

## Informationsärende – Magasin 113 Frihamnen

### Sammanfattning

I juni 2017 avslutade vi dialogerna med NCC kring köp av Magasin 113. Vi tog beslutet gemensamt med NCC.

Bakgrunden till beslutet var att parterna inte såg någon framkomlig väg för ett gemensamt arbete, eftersom bolagens uppdrag skiljer sig åt och hade små utsikter att gifta samman i den aktuella fasen av projektutveckling. Dessutom fanns legala och upphandlingsmässiga hinder.

Vi har tecknat en avsiktsförklaring med Kulturförvaltningen för Göteborgs Konsthalls tänkta etablering i Magasin 113. Vidare tecknade vi i juli 2017 en avsiktsförklaring med Forsman & Bodenfors om att samlokalisera dem och deras dotterbolag i Magasin 113.

Arbetet fortsätter med det upphandlade arkitektteamet och vi inleder arbetet med att hitta en ny ägare till Magasin 113 genom en öppen marknadsföring av projektet.

### Beskrivning

#### Bakgrund

Älvstranden Utveckling upphandlade under våren 2017 ett arkitektteam (MVRDV Architects och BSK arkitekter) med uppdrag att ta fram en strategi för Magasin 113:s fortsatta utveckling, samt gestaltning och projektering av byggnaden.

Parallellt med detta diskuterade vi med NCC Property Development om ett eventuellt samarbete som avslutades i gemensamt beslut juni 2017.

Arbetet med det upphandlade arkitektteamet fortsätter och vi planerar nu arbetet med att hitta en ny ägare till Magasin 113 genom en öppen marknadsföring av projektet.

Styrelsen informerades om Magasin 113 på styrelsesammanträde den 10 februari 2017.

### Älvstrandens arbete framöver

#### Arbete mot bygglov

Under 2017 ansvarar vi för att ta fram ett ramverk för gestaltning och program. En genomförandeprocess för Magasin 113 tas fram parallellt med nödvändiga handlingar och utredningar för att få bygglov under första halvåret 2018.

Parallellt med detta arbetar en anlita kalkylator succesivt fram kostnadskalkyler för projektet: dels för tiden fram tills ny ägare tillträder, dels för kalkyler att överlämna till ny ägare.

### **Uthyrning och konceptualisering**

Arbetet med att teckna avtal om projektering samt preliminär hyra med Kulturförvaltningen för Konsthallen pågår. Enligt tidplan fattas beslut i Kulturnämnden i oktober, därefter kan vi inleda en dialog om hyresavtal.

Vi har börjat förhandla med Forsman & Bodenfors kring ett hyresavtal. Målet är att teckna hyresavtal under hösten 2017.

Konceptet för övriga ytor är under bearbetning och kommer att bestå av en blandning av traditionella kontor, ”kontorshotell” samt mat- och mötesplatser i bottenvåningen.

Inom byggnaden gestaltas även arbetshypotesen ”konstpark” med en publik yta som letar sig genom – och utanpå – byggnaden med möjlighet att använda vissa ytor för bokade evenemang och större sammankomster både för hyresgästerna och andra aktörer. Uthyrningsprocessen startar hösten 2017.

### **Fastighetsförsäljning**

Vi har lämnat in en begäran av avstyckning av byggnaden till Lantmäteriet som har utsett en handläggare. Efter avstyckning kommer fastigheten att säljas in i ett fastighetsägande bolag som blir föremål för försäljning. Anledning till detta är att Älvstranden Utveckling ställer krav på köparen som inte möjliggörs i en fastighetsöverlåtelse.

Hösten/vintern 2017/2018 startar marknadsföringen av Magasin 113 mot potentiella köpare. Ambitionen är att skriva överlåtelseavtal första kvartalet 2018 med tillträde juni 2018.

Försäljningsprocessen av fastigheten sker genom en bred marknadsföring där ett stort antal potentiella intressenter erbjuds möjligheten att förvärva Magasin 113 – vilket i sin tur garanterar att Älvstranden Utveckling får ett marknadsmässigt pris.

### **Beroenden**

- Att styrelsen i oktober fattar beslut om rambudget för projektet fram till att ny ägare tillträder fastigheten/bolaget.
- Pågående lantmäteriförrättning avstyckning av Magasin 113 från Lundbyvassen 736:168.
- Att hörande sker i Fastighetsnämnden.
- Bygglov.
- Beslut i KF.

## Risker

- Att hyresavtal inte ingås med Konsthallen respektive Forsman & Bodenfors.
- Att bygglovet försenas.
- Att tidplanen förskjuts och riskerar hyresgästernas inflyttning.

## Tidplan fastighetsförsäljning

- Marknadsföringsprocess vintern 2017/2018.
- Teckna överlåtelseavtal mars/april 2018.
- Tillträde juni/juli 2018.

## Personella resurser

Uthyrare Jeanette Vedin, tf. Transaktionsansvarig Karolin Rosengren, Processansvarig Platsbyggnad Jessica Segerlund, Transaktionscontroller Eva Franzén, Bolagsjurist Charlotte Nyström, Biträdande Projektchef Frihamnen Andreas Gustafsson samt konsulter.

## Ekonomi

Beslut om de ekonomiska förutsättningarna kommer att tas på nästa styrelsesammanträde.

## Olika perspektiv

### Barnperspektivet

Jubileumsparken, Park 113 och dess verksamheter inkorporeras i utvecklingen av Magasin 113 och växa in i den nya byggnaden. I parken pågår redan idag en stor variation av aktiviteter för barn och unga och detta arbete kommer fortsätta och utvecklas.

Göteborgs Konsthalls aktiviteter betonar barnperspektivet genom bland annat museielektioner, familjeaktiviteter, konstkollo m.m. Ett av syftena med Konsthallens etablering i Magasin 113 är att få bättre förutsättningar för arbetet med barn och unga.

### Jämställdhetsperspektivet och mångfaldsperspektivet

Den täta blandstaden ska präglas av en stor bredd och variation av verksamheter och aktörer vilket även är målbilden för Magasin 113. Mångfalden bidrar till ett spännande och intressant stadsliv som kan locka ny kompetens och främja en långsiktig näringslivsutveckling. Med nytänkande fastighetsutveckling skapar vi förutsättningar för mångfalden. Jubileumsparken är redan idag en mötesplats för alla och utvecklingen kommer fortskrida steg för steg med hjälp av Göteborgarna. Magasin 113 förväntas bli en del av detta.

### **Miljöperspektivet**

Befintliga Magasin 113 har bedömts som kulturhistoriskt värdefull och bevaras i största möjliga utsträckning vilket även är att förorda ur ett hållbarhetsperspektiv. De delar som byggs på befintlig byggnad kommer i gengäld hålla nybyggnadsstandard eller bättre beträffande energianvändning.

### **Omvärldsperspektivet**

Ärendet bedöms inte påverka omvärldsperspektivet.

### **Föredragande**

Karolin Rosengren, Affärsutvecklare transaktioner, presenterar ärendet.