

Beslutsunderlag

Styrelsen 2025-05-15

Beslutspunkt (7)

DNR HIG-2020-00225

Handläggare: Kajsa Wide, Projektledare Tidiga skeden

Telefon: 031-368 53 45

E-post: kajsa.wide@higab.se

Utökad investering för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att ge VD i uppdrag att genomföra en investering för Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum – till ett belopp inom [REDACTED] i 2025 års kostnadsläge, där tidigare styrelsebeslut 2021-03-12 ersätts av detta beslut
2. att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att utöka investering för Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum enligt ovan
3. att ge VD i uppdrag att teckna hyrestillägg till befintligt hyresavtal med kulturförvaltningen avseende investeringen
4. att överlämna ärendet till Stadshus AB för ställningstagande och vidarebefordran till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för hantering och ställningstagande
5. att omedelbart justera punkten.

Sammanfattning

Ärendet har varit uppe för beslut i Higabs styrelse 2021-03-12, och i Kommunfullmäktige 2021-10-28. Behov har uppstått att ta upp ärendet igen då förutsättningar för genomförandet har förändrats då bedömda kostnader har ökat.

Sedan beslutet för investeringen togs i KF 2021 har det, på grund av oförutsägbara händelser i omvärlden, varit onormalt kraftig ökning av byggkostnadsindex. Se *figur 1*

Utöver ovan indexreglering har det dels i och med detaljplanearbetet tillkommit yttre krav och behov gällande projektet som inte var identifierade i förstudien. Dels har det vidare i projektet preciserats åtgärder som inte var med i förstudiens kalkyl i lika stor omfattning som framkommit behov av i utvecklingsfasen.

Det vinnande förslaget hade den lägsta investeringskostnaden, men ändå över beslutad budget. I utvecklingsskedet efter tävlingen har Kulturförvaltningen/museiverksamheten därför gjort en noggrann översyn av sina behov och lyckats effektivisera eller avstå ett antal utrymmen. Nybyggnadens konstruktion har också anpassats till ett mer effektivt och ekonomiskt byggnadssätt. Investeringen bedöms till [REDACTED] i 2025 års kostnadsläge.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringskostnaden på [REDACTED] i 2025 års kostnadsläge avser projektkostnad inklusive osäkerhet, exklusive indexuppräknning fram till preliminär färdigställande 2031.

Hyran är baserad på ett produktionsbaserat avtal och tilläggsavtal tecknas med kulturförvaltningen. Investeringskostnaden motsvarar en årlig tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden om [REDACTED].

De finansiella krav som finns i bolagets ägardirektiv kommer att påverkas i viss mån då investeringen lånefinansieras. Då affären görs internt inom staden och att den bygger på en produktionsbaserad hyressättning där kund står för risken i sin helhet kommer eventuella korrigeringar av räntenivåer att belasta hyresgäst.

Bedömning ur ekologisk dimension

Tillbyggnaden kommer ha växtlighet på taket som tar upp koldioxid, filtrerar luftföroreningar och fördröjer dagvatten. Byggnationen kan utföras på ett sätt som minimerar miljöpåverkan och säkerställer en god och säker inomhusmiljö. Det innebär också val av material som inte medför hälsorisker vare sig för de som bygger eller de som ska vistas i byggnaden.

Bedömning ur social dimension

Ett tillbyggt museum med större tillgänglighet, och för olika typer av publik verksamhet bättre anpassade ytor för dagens och framtida behov, bedöms vara positivt ur social dimension.

Expedieras till

Stadshus AB

Kulturförvaltningen

Ärendet

Beslut om utökad investering för Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum.

Beskrivning av ärendet

Ärendet har varit uppe för beslut i Higabs styrelse 2021-03-12. Behov har uppstått att ta upp ärendet igen då förutsättningar för genomförandet förändrats då bedömda kostnader har ökat.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 28 oktober 2021 (KF 2021-10-28, § 17) att investeringen för Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum genomförs i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut 2019-12-10, §12. Investeringen baserades på Higabs förstudie (fastställd 2021-02-22) med en projektkalkyl på [REDACTED].

På uppdrag av kulturnämnden (KN 2021-04-19 § 83), har Higab därefter genomfört en arkitekttävling, där förslaget med motto Ansikte mot ansikte utsågs till vinnare. Förslagsställarna är det erfarna spansk/italienska kontoret Barozzi Veiga i samarbete med det svenska kontoret Hermansson Hiller Lundberg arkitekter. Detta tillkännagavs på prisceremoni i Konstmuseet 2024-03-29.

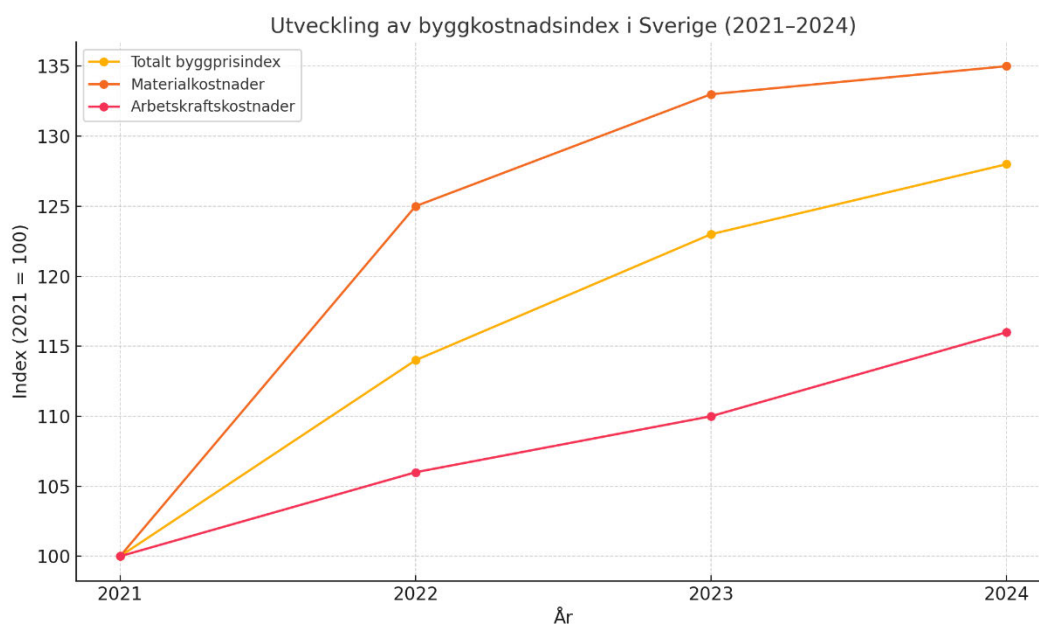
Ur juryns utlåtande:

Teamet visar på inlevelse och förmåga att göra avvägda ställningstaganden genom att utmana förstudiens volymstudie. Genom att föreslå en byggnad som med sin lägre volym blir ett tydligt tillägg till den märkesbyggnad som Göteborgs konstmuseum är skapas flera mervärden. Greppet möjliggör att en stor del av det befintliga museets fasader förblir synliga och dess karaktäristiska gestalt förblir avläsbar. Även det större stadsrummet är fortsatt avläsbart och kan upplevas av den som rör sig runt om museet och i området.

Teamet har visat en förmåga att med exakthet organisera programmet i både plan och sektion. De rum som länkar ihop den nya och gamla delen är precist utformade, med stor inlevelse och i väl avvägda proportioner. Det är en styrka att nya utställningsrum föreslås ligga på samma plan som skulpturhallen och den föreslagna ljusgården. Det skapar tydlighet för publiken och underlättar orienterbarheten.

Kostnader

Sedan beslutet för investeringen togs i KF 2021 har det, på grund av oförutsägbara händelser i omvärlden, varit onormalt kraftig ökning av byggkostnadsindex. *Se figur 1.*



Figur 1 - Grafisk sammanställning av Utvecklingen av byggkostnadsindex i Sverige från 2021 till 2024. Källa SCB och Boverket. Materialkostnader har ökat 35 %, arbetskraft 16%. Totalt har byggkostnadsindex ökat med 28 %.

I samband med detaljplanearbetet har det tillkommit krav och behov gällande projektet som inte var identifierade i förstudien. Exempel på detta är omfattande utbredning av gröna tak, nya yttre kommunikationstråk, samt behov av ny lösning för in- och utlastning av varor och avfall till/från entréväningens funktioner på grund av ändrade förhållanden.

Vidare har det i projektet preciserats åtgärder som inte var med i förstudiens kalkyl i lika stor omfattning som framkommit behov av i utvecklingsfasen. Exempel på detta är tillkommande bergschakt, mer omfattande klimat- och ventilationsåtgärder i befintlig byggnad, och överlag mer omfattande ombyggnadsåtgärder än vad förstudien identifierat i befintlig byggnad.

Det vinnande förslaget hade den lägsta investeringskostnaden, men ändå över beslutad budget.

Higab fick utifrån detta och efter tävlingens avslut, i uppdrag från kulturnämnden att se över det vinnande förslaget och tillsammans med museiverksamheten och arkitektteamet och nödvändiga tekniska konsulter, så långt som möjligt försöka minska de överskridande kostnaderna och sedan ta fram en uppdaterad kalkyl. (KN 2024-02-09 § 41)

Kulturförvaltningen/museiverksamheten har gjort en noggrann översyn av sina behov och lyckats effektivisera eller avstå ett antal utrymmen med avseende på förändrade behov kopplat till förändrat arbetssätt.

Gällande nybyggnadens konstruktion har en översyn gjorts för att anpassa den till ett mer effektivt och ekonomiskt byggnadssätt.

Investeringen bedöms till [REDACTED] i 2025 års kostnadsläge.
Investeringskostnaden avser projektkostnad inklusive osäkerhet, exklusive indexuppräknning fram till preliminär färdigställande 2031.

Analys av affären

Hysesavtal

- Avseende: Göteborgs konstmuseum
- Area: ca 14 000 m² BTA, varav 6 050 BTA är tillkommande från nybyggnation
- Hyrestid: 10 år
- Tillkom.hyra: [REDACTED]/år exkl. värme, el, vatten. kyla exkl fastighetsskatt (denna hyra är beräknad på ej indexuppräknad investering)
- Index: Indexuppräknning sker enbart på den del av Hysesavtalets belopp som avser täckning för avtalade driftskostnader som bärs av Higab
- Osäkerhet: Affären görs internt inom staden och den bygger på en produktionsbaserad hyressättning där kund står för risken i sin helhet. Därför kommer eventuella förändringar av räntenivåer och investeringsvolymerna att belasta hyresgästen i form av förändrad hyra.

Investeringen

Investeringen kommer i sin helhet att finansieras via lån i stadens koncernbank vilket kommer innebära att bolagets belåningsgrad ökar. Då affären med kund bygger på en avtalskonstruktion enligt ovan, kommer en ökad belåningsgrad inte medföra en högre risk för bolaget.

Hyran är baserad på ett produktionsbaserat avtal och investeringskostnaden motsvarar med dagens ränta en årlig tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden om [REDACTED].

Avtalskonstruktionen är en s.k. produktionsbaserad hyra som framförallt används vid investeringar i specialbyggnader vid uthyrningen till Göteborgs Stads förvaltningar och bolag. Konstruktionen innebär att kunden står för alla kostnader för uppförandet och framtida drift samt ev. restvärdesrisk vid ett framtida upphörande av hyresavtalet, i den mån kvarvarande restvärde av investerat belopp understiger fastighetens marknadsvärde vid den tidpunkten.

Risk- och osäkerhetsanalys

Tidplan

Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum är beroende av färdigställandet av Nya Magasin för kulturnämndens samlingar. Detta på grund av att befintliga samlingar i Konstmuseet ska kunna förvaras i Nya Magasin under ombyggnaden. Därmed anpassas tidplanen för Konstmuseet löpande till alla eventuella ändringar som behöver göras för projektet Nya Magasin.

Om detaljplanen överklagas orsakar det en förskjutning av projektet. Senare i år ska planen ut på granskning. Inkommande svar på granskningen blir en bra indikator på om det finns anledning att tro att ett överklagande är troligt eller ej.

Eventuella möjligheter till tidsvinster gällande tidplan

Eftersom projektet innehåller flera olika delar kan det finnas möjlighet till parallella arbeten. I dialogskede med entreprenörer inför kommande upphandling kommer eventuella möjligheter till att tidigarelägga vissa arbeten som inte påverkar museets verksamhet att undersökas noggrant för att om möjligt förkorta tidplanen.

Ekonomi

En bedömning av risker för projektet har gjorts under utvecklingsskedet. De kommer följa med projektet i processen framåt och bli aktuella för bearbetning i ett senare skede. Nya risker kan tillkomma dels när projektering startar och framför allt när produktionen pågår.

Av erfarenhet och för att hantera risker medräknas ett osäkerhetspåslag. I det fortsatta arbetet är fokus på att i möjligaste mån eliminera risker och hålla nere kostnader.

Investeringskostnaden utgår från ett normalläge då Higab inte bör spekulera i vad som kommer hända på marknaden.

Investeringskostnaden innehåller inte kommande indexhöjningar fram till färdigställande.

Bakgrund till behov

Kulturnämnden har sedan lång tid tillbaka konstaterat att det finns behov av en större om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum för nya utställningsytor, åtgärdande av brister avseende klimat, säkerhet och arbetsmiljö i befintlig byggnad samt ökad tillgänglighet för besökarna. Flera ärenden med fokus på Göteborgs konstmuseum med olika inriktningar har behandlats i kulturnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige mellan åren 2012–2023.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Då den totala investeringen är betydande till sin omfattning bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.