaden. Pedagogen har identifierats som en av de mest strategiskt viktiga anläggningarna för att i första hand lösa tillgängligheten till Norra delen av innerstaden. I samband med byggnationerna vid Skeppsbron och västlänken kommer dessutom flertalet befintliga besöksplatser försvinna under byggtiden som tillgodoser tillgängligheten för detta område.

PARKERINGSBOLAGET - avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Majorna 104:8 Karl Johansgatan 85	1 245	Parkeringshus Systembolaget	*1)Avveckling på sikt nu ett utvecklingsområde Avvakta detaljplanearbete före beslut om avyttring
Lunden 45:12 S: t Pauligatan 42	502	Parkeringsanläggning ICA-butik	*2)Avveckling på sikt Genomföra 3D-fastighetsbildning
Haga 31:5 Haga Östergatan 12	5 095	Parkeringsanläggning, Privat vårdanläggning och kontor	*3)Avveckling på sikt Genomföra 3D-fastighetsbildning
Gårda 35:52 Focushuset Fabriksgatan 45-49 Åvägen 40-42	11 564	Parkeringsanläggning, butiker restauranger och kontor	*4)Avveckling på lång sikt För närvarande en viktig nod för förverkligande av koncept "Parkerings Göteborg" När utredningen är klar kan en eventuell 3D fastighetsbildning genomföras.
AVVECKLING TILL EXTERN PART TOTAL YTA: 18 406 m²			

Parkeringsanläggningar med kommersiell verksamhet inkluderad

Parkeringsbolaget har som uppdrag att utveckla parkeringslösningar som en del av förändrade resvanor och mobilitet i ett tillgängligt och attraktivt Göteborg. Arbetet bedrivs i stor samverkan med trafikkontoret under konceptnamnet "Parkerings Göteborg". En diskussion pågår om en eventuell överlåtelse av lokalytorna till GöteborgsLokaler inom lokalklustret. Om beslut fattas om överlåtelse av lokalytor är en extern avveckling inte aktuell.

1. Majorna 104:8, Karl Johansgatan 85

Staden planerar att utveckla området och i samband med det bör beslutas om fastigheten ska avyttras i sin helhet (inkl. parkering) för annan exploatering och i samband med detta ett större grepp kring parkeringssituationen i Majorna/Kungsladugård. Parkeringsbolaget har en aktiv roll i nuvarande planarbete och kommer att ingå som en part avseende parkeringsfrågan i kommande utredning om detaljplaner för området.

2. Lunden 45:12

Genomföra en tredimensionell fastighetsdelning (3D-fastighet). Förnyad kontakt med fastighetskontoret ska tas för att bedöma hur en avyttring ska samordnas med övrig exploateringsplan för att säkerställa att parkeringsfrågan omhändertas för nyexploatering i området.

3. Haga 31:5

Genomföra en tredimensionell fastighetsdelning (3D-fastighet) där parkeringsdelen bildar en egen fastighet och därefter avyttra övriga delar.

Gårda 35:52

Focushuset är en viktig nod (mobilitetshubb) som ska tillgodose Göteborg och dess besökare med tillgänglighet till staden samt utgöra ett stöd i arbetet med förändrade resvanor och mobilitet. Parkeringsbolaget har initierat ett arbete med en konkretisering av vad området ska innehålla för att skapa mervärde samt attraktion för allmänheten. En utredning ska genomföras om hur verksamheter/butiksutbud i fastigheten, parkering, nuvarande och kommande cykelparkeringar,

styr-och-ställ samt diverse kringtjänster samt närliggande kollektivtrafik tillsammans kan skapa en kraftfull mobilitetshubb som tillfredsställer olika behov. Innan utredningen är klar är det svårt att avgöra när en avyttring kan ske och i vilken form då Parkeringsbolaget behöver ha rådighet för att kunna driva förändringsarbetet. När resultatet av utredningen är klart kan eventuellt en 3D-fastighetsbildning genomföras för att möjliggöra avyttring av lokaldelar och eventuellt vissa delar av parkeringshuset.

ÄLVSTRANDEN - avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part			
Fastighet	Yta kvm förvaltnings byggnad	Nuvarande innehåll/hyresgäst	Anmärkning
Lindholmen 39:3		Exploateringsmark hotellet optionstomt	Köpare utnyttjar option enligt avtal. Avyttras under 2015
-Karlavagnstornet Del av fastighet Lindholmen 735:491		Exploateringsmark	Köpeavtal är tecknade Detaljplanearbete är påbörjat
Lindholmshamnen			
Lindholmen 735:408 Götaverksgatan 1		Kontor och restaurang, byggnaden ska rivas	Lindholmshamnen Lantmäteriförrättningar pågår Avyttras under 2015
Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6		Exploateringsmark, markparkering	
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Lott S Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuvevägen 16			Säljas under 2015

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas. Bolaget ska endast verka inom det fastlagda Älvstadenområdet och har som uppdrag att uppfylla vision Älvstaden och verka för att temporära och tillfälliga lösningar utvecklas i de områden man verkar.

Fastigheter som bör kvarstå hos Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB:s uppdrag är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta älv genom förverkligande av "Vision Älvstaden". Mot bakgrund av detta och med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv har Älvstranden genomfört en genomlysning av sitt fastighetsinnehav. Utifrån översynen presenteras de fastigheter som bör kvarstå hos bolaget utifrån uppdraget "Vision Älvstaden" och ägardirektivet. Fastighetsförteckningen nedan är indelad utifrån Älvstaden områdets geografiska indelning och benämning. Älvstranden ska behålla fastigheterna i området till dess fastighetsbildning och detaljplaner är klara. Bolaget ska verka för att temporära och tillfälliga lösningar utvecklas i de områden man verkar. När så har skett ska bolaget avyttra fastigheterna successivt till extern part efter det att fastighetsnämnden hörts. Älvstadenområdets utvecklingsplan sträcker sig till år 2035.

SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE SKEPPSBRON			
Fastighet	Kvm byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Inom Vallgraven 49:4-5 Surbrunnsgatan 3 kv. Mercurius	324	Parkering och byggrätter	Detaljplan framtagen Avyttra inom fem år
Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan		Parkering, exploateringsmark och byggrätter	Detaljplan framtagen Avyttra inom fem år
SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE MASHUGGSKAJEN			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Nordhemsgatan, Snipan Mashugget 30:7-8 Första Långgatan		Parkering/byggrätter	Detaljplan är under framtagande. Avyttra inom fem år till det bildade konsortiet
Mashugget, tunneltaket Mashugget 31:6 Andréegatan		Parkering	
Masthamnsgatan, Pirogen Mashugget 33:1-2 Andréegatan		Parkering/byggrätt	
SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE PÅCKHUSKAJEN			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Påckhuskajen Operan Nordstaden 35:1			Del av fastighet kvar för att behålla rådighet inför framtida exploatering
Påckhusplatsen Nordstaden 36:4			Fastighet kvar för att behålla rådighet inför framtida exploatering
SANNEGÅRDEN OCH ERIKSBERG			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Sannegården 54:1 Östra Eriksbergsgatan		Exploateringsmark, byggrätt	Ej inom Älvstadenområdet Detaljplanearbete pågår Behålla rådighet till dess områdena är detaljplanlagda. Avyttras inom 5 år, kan också bli aktuella för bytesaffärer med strategiska fastigheter.
Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10	5 966	Kontor	
Sannegården 731:130 Nordviksgatan, Lidaverken			
Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan		Parkering	
Sannegården 5:3, Säterigatan 21, Monsungatan		Exploateringsmark och byggrätter	

Utredning av uppdrag från KF 2014-06-05

FRIHAMNEN					
Lundbyvassen 736:167	Kvm förvaltnings byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning		
Byggrätter utmed allén Lundby Hamngata		Exploateringsmark och byggrätter	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 5-10 år		
Kajskjul 122 och 123 Lundby Hamngata 20 och 40	6 717	Lager	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10-20 år		
FRIHAMNEN					
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning		
Lundbyvassen 736:168 Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader		Exploateringsmark, kontor	Fastigheten ska successivt styckas av Detaljplansarbete pågår. Avyttring sker vartefter området utvecklats inom tidsperioden 5-25 år		
Mark Frihamnen		Exploateringsmark, byggrätter			
Tingstadsvassen 739:137		Tomträtt	Strategisk, bör kvarstå för att behålla rådighet över området		
LINDHOLMEN					
Lundbyvassen 4:6		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning		
M1 Götaverksgatan 10 Anders Carlssons gata 2	20 498	Industri/kontor	Ska styckas av. Avyttras inom fem år		
"Experimentverkstaden" Idag P-plats	0	Kontor, industri, utbildning, lager	Ekonomiska analyser och scenariobeskrivningar ska tas fram för byggnaderna		
Gjuteriet Regnbågsgatan 7	2 890				
Ångcentral Regnbågsgatan 14	210				
Panelverkstaden Patentgatan 2	9 875				
Härdverkstaden Regnbågsgatan 9	825				
Pannverkstaden Valdemar Noréns gata 8	14 656				
Blästerverkstaden Regnbågsgatan 16	500				
Centralstationen Anders Carlssons gata 6	747			Kontor, industri, utbildning	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10-20 år
Plåtverkstaden Valdemar Noréns gata 1	9 520				
Reparationsverkstaden Anders Carlssons gata 11	7 256	Kontor, industri, lager	Fastigheten ska styckas av Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 15-25 år		
Riverside Anders Carlssons gata 26	650				
Utrustningsverkstaden Anders Carlssons gata 30	5 130				
Snickeriverkstaden Pumpgatan	835				
Kallförrådet Pumpgatan	1 400				
Målarboden Anders Carlssons gata 30	200				

Utredning av uppdrag från KF 2014-06-05

Smedjan Therese Svenssons gata	2 528	Kontor, industri	Detaljplan påbörjas under 2015. Försäljning inom fem år
141:an Anders Carlssons gata 2	2 350	Kontor, industri	Ska styckas av. Avyttras inom fem år
Träverkstaden Bror Nilssons gata 12	6 700		
Förrådet Bror Nilssons gata 1	3 982		
Rörverkstaden Bror Nilssons gata 4	2 455		
Galjonen Anders Carlssons gata 16	9 261	Kontor, industri	Fastigheten ska styckas av Detaljplan ska tas fram Avyttra inom 10-20 år
LINDHOLMEN			
Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Lindholmen 735:484 Lindholmsallén 30	57	Butik	Detaljplaner ska tas fram Avyttra inom 10 år
Lindholmen 735:491 Karlavagnsgatan 10, 13, 21	11 896	Kontor, butik	
Lindholmen 6:9 Plejadgatan 1		Exploateringsmark	Detaljplan antagen i KF 2015-03-19. Överklagat till Länsstyrelsen Studentbostäder ska byggas och avyttras till SGS inom fem år
Remmaren Lindholmen 6:9 Kunskapsgatan 1	895	Utbildning	Behålls för framtida planering
Bohus Lindholmen 6:9 Tankegången 2		Utbildning	Del av fastighet avyttras inom 5-10 år
Skateberg Lindholmen 6:9 Plejadgatan 7-9	535	Studentbostäder	Blockförhyrs till SGS Avyttras på sikt
Lindholmen 2:12 Lindholmsallén 17		Sopsug	Innehåller samfälligheter därför komplicerad att avveckla, Älvstranden äger endast en mindre del
Lindholmen Science Park Lindholmen 30:3 Lindholmospiren 3	36 369	Kontor & parkering	Strategisk byggnad. Teknikkluster, viktigt att behålla rådighet under ytterligare ett antal år
Lindholmen 735:496 Lindholmsallén 30		Parkering	Detaljplan ska tas fram för att bygga kontor Avyttra inom 5-10 år

Utredning av uppdrag från KF 2014-06-05

GULLBERGSVASS			
Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning idag	Anmärkning
Gullbergsvass 703:17 Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader	62 711	Varav Terminalbyggnad 58 580 Exploateringsmark	Utvecklingsområde Fastighetsbildning och detaljplaner Avyttras inom 15-25 år
CENTRALENOMRÅDET			
Älvrummet Gullbergsvass 703:45 Kanaltorget 1	532	Lokal	Byggnad på ofri grund Exploateringsmark Ytan upplåts för projekt Västlänken
BACKAPLAN			
Backa 168:1 Deltavägen 11	2 400	Industri	Behålla inför utveckling av Backaplansområdet

Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod

- Förslag på överlåtelser som ska verkställas inom fem år för ökad renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav
- Förslag på avveckling av fastigheter inom fem år

Ekonomiska konsekvenser

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

Rapporten innehåller förslag på fastigheter där en överlåtelse eller avyttring kan ske inom en femårsperiod. Ekonomiska konsekvensanalyser ska tas fram för varje fastighet som föreslås överlåtas eller avvecklas. I förekommande fall kan en ekonomisk analys innefatta ett flertal fastigheter där så är lämpligt. För överlåtelser av förvaltningsuppdrag som inte innebär några ekonomiska konsekvenser kommer detta att anges

För Älvstranden Utveckling AB:s del är det viktigt att påpeka att bolagets nya ägardirektiv föreskriver att bolaget endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter. Bolagets verksamhet finansieras dessutom till största delen av försäljningar av fastigheter.

Barnperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för barnperspektivet har inte kunnat identifieras.

Jämställdhetsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för jämställdhetsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Mångfaldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för mångfaldsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Miljöperspektivet

De förslag som lämnas i utredningen bidrar till en renodling och specialisering i förhållande till respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna torde vara ett bättre nyttjande av varje bolags personalresurser och kompetens som i sin tur kan leda till ett bättre resursutnyttjande och därmed bidra till miljö- och hållbarhetsperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen gäller även en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna av om förslagen i utredningen verkställs bidrar till att Göteborgs Stad renodlar sina åtagande och därmed inte ägnar sig åt uppgifter som inte tillkommer en kommun.

Uppdraget

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 1, 6, 7 och 9 belyses i den här utredningen

Uppdrag 1

"Higab AB ges i uppdrag att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret såsom förslag om;

- *Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinhav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.*
- *Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen".*

Uppdrag 6

"Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.*
- *Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet".*

Uppdrag 7

"Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Uppdrag 9

"Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-05 om en ny bolagsstruktur samt riktlinjer för ägarstyrning. Det innebär att stadens bolag from 2014 är organiserade i en koncern med Göteborgs Stadshus AB som moderbolag samt att nya riktlinjer för ägarstyrning gäller from 2015. Efter KF beslut har en översyn genomförts av de enskilda bolagen med syftet att värdera den kommunala nyttan samt bolagens finansiella och legala status. Ett tjänsteutlåtande gällande uppdrag som Lokalklustret har att genomföra lades fram för kommunstyrelsen den 21 maj 2014. Kommunstyrelsen tillstyrkte enligt yrkande från S, MP och V till beslut i kommunfullmäktige.

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 enligt kommunstyrelsens förslag.

Kriterier som använts vid genomlysning

Bolagen inom lokalklustret har gjort en översyn av sitt totala fastighetsbestånd.

Verksamheten i fastigheten har utgjort grunden för utvärderingen.

Genomlysningen har genomförts utifrån följande kriterier:

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i respektive bolags ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet (*Gäller endast Älvstranden Utveckling AB*)
- Genomlysning av lokalklustrets fastighetsbestånd för att renodla bolagens lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås en annan part inom staden där så är tillämpligt.

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv. Den fullständiga genomlysningen presenteras i fastighetsrapport 1. Här följer en lista på de fastigheter som är möjliga att överlåta alternativt avyttra inom innevarande mandatperiod för Älvstranden Utvecklings del inom en femårsperiod.

Resultat av genomlysning

Utifrån översynen presenteras förslag på fastigheter där en överlåtelse eller avyttring är möjlig inom en femårsperiod.

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav med förslag på annan förvaltare/ägare inom staden.
- Fastigheter där bedömningen är den att det inte faller inom den kommunala kompetensen och/eller ägardirektivet och därför bör avvecklas.
- Fastigheter som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv, (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*)

Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav som är möjlig att effektuera inom en femårsperiod

Higab och dess dotterbolag har genomfört en översyn för att renodla lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås här ett annat bolag eller fastighetskontoret inom staden som bedöms vara mer lämplig att inneha förvaltningsuppdraget eller äga fastigheten.

Förslag på överlåtelse inom lokalklustret

Higab

- **Torgplatser:**

Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget (Allmän platsmark)
Förvaltningsuppdraget överförs till **GöteborgsLokaler**

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamhet föreslår Higab att verksamheten vid torgplatser bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet. Fastighetsnämnden utövar den formella ägarrollen för stadens fastigheter och är därför ägare till det som benämns *Allmän platsmark*, Göteborgs Kommunfullmäktiges handling (GKH) Nr 310 F 1990.

- **Saluhallar** som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:

Inom Vallgraven 72:1, Stora Saluhallen

Inom Vallgraven 70:1, Feskekörka

Fastigheterna ägs av Higab

Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

- **Briggen**

Masthugget 3:12, Saluhallen Briggen

Fastigheten ägs av Higab

Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att handelsverksamheten vid saluhallarna bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

- **Ullevi**

Heden 48:2

Innehåller parkeringsgarage

Fastigheten ägs av Higab

Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.

- **Pedagogen - Nybygget**

Del av Inom Vallgraven 71:2

Innehåller parkeringsgarage

Fastigheten ägs av Higab

Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.

Den del av fastigheten som innehåller parkeringsgarage överläts till Parkeringsbolaget vid en eventuell avyttring se vidare under avsnitt "*Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part*"

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag föreslår Higab att verksamheten i parkeringsgaragen i Ullevi och Pedagogen bör utvecklas av Parkeringsbolaget då bolagets verksamhet bygger på att samordna all parkering i staden.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ Kville saluhall:

Brämaregården 78:1, Gustaf Daléngsgatan 2, 1 390 m²

Överlåtelse till **GöteborgsLokaler**

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att saluhallen ska ägas och utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

▪ Santos:

Del av Lindholmen 6:9 – Utbildningsgatan 2, 19 312 m²

Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **Higab**

Verksamheten i byggnaden utgörs till största delen av kommunal verksamhet, bland annat utbildningsverksamhet och till 25 % av Backateaterns verksamhet som är en del av Stadsteatern.

▪ Kinesiska muren:

Inom Vallgraven 50:1 – Skeppsbron 4, 2 685 m²

Överlåtelse till **Higab**

Överlåtes och utvecklas enligt beslut i KS 2015-02-18 2.2 10. Dnr 0363/113

Higab uppmanas upprusta Kinesiska muren i enlighet med yrkande från S, MP och V samt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

▪ Kajskjul 8 & 8½:

Nordstaden 38:1, 35:1, Packhusplatsen, 1 500 m²

Överlåtelse till **Higab**

Kajskjul 8 är en av de få träbyggnader som finns kvar utmed Göteborgs kajer. Därutöver ligger fastigheten inom ett strategiskt utvecklingsområde för staden då den är belägen mellan Göteborgsoperan och Maritiman.

▪ Pirarna

○ Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²

○ Sannegården 28:20, Sörhallskajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²

○ Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse av byggnader till Higab, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse till staden".

Fastigheterna ska behållas inom staden. Higab bedöms vara lämplig förvaltare av byggnader och verksamhet. Ett nyttjanderättsavtal ska tecknas för byggnaderna.

Förslag på överlåtelse inom koncernen Stadshus AB

GöteborgsLokaler

- **Före detta Hjällbobostadens kontor**
Del av Hjällbo 60:3, Bergsgårdsgärdet 80, 1 229 m², rivats för bostadsexploatering
Tidigare sex fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till Bostads AB Poseidon.
Poseidon planerar att bygga ett antal punkthus i anslutning till den föreslagna byggnaden och
kan vid en överlåtelse bygga ytterligare bostäder
- **Kontor och verkstad**
Kortedala 17:1, Minutgatan 2, 1 364 m² rivats för bostadsexploatering
Överlåtelse till Bostads AB Poseidon alternativt Göteborgs Stads bostadsaktiebolag.
Båda bolagen har bostadsbestånd i anslutning till den föreslagna fastigheten och är
intresserade av fastigheten för bostadsbyggande.
Endast är 50 % är idag uthyrt. Den outhyrda lokalen har stått tom i ett flertal år.
- **Pizzeria**
Kortedala 51:14, Kalendervägen 22, 417 m², rivats för bostadsexploatering
Överlåtelse till **Familjebostäder i Göteborg AB**
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och är intresserade av
fastigheten för bostadsbyggande.
- **Förskola samt outhyrd yta**
Sävenäs 66:2, Uddeholmsgatan 5, 528 m² varav outhyrt 202 m².
OBS hänsyn ska tas gällande om ny förskola ska byggas vid bostadsexploatering
Överlåtelse till Göteborgs Stads bostadsaktiebolag
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och önskar bygga bostäder. Ca
50 % är idag uthyrt.

Älvstranden

- **Fjärrkyla**
Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15, 528 m²
Göteborgs Energi äger byggnaden på ofri grund men inte fastigheten.
Överlåtelse till **Göteborg Energi**. Det är möjligt att anläggningen inom ett antal år ska
flyttas och då sker avveckling till extern part. Kvarstår fram till dess förutsättningarna för
området är klara.

Förslag på överlåtelse till staden (fastighetskontoret)

Higab

- **Sankt Sigfridsgatan 85**¹
Skår 44:3, 8 900 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
Byggnaden på fastigheten är uttjänt och ska rivas. Fastighetskontoret äger angränsande fastighet. Området ska samordnas och detaljplaneläggas för att sedan markanvisas för exploatering
 - **Mark**¹
Arendal 764:9
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
 - **Mark, vatten, brygga**¹
Älvsborg 855:304
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
 - **Exploateringsmark**¹
Del av Kviberg 741: 27
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
1. Markreserv som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden
 - **Förskola**²
Olivedal 10:6, Rosengatan 6, 389 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
 - **Förskola**²
Olskroken: 24:1, Falkgatan 3-5, 442 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
 - **Vårdanläggning**²
Gamlestaden 67:3, Alelyckan 1-7, 679 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
2. De föreslagna fastigheterna ovan ingår som en delmängd utifrån TU: *Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning*, Dnr 0807/10 som beslutades i KF 2014-02-06

GöteborgsLokaler

- **Badanläggning**,
Del av Hjällbo 37:40, Hammarkulletorget 61, 1 874 m²
Tidigare tre fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **fastighetskontoret**
med idrott och föreningsförvaltningen som förvaltare
Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten.
Förvaltning av badanläggningar ingår inte i GöteborgsLokalers ägardirektiv.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*.

Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ Pirarna

- Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²
- Sannegården 28:18, Sörhalls kajen, **Boreland**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:19, Sörhalls kajen, **Spontpiren**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Kvarnpiren**, övrigt
- Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med park och naturförvaltningen som förvaltare av marken och Higab som förvaltare av byggnaderna, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse inom lokalklustret". Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden

▪ Lindholmen 6:9 – Skolor

- Göta, Lärdomsgatan 5, 7 503 m²
- Äran, Diagonalen 6, 10 362 m²
- Atle, Tankegången 4, 3 854 m²
- Anglia, Diagonalen 4, 5 461 m²
- Tolken, Tankegången 1, 1 740 m²
- Brasilia, Plejadgatan 3, 2 131 m²
- Begonia, Plejadgatan 1, 2 235 m²
- Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium)

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
Fastigheter som enligt beslut i KF 2014-02-06 Dnr 0807/10 ska ägas av fastighetsnämnden och förvaltas av Lokalförvaltningen som äger ansvaret för förvaltning av byggnader och lokaler som stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden och social resursnämnd nyttjar.

▪ Päckhuskajen

Nordstaden 35:1, Operan parkering byggrätt

Del av fastighet överlåtes till **fastighetskontoret** för eventuell framtida tillbyggnad av Göteborgsoperan. Beslut i KF 2014-03-20 Dnr 1249/13 om att ställa sig bakom en tillbyggnad av GO. Avvaktar beslut i Regionfullmäktige.

▪ Inom kvartersmark

Sannegården 734:13, Östra Eriksbergsgatan, mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter.

Del av fastighet, kajer och gatumark överlåtelse till **fastighetskontoret**

Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden.

▪ Stenpiren Resecentrum

Inom Vallgraven 75:1

Överlåtelse klar våren 2015 till **fastighetskontoret**

Förslag på avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part inom en femårsperiod

Higab och dess dotterbolag har gjort en översyn av det totala fastighetsbeståndet i lokalklustret utifrån följande kriterier;

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i bolagens ägardirektiv.

Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*). Genomlysningen har utgått utifrån vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*). I de föreslagna byggnaderna är Göteborgs universitet idag hyresgäst. I flertalet av dessa byggnader med några undantag kommer universitetet inom överskådlig tid att bedriva utbildningsverksamhet. Då universitetet inte utgör en liten organisation, inte bedöms sakna möjlighet att själva ombesörja sitt lokalbehov samt att Göteborgs Stad inte utgör stödområde enligt förordning (1999: 1382) föreslår Higab att de lokaler som idag hyrs av Göteborgs universitet avyttras när det ur en för staden ekonomisk synpunkt är lämpligast.

HIGAB - avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Odontologen Änggården 718:1	32 000	Västra Götalandsregionen	Självkostnadsavtal Upprättat 1991 -01-01 Kontrakt tom. 2016-12-31
TOTALT VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN	32 000		

Älvstranden Utveckling AB

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas. Bolaget ska endast verka inom det fastlagda Älvstadenområdet och har som uppdrag att uppfylla vision Älvstaden och verka för att temporära och tillfälliga lösningar utvecklas i de områden man verkar.

Utifrån översynen presenteras de fastigheter som ska avvecklas inom den närmaste femårsperioden. Fastighetsförteckningen nedan är indelad utifrån området *Älvstadens* geografiska indelning och benämning.

SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE SKEPPSBRON			
Fastighet	Kvm förvaltnings byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Inom Vallgraven 49:4-5 Surbrunnsgatan 3 kv. Mercurius	324	Parkering och byggrätter	Detaljplan beslutad Avyttra inom fem år
Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan		Parkering, exploateringsmark och byggrätter	Detaljplan beslutad Avyttra inom fem år
SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE MASHUGGSKAJEN			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Nordhemsgatan, Snipan Mashugget 30:7-8 Första Långgatan		Parkering/byggrätter	Detaljplan är under framtagande Avyttras till bildat konsortium inom fem år
Mashugget, tunneltaket Mashugget 31:6 Andréegatan		Parkering	
Masthamnsgatan, Pirogen Mashugget 33:1-2 Andréegatan		Parkering/byggrätt	
SANNEGÅRDEN OCH ERIKSBERG			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Sannegården 54:1 Östra Eriksbergsgatan		Exploateringsmark, byggrätt	Ej inom Älvstadenområdet Detaljplanearbete pågår Behålla rådighet till dess områdena är detaljplanelagda. Avyttras inom 5 år, kan också bli aktuella för bytesaffärer med strategiska fastigheter.
Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10	5 966	Kontor	
Sannegården 731:130 Nordviksgatan, Lidaverken			
Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan		Parkering	
Sannegården 5:3 Säterigatan 21, Monsungatan		Exploateringsmark och byggrätter	

LINDHOLMEN			
Lundbyvassen 4:6	Kvm förvaltnings byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
M1 Götaverksgatan 10 Anders Carlssons gata 2	20 498	Industri/kontor	Ska styckas av. Avyttras inom fem år
Smedjan Therese Svenssons gata	2 528		
141:an Anders Carlssons gata 2	2 350		
Träverkstaden Bror Nilssons gata 12	6 700		
Förrådet Bror Nilssons gata 1	3 982		
Rörverkstaden Bror Nilssons gata 4	2 455		
Lundbyvassen 736:168			
Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader samt mark i Frihamnen		Exploateringsmark, kontor, byggrätter	Markanvisning sker enligt markanvisningsprocessen i samband med detaljplanläggningen Etapp 1 avvecklas inom fem år.
LINDHOLMEN			
Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Lindholmen 39:3		Exploateringsmark hotellet optionstomt	Enligt Avtal Avyttras under 2015
Karlavagnstornet Del av fastighet Lindholmen 735:491		Exploateringsmark	Köpeavtal är tecknade Detaljplanearbete är påbörjat
Lindholmen 6:9 Plejadgatan 1		Exploateringsmark	Detaljplan antagen i KF 2015-03-19. Planen överklagad till Länsstyrelsen Studentbostäder ska byggas och avyttras till SGS inom fem år
LINDHOLMSHAMNEN			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande innehåll/hyresgäst	Anmärkning
Lindholmen 735:408 Götaverksgatan 1		Kontor och restaurang, byggnaden ska rivas	Lindholmshamnen Lantmäteriförrättningar pågår. Avyttras under 2015
Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6		Exploateringsmark, markparkering	
KVILLEBÄCKEN			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Lott S, Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuvevägen 16			Säljas under 2015

Utredning från Higab AB av uppdrag från kommunfullmäktige gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod



Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse
eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod
2015-09-24

Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod

- Förslag på överlåtelser som ska verkställas inom fem år för ökad renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav
- Förslag på avveckling av fastigheter inom fem år

Ekonomiska konsekvenser

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.

Rapporten innehåller förslag på fastigheter där en överlåtelse eller avyttring kan ske inom en femårsperiod. Ekonomiska konsekvensanalyser ska tas fram för varje fastighet som föreslås överlåtas eller avvecklas. I förekommande fall kan en ekonomisk analys innefatta ett flertal fastigheter där så är lämpligt. För överlåtelser av förvaltningsuppdrag som inte innebär några ekonomiska konsekvenser kommer detta att anges

För Älvstranden Utveckling AB:s del är det viktigt att påpeka att bolagets nya ägardirektiv föreskriver att bolaget endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta fastigheter. Bolagets verksamhet finansieras dessutom till största delen av försäljningar av fastigheter.

Barnperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för barnperspektivet har inte kunnat identifieras.

Jämställdhetsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för jämställdhetsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Mångfaldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen berör renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag och fastighetsinnehav samt en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Några direkta konsekvenser för mångfaldsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Miljöperspektivet

De förslag som lämnas i utredningen bidrar till en renodling och specialisering i förhållande till respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna torde vara ett bättre nyttjande av varje bolags personalresurser och kompetens som i sin tur kan leda till ett bättre resursutnyttjande och därmed bidra till miljö- och hållbarhetsperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Det förslag som lämnas i utredningen gäller även en avveckling av fastigheter som inte uppfyller den kommunala kompetensen eller respektive bolags ägardirektiv. Konsekvenserna av om förslagen i utredningen verkställs bidrar till att Göteborgs Stad renodlar sina åtagande och därmed inte ägnar sig åt uppgifter som inte tillkommer en kommun.

Uppdraget

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 1, 6, 7 och 9 belyses i den här utredningen

Uppdrag 1

"Higab AB ges i uppdrag att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret såsom förslag om;

- *Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinnehav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.*
- *Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen".*

Uppdrag 6

"Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.*
- *Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet".*

Uppdrag 7

"Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Uppdrag 9

"Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;

- *Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.*
- *Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav*

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-05 om en ny bolagsstruktur samt riktlinjer för ägarstyrning. Det innebär att stadens bolag från 2014 är organiserade i en koncern med Göteborgs Stadshus AB som moderbolag samt att nya riktlinjer för ägarstyrning gäller från 2015. Efter KF beslut har en översyn genomförts av de enskilda bolagen med syftet att värdera den kommunala nyttan samt bolagens finansiella och legala status. Ett tjänsteutlåtande gällande uppdrag som Lokalklustret har att genomföra lades fram för kommunstyrelsen den 21 maj 2014. Kommunstyrelsen tillstyrkte enligt yrkande från S, MP och V till beslut i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 enligt kommunstyrelsens förslag.

Kriterier som använts vid genomlysning

Bolagen inom lokalklustret har gjort en översyn av sitt totala fastighetsbestånd. Verksamheten i fastigheten har utgjort grunden för utvärderingen.

Genomlysningen har genomförts utifrån följande kriterier:

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i respektive bolags ägardirektiv.
- Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet (*Gäller endast Älvstranden Utveckling AB*).
- Genomlysning av lokalklustrets fastighetsbestånd för att renodla bolagens lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås en annan part inom staden där så är tillämpligt.

Genomlysningen är genomförd med utgångspunkt att fastigheter kan överlåtas eller avyttras om de inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet alternativt inte är förenliga med den kommunala kompetensen eller inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv. Den fullständiga genomlysningen presenteras i fastighetsrapport 1. Här följer en lista på de fastigheter som är möjliga att överlåta alternativt avyttra inom innevarande mandatperiod för Älvstranden Utvecklings del inom en femårsperiod.

Resultat av genomlysning

Utifrån översynen presenteras förslag på fastigheter där en överlåtelse eller avyttring är möjlig inom en femårsperiod.

- Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav med förslag på annan förvaltare/ägare inom staden.
- Fastigheter där bedömningen är den att det inte faller inom den kommunala kompetensen och/eller ägardirektivet och därför bör avvecklas.
- Fastigheter som inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv, (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*)

Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav som är möjlig att effektuera inom en femårsperiod

Higab och dess dotterbolag har genomfört en översyn för att renodla lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav. Utifrån översynen föreslås här ett annat bolag eller fastighetskontoret inom staden som bedöms vara mer lämplig att inneha förvaltningsuppdraget eller äga fastigheten.

Förslag på överlåtelse inom lokalklustret

Higab

- **Torgplatser:**
Olskrokstorget, Kapellplatsen, Kvilletorget, Kungstorget (Allmän platsmark)
Förvaltningsuppdraget överförs till **GöteborgsLokaler**

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamhet föreslår Higab att verksamheten vid torgplatser bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet. Fastighetsnämnden utövar den formella ägarrollen för stadens fastigheter och är därför ägare till det som benämns *Allmän platsmark*, Göteborgs Kommunfullmäktiges handling (GKH) Nr 310 F 1990.

- **Saluhallar** som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse:
Inom Vallgraven 72:1, Stora Saluhallen
Inom Vallgraven 70:1, Feskekörka
Fastigheterna ägs av Higab
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

- **Briggen**
Masthugget 3:12, Saluhallen Briggen
Fastigheten ägs av Higab
Utveckling av handelsplatserna sker i samverkan med GöteborgsLokaler.

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att handelsverksamheten vid saluhallarna bör utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

- **Ullevi**
Heden 48:2
Innehåller parkeringsgarage
Fastigheten ägs av Higab
Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.

- **Pedagogen - Nybygget**
Del av Inom Vallgraven 71:2
Innehåller parkeringsgarage
Fastigheten ägs av Higab
Parkeringsverksamheten utvecklas av **Parkeringsbolaget**.
Den del av fastigheten som innehåller parkeringsgarage överläts till Parkeringsbolaget vid en eventuell avyttring se vidare under avsnitt "*Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part*"

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av förvaltningsuppdrag föreslår Higab att verksamheten i parkeringsgaragen i Ullevi och Pedagogen bör utvecklas av Parkeringsbolaget då bolagets verksamhet bygger på att samordna all parkering i staden.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ Kville saluhall:

Brämregården 78:1, Gustaf Daléngsgatan 2, 1 390 m²

Överlåtelse till **GöteborgsLokaler**

Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten föreslår Higab att saluhallen ska ägas och utvecklas av GöteborgsLokaler då lokaler för bostadsnära handel är en del av deras kärnverksamhet.

▪ Santos:

Del av Lindholmen 6:9 – Utbildningsgatan 2, 19 312 m²

Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **Higab**

Verksamheten i byggnaden utgörs till största delen av kommunal verksamhet, bland annat utbildningsverksamhet och till 25 % av Backateaterns verksamhet som är en del av Stadsteatern.

▪ Kinesiska muren:

Inom Vallgraven 50:1 – Skeppsbron 4, 2 685 m²

Överlåtelse till **Higab**

Överlåtes och utvecklas enligt beslut i KS 2015-02-18 2.2 10. Dnr 0363/113

Higab uppmanas upprusta Kinesiska muren i enlighet med yrkande från S, MP och V samt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

▪ Kajskjul 8 & 8½:

Nordstaden 38:1, 35:1, Packhusplatsen, 1 500 m²

Överlåtelse till **Higab**

Kajskjul 8 är en av de få träbyggnader som finns kvar utmed Göteborgs kajer. Därutöver ligger fastigheten inom ett strategiskt utvecklingsområde för staden då den är belägen mellan Göteborgsoperan och Maritiman.

▪ Pirarna

○ Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²

○ Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²

○ Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse av byggnader till Higab, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse till staden".

Fastigheterna ska behållas inom staden. Higab bedöms vara lämplig förvaltare av byggnader och verksamhet. Ett nyttjanderättsavtal ska tecknas för byggnaderna.

Förslag på överlåtelse inom koncernen Stadshus AB

GöteborgsLokaler

- **Före detta Hjällbobostadens kontor**
Del av Hjällbo 60:3, Bergsgårdsgärdet 80, 1 229 m², rivs för bostadsexploatering
Tidigare sex fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till Bostads AB Poseidon.
Poseidon planerar att bygga ett antal punkthus i anslutning till den föreslagna byggnaden och
kan vid en överlåtelse bygga ytterligare bostäder
- **Kontor och verkstad**
Kortedala 17:1, Minutgatan 2, 1 364 m², rivs för bostadsexploatering
Överlåtelse till Bostads AB Poseidon alternativt Göteborgs Stads bostadsaktiebolag.
Båda bolagen har bostadsbestånd i anslutning till den föreslagna fastigheten och är
intresserade av fastigheten för bostadsbyggande.
Endast 50 % är idag uthyrt. Den outhyrda lokalen har stått tom i ett flertal år.
- **Pizzeria**
Kortedala 51:14, Kalendervägen 22, 417 m², rivs för bostadsexploatering
Överlåtelse till **Familjebostäder i Göteborg AB**
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och är intresserade av
fastigheten för bostadsbyggande.
- **Förskola samt outhyrd yta**
Sävenäs 66:2, Uddeholmsgatan 5, 528 m² varav outhyrt 202 m².
OBS hänsyn ska tas gällande om ny förskola ska byggas vid bostadsexploatering
Överlåtelse till Göteborgs Stads bostadsaktiebolag
Bolaget har bostäder i anslutning till den föreslagna fastigheten och önskar bygga bostäder. Ca
50 % är idag uthyrt.

Älvstranden

- **Fjärrkyla**
Lindholmen 2:13, Lindholmsallén 15, 528 m²
Göteborgs Energi äger byggnaden på ofri grund men inte fastigheten.
Överlåtelse till **Göteborg Energi**. Det är möjligt att anläggningen inom ett antal år ska
flyttas och då sker avveckling till extern part. Kvarstår fram till dess förutsättningarna för
området är klara.

Förslag på överlåtelse till staden (fastighetskontoret)

Higab

- **Sankt Sigfridsgatan 85**¹
Skår 44:3, 8 900 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
Byggnaden på fastigheten är uttjänt och ska rivas. Fastighetskontoret äger angränsande fastighet. Området ska samordnas och detaljplaneläggas för att sedan markanvisas för exploatering
 - **Mark**¹
Arendal 764:9
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
 - **Mark, vatten, brygga**¹
Älvsborg 855:304
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
 - **Exploateringsmark**¹
Del av Kviberg 741: 27
Överlåtelse till **fastighetskontoret**
1. Markreserv som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden
 - **Förskola**²
Olivedal 10:6, Rosengatan 6, 389 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
 - **Förskola**²
Olskroken: 24:1, Falkgatan 3-5, 442 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
 - **Vårdanläggning**²
Gamlestaden 67:3, Alelyckan 1-7, 679 m²
Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
2. De föreslagna fastigheterna ovan ingår som en delmängd utifrån TU: *Förslag beträffande struktur för stadens fastighetsförvaltning*, Dnr 0807/10 som beslutades i KF 2014-02-06

GöteborgsLokaler

- **Badanläggning,**
Del av Hjällbo 37:40, Hammarkulletorget 61, 1 874 m²
Tidigare tre fastigheter som slagits samman till en. Återreglering kan genomföras
Överlåtelse, del av fastighet, en byggnad till **fastighetskontoret**
med idrott och föreningsförvaltningen som förvaltare
Utifrån uppdraget från KF om en renodling och specialisering av verksamheten.
Förvaltning av badanläggningar ingår inte i GöteborgsLokalers ägardirektiv.

Älvstranden

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*.

Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

▪ Pirarna

- Sannegården 28:17, Dockepiren, **River Café**, restaurang 840 m²
- Sannegården 28:18, Sörhalls kajen, **Boreland**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:19, Sörhalls kajen, **Spontpiren**, exploateringsmark/byggrätter
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Pumphuset**, Kvarnpiren, restaurang 134 m²
- Sannegården 28:20, Sörhalls kajen, **Kvarnpiren**, övrigt
- Sannegården 28:21, Bogserpiren, **Röda Bolaget**, 925 m²

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med park och naturförvaltningen som förvaltare av marken och Higab som förvaltare av byggnaderna, se vidare under rubriken "Förslag på överlåtelse inom lokalklustret". Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden

▪ Lindholmen 6:9 – Skolor

- Göta, Lärdomsgatan 5, 7 503 m²
- Äran, Diagonalen 6, 10 362 m²
- Atle, Tankegången 4, 3 854 m²
- Anglia, Diagonalen 4, 5 461 m²
- Tolken, Tankegången 1, 1 740 m²
- Brasilia, Plejadgatan 3, 2 131 m²
- Begonia, Plejadgatan 1, 2 235 m²
- Exploateringsmark (avstyckning för att bygga Lindholmens tekniska gymnasium)

Överlåtelse till **fastighetskontoret** med lokalförvaltningen som förvaltare
Fastigheter som enligt beslut i KF 2014-02-06 Dnr 0807/10 ska ägas av fastighetsnämnden och förvaltas av Lokalförvaltningen som äger ansvaret för förvaltning av byggnader och lokaler som stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden och social resursnämnd nyttjar.

▪ Packhuskajen

Nordstaden 35:1, Operan parkering byggrätt

Del av fastighet överlåtes till **fastighetskontoret** för eventuell framtida tillbyggnad av Göteborgsoperan. Beslut i KF 2014-03-20 Dnr 1249/13 om att ställa sig bakom en tillbyggnad av GO. Avvaktar beslut i Regionfullmäktige.

▪ Inom kvartersmark

Sannegården 734:13, Östra Eriksbergsgatan, mark inklusive parkeringar sköts av samfälligheter.

Del av fastighet, kajer och gatumark överlåtelse till **fastighetskontoret**

Strategisk mark som enligt Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar (GKH) 1990 Nr 310 F ska ägas av fastighetsnämnden.

▪ Stenpiren Resecentrum

Inom Vallgraven 75:1

Överlåtelse klar våren 2015 till **fastighetskontoret**

Förslag på avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part inom en femårsperiod

Higab och dess dotterbolag har gjort en översyn av det totala fastighetsbeståndet i lokalklustret utifrån följande kriterier;

- Vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*).
- Vad som anges i bolagens ägardirektiv.

Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv (*GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget, Älvstranden*). Genomlysningen har utgått utifrån vad den kommunala kompetensen föreskriver gällande inom vilka områden en kommun har rätt att verka, (*Kommunallagen, 1991:900; Lag, 2009:47; Prop. 2008/09:21*). I de föreslagna byggnaderna är Göteborgs universitet idag hyresgäst. I flertalet av dessa byggnader med några undantag kommer universitetet inom överskådlig tid att bedriva utbildningsverksamhet. Då universitetet inte utgör en liten organisation, inte bedöms sakna möjlighet att själva ombesörja sitt lokalbehov samt att Göteborgs Stad inte utgör stödområde enligt förordning (1999: 1382) föreslår Higab att de lokaler som idag hyrs av Göteborgs universitet avyttras när det ur en för staden ekonomisk synpunkt är lämpligast.

HIGAB - avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag till extern part			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Odontologen Änggården 718:1	32 000	Västra Götalandsregionen	Självkostnadsavtal Upprättat 1991 -01-01 Kontrakt tom. 2016-12-31
TOTALT VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN	32 000		

Älvstranden Utveckling AB

Det kommunala ändamålet för bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen och verka kring Göta älv genom förverkligande av de områden som ingår i *Vision Älvstaden*. Bolaget ska enligt nytt ägardirektiv endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska successivt avyttra färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så ett ekonomiskt handlingsutrymme skapas. Bolaget ska endast verka inom det fastlagda Älvstadenområdet och har som uppdrag att uppfylla vision Älvstaden och verka för att temporära och tillfälliga lösningar utvecklas i de områden man verkar.

Utifrån översynen presenteras de fastigheter som ska avvecklas inom den närmaste femårsperioden. Fastighetsförteckningen nedan är indelad utifrån området *Älvstadens* geografiska indelning och benämning.

SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE SKEPPSBRON			
Fastighet	Kvm förvaltnings byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Inom Vallgraven 49:4-5 Surbrunnsgatan 3 kv. Mercurius	324	Parkering och byggrätter	Detaljplan beslutad Avyttra inom fem år
Inom Vallgraven 51:2-3 Skeppsbron, Bryggaregatan, Surbrunnsgatan, Badhusgatan		Parkering, exploateringsmark och byggrätter	Detaljplan beslutad Avyttra inom fem år
SÖDRA ÄLVSTRANDEN OMRÅDE MASHUGGSKAJEN			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Nordhemsgatan, Snipan Mashugget 30:7-8 Första Långgatan		Parkering/byggrätter	Detaljplan är under framtagande Avyttras till bildat konsortium inom fem år
Mashugget, tunneltaket Mashugget 31:6 Andréegatan		Parkering	
Masthamnsgatan, Pirogen Mashugget 33:1-2 Andréegatan		Parkering/byggrätt	
SANNEGÅRDEN OCH ERIKSBERG			
Fastighet		Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Sannegården 54:1 Östra Eriksbergsgatan		Exploateringsmark, byggrätt	Ej inom Älvstadenområdet Detaljplanearbete pågår Behålla rådighet till dess områdena är detaljplanelagda. Avyttras inom 5 år, kan också bli aktuella för bytesaffärer med strategiska fastigheter.
Sannegården 734:132 Celsiusgatan 6-10	5 966	Kontor	
Sannegården 731:130 Nordviksgatan, Lidaverken			
Sannegården 734:135 Östra Eriksbergsgatan		Parkering	
Sannegården 5:3 Säterigatan 21, Monsungatan		Exploateringsmark och byggrätter	

Uppdrag 1 6 7 och 9 från KF gällande överlåtelse
eller avveckling av fastigheter inom en femårsperiod
2015-09-24

LINDHOLMEN			
Lundbyvassen 4:6	Kvm förvaltnings byggnad	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
M1 Götaverksgatan 10 Anders Carlssons gata 2	20 498	Industri/kontor	Ska styckas av. Avyttras inom fem år
Smedjan Therese Svenssons gata	2 528		
141:an Anders Carlssons gata 2	2 350		
Träverkstaden Bror Nilssons gata 12	6 700		
Förrådet Bror Nilssons gata 1	3 982		
Rörverkstaden Bror Nilssons gata 4	2 455		
Lundbyvassen 736:168			
Fastighet med byggrätter och ett antal befintliga byggnader samt mark i Frihamnen		Exploateringsmark, kontor, byggrätter	Markanvisning sker enligt markanvisningsprocessen i samband med detaljplanläggningen Etapp 1 avvecklas inom fem år.
LINDHOLMEN			
Fastighet	kvm	Huvudsaklig användning/innehåll	Anmärkning
Lindholmen 39:3		Exploateringsmark hotellet optionstomt	Enligt Avtal Avyttras under 2015
Karlavagnstornet Del av fastighet Lindholmen 735:491		Exploateringsmark	Köpeavtal är tecknade Detaljplanarbete är påbörjat
Lindholmen 6:9 Plejadgatan 1		Exploateringsmark	Detaljplan antagen i KF 2015-03-19. Planen överklagad till Länsstyrelsen Studentbostäder ska byggas och avyttras till SGS inom fem år
LINDHOLMSHAMNEN			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande innehåll/hyresgäst	Anmärkning
Lindholmen 735:408 Götaverksgatan 1		Kontor och restaurang, byggnaden ska rivas	Lindholmshamnen Lantmäteriförrättningar pågår. Avyttras under 2015
Lindholmen 735:491 och Lundbyvassen 4:6		Exploateringsmark, markparkering	
KVILLEBÄCKEN			
Fastighet	Yta kvm	Nuvarande hyresgäst	Anmärkning
Lott S, Kvillebäcken 738:627, Gamla Tuvevägen 16			Säljas under 2015



§ 119, Dnr 1661/15

Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Tidigare behandling

Bordlagt den 10 februari 2016, § 70.

Handlingar

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 25 november 2015.

Tilläggsyrkande från M, L och KD den 25 februari 2016.

Återremissyrkande från S, MP och V den 2 mars 2016.

Yrkanden

Jonas Ransgård (M) yrkar bifall till återremissyrkandet från S, MP och V den 2 mars 2016 med tillägg enligt yrkande från M, L och KD den 25 februari 2016.

Beslut

Enligt yrkande från S, MP och V med tillägg enligt yrkande från M, L och KD:

1. Ärendet återremitteras till Stadshus AB för att få en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelse av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering.
2. Stadshus AB får ett förnyat uppdrag att se över fastighetsbeståndet med målsättningen att kunna föreslå ytterligare avyttringar.

Expedieras

Göteborgs Stadshus AB



Göteborgs Stad

Kommunstyrelsen

Vid protokollet

Lina Isaksson

2016-03-15

Ordförande

Ulf Kamne

Justerare

Jonas Ransgård



Yrkande S, Mp, V
Kommunstyrelsen
2016-03-02
Ärende 2.1.11

Återremissyrkande angående förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Higab AB med dotterbolag har genomfört en genomlysning av klustrets fastighetsinnehav och föreslår att ett antal uppräknade fastigheter och byggnader bör överlåtas till ny ägare, alternativt avvecklas. Syftet är att renodla berörda bolags verksamheter samt att effektivisera utnyttjandet av fastighetsbeståndet. Utifrån översynen har ett antal fastigheter identifierats där en överlåtelse eller avyttring är möjligt inom en femårsperiod.

Som framgår av beslutsunderlaget är det viktigt att en bedömning av överlåtelsen sker i varje ärende utifrån specifika lagar, regler och andra omständigheter. Det är viktigt att överlåtelser sker på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden. För att bättre kunna ta ställning till överlåtelserna vill vi ha en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelser av fastigheter till och från kommunen samt att respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering.

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Att återremittera ärendet till Stadshus AB för att få en mer utförlig beskrivning av de ekonomiska konsekvenserna av överlåtelser av fastigheter till och från kommunen samt att beskrivningen av respektive föreslagna överlåtelse kompletteras med en kort motivering.

Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster

Kommunstyrelsen föreslår besluta att

Ge Stadshus AB ett förnyat uppdrag att se över fastighetsbeståndet med målsättning att kunna föreslå ytterligare avyttringar.

Ärendet

Higab har fått i uppdrag att göra en genomlysning av lokalklustrets fastighetsinnehav i syfte att renodla och specialisera lokalinnehav och lokalförvaltning samt att avveckla fastigheter som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektivet eller som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.

Bolagen inom lokalklustret har arbetat med frågan och kommit med en första redovisning tillsammans med en del förslag. Klustermodern Higab har bearbetat rapporterna till ett samlat förslag som förelagts Stadshus AB och nu kommunstyrelsen. Avsikten är att ärendet ska fastställas av kommunfullmäktige.

Av handlingarna framkommer en oklar bild över hur man ska se på det framtida lokalinnehavet. Dessutom förefaller det som om en hel del fastigheter ej har varit föremål för analys eftersom de inte finns redovisade i genomlysningen. Varje enskild fastighet bör bedömas utifrån de uppställda kriterierna så att en samlad analys tillsammans med förslag på åtgärd kan bilda en helhetsbild.

De delar som berör omflyttningar av fastigheter inom klustret eller inom det kommunala ägandet i någon form är väl beskrivna och motiverade. Däremot saknas analyser och beslutsalternativ till sådana fastigheter som föreslås kvarstå med sin nuvarande ägarform eller som kan respektive bör avyttras.

Vad kännetecknar ett strategiskt fastighetsinnehav? Det är rimligt att ett strategiskt fastighetsinnehav motiveras så ett fortsatt ägande inte sker slentrianmässigt. Staden bör belysa hela sitt fastighetsbestånd i det ljuset. I en sådan genomlysning uppstår frågor om varför man äger en fastighet, när, hur och om man kan eller bör avyttra. Lokalklustrets arbete bör kunna tjäna som föregångare i ett fortsatt övergripande arbete med att genomlysna stadens fastighetsinnehav.

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Göteborgs Stadshus
AB 2016-05-02

Protokollförare

Underskrift

Namnförtydligande

Justeras:

Ordförande

Underskrift

Namnförtydligande

Justeringsman

Underskrift

Namnförtydligande

§ 5 Yttrande över yrkanden angående förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster (bilaga C)

Förslag till yttrande över yrkanden angående förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Stadshus AB:s lokalkluster ansågs föredragen i enlighet med till kallelsen bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion och Hans Olsson svarade på frågor med anledning av styrelsens diskussion.

Styrelsen beslutade att lämna yrkandet i kommunstyrelsen från S, MP och V utan eget ställningstagande för vidare beredning i kommunstyrelsen samt förklara beslutet omedelbart justerat.

Styrelsen beslutade att lämna yrkandet i kommunstyrelsen från M, L och KD utan eget ställningstagande för vidare beredning i kommunstyrelsen samt förklara beslutet omedelbart justerat.