



Tjänsteutlåtande

Styrelsen 2025-03-24

Ärendenummer GSHAB-2025-00048

Handläggare: Lena Lundblad, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 66

E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställan från Higab AB avseende om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställan från Higab AB om kommunfullmäktiges bemyndigande att utöka investeringen i om- och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum till 1050–1120 mnkr i 2025 års prisnivå tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.

Sammanfattning

Ärendet utgör Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) yttrande över Higab AB:s (Higabs) hemställan till kommunfullmäktige om bemyndigande att utöka investeringen i om- och tillbyggnaden av Göteborgs Konstmuseum i förhållande till tidigare investeringsbeslut (2021-10-28, § 17). Bakgrunden till hemställan är förändrade ekonomiska förutsättningar.

Investeringskostnaden som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut 2021 uppgick till 800 mnkr i 2027 års prisnivå. Ny beräknad projektkostnad inklusive risk uppgår nu till 1 050 – 1 120 mnkr i 2025 års prisnivå. Kostnadsökningarna beror dels på förändringar i projektet genomfört med vad som låg till grund för Higabs tidigare förstudiekalkyl, dels på en betydande ökning av byggkostnadsindex sedan kommunfullmäktiges beslut 2021.

Bedömningen är att den aktuella investeringskostnaden motsvarar en årlig tillkommande hyreskostnad för om- och tillbyggnaden för kulturnämnden om 61-66 mnkr i 2025 års prisnivå. I enlighet med Higabs ägardirektiv tillämpas produktionsbaserad hyra. Hyresmodellen innebär att hyresgästen bär risken fullt ut för kostnadsökningar under avtalstiden. Ur ett bolags- och koncernperspektiv gör Stadshus därmed bedömning att investeringen inte kommer att medföra någon ekonomisk risk för Higab. I och med att investeringen lånefinansieras ökar Higabs belåningsgrad men bolaget justerade soliditet håller sig inom målvärdet i bolagets ägardirektiv.

Precis som i samband med kommunfullmäktiges beslut 2021 kommer ett parallellt ärende rörande kulturnämndens inhyrning av utökad lokalyta att lyftas till kommunfullmäktige för beslut. Vad Stadshus erfar kommer kulturnämnden att behandla ärendet vid sitt sammanträde den 26 maj 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringskostnaden som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut om investeringen den 28 oktober 2021 (KF 2021-10-28, § 17) uppgick till 800 mnkr i 2027 års kostnadsläge.

Ny beräknad projektkostnad inklusive risk men exklusive indexuppräkning fram till preliminärt färdigställande 2031 uppgår till totalt 1 050 – 1 120 mnkr i 2025 års kostnadsläge.

Den nya beräknade investeringskostnaden innebär en årlig tillkommande hyreskostnad för om- och tillbyggnaden av Göteborgs Konstmuseum för kulturnämnden om 61-66 mnkr i 2025 års prisnivå. Tilläggsavtal till befintligt hyresavtal kommer att tecknas mellan Higab och kulturnämnden.

Då investeringen bygger på en produktionsbaserad hyressättning där kunden står för all risk i sin helhet, kommer eventuella räntehöjningar och andra kostnadsökningar att belasta hyresgästen.

Den ekonomiska styrningen för bolaget i Higabs ägardirektiv inriktas mot en justerad soliditet om minst 45 procent. Den aktuella investeringen kommer att lånefinansieras. Även om bolagets justerade soliditet därmed påverkas i viss mån bedöms målvärdet att mötas med marginal, även över tid.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab beskriver att byggnaden kommer att ha växtlighet på taket för att ta upp koldioxid, filtrera luftföroreningar och fördröja dagvatten. Byggnationen kommer utföras på ett sätt som minimerar miljöpåverkan och säkerställer en god inomhusmiljö, vilket också innebär val av material som inte medför hälsorisker, varken för dem som bygger eller de som ska vistas i byggnaden.

Bedömning ur social dimension

Higab gör bedömningen att ett om- och tillbyggt museum med större tillgänglighet och med, för olika typer av publik verksamhet, bättre anpassade ytor för dagens och framtida behov är positivt ur social dimension.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från Higab AB, 2025-05-15, § 7
2. Beslutsunderlag från Higab AB, HIG-2020-00225

Ärendet

Higab har beslutat om en utökad investering i om- och tillbyggnaden av Göteborgs Konstmuseum till ett belopp om 1 050–1 120 mnkr i 2025 års prisnivå. Bolaget har, mot bakgrund av en bedömning av att den totala investeringen är betydande till sin omfattning, gjort bedömningen att ärendet är av principiell beskaffenhet eller större vikt och har därför hemställt om kommunfullmäktiges ställningstagande.

Stadshus konstaterar också att de ekonomiska förutsättningarna förändrats sedan kommunfullmäktiges beslut den 28 oktober 2021 (KF 2021-10-28, § 17) om ett genomförande av investering i en om- och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum och att kommunfullmäktiges förnyade ställningstagande därmed behöver inhämtas.

Av Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning framgår att samt Stadshus ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen eller dotterdotterbolagen som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande. Föreliggande ärende utgör Stadshus AB:s förslag till yttrande över Higabs hemställan.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 28 oktober 2021 om ett genomförande av investering i en om- och tillbyggnad av Göteborgs Konstmuseum i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut 2019-12-10, § 12. Investeringsbeslutet baserades på Higabs reviderade förstudie med en projektkalkyl om 800 mnkr (i 2027 års prisnivå).

Efter kommunfullmäktiges beslut har Higab, på uppdrag av kulturnämnden (KN 2021-04-19 § 83), genomfört en arkitekttävling rörande om- och tillbyggnadens utformning. Det vinnande förslaget hade den lägsta investeringskostnaden men låg ändå över beslutad budget. Mot bakgrund av detta har kulturnämnden/museiverksamheten gjort en noggrann översyn av sina behov och lyckats effektivisera eller avstå ett antal utrymmen. Rent byggnadstekniskt har även nybyggnadens konstruktion anpassats till ett mer effektiv och ekonomiskt byggnadssätt.

I samband med detaljplanearbetet har yttre krav tillkommit gällande projektet som inte varit identifierade i förstudien, till exempel gällande utbredning av gröna tak, nya yttre kommunikationsstråk, ny lösning för in- och utlastning av varor och avfall med mera. Vidare har det i utvecklingsfasen framkommit behov av nya åtgärder som inte fanns med i förstudiens kalkyl. Exempel på detta är tillkommande bergschakt, mer omfattande klimat- och ventilationsåtgärder i befintlig byggnad samt behov av fler ombyggnadsåtgärder i befintlig byggnad.

Utöver ovanstående har sedan kommunfullmäktiges investeringsbeslut 2021 byggkostnadsutvecklingen dessutom varit betydande. Kraftigt ökade kostnader för material samt ökad inflation relaterad till oförutsägbara händelser i omvärlden har inneburit att byggprisindex ökat med 28 procent mellan 2021 och 2024.

Sammantaget innebär detta att investeringskostnaden för om- och tillbyggnaden av Göteborgs Konstmuseum nu bedöms till 1 050–1 120 mnkr i 2025 års prisnivå inklusive osäkerhet.

VD har fått Higabs styrelses uppdrag att teckna ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal för Göteborgs Konstmuseum. Investeringskostnaden innebär en årligt tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden om 61–66 mnkr (i 2025 års prisnivå).

Som risk/osäkerhetsfaktor i sammanhanget beskriver Higab att kalkylen ännu inte prövats mot marknadsläget för entreprenader. Higab beskriver även att projektet ur tidsmässigt perspektiv är beroende av färdigställandet av projektet Nya Magasin för kulturnämndens samlingar då befintliga samlingar ska förvaras i de nya magasinerna under ombyggnaden. Tidplanen för om- och tillbyggnaden av Konstmuseet anpassas därför löpande till eventuella ändringar i tidplanen för Nya Magasin. Higab konstaterar dock att, eftersom projektet innehåller olika delar, kan det finnas möjlighet till parallella arbeten liksom möjlighet till att tidigarelägga vissa arbeten som inte påverkar museets verksamhet. Syftet är att försöka förkorta byggtiden.

Stadshus bedömning

Stadshus konstaterar att Higabs beslutsunderlag utgör en del av ett samlat beslutsunderlag till kommunfullmäktige rörande förändrade ekonomiska förutsättningar för den av kommunfullmäktige sedan tidigare beslutade om- och tillbyggnaden av Göteborgs Konstmuseum. Ett ärende rörande kulturnämndens inhyrning av de om- och tillbyggda ytorna kommer att behandlas parallellt med detta ärende i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ur ett bolags- och koncernperspektiv delar Stadshus Higabs bedömning att investeringen inte kommer att medföra någon risk för Higab mot bakgrund av den hyresavtalskonstruktion om produktionsbaserad hyra som tillämpas. Avtalskonstruktionen har stöd i 2 kap 4 § i Higabs ägardirektiv enligt vilket en produktionsbaserad hyra inklusive långsiktig underhållskostnad som huvudprincip ska gälla för fastigheter som uppförs för stadens skattefinansierade verksamhet. Konstruktionen innebär att hyresgästen står för alla kostnader för uppförandet och framtida drift. Hyresgästen står därmed risken för exempelvis räntehöjningar under avtalstiden.

Att investeringen lånefinansieras innebär att Higabs belåningsgrad ökar något men att målvärdet rörande justerad soliditet i bolagets ägardirektiv fortsatt nås.

I övrigt har Stadshus inget att tillägga eller erinra mot Higabs hemställan utan överlämnar den till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Utökad investering för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum

§ 7

Lina Lindquist, Chef Investeringsprojekt/Tidiga skeden föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

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 1 050 - 1 120 mnkr 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 enlig 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.
6. Att besluten ovan gäller under förutsättning att Kulturnämnden fattar ett inhyrningsbeslut.

Handling

7. Beslutsärende Om- och tillbyggnad GKM

Dag för justering

2025-05-15

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Johannes Olsson

Justerande

Anders Sundberg

**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 1 050 - 1 120 mnkr 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 1 050 - 1 120 mnkr i 2025 års kostnadsläge.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringskostnaden på 1 050 - 1 120 mnkr 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 61–66 mnkr.

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 800 mnkr.

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.

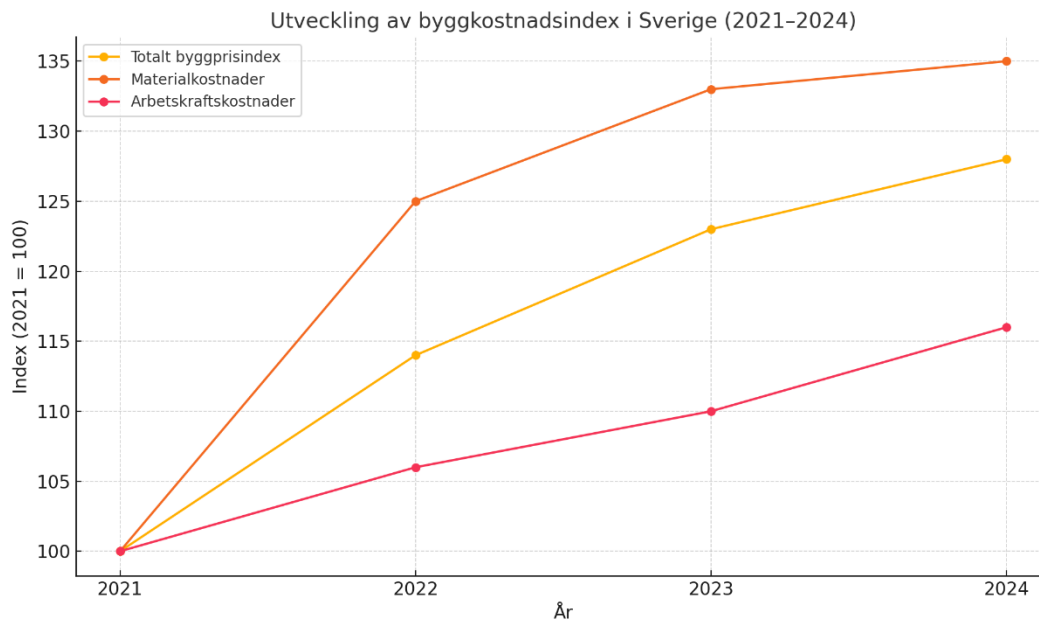
Ur juryns utlåtande:

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 1 050 - 1 120 mnkr i 2025 års kostnadsläge. Investeringskostnaden avser projektkostnad inklusive osäkerhet, exklusive indexuppräknning fram till preliminär färdigställande 2031.

Analys av affären

Hyresavtal

- Avseende: Göteborgs konstmuseum
- Area: ca 14 000 m² BTA, varav 6 050 BTA är tillkommande från nybyggnation
- Hyrestid: 10 år
- Tillkom.hyra: 61-66 mnkr/år exkl. värme, el, vatten. kyla exkl fastighetsskatt (denna hyra är beräknad på ej indexuppräknad investering)
- Index: Indexuppräknning sker enbart på den del av Hyresavtalets 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 61–66 mnkr.

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.