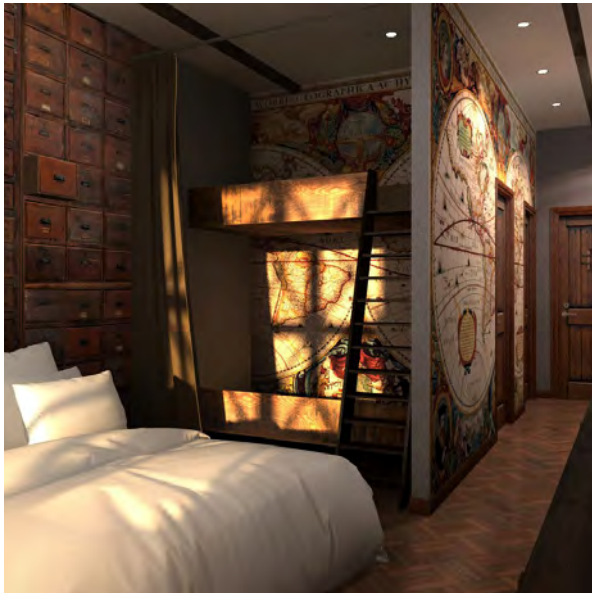


INFORMATIONSMATERIAL LISEBERGS JUBILEUMSPROJEKT



SPECIFIKATIONER UPPLEVELSEBOENDE

- Totalyta 30 660 m²
- 453 rum, alla med 4–6 bäddar
- Huvud-/Bufférestaurang med 550 sittplatser
- Temarestaurang med 250 sittplatser
- Takbistro med 150 sittplatser
- Mindre mötes- och eventanläggning på 1 350 m²
- Mindre spa-anläggning

SPECIFIKATIONER VATTENPARK

- Totalyta 17 108 m² (inomhus)
- Kapacitet 2 800 samtidiga gäster
- Åtta upplevelsepooler
- Tio vattenrutschkanor
- Två vattenlekplatser
- Relaxområden
- Restaurang med en kapacitet på 400 sittplatser

LISEBERGS JUBILEUMSPROJEKT I KORTHET

Liseberg planerar att inför Göteborgs 400-årsjubileum 2021 bygga en vattenpark och ett tematiserat upplevelseboende söder om befintlig nöjespark. Anläggningarna går under samlingsnamnet Lisebergs Jubileumsprojekt.

Vattenparken kommer att vara helårsöppen och ska kännetecknas av hög tematisk och upplevelsemässig kvalitet och ha ett brett utbud som tilltalar alla typer av gäster – göteborgare såväl som turister.

Upplevelseboendet ska kännas som en naturlig och integrerad del av Lisebergsparken dit alla är välkomna. Hotellet ska tematiseras på en mycket hög nivå – ett upplevelseboende som saknar motstycke i Sverige idag.

Det planerade temat för Jubileumsprojektet är Ostindiska Kompaniet, som har en stark anknytning till Göteborg och dess historia.

Konceptskiss av vattenparkens fasad mot Södra vägen/Mölnsdalsvägen med hotellet till vänster.

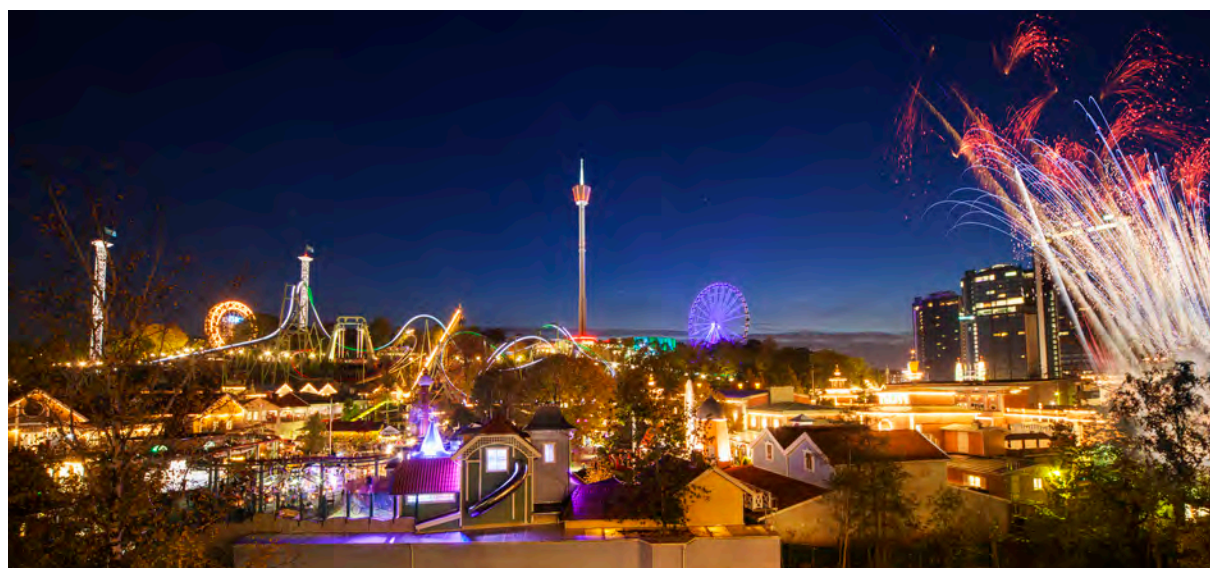


LISEBERGS ÄGARDIREKTIV

Liseberg ska vara en av de ledande nöjesparkerna i Europa och ha en inriktning mot att bli en ledande turistattraktion året om. Liseberg ska också medverka till att Göteborg blir en så attraktiv stad, att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar, samt att Göteborgs varumärke stärks.

LISEBERGS TURISTEKONOMISKA BETYDELSE

År 2014 var Lisebergs turistekonomiska betydelse för Göteborg 2 800 mkr. Liseberg genererar årligen omkring 950 000 gästnätter för stadens hotell, vilket motsvarar cirka 23 procent av alla hotellövernattningar i Göteborg. Liseberg sysselsätter cirka 2 700 medarbetare, de allra flesta mellan 18 och 21 år, vilket gör Liseberg till Västsveriges största ungdomsarbetsgivare. Omräknat till helårsanställningar, var sysselsättningen 1 950 arbetstillfällen år 2015.



UTREDNINGSPROCESSEN

En rad utredningar har genomförts i processen med fokus på Jubileumsprojektets ekonomiska och legala risker. De utredningar som genomförts är:

- Marknadsstudie (LDP)
- Möjlighetsstudie
- Kostnadsstudie
- Utredning av affärsmodell
- Rättsutredning, kommunal kompetens (Stadsledningskontoret)
- Rättsutredning, kommunal kompetens och offentlig säljverksamhet (Advokatfirman Lindahl)
- Ekonomisk risk- och känslighetsanalys
- Program- och utökad kostnadsstudie

FRÅGOR OCH SVAR

Varför är det nödvändigt för Liseberg att expandera?

Lisebergs verksamhet är investeringstung och kräver ständig förnyelse för att behålla sin attraktionskraft och gästvolym. Med ändrade resmönster och expansion och konsolidering av internationella nöjesparksdestinationer, har Lisebergs konkurrenssituation förändrats markant under de senaste åren. Om Liseberg även i framtiden ska leva upp till sitt ägardirektiv och erbjuda upplevelser i världsklass för såväl göteborgare som turister och fortsätta ha icke lönsamma inslag som musik och kultur i sitt utbud, så måste verksamhetens grundläggande intäktbas och dragningskraft förstärkas.

Varför just vattenpark och upplevelseboende?

Lisebergs första steg i arbetet med Jubileumsprojektet var en grundlig marknadsstudie. Marknadsstudien genomfördes av en internationellt erkänd konsultfirma, LDP i London. Firman är specialiserad på att genomföra analyser för verksamheter i upplevelseindustrin. LDP fick det mycket breda uppdraget att undersöka flera alternativa utvecklings- och användningsområden för marken söder om nöjesparken. Därefter har den bästa potentialen för respektive användning analyserats och slutligen har de ekonomiska effekterna av respektive användning estimerats. Marknadsstudien visade att alternativet att uppföra vattenpark och ett integrerat tematiserat parkboende är det utvecklingsprojekt som bäst gynnar gästens, Lisebergs, Göteborgs Stads och besöksnäringens intressen.

Är Jubileumsprojektet för göteborgarna eller bara för turister?

Turisterna är en förutsättning för att Liseberg ska kunna fortsätta vara göteborgarnas park med ett rikt utbud av mindre lönsamma aktiviteter som kultur, musik och evenemang. Idag står turisterna för 40 procent av Lisebergsbesöken men genererar 60 procent av Lisebergs intäkter. Att fortsätta attrahera turister är därför ett måste om Liseberg ska kunna hålla lågt pris på kultur,

musik, årskort och andra produkter som främst nyttjas av göteborgarna. Därmed är det inte sagt att Jubileumsprojektet inte är för göteborgarna. Vattenparken planeras att vara öppen året runt och kommer, precis som nöjesparken, att vara lika attraktiv för Göteborgsfamiljer som för turister. Delar av hotellet, till exempel de tematiserade familjerestaurangerna, skulle också kunna locka göteborgare eftersom det inte finns något liknande i staden.

Varför expanderar Liseberg inte nöjesparken istället?

Det är en möjlighet. Men sannolikheten för att en expansion av parken skulle bli lönsam är liten. Att expandera parken med 4 hektar kostar omkring 1 miljard kr, samtidigt som den beräknade ökningen i gästantal stannar på cirka 100 000 fler gäster/år. Det räcker inte för att bära investeringen. En expansion av parken löser inte heller Lisebergs stora säsongberoende, där parkens framgång är fortsatt väderberoende och sommarsäsongen kort. Om Liseberg ska investera, ska det vara i verksamheter som stärker Liseberg – och destinationen – utanför högsäsongen. Det betyder i klartext verksamheter under tak.

Ska Liseberg driva hotell i framtiden?

Både ja och nej. Liseberg ska inte driva affärshotell ”på stan”. Det var därför Liseberg redan 2013 valde att avveckla Hotell Liseberg Barken Viking och förbereder för en avyttring av Hotell Liseberg Heden. Det är dock viktigt att Liseberg även i framtiden kan driva hotell i anslutning till parken, då boendeverksamheten är en väsentlig del av Lisebergs finansiella grund och därmed en förutsättning för att Liseberg även i framtiden ska kunna investera i kärnaffären, det vill säga nöjesparken. Man kan jämföra med till exempel Svenska Mässan, som idag genererar största delen av sitt kassaflöde från hotellverksamheten.

Konceptskiss av vattenparkens interiör.



Varför är det viktigt för en nöjespark som Liseberg att också driva hotell?

För att Jubileumsprojektet ska vara självfinansierande krävs att investeringen genererar boendeintäkter. Det finns ingen möjlighet för Liseberg att uppföra och driva en vattenpark, om inte vattenparken kan kopplas ihop med en boendeverksamhet.

Ett parkintegrerat, tematiserat boende är en viktig pusselbit för att Liseberg ska kunna konkurrera på lika villkor med andra nöjesparker i framtiden. Idag är Liseberg den enda parken på nöjesparkernas europeiska topp 10-lista över mest besökta parker (där Liseberg ligger på sjunde plats) som inte har boendeverksamhet integrerat och/eller i anslutning till parken. För en modern nöjespark är det lika viktigt att ha hotell, som det är att ha karuseller.

Varför innehåller hotellet inte bara "familjerum/turistrum", utan även konferensanläggning och spa?

Lisebergsparken, vattenparken och destinationen Göteborg kan driva trafik till ett upplevelsehotell största delen av året. Men om Lisebergs ska ha ett fungerande fyrstjärnigt hotell, så är konferens- och spafaciliteter en förutsättning. Det är delar som förväntas ingå i ett modernt hotellprogram. I Jubileumsprojektet är dock dessa delar mycket blygsamma till sin storlek.

Vad kommer det kosta att bo på hotellet? Hur står det i relation till övriga hotell i staden?

I kalkylen räknas på ett genomsnittligt rumspris på cirka 1 200 kr (familjerum, 4 personer, 2016 års nivå). Familjerummen kommer att upplevas som prisvärda för familjer eftersom de innehåller flera bäddar, men priserna ligger i nivå med hotellpriserna på stan.

Vad kommer det kosta att besöka vattenparken?

I kalkylen räknar man med en genomsnittlig entréavgift på cirka 165 kr (2016 års nivå), men detta är ett genomsnitt som kan ha ganska stora variationer. Eventuella specialpriser, årskort och familjepaket beräknas i ett senare skede.

Hur ser miljötänket runt projektet ut?

Miljöinriktning är en av grundstenarna för Jubileumsprojektet, precis som för resten av Liseberg. Hela Lisebergskoncernen är Miljödiplomerade enligt Göteborgs Stad, och Hotell Liseberg Heden har varit en föregångare bland stadens hotell inom miljöområdet. Som utgångspunkt för projektet som helhet ligger "miljöanpassat byggande i Göteborg" samt Miljöbyggnad. Hotellet kommer att projekteras med inriktning att certifieras i Breeam-klass "excellent". För

vattenparken kommer ett speciellt miljöprogram att upprättas, liksom för parkeringen. Projektet kommer så långt som möjligt att hushålla med de resurser som förbrukas, både i genomförandet av projektet och i anläggningarnas driftsfaser.

Varför kan inte vattenparken kombineras med en vanlig simanläggning?

En kombinationsanläggning där sim- och badanläggning samt vattenland ryms inom samma anläggning har varit en av de lösningar som utretts av Liseberg. Denna lösning ingår emellertid inte i det programarbete som pågår, då ett samutnyttjande av sim- och badanläggning samt vattenland utifrån ett tekniskt, operativt och ekonomisk perspektiv inte går att realisera.

Vad kommer projektet att kosta?

Investeringssumman för Jubileumsprojektet är beräknad till cirka 1,9 miljarder kr (2016 års prisnivå). Kostnadsberäkningen omfattar produktionskostnaden för nybyggnad av hotell, vattenpark och markanläggningar samt att omhändertata parkering på markområdet Skår. Hela investeringen finansieras av Liseberg.

Vad skulle investeringspengarna användas till om de inte användes till Jubileumsprojektet?

Liseberg har varit och kommer fortsätta att vara självfinansierande. De pengar som planeras att investeras i Jubileumsprojektet tas inte från någon annan kommunal verksamhet, och investeringen påverkar långsiktigt inte heller det bidrag Liseberg lämnar tillbaka till staden negativt. Om Jubileumsprojektet inte blir av kommer investeringen att användas för att utveckla Liseberg inom de ramar ägarna sätter upp.

Hur ska projektet finansieras?

Liseberg har en stabil soliditet (pt cirka 60 procent) och all upplåning sker via Göteborgs Stad. Initialt behöver Liseberg öka sin belåning, vilket får till följd att bolagets soliditet kortsiktigt ligger på en nivå kring 40 procent, men redan inom en femårsperiod ska soliditeten öka till 50 procent. Över tid kommer investeringen att vara självfinansierande. Liseberg räknar med att en för-

säljning av Hotell Liseberg Heden ska ge bolaget ett kapitaltillskott på 215 mkr netto. Liseberg har även en framtida möjlighet att sälja delar av Skår för att minska bolagets belåning.

Är Lisebergs Jubileumsprojekt ett finansiellt riskprojekt för Göteborgs Stad?

Alla kommersiella investeringar innebär en viss risk, men Liseberg bedömer riskerna med Jubileumsprojektet som låga. Projektet står på ett mycket starkt analytiskt fundament, och Liseberg har nödvändiga finansiella muskler att genomföra projektet.

Är Lisebergs Jubileumsprojekt ett juridiskt riskprojekt för Göteborgs Stad?

Nej, de omfattande legala analyser som genomförts i planeringsarbetet visar att projektet inte är ett juridiskt riskprojekt. Alla förändringar och beslut är förknippade med viss risk men riskerna som detta projektet är förknippade med är inte av sådan karaktär att de i sig skulle vara ett skäl att inte genomföra Jubileumsprojektet. Om domstol – vilken i slutänden är den som bedömer de juridiska riskerna – fattar beslut att en viss åtgärd står i strid med lag kan åtgärder alltid vidtas för att avhjälpa detta.

Påverkar Jubileumsprojektet Göteborgs Stads soliditet?

Finansiering sker utan kapitaltillskott från ägaren. Det ligger bortom Lisebergs horisont att bedöma förändringar i hela stadens lånebehov och hur det sammantaget påverkar stadens kreditbetyg.

Byggtiden sammanfaller delvis med den som planeras för Västlänken. Är det möjligt att ha två så stora byggprojekt igång samtidigt?

Situationen kommer att kräva mycket noggrann koordinering, men utvecklingen av Liseberg kan inte stanna upp under Västlänksbygget. Det skulle ha förödande konsekvenser för Lisebergs affär, och skulle i så fall vara en av de största riskerna med Västlänkenprojektet.



Vilka positiva effekter skulle Jubileumsprojektet få för Liseberg?

Den främsta effekten är att Liseberg även i framtiden kan erbjuda upplevelser i världsklass för såväl göteborgare som turister.

I konkreta siffror innebär Jubileumsprojektet:

- 600 000 nya gäster till Lisebergs anläggningar
- 450 mkr i ökad omsättning
- ytterligare 300 helårsanställda.

Vilka positiva effekter skulle Jubileumsprojektet få för besöksnäringen i Göteborg?

Jubileumsprojektet förväntas leda till positiva regionala effekter genom ett markant ökat antal hotellövernattningar och därmed ökade turistekonomiska effekter och ökad sysselsättning.

I konkreta siffror innebär Jubileumsprojektet följande positiva nettoeffekter för besöksnäringen i Göteborg:

- Ökat antal gästnätter – 185 000 st, varav 130 000 tillfaller övriga hotell i Göteborg
- 500 mkr i turistekonomiska effekter.

Dessutom tillkommer byggnationseffekter på cirka 2,5 miljarder kr samt 3 500 arbetstillfällen under byggnationsperioden (2019–2021). Den marknadsstudie som genomförts visar att en vattenpark och ett integrerat tematiserat parkboende är det utvecklingsprojekt som på ett övergripande plan bäst gynnar besöksnäringens intressen.

Om kommunfullmäktige säger nej till projektet, vilka blir konsekvenserna för Liseberg?

Ett nej till projektet skulle betyda att Liseberg fortsatte vara säsongsberoende, vilket innebär en fortsatt ekonomisk risk och en successivt svagare ekonomi, då tillfredställande lönsamhet från Lisebergs kärnverksamhet på sikt inte kan säkerställas. Liseberg skulle stegvis utvecklas från att vara en internationell destinationspark, till en regional folkpark. Bolaget skulle behöva ett nytt ägardirektiv, då Liseberg i det nuvarande ägardirektivet har ett tydligt destinationsfrämjande uppdrag.

Om kommunfullmäktige säger nej till projektet, vilka konsekvenser får det för besöksnäringen i Göteborg?

Jubileumsprojektet förväntas leda till positiva regionala effekter genom ett markant ökat antal hotellövernattningar och därmed ökade turistekonomiska effekter och ökad sysselsättning. Genomförs inte Jubileumsprojektet, så realiseras inte heller dessa effekter. Förflyttningen av Liseberg från destinationspark till folkpark, som följer i spåren av minskad attraktionskraft och därmed minskade ekonomiska resurser, skulle också innebära att Liseberg på sikt drar färre turister till Göteborg – något som skulle påverka hela besöksnäringen negativt.

Vad säger hotellen "på stan" om Lisebergs planer?

Advokatfirman Lindahl har genomfört en anonymiserad enkätundersökning bland representanter för hotellnäringen i Göteborg. I samband med enkätundersökningen höll Liseberg ett informationsmöte där representanterna fick en inblick i Jubileumsprojektet och förväntade effekter för turist- och hotellnäringen i Göteborg. Enkätundersökningen visar att 95 procent tror att Jubileumsprojektet kommer att generera fler hotellgäster till hotell i Göteborg. 86 procent tror inte att Lisebergs syfte är att snedvrida konkurrensen. Drygt 80 procent tror inte, eller vet inte, om effekten av Jubileumsprojektet blir att konkurrensen snedvrids på hotellmarknaden i Göteborg.

Det har byggts eller byggs flera anläggningar likt Jubileumsprojektet runt om i Europa – hur påverkar det konkurrenssituationen?

Liseberg driver verksamhet på en internationell marknad, men också en marknad som expanderar kraftigt. Jubileumsprojektet är nödvändigt för att Liseberg i fortsättningen ska kunna konkurrera på lika villkor som övriga stora destinationsparker i Europa. Jubileumsprojektet kommer dock att vara unikt för Liseberg och unikt för Göteborg – inte en kopia av liknande projekt runt om i Europa.

KARTA ÖVER EXPANSIONSMRÅDET

Den blåmarkerade delen på kartan visar det område, söder om den befintliga nöjesparken, som Liseberg planerar att expandera på.



Liseberg

LISEBERG AB, BOX 5053
402 22 GÖTEBORG