

Styrelsehandling nr 10

Datum 2024-04-16

Diarienummer BOS-2024-00279

Handläggare

Dan Idehed

Telefon: 031-731 51 41

E-post: dan.idehed@bostadsbolaget.se

Vägval gårdsbyggnad Stallet i Haga

Förslag till beslut

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

1. Beslut avseende vägval av Stallet i Haga utifrån Bilaga 1 *Vägval gårdsbyggnad Stallet i Haga* som beslutsgrund.
2. Vd får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med beslutet.
3. Förklara beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Den aktuella byggnaden, Stallet i Haga, uppfördes under 1870-talet. Byggnaden var i mycket fint skick fram till juni år 2015 då byggnaden brandskadades i stor omfattning. Endast en liten del av byggnaden kvarstod vilken även denna del kom att behövas rivas på grund av omfattande skador cirka två år efter branden.

Sedan branden har det funnits ett flertal olika tankar kring Stallets uppförande. Efter beslut i bolagets styrelse i april år 2019 fick vd i uppdrag att återuppföra byggnaden antikvariskt lika originalutförande.

Inför uppförandet av själva byggnaden genomfördes i februari år 2024 avstämning kopplat till bland annat kostnader vilken påvisade att tidigare godkänd investeringsnivå behövdes justeras. I samband med förberedande arbeten gällande justerad investeringsnivå aktualiserades frågan återigen avseende Stallets framtid varför beslut gällande väg framåt lyfts till bolagets styrelse. Denna handling avser således beslut om vägval för genomförande av Stallet i Haga.

Tre alternativ föreligger:

- A) Antikvarisk återuppbyggnad av Stallet (gällande beslut i nuläget).
- B) Genomföra återuppbyggnad av Stallet inklusive fyra nya lägenheter.
- C) Avveckla projektet och återställa markytan med anpassning till övrig gårdsmiljö.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

Upparbetad kostnad per mars månad 2024 uppgår till 6 100 000 kr inkl moms.

Kostnadsbedömning respektive alternativ:

- A) **Antikvarisk återuppbyggnad av Stallet (nuvarande beslut).**
Projektkostnad bedöms till 14 700 000 kr inklusive moms.
Projektkostnaden motsvarar 49 000 kr/kvm BOA/LOA.
- B) **Genomföra återuppbyggnad av Stallet inklusive fyra nya lägenheter.**
Projektkostnad bedöms uppgå till ca 21 562 000 kr inklusive moms.
Projektkostnaden motsvarar 154 000 kr/kvm BOA/LOA.
OBS! Upparbetade kostnader tillkommer samt Länsstyrelsen bidrag bibehålls.
- C) **Avveckla projektet och återställa markytan med anpassning till övrig gårdsmiljö.**
Total projektkostnad bedöms uppgå till ca 2 000 000 kr inklusive moms.
Projektkostnaden motsvarar 5 000 kr/kvm (berörd yta ca 400 kvm).
OBS! Upparbetade kostnader tillkommer samt Länsstyrelsens bidrag (1 000 000 kr) återbetalas.

Inget av alternativen medför någon nedskrivning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Projektet, oaktat vägval, kommer att följa Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Bedömning ur social dimension

Beroende på vägval i projektet påverkas den sociala hållbarheten i olika omfattning. Vid antikvarisk återuppbyggnad, beroende på vad och hur byggnaden nyttjas, kan rörelser på gården ökas. Vid tillskapande av nya lägenheter skapas en rörelse på gården året om. Vid val av att återställning av markytan, utan bostadsbyggnation, finns möjligheter till större gemensam mötesplats på gården för de boende.

Social hänsyn i upphandling hanteras utifrån vägval.

Engagemanget kring Stallet är stort i närområdet och dialog med kringboende har genomförts.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. Vägval gårdsbyggnad Stallet i Haga

Ärendet

Ärendet avser vägval gällande hantering av gårdsbyggnad Stallet i Haga.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Sedan branden sommaren år 2015 har det funnits ett flertal olika tankar kring Stallets uppförande.

Under hösten år 2015 påbörjades ett arbete med att projektera och upphandla en restaurering av det som kvarstod av byggnaden efter branden, Målet var att genomföra återuppbyggnad av den nedbrunna delen. Kring år 2016 bedömdes kvarvarande delen av byggnaden som omöjlig att restaurera och ett rivningslov söktes och beviljades år 2017 för resterande byggnadsdel.

När rivningen var ett faktum återstod en gårdsyta med ett antal möjligheter vilka diskuterades där vd tillsammans med styrelsen fattade beslut om att gå vidare med förslaget att återuppbygga gårdsbyggnaden, med lika gestaltning som tidigare byggnad, samt komplettera med nya lägenheter i byggnaden. Förslag togs fram vilket innehöll fyra lägenheter och förrådsytor. Ansökan om bygglov lämnades in. Förslaget presenterades för den då ny tillsatta styrelsen i april år 2019. Styrelsen avslog investeringsbegäran och valde ny inriktning för byggnadens uppförande.

Vd gavs i uppdrag att se över möjligheterna till en antikvarisk rekonstruktion av den tidigare byggnaden. Under våren år 2021 skapades en styrgrupp vilken bestod av vd, distriktschef, marknadskommunikatör, projektansvarig samt utsedd entreprenör. En budget om 10 000 000 kr presenterades för styrgruppen och projektanmälan upprättades och godkändes av vd.

Bidrag från Länsstyrelsen för återuppförande av byggnads har sökts, beviljats och utbetalats. Bidraget avser 1 000 000 kr.

I samband med behov av justerad investeringsnivå aktualiserades frågan återigen avseende Stallets framtid varför beslut gällande väg framåt nu lyfts till bolagets styrelse.

Tre alternativa vägval samt dess konsekvenser presenteras i Bilaga 1.

Bolagets bedömning

De tre presenterade förslagen till vägval har olika inriktning och medför olika effekter och konsekvenser för själva platsen/området. För det fall styrelsen önskar annan hantering än något av de tre föreslagna är bolaget öppen även för detta.

2024-04-16

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Pontus Werlinder
vd

Beslutsärende

Göteborgs stads bostadsaktieförmedling

Vägval gårdsbyggnad Stallet i Haga



Projektsammanfattning

Objektsinformation	
Fastighetsbeteckning	Haga 20:20
Adress	Skolgatan 36
Antal bostäder som omfattas	-
Antal lokaler som omfattas	-
Areainformation	
BOA (kvm)	-
LOA (kvm)	-
BTA (kvm)	-
Ekonomi (inkl. moms)	
Total Projektkostnad netto (kr)	-
Total Projektkostnad netto (kr/(BOA+LOA))	-
Genomsnittlig bostadshyra före investering (kr/kvm BOA, år)	-
Genomsnittlig bostadshyra efter investering (kr/kvm BOA, år)	-

Bakgrund, syfte och mål

Bostadsbolaget äger och förvaltar ett stort antal fastigheter i Haga, området ligger centralt och består av en blandning av hus från 1800-talet fram till 1980-talet.

Den aktuella byggnaden, Stallet i Haga, uppfördes under 1870-talet och har tidigare innehållit stallänga, avträde, vedbod och under viss tid även bostäder. Byggnaden är bland annat känd från serien ”Albert och Herbert” vilken utspelades i Haga under 1970-talet. Byggnaden var i mycket fint skick fram till juni år 2015 då byggnaden brandskadades i stor omfattning. Endast en liten del av byggnaden kvarstod vilken även denna del kom att behövas rivas på grund av omfattande skador två år efter branden.

Sedan branden har det funnits ett flertal olika tankar kring Stallets uppförande. Primärt genomfördes en projektering för uppbyggnad av Stallet inklusive fyra nya lägenheter. Utredningar och bygglovshandlingar finns framtagna och är färdigställda för genomförande av detta alternativ. Efter nytt beslut i bolagets styrelse i april 2019 ändrades planerna för bygganden till att antikvariskt återuppbyggas lika originalutförande. En ny process startade upp, nytt bygglov söktes och beviljades, och starbesked har lämnats 2023-03-01 för antikvarisk återuppbyggnad. Bidrag har även lämnats av Länsstyrelsen, 1 000 000 kr, för uppförande av byggnaden. Produktionen startade upp och under år 2023 genomfördes främst markarbeten med grundmurar, vissa förberedande träarbeten på sågverk i Mariestad och till viss del även arbeten på plats.

Då projektet är komplext i sitt utförande kopplat till antikvariskt arbetssätt har ett partneringsavtal tecknats med entreprenör. Inför uppförandet av själva byggnaden genomfördes i februari år 2024 avstämning kopplat till bland annat kostnader vilket påvisar att tidigare investeringsnivå behöver justeras. I samband med detta aktualiserades frågan återigen avseende Stallets framtid varför beslut gällande väg framåt nu lyfts till bolagets styrelse.



Stallet i ligger i kvarteret Grenadieren intill Skanstorget

Tidigare åtgärder

Under 1980-talet restaurerades byggnaden och underhölls löpande fram till det att branden uppstod. Stallet byggnadsminnesförklarades år 1986 utifrån sin unika gårdsmiljö och var en av få gårdsbyggnader i området, och i Göteborg, som bevarats. Förberedande åtgärder inför antikvarisk återuppbyggnad har genomförts i form av utredningar, detaljprojektering, trädgård och bearbetning av virket med mera samt vissa markarbeten på plats.

Projektbeskrivning

Planerat projekt

Projektet i dess nuvarande utformning (alternativ A nedan) står inför ett vägval då kostnaden för antikvarisk återuppbyggnad ökat och nytt beslut avseende ökad investering föreligger. Möjlighet att ändra riktning i projektet finns i nuläget varför ytterligare två möjligheter utöver nuvarande alternativ presenteras nedan.

Tre alternativ föreligger:

- A) Antikvarisk återuppbyggnad av Stallet (nuvarande beslut).
- B) Genomföra återuppbyggnad av Stallet inklusive fyra nya lägenheter.
- C) Avveckla projektet och återställa markytan med anpassning till övrig gårdsmiljö.

Social hållbarhet

Beroende på vägval i projektet påverkas den sociala hållbarheten. Vid antikvarisk återuppbyggnad, beroende på vad och hur byggnaden nyttjas, kan rörelser på gården ökas. Vid tillskapande av nya lägenheter skapas en rörelse på gården året om. Vid val av att återställning av markytan, utan bostadsbyggnation, finns möjligheter till större gemensam mötesplats på gården för de boende.

Social hänsyn i upphandling

Social hänsyn i upphandling hanteras utifrån vägval.

Dialog och inflytande

Engagemanget kring Stallet är stort i närområdet och dialog med kringboende har genomförts.

Ekologisk hållbarhet

Projektet, oaktat vägval, kommer att följa Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtidenkoncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Byggvarubedömningen.

Återanvändning

I projektet, oaktat vägval, kommer markytan, vilken är belagd med kullersten att återbrukas. I övrigt hanteras frågan kring återanvändning utifrån möjligheter i projektet och tillgång till återbrukat material vid produktionstillfället.

Energianvändning

Beroende på vägval påverkas energianvändningen.

Klimatpåverkan

Klimatpåverkan hanteras utifrån vägval.

Solceller

Ej aktuellt på grund av byggnadens klassning som byggnadsminne.

Ledningsinfrastruktur för laddningspunkter

Ej aktuellt.

Mobilitet

Ej aktuellt.

Ekonomi

Produktionskostnad, lönsamhetsbedömning och värdering är gjorda enligt gällande modeller. I produktionskostnaden ingår samtliga kostnader i projektet, såsom entreprenadkostnad, byggherrekostnad, mervärdesskatt m.m.

Upparbetad kostnad per mars månad 2024 uppgår till 6 100 000 kr inkl moms.

Projektkostnad

Beroende på vägval påverkas projektkostnaden.

Alternativ A)

Antikvarisk återuppbyggnad av Stallet.

Tidigare investeringsbudget, vilket beslutats och godkänts på vd-nivå, uppgår till 10 000 000 kr inkl moms.

Total projektkostnad bedöms uppgå till ca 14 700 000 kr inklusive moms

- Varav investering 14 700 000 kr inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar 49 000 kr/kvm BOA/LOA.

Upparbetade kostnader ingår i bedömd projektkostnad. Länsstyrelsens bidrag bibehålls.

Alternativ B)

Genomföra återuppbyggnad av Stallet inklusive fyra nya lägenheter.

Total projektkostnad bedöms uppgå till ca 21 562 000 kr inklusive moms

- Varav investering 21 562 000 kr inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar 154 000 kr/kvm BOA/LOA.

OBS! Upparbetade kostnader tillkommer. Länsstyrelsen bidrag bibehålls.

Alternativ C)

Avveckla projektet och återställa markytan med anpassning till övrig gårdsmiljö.

Kostnaden är beroende på val av omfattning/nivå av återställning av ytor.

Total projektkostnad bedöms uppgå till ca 2 000 000 kr inklusive moms

- Varav investering 2 000 000 kr inklusive moms
- Varav underhåll 0 kr inklusive moms

Projektkostnaden motsvarar 5 000 kr/kvm (berörd yta ca 400 kvm).

OBS! Upparbetade kostnader tillkommer. Länsstyrelsens bidrag (1 000 000 kr) återbetalas.

Kostnadspåverkande faktorer

Den aktuella platsen är centralt placerad i Göteborg i ett område vilket är svårtillgängligt för transporter med bil/lastbil, materialupplägg och bodetablering. Vidare är objektet placerat inne på en gård varför materielleveranser i stort medför manuell införsel. Dessa faktorer är kostnadsdrivande. Vidare kan klassningen av byggnaden (byggnadsminne) påverka utförandet och uppförande vilket kan medföra ökade kostnader.

Hyresnivå

För det fall alternativ B väljs bedöms hyran till 2 900 kr/kvm vilket ligger i lika nivå som tidigare genomförda nya vindslägenheterna i Haga vilka färdigställdes år 2023.

Hyresexempel ny lägenhet Stallet

Typ/storlek (RoK)	BOA (kvm)	Hyra (kr/mån)
1 RoK	35	8 458

Lönsamhetsbedömning

Åtgärderna för alternativ A, B och C har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning. Se nedan respektive investerings långsiktiga nominella årliga avkastning.

Alternativ A

Avkastning Antikvarisk återuppbyggnad		
Bruttoyta	300	kvm
Byggkostnad gårdshus	49 000	kr/kvm
Beräknad hyra	0	kr/kvm
Direktavkastning gårdsbyggnad	0,0	%
Avkastning gårdsbyggnad	0,0	%

Alternativ B

<i>Avkastning Återuppbyggnad inkl lägenheter, exklusive redan nedlagda kostnader</i>		
Ny lägenhetsyta	140	kvm
Byggkostnad lägenheter	154 000	kr/kvm
Beräknad hyra	2 900	kr/kvm
Direktavkastning lägenheter	1,9	%
Avkastning lägenheter	1,7	%

Alternativ C

<i>Avkastning Avveckla projekt och återställa markyta/gårdsanpassning</i>		
Bruttoyta	300	kvm
Byggkostnad gårdsmiljö	5 000	kr/kvm
Beräknad hyra	0	kr/kvm
Direktavkastning gårdsbyggnad	0,0	%
Avkastning gårdsbyggnad	0,0	%

Direktavkastning och marknadsvärde

Beroende på vägval påverkas avkastningen för fastigheten. Alternativ B är det alternativ som ger ökad avkastning. Direktavkastningen i alternativ B motsvarar 1,9%.

Inget av alternativen medför någon nedskrivning.

Alt A – Antikvarisk återuppbyggnad	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	10 345 721 kr	25 045 721 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	27 681 425 kr	27 681 425 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	17 335 704 kr	2 635 704 kr

Alt B – Återuppbyggnad inkl lägenheter exkl redan nedl.	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	10 345 721 kr	31 937 873 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	27 681 425 kr	44 737 729 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	17 335 704 kr	12 799 856 kr

Alt C – Avveckla projekt samt återställa markyta/gård	Före investering	Efter investering
Bokfört värde	10 345 721 kr	12 345 721 kr
Marknadsvärde enligt Framtidens värderingsmodell	27 681 425 kr	27 681 425 kr
Övervärde/Nedskrivningsbehov	17 335 704 kr	15 335 704 kr

Avtal och tidigare beslut

Beslut togs i bolagets styrelse i april år 2019 att ge vd uppdraget att se över möjligheterna till en antikvarisk rekonstruktion av den befintliga byggnaden. Detta uppdrag beskrivs i denna handling som alternativ A och är nu pågående. Kopplat till uppdraget har ett partneringavtal tecknats med

entreprenör. Bolaget har möjlighet att avsluta partneringavtalet utan att detta medför kostnader utöver redan nedlagd tid och materialkostnad. Vidare har bidrag för uppförande av gårdsbyggnaden (Stallet) sökts hos Länsstyrelsen. Bidrag om 1 000 000kr har beviljats och utbetalats.

Upphandling och tidplan

Upphandling och tidplan är beroende på vägval.

Risk- och känslighetsanalys

Utöver ovanstående redovisade kostnadspåverkande faktorer under rubriken Ekonomi, finns risker så som överprövning av upphandling vilken är svåra att förutspå. Vid en överprövning kan färdigställandetiden påverkas vilket också kan påverka kostnadsbilden.

Avstämning mål och strategier

	Ja	Nej
Cirka 50 procent av lgh renoveras utan standard- och hyreshöjning	-	-
Dialog förs med hyresgästerna	X	
Olika tillvalsnivåer erbjuds	-	-
Återanvändning av material har gjorts/övervägts	X	
Möjligheten till energieffektivisering har prövats och dokumenterats	-	-
Klimatkrav ställs i upphandling som bidrar till målet om halverade utsläpp efter 2025	-	-
Full bruksvärdeshyra tas ut	-	-