

Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-10-10
Beslutspunkt (13)

Handläggare: Annika Janson, Affärsutvecklare
Telefon: 031-368 53 55
E-post: annika.janson@higab.se

Slakthuset Hus A avseende investering för hyresgäst Anpassning för Konsthallen, planerat underhåll samt avsteg från anvisning gällande lokal kylinstallation.

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Besluta om att:

- investera i hyresgäst Anpassning av lokal för Konsthallen (Kulturförvaltningen) på 1310 kvm
- genomföra planerat underhåll i Slakthuset hus A
- göra avsteg från anvisning gällande lokalproducerad komfortkyla
- ge VD uppdrag att teckna hyresavtal

Total projektvolym

Ärendet

Ärendet avser att iordningställa lokaler för Konsthallens verksamhet i Hus A. Byggnaden har en central plats i Slakthuset och bedöms stå kvar över tid enligt framtagna enligt framtagna Antikvarisk verksamhetsplan (2015). Investeringen innebär att vi moderniserar, tillgänglighetsanpassar och iordningställer loken efter verksamhetens behov. Investeringen skapar förutsättningar för ny användning, dvs från industri/lager lokaler till konsthall för kulturförvaltningens verksamhet som flyttar från lokaler på Götaplatsen, detta i enlighet med Slakthusets positioneringsbeskrivning och vision. Hela investeringen finansieras av framtida hyresuttag.

Syfte:

2014 skickade Higab begäran om planbesked, föranlett av en önskan om ändrad detaljplan (industriplan till centrumplan) Fastigheten har sedan 2017 varit med i Stadsbyggnadskontoret lista gällande start av produktionsplan för ny detaljplan.

Parallellt med denna process utvecklar Higab området för att skapa flexibla och ändamålsenliga lokaler i enlighet med framtagna vision för Slakthuset

Byggrättsvärdet på fastigheten bedöms öka över tid i samband med ny detaljplan för området dock har staden ingen utsatt tidplan för det.

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

I nuläget är ett 10 årigt tillfälligt bygglov beviljat för verksamheten. Higab har i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen och Kulturförvaltningen sökt ett permanent bygglov. Svar på detta inkom 2025-01-21 och man yrkar på att avslå ansökan. Higab har inte ännu tagit ställning till yttrandet.

Beskrivning av ärendet

Läge:

Slakthuset har ett bra läge i staden (Gamlestaden) nära knypunkt med bra kommunikationer. Slakthuset består av flera byggnader och tanken är att skapa en destination i enlighet med framtagna visioner för mat och dryck, konst och kultur.

Här erbjuds tillträde till unika lokaler på ett område med en industrihistoria, som även har arkitektonisk och estetisk betydelse för staden.

Genomförande:

Higab har en upprättad ombyggnadsplan för Slakthuset där Hus A har en central plats. Investeringen är en förutsättning för den underliggande visionen för att levandegöra området och avser hyresgäst Anpassning för Konsthallen samt planerat underhåll.

Konsthallen är en del av Kulturförvaltningen, som idag har lokaler vid Götaplatsen där utställningar visas med ett brett program med samtidskonst, konstnärssamtal, visningar och museielektioner, kontorsytor och personalutrymmen mm.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Slakthuset är en fastighet under utveckling. Avsikten är att ta fram en ny detaljplan men i dagsläget är tidplanen för detta oklar och utvecklingen sker inom ramen för gällande detaljplan. Slakthuset och Gamlestaden bedöms vara en attraktiv plats i staden med bra läge och bra kommunikationer vilket bedöms generera goda hyresintäkter för framtiden.

Totala investeringen är [REDACTED] varav [REDACTED] avser hyresgäst Anpassning och planerat underhåll är bedömt till [REDACTED] och finansieras av långsiktigt hyresuttag på lokalerna, direktavkastningen år 1 är [REDACTED] % marknadens bedömning 2024/2025 är [REDACTED] %.

Investeringsanalys Konsthallen

Bedömt marknadsvärde för lokalen:	[REDACTED]
Investering och planerat underhåll	[REDACTED]
Totalt värde efter investering:	[REDACTED]
Beräknat driftnetto efter investering år 1:	[REDACTED]
Direktavkastning år 1:	[REDACTED]
Marknadens förväntade avkastningskrav:	[REDACTED]
Bedömt marknadsvärde efter investering:	[REDACTED]

Bedömt nedskrivningsbehov på investering och planerat underhåll: [REDACTED]

Då Higab har genomfört flertalet investeringar och stora underhållsåtgärder de senaste åren finns i dagsläget inget ekonomiskt utrymme för underhåll eller nedskrivningar vid investering. Detta innebär att bedömningar är ett totalt nedskrivningsbehov om [REDACTED]

En etablering av Konsthallen kommer med största sannolikhet generera ett intresse för området och nya verksamheter kommer att vilja etablera sig i fastigheten, samt generera framtida intäkter i lokaler som idag står tomma.

¹⁾ Nedskrivning blir aktuellt först efter bedömning av fastighetens totala värdeutveckling, nedskrivningar kan reverseras om/när fastighetens värde ökar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab följer stadens miljömål genom att miljöplaner, avfallshanteringsplan och Sunda Hus följs, vilket bland annat innebär medvetna materialval och cirkulärt byggande i möjligaste mån. I detta projekt behöver vi göra avsteg från Higabs upprättade anvisning för att uppfylla krav från verksamheten gällande inomhusklimat. Med anledning av det tillsätter vi lokalt producerad komfortkyla. Driftkostnaden betalas av hyresgästen via verksamhetens el-abonnemang.

Bedömning ur social dimension

Tanken är att locka besökare till området som främjar mångfald och jämställdhet. Etablering av fler verksamheter med ett publikt utbud, med öppna verksamheter dag och kvällstid ökar flöde av människor till Slakthuset, vilket skapar flöden som bidrar till att den upplevda tryggheten ökar för både boende, verksamma och besökare.

Genom samverkan med andra fastighetsägare i området (Gamlestan) BID, YesBox (BRG) med flera samarbetar vi också för ett tryggare och attraktivare Göteborg.

Samverkan

Ingen samverkan har skett med de fackliga organisationerna.

Bilagor

-

Expediering

-

Sammanfattande bedömning

Higab har goda förutsättningar att fortsätta arbetet att skapa en destination i enlighet med visionen för Slakthuset.

Investeringen avser hyresgäst Anpassning för inflyttning av Konsthallen och planerat underhåll. Investeringen innebär att vi moderniserar, tillgängligheten anpassar och iordningställer lokalen som finansieras av framtida hyresuttag. Investeringen skapar förutsättningar för ny användning, dvs från industri/lager lokaler till utställningslokaler med ett brett program med samtidskonst, konstnärssamtal, visningar och museielektioner, kontorsytor och personalutrymmen.

Detta i enlighet med Slakthusets positioneringsbeskrivning och vision.

Investeringskalkylen inklusive planerat underhåll visar på att avkastningen är [REDACTED] år 1.
Vår bedömning är att i kommande utveckling och i framtida ny detaljplan ökar fastighetens totala värde då vi får ett markant ökat intresse för området.