

Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-02-08
Beslutspunkt (12)

Handläggare: Patric Johansson, Projektledare
Telefon: 031- 368 52 96
E-post: patric.johansson@higab.se

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

Utökad investering för Masthugget Väst

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att genomföra investering för Higabs del av projektet Masthugget Väst till ett belopp om [REDACTED], inklusive fastighetsförvärv.
2. Att ge Higab i uppdrag att, parallellt med framdriften i projektet, arbeta vidare med projekterings- och marknadsarbetet i syfte att minimera nedskrivningsbehovet genom att sänka kostnader och maximera intäkterna.
3. Att beslutet omedelbart justeras.

Sammanfattning

Göteborgs Stads Parkering AB, Higab och Idrott- och Föreningsförvaltningen ska uppföra ett multifunktionshus med parkering, idrottshall, och kommersiella lokaler beläget inom stadsdelen Masthugget. Gällande detaljplan vann laga kraft 2019-03-06.

Parkeringshuset kommer att uppföras i nio våningar varav Higab kommer utveckla del av plan sju och åtta samt hela plan nio. Syftet är att skapa kommersiella lokaler med ett möjligt inslag av småföretag och frikultur vilket gör att det går i linje med Higabs uppdrag.

Under 2020 beviljade Higabs styrelse en investeringsram för projektet på [REDACTED] men pga. ökade byggherre- och entreprenadkostnader så behöver projektet en utökad investeringsram.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet förväntas med rådande ränte- och marknadsläge att inverka negativt på Higabs ekonomi men i förlängningen väntas ekonomin för staden att påverkas positivt genom att utbyggnationen av Masthuggets detaljplan kan fortsätta enligt plan.

För att investeringen ska ge en marknadsmässig avkastning så krävs en nedskrivning av fastighetsvärdet med [REDACTED]. Efter nedskrivningen beräknas avkastningen på investerat kapital bli [REDACTED]%, vilket är i linje med marknadens avkastningskrav som är bedömd till [REDACTED] %.

Det har under projektet identifierats besparingsmöjligheter samt möjligheter att öka intäkterna genom ökad LOA och annan användning av lokalerna. Detta som skulle kunna sänka nedskrivningsbehovet till [REDACTED] vilket är lägre än nedskrivningsbehovet om investeringsärendet avslås (nollalternativet ger nedskrivningar på [REDACTED]). Higabs

ambition är att arbeta vidare med utrednings för att kunna avgöra om dessa möjligheter kan realiseras.

Bedömning ur ekologisk dimension

Miljöbyggnad silver kommer att vara bedömningskriterier för projektet.

Projektet kommer bidra att uppfylla områdets grönytefaktor genom att bygga gröna tak.

Bedömning ur social dimension

Den planerade inriktningen av verksamheter som kommer verka i byggnaden kommer kunna bidra till en positiv inverkan på invånarnas möjlighet till social relation.

Tanken är att skapa förutsättningar för den att fria kulturen som verkar i staden ska vara en del av byggnaden. Det kommer att stärka möjligheten till mångfald i området.

Samverkan

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Tidigare investeringsbeslut för Masthugget Väst, dat. 2020-09-24.

Expediering

-

Ärendet

Ärendet avser en utökad investeringsram för redan beslutad investering i Masthugget Väst.

Projektet omfattar ett parkeringshus med sex plan parkeringsyta och därtill ytterligare tre våningar innehållandes en gymnastikhall samt kommersiella lokaler. Gymnastikhallen kommer uppföras av Idrotts- och föreningsförvaltningen. Projektet bedöms kunna färdigställas under senare delen av 2026.

Ett samverkansavtal har tecknats mellan parterna för att reglera hanteringen av projektet. Det kommer skapas tre fastigheter inom byggnaden genom en tredimensionell fastighetsbildning där Higab redan har förvärvat en av dessa 3D-fastigheter. Funktioner i byggnaden som ex trapphus o dyl. kommer hanteras genom ett antal olika gemensamhetsanläggningar.

Tidsaspekten i projektet är viktig då delar av övriga exploatering inom planområdet är beroende av parkeringsanläggningen för att beviljas bygglov och slutbesked.

Beskrivning av ärendet

Underlag: Preliminärhandling Masthugget 43:8 Vilborg Arkitekter AB dat. 2020-08-18 samt Arbetshandling A-99-9-001 EGA Arkitekter dat. 2023-06-30.

	Tidigare investeringsbeslut:		Utökat investeringsbeslut:	
Plan 1-6	BTA: 0	LOA: 0	BTA: 57	LOA: 0
Plan 7	BTA: 2 188	LOA: 2 109	BTA: 2 149	LOA: 2 005
Plan 8	BTA: 2 768	LOA: 2 658	BTA: 2 720	LOA: 2 121
Plan 9	BTA: 1 879	LOA: 1 779	BTA: 1 846	LOA: 1 436
SUMMA:	BTA: 6 835	LOA: 6 546	BTA: 6 772	LOA: 5 562

BTA (Bruttoarea) är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad. Bruttoarea är alltid omsluten av väggar och ytterväggarnas utsida räknas med,

LOA (Lokalarea) är den sammanlagda uthyrningsbara arean för på alla våningsplan i en byggnad. Lokalarean räknas alltid mot insidan av ytterväggarna och mellanväggar och kommunikationsstråk tjockare än 30 cm räknas bort. Drift- och teknikutrymmen ingår i BTA men inte i LOA.

Total BTA: 6 892 kvm, total LOA 6 546 kvm enligt tidigare investeringsbeslut. Det utökade investeringsbeslutet pekar på en total BTA: 6 772kvm och totalt LOA: 5 562kvm.

Skillnaden i LOA mellan 2020 och 2023 års investeringsbeslut omfattar tillkommande teknikrum för fastigheten, kylsystem, pooler och restaurang.

Kostnaden för att förvärva Higabs del av 3D-fastigheten blev [REDACTED].

Total projektkostnad inkl. fastighetsförvärv, lagfart, indexering till färdigställande, osäkerhet och kreditivkostnader beräknades till [REDACTED] 2020-09-24. Efter fortsatt projektering samt pågående upphandling beräknas idag den totala projektkostnaden till [REDACTED].

Den ökade projektkostnaden beror på ökade byggherre- och entreprenadkostnader där BKI (Byggekostnadsindex) har ökat med [REDACTED] mellan 2020 och 2023. Utöver det så har arkitektkostnaderna ökat mer än beräknat till följd av att arkitekten har behövts bytas ut under pågående projektering pga. LOU-regler.

Konsekvenser om den utökade investeringen inte beviljas (Noll-alternativ):

Färdigställande av parkeringsanläggningen och idrottshallen kommer försenas och fördyras avsevärt.

Möjligheten för övriga aktörer inom planområdet att söka bygglov och slutbesked kommer försenas.

Nedskrivningar på [REDACTED] kommer behöva göras på grund av förgäveskostnader i form av fastighetsköp, projektering och markarbeten. Kan fastigheten säljas blir nedskrivningen lägre, även delar av marksaneringsarbetet skulle kunna gå att sälja till annan byggherre.

Investeringsanalys

För att investeringen ska ge en marknadsmässig avkastning så krävs en nedskrivning av fastighetsvärdet med [REDACTED]. Efter nedskrivningen beräknas avkastningen på investerat kapital bli [REDACTED] %, vilket är i linje med marknadens avkastningskrav som är bedömd till [REDACTED] %.

Investeringens totala volym är [REDACTED].

Investeringsanalysen bygger på en genomsnittlig intäkt om [REDACTED] och ett årligt driftnetto på [REDACTED]

Fastighetens värde efter genomförd investering bedöms till [REDACTED]

Användningen just nu är tänkt att bestå av kontor, restaurang och wellness. Aktuellt kan också vara lokaler för kulturella och kreativa näringar (KKN). Målsättningen är att använda ca 15 % av den tillgängliga ytan för konceptutveckling inom KKN. I kalkylskedet har vi bedömt att yta för KKN kommer ha ett lägre hyresuttag än övriga kommersiella ytor.

Risikanalys, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

Ett projekt med tre inblandade parter. Risk för suboptimering och målkonflikter.

Intilliggande fastighet – projektet pågår just nu. Risk för felaktiga antaganden och stort behov av samordning.

Tidspress – Projektet har krav på sig att delavlämna våningsplan tidigt för att dessa ska kunna användas som boendeparkering för nya bostäder i området. Risk för försämrad arbetsmiljö och ineffektivt byggande.

Risk för ökade kostnadsnivåer och försämrat marknadsläge.

Under pågående upphandling har det framkommit, i dialog med tänkta entreprenörer, att det finns besparingsmöjligheter i projektet. För att säkerställa att dessa är realiserbara krävs ytterligare utredningar. Skulle besparingarna förverkligas så skulle Higabs totala

projektkostnad kunna minskas med [REDACTED] till [REDACTED] och nedskrivningen med samma summa.

Vidare har det under marknadsavdelningens uthyrningsarbete visat sig att det finns möjligheter att öka intäktssidan om projektet kan byta ut spa- och wellnessdelen på plan 9 mot annan verksamhet. Dessutom skulle vi få en lättare produkt att hyra ut på marknaden samt en ökad LOA, då spa och wellness kräver stora teknikutrymmen. Kan möjligheten realiseras skulle Higabs nedskrivningar kunna minskas med ca [REDACTED].

Om det visar sig efter vidare utredning att både besparingsmöjligheterna och annan användning av lokalerna kan realiseras så minskas det totala nedskrivningbehovet i projektet med [REDACTED].

Sammanfattande bedömning

Det ligger inom Higabs uppdrag och är en möjlighet att visa på en god samverkan mellan aktörer inom staden. Därmed är det viktigt att projektet genomförs så att inte förseningar och fördyringar uppstår i andra kommunala bolag och förvaltningar.

Framgent vill Higab inom fortsatt projektering, tillsammans med upphandlad samverkansentreprenör, arbeta aktivt för att hitta besparingar i projektet. Parallellt med det arbetet vill Higab arbeta vidare med att utreda användningen av översta planet i fastigheten i syfte att maximera intäkterna.

2020-09-24

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-09-15

Handläggare: Fredrik Davidsson

Telefon: 031 368 53 30

E-post: fredrik.davidsson@higab.se

Investering Masthugget väst**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att förvärva tredimensionell fastighet inom projektet Masthugget Väst.
2. Att genomföra investering för Higabs del av projektet Masthugget Väst till ett belopp om [REDACTED] inklusive fastighetsförvärv.

Sammanfattning

Parkeringsbolaget ska uppföra ett parkeringshus beläget på inom stadsdelen Masthugget. Gällande detaljplan vann laga kraft 2019-03-06. Under planarbetet var tanken att Älvstranden AB (ÄLVAB), Fastighetskontoret (FK) och Idrotts och föreningsförvaltningen (IOFF) skulle vara deltagande parter. ÄLVAB för de kommersiella lokalerna, IOFF för en gymnastikhall och FK för ett mattak, (restaurang med odlingsytor). Då Fastighetskontoret ej lyckats nå lönsamhet i konceptet mattak är inte längre FK aktuell som fortsatt aktör. Higab tar över ÄLVAB:s och FK:s ytor i projektet. Parkeringshuset planeras att uppföras i nio våningar varav Higab kommer utveckla del av plan sju och åtta samt hela plan nio. Syftet är att skapa kommersiella lokaler med ett möjligt inslag av småföretag och frikultur vilket gör att det går i linje med Higabs uppdrag. Projektet kommer i huvudsak drivas av P-bolaget och övriga aktörer kommer delta med nödvändig kompetens för att skapa framdrift.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet förväntas med rådande ränteläge att inverka positivt på Higabs ekonomi och som en förlängning också på stadens ekonomi. Avkastningen på investerat kapital beräknas bli [REDACTED] % vilket överstiger marknadens avkastningskrav som är bedömd till [REDACTED] %.

Bedömning ur ekologisk dimension

Miljöbyggnad silver kommer att vara bedömningskriterier för projektet. Projektet kommer bidra att uppfylla områdets grönytefaktor genom att bygga gröna tak.

Bedömning ur social dimension

Den planerade inriktningen av verksamheter som kommer verka i byggnaden kommer kunna bidra till en positiv inverkan på invånarnas möjlighet till social relation.

Tanken är att skapa förutsättningar för den fria kulturen som verkar i staden ska vara en del av byggnaden. Det kommer att stärka möjligheten till mångfald i området.

2020-09-24

Samverkan

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

-

Expediering

-

2020-09-24

Ärendet

Ärendet avser att Higab ska bli en exploatör inom Parkeringsbolagets projekt "Masthugget Väst". Projektet omfattar ett parkeringshus med sex plan parkeringsyta och därtill ytterligare tre våningar innehållandes en gymnastikhall samt kommersiella lokaler. Gymnastikhallen kommer uppföras av Idrotts- och föreningsförvaltningen. Parkeringsbolaget kommer leda projektet, Higab och loFF kommer bidra med relevant kompetens för att säkerställa de funktioner som behöver uppnås.

Ett samverkansavtal kommer tecknas mellan parterna för att reglera hanteringen av projektet. Det kommer skapas tre fastigheter inom byggnaden genom en tredimensionell fastighetsbildning där Higab kommer att förvärva en av dessa 3D-fastigheter. Funktioner i byggnaden som ex trapphus o dyl. kommer hanteras genom ett antal olika gemensamhetsanläggningar.

Tidsaspekten i projektet är viktig då delar av övriga exploatering inom planområdet är beroende av P-anläggningen för att beviljas bygglov.

Beskrivning av ärendet

Underlag: Preliminärhandling Masthugget 43:8 Vilborg Arkitekter AB dat 20200818

Plan 7	BTA: 2 188	LOA: 2 109
Plan 8	BTA: 2 768	LOA: 2 658
Plan 9	BTA: 1 879	LOA: 1 779

Total BTA: 6 892 kvm, total LOA 6 546 kvm.

Kostnad 3D-fastighet: [REDACTED].

Total projektkostnad inkl fastighetsförvärv, lagfart, indexering till färdigställande, osäkerhet och kreditivkostnader beräknas till: [REDACTED].

Konsekvenser om beslut inte fattas

Färdigställande av parkeringsanläggningen kommer försenas avsevärt.

Möjligheten för övriga aktörer inom planområdet att söka bygglov kommer försenas.

Investeringsanalys

Investeringsförslaget förväntas ge en direktavkastning på [REDACTED] % vilket överstiger marknadens förväntade avkastningskrav som ligger på [REDACTED] % (2020).

Investeringsens totala volym är [REDACTED].

Investeringsanalysen bygger på en genomsnittlig intäkt om [REDACTED] och ett årligt driftnetto på [REDACTED].

Fastighetens värde efter genomförd investering bedöms till [REDACTED]

Användningen kommer bestå av kontor, restaurang, caféer. Aktuellt kan också vara lokaler för kulturella och kreativa näringar (KKN). Målsättningen är att använda ca 15 % av den tillgängliga ytan för konceptutveckling inom KKN. I kalkylskedet har vi bedömt att yta för KKN kommer ha ett lägre hyresuttag än övriga kommersiella ytor.

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

Ett projekt med tre parter inblandade. Risk för suboptimering.

Intilliggande fastighet – projektet har inte påbörjats. Risk för felaktiga antaganden.

Tidspress – Risk för enkla och ej genomtänkta beslut i projekteringen vilket kan leda till en handling som resulterar i mycket tillkommande kostnader.

Risk för ökade kostnadsnivåer och försämrat marknadsläge.

Higabs bedömning/ställningstagande

Higabs bedömning är att projektet är ekonomiskt lönsamt. Det ligger inom Higabs uppdrag och är en möjlighet att visa på en god samverkan mellan aktörer inom staden.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.