

Beslutsärende punkt 18

Återrapportering av tilläggsuppdrag från kommunfullmäktige 2016-06-02.

Förslag till beslut

att fastställa tilläggsuppdrag avseende tilläggsyrkande från (M), (L), (KD) i ärende: "Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus ABs lokalkluster"

att föreslå att en utredning beträffande en försäljning av fastigheterna RÖD 135:1 och Styrö 3:183 tillsätts.

att överlämna rapporten till Göteborgs Stadshus AB för yttrande och transport till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

**Tilläggsuppdrag från KF 2016-06-02 utifrån tilläggsyrkande från (M), (L), (KD)
Ärende: Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs
Stadshus ABs lokalkluster**

Uppdrag:

- Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i Higabs samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 2 juni 2016 att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD ge Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i lokalklustrets samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt. Genomlysningen har genomförts utifrån hur väl fastigheterna och dess verksamhet uppfyller vad som anges i respektive bolags ägardirektiv. De är därefter uppdelade utifrån om bolaget eller staden äger fastigheten, vilken verksamhet som finns i lokalerna, om de ligger i ett för staden strategiskt läge eller utgör en utvecklingsfastighet. Parkeringsbolagets och Älvstrandens fastigheter finns inte med i denna utredning då samtliga deras fastigheter redovisades i den förra utredningen.

Ekonomiska konsekvenser

Några ekonomiska konsekvenser avseende denna utredning kan inte förutses i dagsläget.

Barnperspektivet

Några direkta konsekvenser för barnperspektivet har inte kunnat identifieras.

Jämställdhetsperspektivet

Några direkta konsekvenser för jämställdhetsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Mångfaldsperspektivet

Några direkta konsekvenser för mångfaldsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Miljöperspektivet

Några direkta konsekvenser för miljöperspektivet har inte kunnat identifieras.

Omvärldsperspektivet

Några direkta konsekvenser för omvärldsperspektivet har inte kunnat identifieras.

Uppdraget

Kommunfullmäktige beslutade den 2 juni 2016 att utifrån ett tilläggsyrkande från M, L, KD ge Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att värdera och redovisa motiven för att behålla de fastigheter som inte ingår i lokalklustrets samlade avvecklingsplan på kort och lång sikt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2014-06-05 att ge Higab i uppdrag att inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till fullmäktige med förslag som innebar ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret. En genomlysning genomfördes av samtliga fastigheter. De fastigheter som av styrelsen i respektive bolag bedömdes vara lämpliga att avyttra, flytta inom lokalklustret eller byta förvaltningsorganisation fördes vidare till kommunfullmäktige uppdelat på två listor; Fastigheter som föreslogs avvecklas/överlåtas inom en femårsperiod och fastigheter som föreslogs avvecklas på längre sikt.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-02 att bemyndiga bolagen inom lokalklustret att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med det förslag om överlåtelse/avveckling inom en femårsperiod samt därefter återkomma med de fastigheter som föreslogs avvecklas på längre sikt. Vid mötet beslutades även om ett tilläggsyrkande från M, L, KD som utgör grunden för nuvarande uppdragsredogörelse.

Kriterier som använts vid genomlysning

Här följer en redovisning av vilka kriterier som använts vid genomlysningen samt hur fastigheterna har delats in. Parkeringsbolaget och Älvstranden Utveckling redovisade samtliga fastigheter i det ursprungliga ärendet varför de inte finns med i denna rapport.

Genomlysning och bedömning har genomförts utifrån följande kriterier:

- Fastigheter innehållande verksamheter som uppfyller/bidrar till möjligheten att uppfylla respektive bolags ägardirektiv.

Utredningsrapporten är uppdelad enligt följande:

- Fastigheter med nyttjanderätt
- Fastigheter innehållande offentlig verksamhet
- Fastigheter med föreningsverksamhet
- Fastigheter med strategiskt läge
- Fastigheter innehållande småföretagare
- Utvecklingsfastigheter
- Torgfastigheter

Fastigheter med nyttjanderätt

Motivering

Nedanstående fastigheter förvaltas av Higab med nyttjanderätt genom att arrendeavtal tecknas med fastighetskontoret som äger fastigheterna. Därigenom kan fastigheterna inte avyttras då de inte ägs av Higab.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Kronhusbodarna	Byggnadsminne	Lilla Änggården (donation)	X
Exercishuset	X	Kiosk Linnéplatsen	-
Skansen Kronan – Vaktmästarbostaden	X	Annedalspojkers Hus	X
Skansen Kronan – Soldattorpet	X	Nilssons Hus	X
Vattentornet – Slotsskogen	X	Smålandsstugan (donation)	X
Påvelundstorpet	X		
Kallebäcks Källa	Byggnadsminne		
Landala Högreservoar	X		
Valhalla Idrottsplats	-		

Fastigheter med offentlig specialverksamhet museer, teatrar, arenor, vagnhallar mm

Motivering

Higab ska i huvudsak tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter samt strategiska fastigheter av betydelse för stadens utveckling där behovet inte alltid kan tillgodoses på den ordinarie fastighetsmarknaden. Bolaget har även ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt det ägardirektiv som beslutades av kommunfullmäktige i januari 2017. Nedan följer ett antal fastigheter som idag hyrs ut till offentlig verksamhet med ett specifikt ändamål. Många av dem finns även med i stadens bevarandeprogram.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Konstmuseet	X	Ullevi	-
Konsthallen	X	Gamla Ullevi	-
Stadsteatern	X	Angered Arena	-
Konserthuset	X	Valhallabadet/Valhalla Sport	X
Stora Teatern	Byggnadsminne	Bravida Arena	-
Stadsbiblioteket	X	Scandinavium	-
Röhsska museet	X	Frölundaborg	-
Ostindiska Huset (Stadsmuseet)	Byggnadsminne	Vagnhall Margretebergsgatan 2	-
Sjöfartsmuseet	X	Vagnhallen Gårda	-
Naturhistoriska museet	X	Huvudbrandstation	-
Wernerska Villan	Byggnadsminne (donation)	Angereds Bussdepå	-

Fastigheter med offentlig verksamhet

Motivering

Bolaget har enligt ägardirektivet ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. I nedanstående tabell redovisas vilka fastigheter som har kommunala/offentliga hyresgäster. Många av dem har status som byggnadsminne eller finns i stadens bevarandeprogram.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Kvarteret Högvakten	Byggnadsminne	Stora Katrinelund	Byggnadsminne
Rådhuset	Byggnadsminne	Kvibergsnäs Landeri	X
Sahlgrenska Huset	Byggnadsminne	Bagaregårdens Landeri	X
Norra Hamngatan 8-10	X	Vidkärrs Herrgård	X
Postgatan 4, 10 och 16	nr 4 Byggnadsminne X	Lärjeholms Gård	Byggnadsminne
Gårdavägen 2	-	Skårs Gård	X
Kretslopp och vatten Alelyckan	-	Gullbergsbrohemmet	Byggnadsminne
Kronans Bryggeri	X	Bö Herrgård	X
Dicksonska Palatset	Byggnadsminne	Allégården	Byggnadsminne
Härlanda Park	Byggnadsminne	Gegerfeltska villan	Byggnadsminne
Kviberg – Kadetten	Byggnadsminne	Redbergsskolan	X
Otterhällegatan 5	-	Lindholmsskolan	X
Arbetarinstitutet (Gustaviskolan)	X	Bergums Kyrkskola	X
Kretsloppsparken Alelyckan	-	Ängås Gård	X
Daghem Folke Bernadottes gata	X		

Fastigheter med offentlig verksamhet

Motivering

Verksamheten bedrivs i offentlig eller icke vinstdrivande regi. Den erbjuder service till de boende i närområdet i enlighet med ägardirektivet. Fastigheten i Vasastaden hyrs ut till en ideell stiftelse vars uppgift är inslussning av dömda i samhället i slutdelen av strafftiden. Backafastigheten hyrs av Studentbostäder (SGS).

GöteborgsLokalers fastigheter	Verksamhet	Fastighet	Verksamhet
Hjällbo Lillgata 1-5	Kontor, vård/omsorg	Tynnered, Järnbrottsgatan	Kontor, vård/omsorg
Högsbogatan 40	Färdtjänstförvaltningen	* Styrso 3:183 Brattenvägen 13	Vård/omsorg
Lisa Sass gata 12	Studentbostäder	* Röd 135:1 Nordhagsvägen 2A	Vård/omsorg
Brämaregården, Virvelvindsgatan	Vård/omsorg	Vasastaden, Haga kyrkogata 6	Kontor, vård/omsorg

* Vårdcentralerna på Styrso och i Torslanda med VGR som hyresgäst ligger avlägset från övrigt bestånd hos GöteborgsLokaler. De har tidigare varit uppe för eventuell försäljning till staden som dock inte köper fastigheter de inte använder för eget bruk. De föreslås istället säljas till privat, lokal aktör.

Fastigheter med föreningsverksamhet

Motivering

Bolaget ska även tillhandahålla lokaler till föreningslivet och kulturverksamheten som också är av stor betydelse för stadens utveckling. Fastigheterna i nedanstående tabell innehåller till största delen föreningsverksamhet. Några av dem inhyser även offentlig verksamhet.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Skändla Gård	Byggnadsminne	Kapten Hanssons hus	X
Letsegårdsvägen 81	X	Hilledals gård	X
Odinslundsgatan 33	-	Lillhagens fd. skola	-
Lärje Östergård	X	Musikens Hus	X
Östra Skärvallsgatan 1	-	Remfabriken	Byggnadsminne
Majnabbe – Kusthuset	X	Mariagården	Byggnadsminne
Hagapojkarnas Hus	X	Talattagatan 16-22	
Gatenhielmska huset	Byggnadsminne	Kviberg Nedre Kaserngården	Byggnadsminne
Gatenhielmska reservatet	X	Kviberg - Tygförråd	Byggnadsminne
Rösareds fd. småskola	X	Kviberg Övre Kaserngård	Byggnadsminne
Torpet Klara	Byggnadsminne	Kviberg försvaret	Byggnadsminne
Gamla Lundbybadet	X	Kviberg museet	Byggnadsminne

Fastigheter med strategiskt läge

Motivering

Nedan följer ett antal fastigheter som kan utgöra ett strategiskt innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv då de är belägna i stadens utvecklingsområden. Andra gränisar till rekreationsområden där staden äger övriga fastigheter och där en diskussion pågår om ett övertagande till Higab från fastighetskontoret. Här avses byggnaderna i Slottsskogen och Trädgårdsföreningen. I dagsläget är det i huvudsak småföretagare som bedriver verksamhet i lokalerna eller föreningsverksamhet.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Sjömanstornet	X	Kronhuset	Byggnadsminne
Majnabbe - Fahlströmska Huset	X	Barken Viking	X
Restaurang Trädgår'n		Gullbergsvass 1:14	-
Observatoriet	X	Göta Källare	X
Fiskhamnen - Pirhus 1-2	-	Johannebergs Landeri	X
Fiskhamnen - Fiskhall F	-	Lorensbergsteatern	Byggnadsminne
Fiskhamnen - Fiskhall C	-	Villa Belparc	X
Fiskhamnen - Majorna 721:28	-	Kiosk Kungsports-avenyn 39A	-
Kajskjul 207	X	Hotell Eggers	X
Kajskjul 205	X	Stora Tullhuset	X
Kajskjul 46	-		

Fastigheter med småföretagare

Motivering

Higab ska främja mindre företags behov av lokaler. Därför upplåter bolaget ändamålsenliga lokaler för att bidra till säkerställande av en hållbar utveckling för företag och organisationer runt om i staden. Flera äldre industribyggnader i Göteborg har under åren byggts om och anpassats av Higab till småskalig hantverks- och industriverksamhet. I listan nedan finns även några fastigheter som går under benämningen *Koncepthus*. Syftet är då att säkerställa regionens konkurrenskraft inom ett specifikt område samt inspirera till gränsöverskridande samarbeten. Biotech Center, Sockerbruket och Brewhouse faller in under denna kategori. De innehåller en mix av småföretagare, föreningar och konstnärlig verksamhet.

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Hantverkshuset Stampen	-	Biotech Center	-
Grimmereds Industriby	-	Lagerhuset	X
Angereds Industriby	-	Esperantoplatsen 7-9	-
Angereds Företagsby	-	Biskopsvillan	X
Brewhouse	X	Hagabadet	Byggnadsminne
Partihallarna – Torghallen	-	Klippans Kulturresevat	X
Partihallarna, tomträtter	-	Kungsladugård	X
Partihallarna - Olskroken 35:1	-	Socketbruket	X
Blomstergatan 5	-	Sjömagasinet	X
Kviberg – Stallarna	Byggnadsminne	Sjömanshuset	X
Kviberg – Götamässen	Byggnadsminne	Första Långgatan 10	X
Landala Pumphus	X	Förskolan (kooperativ) Apotekaregatan 4	X

Utvecklingsfastigheter - Higab

Motivering

Higab AB ska aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. Flera av fastigheterna i tabellen nedan är fastigheter som överlåtits av fastighetskontoret eller annat bolag i staden och där Higab fått ett uppdrag att vidareutveckla dem. Avser fastigheter märkta med *.)

Higabs fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Hallegatan 4B	X	Skeppsbron 4 *	X
Billdals gård *	X	Flygledartornet *	X
Trädgårdsmästarbostaden i Billdals Park *	X	Slakthuset	X

Utvecklingsfastigheter – GöteborgsLokaler

Motivering

För utvecklingsfastigheterna nedan gäller följande planering:

- *Kungsportsavenyn 18*: Här planeras en påbyggnad mot Lorensbergsgatan med forskarbostäder för GU och Chalmers
- *Rehnströmska badet*: Särskilt boende på tillhörande parkering.
- *Engelbrektskatan 69-71*: Påbyggnad med tre våningar.
- *Hjällboplatsen*: Här har tidigare funnits en biljettkiosk. Förvärvat för att stoppa störande verksamhet. Inga aktuella planer i dagsläget

GöteborgsLokalers fastigheter	I stadens bevarandeprogram	Fastighet	I stadens bevarandeprogram
Kungsportsavenyn 18 Butik, kontor	Byggnadsminne	Engelbrektskatan 69-71 Kontor: SDF Centrum och Bostadsbolaget	-
Rehnströmska badet	X	Hjällboplatsen Obebyggd mark	-

Torgfastigheter

Motivering

I kategorin ingår handel samt offentlig och privat service. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet och är den verksamhet bolaget ska bedriva i enlighet med ägardirektivet.

GöteborgsLokalers Torgfastigheter	Verksamhet	GöteborgsLokalers Torgfastigheter	Verksamhet
Axel Dahlströms Torg	Butik, kontor, kultur	Kortedala Torg	Butik, kontor, vård/omsorg, kultur
Biskopsgården Blåsvädersgatan	Vård/omsorg	Kortedala Hundraårgatan	Vård/omsorg
Biskopsgården Höstvädersgatan	Kontor, vård/omsorg	Kortedala Förstamajgatan	Kontor
Biskopsgården Länsmanstorget	kontor, vård/omsorg, kultur	Kyrkbytorget	Vård/omsorg, kultur (bibliotek)
Biskopsgården Vårväderstorget	Butik, kontor, vård/omsorg, kultur	Landala Torg	Kontor, utbildning
Brunnsbotorget	Butiker	Rannebergens centrum	Butik, kontor, utbildning
Doktor Fries Torg	vård/omsorg, kultur, (bibliotek)	Rymdutorget	Butik, kontor, vård/omsorg, kultur
Hammarkulletorget	Butik, kontor, vård/omsorg	Selma Lagerlöfs Torg	Kontor
Hjällbo centrum	Butik, kontor, vård/omsorg, utbildning	Tuve Torg	Butik, kontor, vård/omsorg, kultur