
Styrelsehandling

Utfärdat 2022-12-02

Diarienummer 0159-22

Handläggare

Davis Bergström

Telefon: 031-7743738

E-post: davis.bergstrom@p-bolaget.goteborg.se

Underhåll och fastighetsutveckling av Focushuset Gårda 32:52

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att godkänna ombyggnad av fastigheten Gårda 32:52 till en kostnad av totalt 39 500 000 kronor.

Sammanfattning

Göteborgs Stads Parkeringsbolag äger fastighet Gårda 32:52, nedan kallad Focushuset, som idag består av en parkeringsanläggning om cirka 1 400 p-platser, kontorsdel och en galleria.

Focushuset är en viktig målpunkt i staden och en av Parkeringsbolagets nyckelfastigheter i den totala fastighetsportföljen.

År 2021 genomfördes en noggrann genomlysning av Focushusets galleria, i ett samarbete med GöteborgsLokaler. Resultat av denna genomlysning visar att byggnaden har ett historiskt eftersatt underhåll. Slitna och utdaterade material i golv, vägg, belysning, tak och till viss del även i tekniska installationer.

Idag upplevs gallerian som otrygg och omodern vilket märks tydligt i gemensamma kundstråk från Korsvägen, Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.

Byggnadens interiör och exteriör behöver rustas upp för att bli en väl gestaltad och omhändertagen galleria där lokaler når sin fulla potential. Platsen ska upplevas som trygg och ge ett gott intryck av Göteborg för besökare.

GöteborgsLokaler har vid tidigare styrelsemöte presenterat tre olika alternativ (bilaga 1) och föreslår ett mellanalternativ nedan kallad 2B med fokus på uppfräschning av gallerian samt viss fastighetsutveckling genom att fasaden öppnas visuellt mot framsidan samtidigt som arkaden byggs bort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektets totala kostnad för uppgradering av fastigheten Gårda 32:52 uppgår till cirka 39,5 miljoner kronor varav 32,5 miljoner kronor utgörs av investeringsmedel och 7 miljoner kronor underhållsmedel.

Projektets genomförande har två dimensioner, underhåll samt fastighetsutveckling. Underhåll utifrån många års eftersatt underhåll, Focushuset byggdes 1973 och lever inte upp till dagens standard i varken tekniska installationer eller material. Gallerian byggs i

detta förslag om med vackra och robusta material med hög resiliens, energieffektivitet och hållbara lösningar med återbruksmöjlighet.

Fastigheten är en utpekad målpunkt både utifrån sitt läge i staden samt regionen. Idag upplevs byggnaden otrygg men kan bli betydligt tryggare och modernare med viss fastighetsutveckling. Det kommer att ge en positiv inverkan för invånare, besökare och näringsliv.

Ombyggnaden innebär en förbättrad driftsekonomi till följd av möjlighet till högre intäkter (lokaler ökar med cirka 200 kvadratmeter). Intäkterna beräknas öka med cirka 1,1 miljoner kronor/år.

Fastigheten beräknade marknadsvärde uppgår till 909 miljoner kronor, varav butiks- och restaurangdelen uppgår till 205 miljoner kronor. Resterande cirka 700 miljoner kronor består av värden från kontor och parkering. Den föreslagna ombyggnaden skulle innebära ett ökat fastighetsvärde med cirka 36 miljoner kronor att jämföras med projektets totalkostnad på 39,5 miljoner kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Byggnaden har en gammal standard som ersätts av modern standard med hållbara lösningar. Tak, golv, vägg och belysning ersätts med vackra och robusta material med hög resiliens.

Byggnaden är en i vår fastighetsportfölj som har en relativt hög energiförbrukning. Investeringen bidrar att byggnaden får en högre energieffektivitet. Allt detta går i linje med det klimatstrategiska arbetet i Göteborgs Stad.

Bedömning ur social dimension

Idag upplevs byggnaden otrygg och omodern. Med fastighetsutveckling blir den trygg och modern vilket har stor betydelse i vårt gemensamma kundstråk från Korsvägen, Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.

Genomförandet av åtgärderna kommer att ge positiva effekter för invånare, besökare och näringsliv. En modern mötespunkt med stor nytta som är tillgänglig för alla.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Rapport GöteborgsLokaler Focushuset ombyggnad av galleria
2. Bilaga 2 - Lönsamhetsanalys Gårda-32:52
3. Bilaga 3 - Tidigare styrelseinformation: "Statusinfo" till styrelsen 22-11-16

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stads Parkeringsbolag äger fastighet Gårda 32:52, nedan kallad Focushuset, som idag består av en parkeringsanläggning om cirka 1 400 p-platser, kontorsdel och en galleria.

Focushuset är en viktig målpunkt i staden och en av Parkeringsbolagets nyckelfastigheter i den totala fastighetsportföljen.

Funktion och nytta för staden:

- **Stärker Göteborg ur perspektivet-Regioncentrum.** De första målpunkterna för tillresande vid besök till Göteborg.
- **Stark knutpunkt för kollektivtrafik.** Nu med en ny spårvagnshållplats (Liseberg), expressbussar och tågstation. Planerad som en viktig framtida mobilitetshub.
- **Kopplad till samhällsnytta.** Nära till evenemangsområdet, Liseberg, Svenska Mässan, Hotell Gothia Towers tre (blivande fyra) torn, Universum, Världskulturmuseet, World of Volvo etc.
- **Knyter an till stråk under tydlig utveckling.** Exempelvis Gårda som växer med nya kontor som ger stor volym nya arbetsplatser.
- **Social hållbarhet.** Tillgänglig service och handelsplats öppen för alla.

År 2021 genomfördes en noggrann genomlysning av Focushusets galleria, i ett samarbete med GöteborgsLokaler. Resultat av denna genomlysning visar att byggnaden har ett historiskt eftersatt underhåll. Slitna och utdaterade material i golv, vägg, belysning, tak och till viss del även i tekniska installationer.

Idag upplevs gallerian som otrygg och omodern vilket märks tydligt i vårt gemensamma kundstråk från Korsvägen, Hotell Gothia Towers och Svenska Mässan.

Byggnadens interiör och exteriör behöver rustas upp för att bli en väl gestaltad och omhändertagen galleria där lokaler når sin fulla potential. Platsen ska upplevas som trygg och ge ett gott intryck av Göteborg för besökare.

GöteborgsLokaler har presenterat tre olika alternativ (bilaga 1) och föreslår ett mellanalternativ, nedan kallad 2B. Alternativet innebär uppfräschning av gallerian samt en viss del av fastighetsutveckling genom att fasaden öppnas visuellt mot framsidan samtidigt som arkaden byggs bort.

Nedan visar en sammanställning av de tre utredda alternativen:

ATGÄRD	ALTERNATIV 1 (inkluderar utveckling av fastigheten)	ALTERNATIV 2A (mer underhåll än utveckling)	ALTERNATIV 2B (underhåll samt utveckling)
Grundläggande idé och syfte	<i>Fasaderna öppnas visuellt mot sin omgivning och tar tillvara på platsens läge och möjligheter på ett bättre sätt än i dag, arkaden blir inbyggd. Genomsiktighet lyfter byggnaden, skapar en plats med trygghet och säkerhet</i>	<i>Alternativ som innebär mer omhändertata eftersatt historisk skuld av underhåll än utveckling av fastigheten. Tillgodoser vårt ansvar som fastighetsägare att fastighetens del gallerian håller en rimlig standard</i>	<i>Alternativ som innebär mer omhändertata eftersatt historisk skuld av underhåll men även än utveckling av fastigheten, delar av alternativ 1. Tillgodoser vårt ansvar som fastighetsägare att fastighetens del gallerian håller en rimlig standard.</i>
Huvudentré	Flyttas en modul västerut, hamnar närmare den förväntade tillströmningen av fotgängare och cyklister	Som idag men utbyggd till fullbredd med skjutdörrar	Som idag men utbyggd till fullbredd med skjutdörrar
Skyltfönster/butiksfasader	Flyttas ut till fasadliv /fastighetsgräns på två sidor av byggnaden. Inre livet i gallerian blir ljusare, vackrare och tydligare. Otrygghet idag byggs på så vis bort	Byggs inte ut i fasadliv men glasas så mycket det går för att tillåta att det lyser ut. Skyltfönster med skyltskåp	Flyttas ut till fasadliv /fastighetsgräns på framsidan av byggnaden. Inre livet i gallerian blir ljusare, vackrare och tydligare. Otrygghet idag byggs på så vis bort
Interiör	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så att det uppstår platser att mötas på .	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så att det uppstår platser att mötas på.	Utbyte butiksfronter, undertak samt golv. Gallerian planeras och möbleras så att det uppstår platser att mötas på.
Belysning invändigt	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian, inbyggd arkad	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian. Arkad lika idag.	Varierande ny ljussättning som ger mer upplevelserikt rum. Trygghet lockar till ökad vistelse i gallerian, inbyggd arkad
Belysning utvändigt	Uppglasad fasad med glödande ljus inifrån för ökad orienterbarhet och trygghet. Utökad punktbelysning på fasad för en ökad trygghetskänsla	Nya hållbara armaturer på befintliga positioner. Utökad punktbelysning på fasad för en ökad trygghetskänsla	Uppglasad fasad på framsidan av byggnaden med glödande ljus inifrån för ökad orienterbarhet och trygghet. Utökad punktbelysning på fasad för en ökad trygghetskänsla
Tidsplan	Bedömd genomförandetid 4-5 år, produktionsstart Q3 2023	Bedömd genomförandetid 2 år, produktionsstart Q3 2023	Bedömd genomförandetid 2,5 år, produktionsstart Q3 2023
Hyresintäkter per år	Möjliga ökade hyresnivåer ca.1 425 000 sek/år	Möjliga ökade hyresnivåer ca. 586 000 sek/år	Möjliga ökade hyresnivåer ca. 1 100 000 sek/år
Ny möjlig uthyrbar area	+266 kvm	+13 kvm	+200 kvm
Kalkylerad kostnad	83 miljoner kronor	29 miljoner kronor	36-40 miljoner kronor

Alternativ 2B är inriktat på underhållsåtgärder men det ingår även ett lyft av galleriagången inklusive butiksentréer samt övriga allmänna utrymmen med allmänna toaletter i anslutning till gallerian. Svarta folierade fönsterglas byts ut till glasning så att det ger en större transparens mellan ute och inne. Utvändig belysning ses över i arkaden och utmed Ävägen för att skapa en större trygghet. Rulltrappan från parkeringsvåningen

ner till gallerian skall få en bättre atmosfär. Även trapphus och hisshallar från våning 2, där bron från Svenska Mässan ansluter, få ett lyft.

Fasaden mot söder flyttas ut. Detta ger ett lyft av galleriagången inklusive entréerna in till butikerna samt bidrar till att tryggheten ökar mot söder då arkaden, som idag är ett tillhåll, tas bort. Estetiskt blir även söderfasaden mycket mer tilltalande med ljusa partier samt bättre ljusinsläpp till butikerna.

Uthyrningsbar yta ökar med cirka 200 kvadratmeter vilket ger en möjlighet till ökade intäkter om cirka 1,1 miljoner kronor/år.

Genomförandetiden beräknas till cirka 2,5 år och innebär mindre inverkan på gallerians hyresgäster än i alternativ 1.

Lönsamhetsanalys

Resultatet visar på en värdeökning på 36 miljoner kronor som ska ställas mot totala projektkostnaden på 39,5 miljoner kronor. Av de 39,5 miljoner kronor utgör cirka 7 miljoner kronor nödvändigt underhåll som behöver utföras oavsett vägval.

Fördjupad analys finns i bilaga 2: Lönsamhetsanalys Gårda-32:52.

Risikanalys/osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Dagens osäkra marknadsläge med inflation, högre materialpriser och komponentbrist kan bidra till högre projektkostnad än den beräknade. Projektkostnaden är beräknad i 2022 års prisnivå samtidigt som vi inte har tagit med någon riskreserv.

- Ekonomi
 - Omvärldsfaktor med ökade priser
- Tidsfaktor
 - Projektering, upphandling, bygglov

Bolagets bedömning

Focushuset har historiskt eftersatt underhåll med slitna och utdaterade material i golv, vägg, belysning och tak, till viss del även i tekniska installationer. En uppgradering är nödvändig.

Bolaget bedömer att det föreslagna alternativet (2B) är det bästa alternativet till att få till en modern galleria samt en trygg och säker plats som kommer att bidra till stor samhällsnytta.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Av bolagets ägardirektiv Kapitel 2, § 8 framgår det att fastighetsförvaltningen ska hålla god kvalitet genom att vårda och utveckla de anläggningar som bolaget förvaltar.

I samma kapitel § 6 framgår det att parkeringsanläggningarna ska vara väl lokaliserade, trygga, säkra och av god kvalitet.

Bolaget bedömer att den föreslagna åtgärden är i linje med ägardirektiv och bolagsordning och inte är av sådan principiell beskaffenhet att det kräver kommunfullmäktiges ställningstagande.

Emir Slavotic

Kristina Rejare

Avdelningschef, Fastighet och Parkeringsservice

Vd