

Styrelsehandling 14
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0437/22
2023-09-19
Handläggare: Cecilia Andersson Chef Fastighetsutveckling

Informationsärende – projektinvestering Plåtverkstaden

SEKRETESS inför upphandling

Sammanfattning

Ärendet avser information om kommande beslut om investering för att Fastighets AB Fribordet, ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, ska inleda en ombyggnad av förvaltningsbyggnaden Plåtverkstaden belägen inom Göteborg Lundbyvassen 4:6 genom att tillskapa cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta för kontor och industri.

Den aktuella byggnaden är identifierad som en byggnad med kulturhistoriskt värde, varför den ska vara kvar över tid, längre än 30 år.

Projektet avser att förvalta byggnadens särart och samtidigt addera uthyrningsbar yta.

Målet med projektet är att använda en byggnad i det befintliga beståndet och utveckla det till något nytt som eftersöks av marknaden idag. Att tillskapa den här typen av ytor ger ytterligare möjligheter att stärka klustret. I beståndet idag finns det mer lokaler som är 10 – 15 år gamla, med några få undantag av mer nybyggda lokaler, cirka 5 år. Genom att använda befintlig byggnad med mycket karaktär och historisk förankring med Götaverksområdet finns stora möjligheter att attrahera företag som vill vara en del av den identiteten.

Utifrån Älvstranden Utvecklings perspektiv så är det viktigt att vi aktiverar så mycket uthyrningsbaryta som möjligt. Idag består Plåtverkstaden av 2 000 kvm uthyrningsbar yta i mycket enkelt skick, genom en utveckling som föreslås här så adderar vi 8 000 kvm, vilket ger totalt 10 000 kvm uthyrningsbaryta med modern standard till låga driftkostnader och nybyggnads hyresnivåer.

Sedan tidigare finns bygglov för projektet med ändamålet kontor och industri.

Projektets totala investeringsvolym är beräknad till cirka 350 - 380 mnkr exklusive moms. Projektet har som sagt funnits i olika former över flera år varför uppdatera kostnads kalkyl behöver göras inför investeringsbeslut.

Tidigare har styrelsen beviljat 28 mnkr för projektering och markmiljösanering. Vidare finns det förslag för styrelsen att ta ställning till att bevilja investeringar om ytterligare 12 mnkr, den totala beviljade summan är i så fall 40 mnkr.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Investeringen är en del i den kommande avvecklingsplanen, genom att utveckla de befintliga förvaltningsbyggnaderna skapas kassaflöde med ackumulerat positivt resultat som blir en förutsättning för kommande markutvecklingsinvesteringar. Vidare så bidrar investeringen en värdeutveckling för fastigheten Lundbyvassen 4:6.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Byggnaden ställs om till en modern kontorsbyggnad, vilket skapar ekonomiska förutsättningar för att göra nödvändiga saneringar, vilket skapar en renare markmiljö på Lundbyvassen 4:6.

Bedömning ur en social dimension

Att aktivera byggnaden bidrar till att skapa trygghet och sammanhang på Lindholmen. Samt att kontoren och verkstadsytorna som tillskapas bidrar till att tjäna det expansiva näringslivet på Lindholmen. Investeringen blir en del i Älvstranden Utvecklings uppdrag om att stärka näringslivsklustret på Lindholmen.

Samverkan

Samverkan är inte aktuellt.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Ärendet

Ärendet avser två investeringsdelar i projektet Plåtverkstaden, miljösanering Plåtverkstaden samt investering i en projektuthyrare för uthyrning av hela objektet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ursprungligen uppfördes Plåtverkstaden 1949–1950 inom varvsområdets södra del i direkt anslutning till dåtidens stapelbäddar. Förutom verkstadsytor användes byggnaden för mallförråd för de fartyg som byggdes på varvet.

Längst österut ligger en mindre huskropp i fyra våningar som använts som personalbyggnad.

Plåtverkstadens västra del är uthyrd till Göteborgs Stad för att användas till idrottshall – Lundbystrandshallen. Därintill är byggnaden uthyrd till Göteborgs Curlinghall AB. Den östra delen har i perioder hyrts ut för industri- och verkstadsändamål. Idag är denna del samt intilliggande Personalbyggnad vakant.

I det program för kulturhistorisk miljö som tagits fram av stadsbyggnadskontoret pekas Plåtverkstaden ut som särskilt värdefull att bevara.

Aktuell del av Plåtverkstaden och Personalbyggnaden har ett ackumulerat underhållsbehov.



Hösten 2022 tog styrelsen beslut om att påbörja marksanering av byggnaden detta för att påbörja en omvandling och värdeöka byggnaden. Marksanering handlades upp i början av 2023 och pågår för fullt. För att ta nästa steg i sanering är det önskvärt att nu påbörja även

sanering av huskroppen. Tilläggas kan att är det en aktivitet som är tvingande för att kunna utveckla byggnaden.

Sedan 2021 har bolaget fört förhandlingar med en teknikbolaget Einride med målet att de skulle flytta in i hela byggnaden. En full projektering för att omvandla byggnaden från 2 000 kvm uthyrningsbar yta till 10 000 kvm uthyrningsbaryta för ändamålet kontor och industri. Projektet har också bygglov för dessa ändamål.

Fram till sommaren 2022 pågick förhandlingarna med full kraft, ett hyresavtal presenterades också för Einride. Efter sommaren 2022 har aktiviteten i förhandlingarna gått från intensiv och framåt riktat till låg aktivitet. Bolaget gör bedömningen att vi är redo att fortsätta förhandlingarna men att vi behöver utveckla ett alternativ där huset bereds för att hyras ut till flera hyresgäster.

Älvstranden Utveckling har inga egna resurser att göra en projektuthyrning. Med projektuthyrning avser bolaget att hyra ut ett helt nytt uthyrningsobjekt som innebär ett marknadsarbete om att skapa en identitet för uthyrningsobjektet och bearbetning av marknaden, teckna hyresavtal. Projektuthyraren LOU upphandlas på den öppna marknaden. Denna resurs blir en tillkommande budgetpost i kostnadskalkylen för projektet, relativt det case som är arbetat med tidigare där hela uthyrningsobjektet skulle hyras ut exklusivt till Einride. Bedömningen är att budgetposten inte påverkar avkastningen då projektet parallellt med att projekteras om för flera hyresgäster kan hitta vissa effektiviseringar som bidrar med tillkommande uthyrningsbar yta.

Målet är att projektuthyraren ska ha hyrt ut 75% av den uthyrningsbara ytan på ett år. Förutsättningarna för att lyckas beror givetvis på hur marknaden utvecklar sig. I arbetet med referensprojekt är det ett rimligt mål i nuvarande marknad.

Bedömd marknadshyra för kontor är 3 630 kr för kontor och 2 310 kr för industri.

Ärendets historik

- 2019-09-20 Information styrelsen om ny etablering Lindholmen.
- 2021-04-29 Information ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-04-19 Information styrelse om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-06-23 Beslut ledningsgrupp om att ingå Projekteringsavtal.
- 2021-10-18 Informationsärende styrelsen Projekteringsavtal Älvstranden Utveckling AB.
- 2022-01-24 Beslut ledningsgrupp om tilläggsäskande för projektering.
- 2022-04-25 Informationsärende styrelsen status ombyggnad och anpassning.
- 2022-10-13 Informationsärende ledningsgrupp investering markmiljöföreningar.
- 2022-10-24 Beslutsärende investering om markmiljösanering.

Sammanhang

Bolagets bedömning är att styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Investeringen är en del i den kommande avvecklingsplanen, genom att utveckla de befintliga förvaltningsbyggnaderna skapas kassaflöde med ackumulerat positivt resultat som blir en förutsättning för kommande markutvecklingsinvesteringar. Vidare så bidrar investeringen en värdeutveckling för fastigheten Lundbyvassen 4:6.

Totalekonomi i projektet:

Totalekonomi i projektet

Kostnaden är beräknad till cirka 350–380 mnkr exklusive moms med en avkastning för projektet (kassaflöde/investering) om i snitt 5 % över en tio årsperiod. Initiala vakanser om 15 % och omflyttning av halva huset efter 7 år.

Avkastning (resultat / investering) blir 1,3 %

Investeringskalkylen innehåller en preliminär kostnadskalkyl med uppskattad budget. Till beslut kommer kostnadskalkylen att uppdateras.

Beslutade medel

Hittills har 28 mnkr beviljats inom projektet.

Varav 8 mnkr bedöms härledas till projektering av ombyggnad och hyresgästanpassning samt 2 mnkr till bygglovsansökan. Projekteringen kommer i stora delar att vara giltig för kommande arbete. Det kommer att behöva göras justeringar med hänsyn till att lokalerna sannolikt kommer att behöva delas upp i flera enheter. Det är främst brand som kommer att behöva göra omprojekteringar. Plåtverkstaden har ett bygglov, bygglovet är inte flexibelt varför de flesta projektförutsättningar är fasta.

Totalt beräknad kostnad för att riva bottenplatta samt för att sanera markmiljöföroreningar bedöms uppgå till cirka 18 mnkr. Investeringsbeslutet omfattar 18 mnkr. Arbetet pågår nu och prognosen för arbetena ligger på cirka 17 mnkr och tidplanen är att ha slutbesiktning i november. Dock har projektet under arbetets gång hittat miljöföroreningar som inte var identifierade vid byggstart. Så ovan är förutsatt att det inte uppstår ytterligare negativa överraskningar.

Alla kostnader är exklusive moms.

Om medel för föreslagna investeringar beviljas av styrelsen kommer projektet att ha blivit beviljat 40 mnkr.

Beslut	Investering (mnkr)	Prognos (mnkr)
Projektering och bygglov	10	10
Marksanering	18	17
<i>Förslag till beslut om miljösanering</i>	2	
<i>Förslag till beslut om projektuthyrare</i>	10	
Summa	40	27

Mervärdesskatt

Kontorsverksamhet omfattas av reglerna om frivillig moms skyldighet för uthyrning av lokaler. Bedömningen är att moms inte kommer att belasta projektet som en kostnad.

Risk och möjligheter

Ett stort ombyggnadsprojekt innehåller alltid stora osäkerheter, då byggnaden är uppförd i olika tidsepoker, med olika standarder och för olika ändamål. Det krävs alltid kompromisser när byggnader ska bevaras. Dessa kompromisser kan vara kostnadsdrivande. I detta skede så använder vi nyckeltal för att greppa rimligheten i kostnadskalkylerna. Kvadratmeterpriset, totalt inklusive riskpåslag är 28 800 kr kvm BTA. Som jämförelse så får man ett modernt kontorshus av god kvalitet cirka 35 000 kr kvm BTA.

Detta samband kan indikera att den totala kostnadskalkylen ligger något lågt relativt nyckeltal. Inför beslut ska kostnadskalkyl räknas igenom ytterligare. Samtidigt finns det möjligheter på rådande marknad med fallande priser på stål samt att det finns en ökad konkurrens bland byggtreprenörerna. Vilket kan gynna upphandlingar i dessa tider.

En risk som föreligger är att marknaden viker ytterligare och det tar lång tid att hyra ut. Målet är att få byggnaden uthyrd till 75 % på 12 månader. Kommande investeringsbeslut kommer att kopplas till en uthyrningsgrad om cirka 70 - 75 % för att få byggstarta. Dock föreslås investeringsbeslutet godkänna förtid investeringar för att försöka öka omsättningshastigheten och få ett kassaflöde på de aktuella ytorna med så kort startsträcka som möjligt. De förtid investeringarna föreslås vara entreprenad delar om fasad, pålning, platta på mark, fönster, flytt av kylaggregat samt nya väggar mot Afry och Curlingen. Dessa delar är utvalda för att de inte är beroende av kommande hyresgäst utan av beviljat bygglov.

Om risken om lång tid till uthyrt hus faller in blir konsekvensen att investeringarna behöver belastas med räntor för investeringen utan att erhålla några hyresintäkter. De tidiga investeringarna motsvarar ca 110 mnkr. Denna kostnad är inklusive byggherrekostnader och riskpåslag exklusive moms.

Motsvarande möjlighet är att tillskapa ytterligare 10 000 kvm uthyrningsbar yta som bidrar till att stärka näringslivsklustret på Lindholmen i kombination att det ger ett positivt kassaflöde till bolaget.

Noll-alternativ

Noll alternativet är att inte göra fortsatta investeringar. Byggnaden behöver då fortsatt underhåll för att inte bli i sämre skick.

Kostnaden för de primära åtgärderna som fasade, fönster och tak, flytt kylmaskiner för befintliga hyresgäster samt nya väggar mot intilliggande hyresgäster är bedömda till 35 mnkr. Detta är underhållsåtgärder som kommer att behöva genomföras inom en tre års period och över två – tre år. Kostnaden är inklusive byggherrekostnader och riskpåslag.

Om byggnaden förfaller blir underhållet mer kostsamt över tid. Byggnaden kommer inte att gå att hyra ut utan åtgärder.