

Handling 2023 nr 36

Redovisning av Higab AB:s uppdrag angående hantering av utbildningsfastigheter med Göteborgs universitet som dominerande hyresgäst

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 14 december 2022 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-02-25, § 13, till Higab AB att i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016, förklaras fullgjort.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 17 februari 2023.

Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från M, D, L och KD den 17 februari 2023.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Vid omröstning beträffande bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från M, D, L och KD röstade Daniel Bernmar (V), Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Blerta Hoti (S), Jenny Broman (V), Marina Johansson (S), Karin Pleijel (MP) och ordföranden Jonas Attenius (S) för avslag.

Axel Josefson (M), Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt (D), Jörgen Fogelklou (SD), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) röstade för bifall.

Kommunstyrelsen beslutade med sju röster mot sex att avslå tilläggsyrkandet från M, D, L och KD.

Göteborg den 22 februari 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yrkande
2023-02-17

M, D, L, KD

Yrkande angående Redovisning av Higab AB:s uppdrag angående hantering av utbildningsfastigheter med Göteborgs Universitet som dominerande hyresgäst.

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att, i samverkan med Higab AB, Förvaltnings AB Göteborgslokaler och Göteborgs Stads Parkering AB, återkomma till kommunfullmäktige med ett uppdaterat beslutsunderlag (Diarienummer 1079/20) för att avyttra icke-strategiska kommersiella fastigheter. Det uppdaterade beslutsunderlaget ska återredovisas till kommunfullmäktige senast februari 2024.
2. Higab AB får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ny bedömning av avyttring om Göteborgs Universitet väljer att flytta sina verksamheter från fastigheterna.
3. Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-02-25, § 13, till Higab AB att i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016, förklaras fullgjort.

Yrkande

I kommunfullmäktiges budget 2019 gavs Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. Göteborgs Stadshus AB återredovisade en utredning där 38 fastigheter inom lokalklustret identifierades som säljbara. I samma ärende föreslogs att Higab får i uppdrag att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheterna, som redovisas i detta ärende. Vi delar Higabs bedömning i att staden inte ska äga fastigheter för universitets räkning. Göteborg expanderar och Göteborgs Universitet har en viktig roll i stadens utveckling som ett nav för utbildning och kunskap. Väljer Göteborgs Universitet att flytta sin verksamhet från fastigheterna som Higab AB redovisar i ärendet, vill vi att Higab AB gör en ny bedömning för huruvida fastigheten ska avyttras eller ej.

I ärendet *Avyttring av kommersiella fastigheter inom Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB* (Diarienummer 1079/20) redovisades 38 fastigheter som identifierades som säljbara. Vi vill att underlaget uppdateras utifrån marknadsläget, verksamheter som finns i fastigheterna samt att berörda bolag utreder om fler fastigheter kan identifieras som säljbara.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-12-14

Diarienummer 1115/22

Handläggare

Johan Pheiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pheiffer@stadshuset.goteborg.se

Redovisning av Higab AB:s uppdrag angående hantering av utbildningsfastigheter med Göteborgs universitet som dominerande hyresgäst

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-02-25, § 13, till Higab AB att i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016, förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktiges gav 2021-02-25 §13 i uppdrag till Higab AB att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.

Higab gör bedömningen att samtliga aktuella fastigheter, med undantag för Kurs- och tidningsbiblioteket (KTB) och Högscholan för design och konsthantverk (HDK), kan ha ett strategiskt värde för staden som utbildningslokaler. KTB, bedöms ha ett värde för staden utifrån dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att fastigheten idag inrymmer förskola för 18 barn.

Vad avser HDK finns osäkerheter kopplade till avyttring i nuläget, då fastigheten står inför en tomställning och framtida användning ej bedömts. Higab menar att sådana omständigheter har sannolikt negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värdering, vilket gör det ofördelaktigt för avyttring.

Genom sitt yttrande delar Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) Higabs bedömning att HDK samt idrottshögskolan utesluts från listan medan Stadshus däremot gör bedömningen att det i den fortsatta beredningen bör övervägas att låta övriga fastigheter kvarstå på listan.

Utöver de värderingar som gjorts av Higab respektive stadshus bedömer stadsledningskontoret att samtliga dessa fastigheter, med planbestämmelse för skola, är av strategiskt värde för Göteborgs Stad. Om värdet bedöms tillräckligt stort för att inte genomföra föreslagna avyttringar handlar ytterst om en politisk avvägning.

Stadsledningskontoret bedömer att uppdraget till Higab kan förklaras fullgjort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det ursprungliga underlaget från 2016 anges att de lokaler som hyrs av universitetet avyttras när det, ur ekonomisk synpunkt för staden, är lämpligast. Higab redovisar ingen ekonomisk analys vad avser exempelvis kontraktstid, driftnetto, och värdering, vilket försvårar möjligheten att generellt bedöma när en avyttring är lämplig. Higab lyfter att eget ägande av kommunala lokaler bedöms mer fördelaktigt än att hyra lokaler, att kostnad för överföring inom Göteborgs Stad inte bedömts och att inte heller Higabs kostnader i samband med hyresgästens avflyttning bedömts. Higab föreslår i återrapporteringen att i det fall uppdraget från 2016 kvarstår, så bör Higab ges möjlighet att anpassa avyttringstidpunkten till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende. Stadshus och stadsledningskontoret gör bedömningen att kommunfullmäktiges beslut från 2016 gav Higab ett relativt öppet mandat att bedöma tidpunkten för en avyttring. Det innebär att Higab kontinuerligt behöver göra en samlad bedömning av när det ur stadens perspektiv är ekonomiskt lämpligast att föreslå kommunfullmäktige avyttring och där fastighetsmarknadens rörelser bör vara ett av flera likvärdiga perspektiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Om fastigheterna friställs till förmån för utbildning som faller inom det kommunala kompetensområdet, kommer det att främja möjligheten att säkerställa skolfastigheter inom närområdet för fler unga i Göteborg. I den alltmer förtätade staden får kommunen svårare att tillgodose behovet av utbildningsplatser i den centrala staden och det är av strategiskt värde att bibehålla kontrollen över de fastigheter som redan är planlagda för skoländamål.

Fler skolfastigheter för barn och ungdomar i olika åldrar berikar stadskärnan samtidigt som en eventuell avveckling av Cityuniversitetet också får sociala konsekvenser. Enligt den utvecklingsplan för Cityuniversitetet som Higab medverkat i bidrar det centrala studentlivet bland annat till ett rikt serviceutbud.

Bilagor

1. Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2021-02-25 § 13
2. Göteborgs Stadshus AB handlingar 2022-09-26 § 77

Ärendet

Ärendet avser Higabs återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag 2021-02-25 §13 till Higab att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.

Beskrivning av ärendet

År 2016 lämnade Higab förslag till kommunfullmäktige om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret (KF 2016-06-02 § 20 dnr 1661/15). Fullmäktige beslutade att bemyndiga bolagen att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med bilaga 2b till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Denna bilaga innehöll två olika listor, en med förslag på fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på kort sikt, inom en 5-årsperiod, och en lista med fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på längre sikt. Higab efterfrågade, och fick, fullmäktiges beslut avseende fastigheter som fanns med på den kortsiktiga listan. För de fastigheter som identifierades som möjliga att säljas på längre sikt skulle Higab återkomma till fullmäktige i framtida ärenden. Detta rörde i första hand utbildningsfastigheter med universitetet som hyresgäst och listan bestod då av följande fastigheter:

- Pedagoger Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin
- Idrottshögskolan Heden 37:7
- Annedal, Annedal 20:4
- Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6
- HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11
- Hälsovetarbacken Änggården 718:141
- KTB (Kurs-och Tidningsbiblioteket) Haga 715:32

Higab motiverade då sitt ställningstagande utifrån den kommunala kompetensen och konstaterade att i flertalet av dessa fastigheter, med några undantag, kommer universitetet inom överskådlig tid bedriva utbildningsverksamhet. Då universitetet inte utgör en liten organisation, inte bedöms sakna möjlighet att själva ombesörja sitt lokalbehov samt att Göteborgs Stad inte utgör stödområde enligt *förordning (1999:1382) om stödområden för vissa regionala företagsstöd* föreslog Higab att de lokaler som idag hyrs av Göteborgs Universitet avyttras när det ur en för staden ekonomisk synpunkt är lämpligast.

Kommunfullmäktige tillstyrkte därtill Higabs hemställan om att avyttra Hälsovetarbacken i samband med att föreliggande uppdrag gavs (2021-02-25 §13).

I den nu aktuella återrapporteringen gör Higab bedömningen att samtliga aktuella fastigheter, med undantag för KTB och HDK, kan ha ett strategiskt värde för staden som utbildningslokaler. Främst för högstadium och gymnasium samt även som möjlighet för vuxenutbildning. KTB, bedöms ha ett värde för staden utifrån dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att fastigheten idag inrymmer förskola för 18 barn.

Vad avser HDK finns osäkerheter kopplade till avyttring i nuläget, då fastigheten står inför en tomställning och framtida användning ej bedömts. Higab menar att sådana omständigheter har sannolikt negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värdering. Higab gör bedömningen att man i stället bör verka för att skapa mesta nytta för staden genom att dels utreda möjlig framtida användning, dels anpassa tidpunkten för en eventuell avyttring till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende.

Higabs rapport har tagits fram i samverkan på tjänstepersonsnivå med fastighetskontoret och stadsledningskontoret. Som grund för förslaget ligger en övergripande bedömning utifrån behov och tillgång till utbildningslokaler i aktuella områden samt en analys av byggrätternas potential för utbildningsändamål.

Higab skriver att man står fast vid det ställningstagandet som tidigare gjorts att Göteborgs Stad ej ska äga fastigheter för universitetsräkning. Man konstaterar också att tillhandahållandet av lokaler till universitetet ej faller inom den kommunala kompetensen och att förslagets avsikt är att verka för ändrat användningsområde i stället för att avyttra fastigheterna.

Stadshus har utifrån rollen som koncernmoderbolag yttrat sig över Higabs återrapportering. Stadshus yttrande syftar till att komplettera Higabs återrapportering inför den fortsatta beredningen och tar sin utgångspunkt i att det var Stadshus som 2020 föreslog kommunfullmäktige att ge Higab uppdraget då behovet av centralt belägna kommunala skollokaler vid den tiden förändrats sedan 2016. Vidare utgår Stadshus yttrande från kommunfullmäktiges uppdrag till Stadshus 2022 att *fortsatt genomföra försäljning av hela, eller delar av, bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen med beaktande av krav på utdelning och koncernbidrag.*

Utifrån 2016 års beslut, Stadshus uppdrag, Higabs återrapportering och den utvecklingsplan för Cityuniversitet som gemensamt tagits fram av universitet, Higab och Akademiska Hus delar Stadshus Higabs bedömning att Konsthögskolan Valand, Idrottshögskolan och HDK utesluts från listan medan Stadshus gör bedömningen att det i den fortsatta beredningen bör övervägas att låta övriga fastigheter kvarstå på listan.

När det gäller området Pedagogien och fastigheten Annedal bör även, enligt Stadshus uppfattning, sannolikheten för att Göteborgs Universitet väljer att lämna dessa vägas in när en bedömning görs av om aktuell fastighet ska säljas eller ej, även om aktuell detaljplan medger skoländamål.

Stadshus delar bilden att KTB har ett lägre strategiskt värde för Göteborgs Stad men anser det tveksamt att fastighetens bidrag till bolagets ekonomi är ett relevant argument för att avföra fastigheten från den lista som beslutades av kommunfullmäktige 2016.

Stadsledningskontorets bedömning

Higab föreslår att samtliga utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst ska bibehållas i Göteborgs Stads ägo genom Higab AB.

Stadshus delar i huvudsak Higabs bedömningar men anser att sannolikheten för att Göteborgs Universitet väljer att lämna fastigheterna bör vägas in när en bedömning görs av om aktuell fastighet ska säljas eller ej. Stadshus bedömer därtill att det är tveksamt att en fastighets bidrag till bolagets ekonomi är tillräckligt skäl för att undanta den från avyttring.

Stadsledningskontoret delar den bedömning som Stadshuset gör men kompletterar den utifrån kommunens lokalförsörjning.

Under en längre tid har Göteborgs stadsutveckling utgått från en förtätningsstrategi. Genom att förtäta redan utbyggda områden med nya bostäder kan befintlig infrastruktur utnyttjas samtidigt som det skapar bättre underlag för ett utvecklat utbud av service och tjänster. Strategin är framgångsrik i den mån det finns tillgänglig kapacitet i befintlig struktur för kommunal service eller där det finns tillräckliga outnyttjade ytor för att även bygga ut den kommunala servicen. I stadens mest centrala delar föreligger sällan någon av dessa förutsättningar.

Göteborgs Stad har vid tidigare nedgångar i elevunderlaget valt att avyttra eller externt hyra ut skolfastigheter i centrala lägen utan vetskapen om att behovssituationen skulle te sig helt annorlunda 15–20 år senare. Det pågår för närvarande beredningar i grundskolenämnden kring ett eventuellt återköp av före detta Odinskolan.

Stadsledningskontoret bedömer att staden hade haft bättre förutsättningar till att försörja den centrala staden med skollokaler ifall de tidigare avyttrade fastigheterna varit kvar i stadens ägo. Utifrån den erfarenheten bedömer stadsledningskontoret att de här aktuella fastigheterna, med planstöd för skoländamål, har ett strategiskt värde för Göteborgs Stad. Om värdet bedöms tillräckligt stort för att inte genomföra föreslagna avyttringar handlar ytterst om en politisk avvägning.

Stadsledningskontoret bedömer att uppdraget till Higab kan förklaras fullgjort.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Hemställan från Higab AB om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center

§ 13, 1078/20

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Higab AB:s hemställan att i samband med försäljning av fastigheten Änggården 718:1 (Odontologen) även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 (Hälsovetarbacken) och Änggården 36:1 (Biotech Center) har varit föremål för ställningstagande enligt 10 kap 3 § Kommunallagen samt att hemställan tillstyrks under förutsättning att fastigheterna inte bedöms vara av kulturhistoriskt värde. Försäljning av fastigheterna ska i första hand ske i dialog med Västra Götalandsregionen och Göteborgs Universitet för att diskutera övertagande av fastigheter. Överskott från försäljningar som är icke strategiskt viktiga för staden, ska investeras i kommunal verksamhet i form av nyinvesteringar, alternativt för att betala av lån.
2. Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.

Handling

2021 nr 31.

Yrkanden

Elisabeth Undén (MP), Jonas Attenius (S) och Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till förslaget från V, MP och S i kommunstyrelsen.

Axel Josefson (M) och Martin Wannholt (D) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar i första hand att ärendet ska återremitteras till Higab AB i enlighet med yrkande från SD i kommunstyrelsen och i andra hand bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på dels ärendets återremiss, dels ärendets avgörande idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet vid dagens sammanträde.



Ordföranden ställer härfter propositioner på kommunstyrelsens förslag och yrkandet från Elisabeth Undén m.fl. och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag. Nej för bifall till Elisabeth Undéns m.fl. yrkande.”

Omröstningen utfaller med 45 Ja mot 36 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 4.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Higab AB
Fastighetsnämnden
Lokalnämnden

Dag för justering

2021-03-08

Vid protokollet

Sekreterare

Lina Isaksson

Ordförande

Anneli Rhedin

Justerande

Pär Gustafsson

Justerande

Håkan Eriksson



BILAGA 4

Ärende: 20

Ärendemening: Hemställan från Higab om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center

Antal Ja: 45 Antal Nej: 36 Antal Avstår: 0 Antal Frånv: 0

Namn	Parti	Plats	Funktion	Resultat
Aslan Akbas	S	61	Ledamot	Nej
Karin Alfredsson	D	47	Ersättare	Ja
Bettan Andersson	V	8	Ledamot	Nej
Ingrid Andreae	S	62	Ledamot	Nej
Mats Arnsmar	S	59	Ledamot	Nej
Jonas Attenius	S	56	Ledamot	Nej
Kristina Bergman Alme	L	33	Ledamot	Ja
Torkel Bergström	D	65	Ledamot	Ja
Daniel Bernmar	V	10	Ledamot	Nej
Jessica Blixt	D	54	Ledamot	Ja
Sofi Bringsoniou	S	46	Ledamot	Nej
Jenny Broman	V	9	Ledamot	Nej
Emmyly Bönfors	C	31	Ledamot	Ja
Jennifer Cardell	S	77	Ersättare	Nej
Sara Carlsson Hägglund	V	20	Ersättare	Nej
Peter Danielsson	D	68	Ledamot	Ja
Axel Darvik	L	18	Ledamot	Ja
Håkan Eriksson	V	3	2:e v Ordf	Nej
Krista Femrell	SD	75	Ledamot	Ja
Eva Flyborg	L	32	Ledamot	Ja
Ann Catrine Fogelgren	L	16	Ledamot	Ja
Jörgen Fogelklou	SD	73	Ledamot	Ja
Pär Gustafsson	L	2	1:e v Ordf	Ja
Sofie Gyllenwaldt	M	27	Ledamot	Ja
Håkan Hallengren	S	64	Ledamot	Nej
Anna Karin Hammarstrand	D	52	Ledamot	Ja



Robert Hammarstrand	S	80 Ersättare	Nej
Bengt-Åke Harrysson	D	69 Ledamot	Ja
Åsa Hartzell	M	14 Ersättare	Ja
Christer Holmgren	M	13 Ledamot	Ja
Mariette Höij-Risberg	D	51 Ledamot	Ja
Gertrud Ingelman	V	22 Ledamot	Nej
Emmali Jansson	MP	38 Ledamot	Nej
Marina Johansson	S	57 Ledamot	Nej
Axel Josefson	M	5 Ledamot	Ja
Urban Junevik	V	21 Ersättare	Nej
Agneta Kjaerbeck	SD	74 Ledamot	Ja
Hannah Klang	V	23 Ledamot	Nej
Jörgen Knudtzon	KD	35 Ledamot	Ja
Martin Kurzwelly	KD	36 Ersättare	Ja
Lena Landén Ohlsson	S	79 Ledamot	Nej
Birgitta Lindgren Karlsson	D	67 Ledamot	Ja
Thomas Linge fjärd	D	49 Ersättare	Ja
Hampus Magnusson	M	6 Ledamot	Ja
Karolina Mildgrim	KD	34 Ledamot	Ja
Nina Miskovsky	M	7 Ledamot	Ja
Anders Moberg	S	58 Ersättare	Nej
Sabina Music	C	30 Ledamot	Ja
Martin Nilsson	MP	41 Ledamot	Nej
Erik Norén	V	24 Ledamot	Nej
Helene Odenjung	L	17 Ledamot	Ja
Toni Orsulic	M	11 Ledamot	Ja
Bosse Parbring	MP	40 Ledamot	Nej
Anna Sara Perslow	C	29 Ledamot	Ja
Karin Pleijel	MP	37 Ledamot	Nej
Rasmus Ragnarsson	SD	76 Ledamot	Ja
Admir Ramadanovic	S	63 Ledamot	Nej
Jonas Ransgård	M	15 Ledamot	Ja
Anneli Rhedin	M	1 Ordförande	Ja
Amalia Rud Pedersén	S	81 Ledamot	Nej



Reger Shafik	S	78 Ledamot	Nej
Irène Sjöberg-Lundin	D	48 Ledamot	Ja
Yvonne Stafrén	SD	70 Ledamot	Ja
Anders Svensson	M	26 Ledamot	Ja
Stina Svensson	FI	42 Ledamot	Nej
Pernilla Taxén Börjesson	SD	71 Ledamot	Ja
Björn Tidland	SD	72 Ledamot	Ja
Mattias Tykesson	M	28 Ledamot	Ja
Frida Tånghag	V	25 Ledamot	Nej
Åse-Lill Törnqvist	MP	4 Ledamot	Nej
Elisabeth Undén	MP	39 Ersättare	Nej
Masoud Vatankhah	FI	43 Ersättare	Nej
Mariya Voyvodova	S	60 Ledamot	Nej
Martin Wannholt	D	55 Ledamot	Ja
Camilla Widman	S	45 Ledamot	Nej
Lillemor Williamsson	D	53 Ersättare	Ja
Roshan Yigit	S	44 Ledamot	Nej
Johan Zandin	V	19 Ledamot	Nej
Veronica Öjeskär	D	50 Ledamot	Ja
Hakan Önal	M	12 Ersättare	Ja
Per Anders Örtendahl	D	66 Ledamot	Ja



Utdrag ur Protokoll (6)

Sammanträdesdatum: 2022-09-26

§ 77

Yttrande över Higabs återrapportering av uppdrag angående hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Göteborgs Stadshus AB:s yttrande över Higabs återrapportering av uppdrag att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, överlämnas till kommunstyrelsen att beaktas i den fortsatta beredningen.

Tidigare behandling

Bordlagt vid sammanträdet den 13 juni 2022.

Handling

Beslutsunderlag, dnr 0033/22.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2022-10-06

Vid protokollet

Johan Hörnberg

Sekreterare

Axel Josefson

Ordförande

Karin Pleijel

Justerande



Beslutsunderlag

Styrelsen 2022-06-13

Diarienummer 0033/22

Handläggare: Anders Söderberg, vice vd

Telefon: 031-368 54 64

E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

Yttrande över Higabs återrapportering av uppdrag angående hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Göteborgs Stadshus AB:s yttrande över Higabs återrapportering av uppdrag att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, överlämnas till kommunstyrelsen att beaktas i den fortsatta beredningen.

Sammanfattning

Ärendet avser Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) yttrande över Higab AB:s (Higab) återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag till Higab att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet (Universitetet) är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016 (KF 2021-02-25, §13, dnr 1078/20).

Stadshus yttrande syftar till att komplettera Higabs återrapportering inför den fortsatta beredningen och tar sin utgångspunkt i att det var Stadshus som 2020 föreslog kommunfullmäktige att ge Higab uppdraget då behovet av centralt belägna kommunala skollokaler vid den tiden förändrats sedan 2016. Vidare utgår Stadshus yttrande från kommunfullmäktiges uppdrag till Stadshus 2022 att fortsatt genomföra försäljning av hela, eller delar av, bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen med beaktande av krav på utdelning och koncernbidrag.

Utifrån 2016 års beslut, Stadshus uppdrag, Higabs återrapport och den utvecklingsplan för Cityuniversitet som gemensamt tagits fram av Universitet, Higab och Akademiska Hus delar Stadshus Higabs bedömning att två fastigheter utesluts från listan medan Stadshus gör bedömningen att det i den fortsatta beredningen bör övervägas att låta övriga fyra fastigheter kvarstå på listan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I det ursprungliga underlaget från 2016 anges att de lokaler som hyrs av Universitetet avyttras när det, ur ekonomisk synpunkt för staden, är lämpligast. Higab redovisar ingen ekonomisk analys vad avser exempelvis kontraktstid, driftnetto, och värdering, vilket försvårar möjligheten att generellt bedöma när det är lämpligt.

Higab lyfter att eget ägande av kommunala lokaler bedöms mer fördelaktigt än att hyra lokaler, att kostnad för överföring inom Göteborgs Stad inte bedömts och att inte heller Higabs kostnader i samband med hyresgästens avflyttning bedömts.

Higab föreslår i återrapport att i det fall uppdraget från 2016 kvarstår, så bör Higab ges möjlighet att anpassa avyttringstidpunkten till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende.

Stadshus gör bedömningen att kommunfullmäktiges beslut från 2016 gav Higab ett relativt öppet mandat att bedöma tidpunkten för en avyttring. Det innebär att Higab kontinuerligt behöver göra en samlad bedömning av när det ur stadens perspektiv är ekonomiskt lämpligast att föreslå kommunfullmäktige avyttring och där fastighetsmarknadens rörelser bör vara ett av flera likvärdiga perspektiv.

Bedömning ur ekologisk dimension

Higab har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Stadshus delar denna bedömning.

Bedömning ur social dimension

Stadshus delar Higabs bedömning att i det fall fastigheterna friställs till förmån för utbildning som faller inom det kommunala kompetensområdet, kommer det att främja möjligheten att tillse skolfastigheter inom närområdet för fler unga i Göteborg.

Fler skolfastigheter för barn och ungdomar i olika åldrar berikar Stadskärnan samtidigt som en eventuell avveckling av Cityuniversiteten också får sociala konsekvenser. Enligt den utvecklingsplan för Cityuniversitetet som Higab medverkat i bidrar det centrala studentlivet bland annat till ett rikt serviceutbud. Vidare beskriver utvecklingsplanen att inom utvecklingsområdet utgör studenter (ca 25 500 individer) och anställda (ca 2 500) en betydande del av alla de människor som dagtid befolkar stadsdelarna och bidrar till att skapa en blandad och levande stadskärna.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar från Higab AB, styrelsemöte 2022-04-25, § 12.

Ärendet

Ärendet avser Göteborgs Stadshus AB:s yttrande över Higabs återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag till Higab att återkomma med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016. (KF 2021-02-25, §13 dnr 1078/20).

Beskrivning av ärendet

Stadshus yttrande har sin grund i att Stadshus föreslagit kommunfullmäktige att ge Higab uppdraget (Stadshus 2020-06-23, §106 dnr 0052/20) samt att svaret har bäring på Stadshus uppdrag enligt kommunfullmäktiges budget 2022 att fortsatt genomföra försäljning av hela, eller delar av, bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen med beaktande av krav på utdelning och koncernbidrag. Stadshus yttrande syftar till att komplettera Higabs återrapportering inför den fortsatta beredningen.

Bakgrund

I ärendet *Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler* (KF 2014-06-05 § 10 Dnr 1721/11) som var en delrapportering i Bolagsutredningen konstaterade Stadsledningskontoret att närmare 15 procent av Higab's lokalinnehav hyrs ut för olika utbildnings- och forskningsändamål till staten genom Göteborgs Universitet. Stadsledningskontorets bedömning är att detta innehav är kompetensenligt och att det gagnar stadens utveckling i många avseenden. Däremot är bedömning att det inte är självklart att det för all framtid är nödvändigt med ett kommunalt ägande. Ett statligt huvudmannaskap, genom exempelvis Akademiska Hus, bör ingå som ett alternativ i den kommande översynen av bolagets fastighetsinnehav. Kommunfullmäktige beslutade i ärendet att ge Higab i uppdrag:

Att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret, såsom förslag om;

- *Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinnehav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.*
- *Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektiv alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.*

År 2016 lämnade Higab förslag till fullmäktige om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Lokalklustret (KF 2016-06-02 § 20 dnr 1661/15). Fullmäktige beslutade att bemyndiga bolagen att överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med bilaga 2b till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Denna bilaga innehöll två olika listor, en med förslag på fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på kort sikt inom en 5-årsperiod och en lista med fastigheter som ska överföras eller avvecklas/avyttras på längre sikt. Higab efterfrågade, och fick, fullmäktiges beslut avseende fastigheter som fanns med på den kortsiktiga listan. För de fastigheter som identifierades som möjliga att säljas på längre sikt skulle Higab återkomma till fullmäktige i framtida ärenden. Detta rörde i första hand utbildningsfastigheter med Universitetet som hyresgäst och listan bestod av följande fastigheter.

- Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin
- Idrottshögskolan Heden 37:7
- Annedal, Annedal 20:4
- Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6
- HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11
- Hälsovetarbacken Änggården 718:141
- KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket Haga 715:32

Higab motiverade då sitt ställningstagande utifrån den kommunala kompetensen och konstaterade att i flertalet av dessa fastigheter med några undantag kommer Universitetet inom överskådlig tid bedriva utbildningsverksamhet. Då Universitetet inte utgör en liten organisation, inte bedöms sakna möjlighet att själva ombesörja sitt lokalbehov samt att Göteborgs Stad inte utgör stödområde enligt förordning (199:1382) föreslår Higab att de lokaler som idag hyrs av Göteborgs Universitet avyttras när det ur en för staden ekonomisk synpunkt är lämpligast.

I fullmäktiges budget 2019 gavs Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. Hösten 2019 genomförde Stadshus en utredning av förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret exklusive listan ovan. Utredningen resulterade i att totalt 38 fastigheter, som ägs av Higab, Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB identifierades som säljbara. Styrelsen i Stadshus beslutade att avföra två fastigheter från listan samt att remittera utredningen till de berörda bolagen och till fastighetsnämnden för att inhämta synpunkter inför slutligt ställningstagande.

I sina remissvar kommenterade både Higab och fastighetsnämnden fullmäktigebeslutet från 2016. Med nuvarande kunskapsbild menade styrelsen i Higab att några av fastigheterna som 2016 identifierades som möjliga att avyttras på längre sikt, inte längre bör avyttras. Detta med hänsyn till stadens behov av centralt belägna skollokaler. I sitt remissyttrande avstyrkte Higab från avyttring av följande tre fastigheter i ovanstående lista:

Fastighet	Huvudsakliga skäl för avstyrkan
Lorensberg 47:6 Konsthögskolan Valand	Centralt belägen skolfastighet. Universitetet planerar för utflyttning.
Lorensberg 51:11 HDK, Högskolan för Design och Konsthantverk	Centralt belägen skolfastighet. Universitetet planerar för utflyttning.
Haga 715:32 KTB, Kurs- och Tidningsbiblioteket	Stora kulturhistoriska värden Intressant område med tanke på Västlänken och Station Haga. Inrymmer en förskola.

I Stadshus återrapportering av uppdraget till kommunfullmäktige föreslog Stadshus, med bakgrund av remissvaren, att låta Higab med flera återkomma utifrån rådande kunskapsbild.

Samtidigt med beslutprocessen i ovanstående ärende hemställde Higab om att avyttra tre fastigheter på Medicinareberget där fastigheten Hälsovetarbacken Änggården 718:141 från 2016 års lista ingick. I samband med kommunfullmäktiges tillstyrkan till avyttringen (KF 2021-02-25, § 13, dnr 1078/20) beslutade kommunfullmäktige att *ge Higab i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21*

återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.

Sammanfattning av Higabs rapport

Higab föreslår i sin återrapport att samtliga fastigheter ska avföras från den lista som kommunfullmäktige fastslog 2016.

Higab gör bedömningen att samtliga aktuella fastigheter, med undantag för KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 och HDK Högsolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11, kan ha ett strategiskt värde för staden som utbildningslokaler. Främst för högstadium och gymnasium samt även som möjlighet för vuxenutbildning.

KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket Haga 715:32, bedöms ha ett värde för staden utifrån dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att fastigheten idag inrymmer förskola för 18 barn.

Vad avser HDK Högsolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11 finns osäkerheter kopplade till avyttring i nuläget, då fastigheten står inför en tomställning och framtida användning ej bedömts. Higab menar att sådana omständigheter har sannolikt negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värdering. Higab gör bedömningen att man i stället bör verka för att skapa mesta nytta för staden genom att dels utreda möjlig framtida användning, dels anpassa tidpunkten för en eventuell avyttring till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende.

Rapporten har tagits fram i samverkan på tjänstepersonsnivå med fastighetskontoret och stadsledningskontoret. Som grund för förslaget ligger en övergripande bedömning utifrån behov och tillgång till utbildningslokaler i aktuella områden samt av byggrätternas potential för utbildningsändamål.

Higab skriver att man står fast vid det ställningstagandet som tidigare gjorts att Göteborgs Stad ej ska äga fastigheter för Universitets räkning. Man konstaterar också att tillhandahållandet av lokaler till Universitetet ej faller inom den kommunala kompetensen och att förslagens avsikt är att i stället för att avyttra verka för ändrat användningsområde.

I ärendet ger Higab en kort beskrivning av respektive fastighet eller grupp av fastigheter. Nedan ges en kort sammanfattning av huvudpunkterna i Higabs beskrivningar.

Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Gamla Latin, Nybygget, Sociala Huset

- Strategiskt värde för staden givet de planmässiga förutsättningarna.
- Detaljplan medger ändamålet skola för samtliga byggrätter.
- Möjligt för gymnasieskola eller vuxenutbildning.
- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet dominerade hyresgäst.
- Kommunal utbildningsverksamhet troligen inte aktuell i närtid.

Idrottshögsolan Heden 37:7

- Strategiskt värde för staden givet sin geografiska och verksamhetsmässiga koppling till Katrinelundsgymnasiet och Burgårdsgymnasiet.
- Belägen inom utredningsområdet för arenaområdet.
- Detaljplan medger endast ändamålet skola.
- Fastigheten ägs av Göteborgs Stad och är upplåten med tomträtt.

- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet hyresgäst.

Annedal, Annedal 20:4

- Strategiskt värde för staden. Detaljplan medger skola.
- Användning som grundskola kräver bulleråtgärder samt sammanslagning av fastigheter i syfte att skapa tillräcklig utemiljö.
- Ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram.
- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet hyresgäst.
- Kommunal utbildningsverksamhet troligen inte aktuell i närtid.

Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6

- Strategiskt värde för staden som möjlig gymnasieskola/vuxenutbildning även om användning som grundskola 7-9 inte bör uteslutas.
- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet hyresgäst.
- Göteborgs Universitet har ambition att samlokalisera den konstnärliga verksamheten till campus Näckrosdammen vilket innebär att fastigheten friställs på sikt.

HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11

- Fastigheten bedöms som olämplig för grundskoleverksamhet.
- Fastigheten bedöms ej vara ändamålsenlig som gymnasieskola även om någon förstudie för att närmare utreda förutsättningarna inte gjorts.
- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet hyresgäst.
- Göteborgs Universitet har ambition att samlokalisera den konstnärliga verksamheten till campus Näckrosdammen vilket innebär att fastigheten friställs på sikt.
- Framtida användning osäker. Stadens behov eller annan användning behöver utredas innan eventuell avyttring.

KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32

- Strategiskt värde för staden bedöms som lägre.
- Kulturmiljövärden begränsar möjligheten att anpassa lokalerna för kommunal verksamhet.
- Fastigheten bidrar med ett högt driftnetto.
- Fastigheterna 100% uthyrda. Universitetet dominerade hyresgäst.
- Fastigheten rymmer en föräldrakooperativ förskola med plats för 18 barn.

Utvecklingsplan Cityuniversitetet 2020-2040

I Higabs återrapportering görs ingen bedömning av Universitetets utvecklingsplaner. Akademiska Hus, Universitetet och Higab har dock under 2019/2020 tagit fram ett gemensamt visionsdokument som stakar ut den långsiktiga färdriktningen för utvecklingen av lärosätets fysiska miljö. Utvecklingsplanens övergripande syfte är att kartlägga lärosätets behov och utvecklingsönskemål samt att granska förutsättningarna för en hållbar utveckling av de fysiska miljöerna. Utvecklingsplanen omfattar de byggnader och platser där Universitetet bedriver verksamhet inom stadsdelarna Haga, Linné, Rosenlund och Vasa.

I dokumentet formuleras visionen för utvecklingen av den fysiska miljön:

”Cityuniversitetet - skapar värden mitt i kunskapsstaden Göteborg”. Göteborgs Universitetet ska, som det fastslås i deras handling Strategisk Lokalförsörjningsplan

2016-2040, alltid välja ett centralt läge framför andra. Detta för att vara en integrerad men samtidigt självständig del av framtidens Göteborg. Ställningstagandet bygger på en välgrundad övertygelse om att det stadsintegrerade universitetet, givet rätt utformning, kan generera värdeskapande synergier med sin omgivning på ett helt annat sätt än ett externt campusområde. Som en ingående förutsättning beskrivs att Higab hyr ut 70 000 kvadratmeter i det område som utredningen omfattar. Även kommunfullmäktiges uppdrag 2019 till Stadshus att förbereda försäljning av bland annat fastigheter, däribland fastigheter som används av universitet, nämns i rapporten. Kommunfullmäktiges uppdrag från 2016 berörs inte i rapporten.

Utvecklingsplanen ser det som osannolikt att universitetet skulle minska eller inte alls växa. I ett antagande om tillväxt om 1–3% per år har dagens cirka 48 000 studenter år 2040 vuxit till mellan 58-88 000 studenter samtidigt som antalet anställda växer från 6 450 till 7 900 -11 900 medarbetare.

Utifrån vision, mål, strategier och expansionsbehov/möjligheter i Centrum presenteras fyra scenarier för utveckling av Cityuniversitetet. I samtliga fyra scenarier återfinns pedagogen och KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket. I två scenarier avvecklas Linnéområdet som bland annat omfattar Annedal.

I rapporten varnas för att det innebär en utmaning för universitetet att fortsatt bedriva verksamhet i innerstaden det fall Universitetet inte ges plats att växa enligt något av scenarierna. Utredningen konstaterar att en flytt skulle innebära en dramatisk förändring av stadsbilden inom de berörda stadsdelarna. Inom utvecklingsområdet utgör studenter (ca 25 500 individer) och anställda (ca 2 500) vid de tre fakulteterna och Gemensamma förvaltningen en betydande del av alla de människor som dagtid befolkar stadsdelarna och bidrar till att skapa en blandad och levande stadskärna.

Sammanfattande bedömning

Stadshus konstaterar att Higab fullgjort sitt uppdrag, i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag från 2021, och återkommit med ett förslag på hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst och som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016. Stadshus konstaterar också att uppdraget är genomfört i samverkan på tjänstepersonsnivå med fastighetskontoret och lokalsekretariatet.

Uppdraget är även utfört mot bakgrund av den nya kunskapsbild rörande behovet av centralt belägna skollokaler som kom till uttryck i Higabs remissvar från 2021 och där Higab, på denna grund, avstyrkte avyttring av Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6 och HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11. I remissvaret avstyrktes även försäljning av KBT Kurs- och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 på grund av fastighetens höga kulturhistoriska värde.

I detta ärende gör Higab delvis en annan bedömning och avstyrker försäljning även av övriga fastigheter med Göteborgs Universitet som dominerande hyresgäst som fanns med på listan enligt kommunfullmäktiges beslut från 2016, med undantag för HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 5:1. Denna fastighet bedöms av Higab eventuellt vara aktuell för försäljning på sikt efter utredning av fastighetens framtida användningsområden.

Stadshuset konstaterar vidare att Higab bedömer att tillhandahållandet av lokaler till Universitetet ej faller inom den kommunala kompetensen samt att Göteborgs Stad ej ska äga fastigheter för Universitetets räkning. Higab beskriver att man vill verka för ändrat användningsområde för universitetsfastigheterna men redovisar inte på vilket sätt man avser verka för en omställning.

Stadshuset har inte kompetens att bedöma behovet av skolfastigheter och fastighetskontorets och stadsledningskontorets bedömning väger självklart tungt. I kommunfullmäktiges budget 2022 har Stadshuset dock i uppdrag att fortsätta genomföra försäljning av hela, eller delar av, bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen med beaktande av krav på utdelning och koncernbidrag.

Mot denna bakgrund vill Stadshuset lämna följande kommentarer.

Stadshuset delar Higabs bild att fastigheten Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6 bör uteslutas från 2016 års lista. Universitetet har ambitionen att lämna och byggnaden bedöms kunna användas som skola. Stadshuset delar även Higabs bild att fastigheten Idrottshögskolan bör uteslutas från 2016 års lista då den har en naturlig anknytning till gymnasier i området och också är en del av utbredningsområdet för Arenaområdet.

Stadshuset delar även bilden att det i nuläget finns osäkerheter kopplade till avyttring av HDK Högskolan för Design och Konsthantverk. Enligt Stadshusets uppfattning är det relevant att, som Higab föreslår, utreda möjligheterna för en kommunal användning av fastigheten och därefter ta ställning till eventuell försäljning och, i så fall, lämplig försäljningstidpunkt samt att fastigheten bör kvarstå på listan från 2016.

När det gäller området Pedagoger och fastigheten Annedal bör även, enligt Stadshusets uppfattning, sannolikheten för att Göteborgs Universitet väljer att lämna dessa vägas in när en bedömning görs av om aktuell fastighet ska säljas eller ej, även om aktuell detaljplan medger skoländamål. Detta särskilt mot bakgrund av de gemensamma scenarier som finns framtagna rörande Cityuniversitetets långsiktiga inriktning och som redogörs för ovan. Det bör därför, enligt Stadshusets uppfattning, övervägas om dessa fastigheter bör kvarstå på listan enligt kommunfullmäktiges beslut från 2016.

Stadshuset delar bilden att KBT Kurs- och Tidningsbiblioteket har ett lägre strategiskt värde för Göteborgs Stad men anser det tveksamt att fastighetens bidrag till bolagets ekonomi är ett relevant argument för att avföra fastigheten från den lista som beslutades av kommunfullmäktige 2016. Det ligger utanför Stadshusets kompetens att värdera efterfrågan och utbud av förskoleplatser i området och värdet av fastigheten ur den aspekten, men anser att det borde övervägas om inte även denna fastighet bör kvarstå på listan enligt kommunfullmäktiges beslut från 2016.

I det ursprungliga underlaget från 2016 anges att de lokaler som hyrs av Universitetet avyttras när det, ur ekonomisk synpunkt för staden, är lämpligast. Av det beslutet framgår också att Higab ska återkomma till fullmäktige för ställningstagande i framtida ärenden gällande dessa fastigheter innan avyttring. Higab redovisar ingen ekonomisk analys vad avser exempelvis kontraktstid, driftnetto, och värdering vilket försvårar möjligheten att generellt bedöma när det är lämpligt.

Stadshuset gör bedömningen att kommunfullmäktiges beslut från 2016 gav Higab ett relativt öppet mandat att bedöma tidpunkten för en avyttring. Det innebär att Higab

kontinuerligt behöver göra en samlad bedömning av när det ur stadens perspektiv är ekonomiskt lämpligast att föreslå kommunfullmäktige avyttring och där fastighetsmarknadens rörelser bör vara ett av flera likvärdiga perspektiv.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

**Utdrag ur Protokoll (nr 4)**

Sammanträdesdatum: 2022-04-25

**Förslag hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs
Universitet är dominerande hyresgäst
§ 12****Beslut**

I styrelsen för Higab AB:

Styrelsen för en diskussion som innebär justeringar i utsänd handling och kommer fram till följande beslut:

1. Följande fastigheter bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB, i syfte att vid ledigställande eller genom omställning kunna användas för stadens eget lokalbehov inom främst utbildningsområdet.

- Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin
- Idrottshögskolan Heden 37:7
- Annedal, Annedal 20:4
- Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6

2. HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11 bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB, för att möjliggöra alternativt framtida användningsområde i syfte att skapa mesta nytta för staden.

3. KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB med hänsyn till dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att den idag inhyser en förskola.

4. Överlämna förslaget till Stadshus AB samt Kommunstyrelsen och därmed förklara uppdraget slutfört.

Handling

12. Beslutsärende - Förslag hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst (reviderad enligt diskussion på styrelsemöte)

Dag för justering

2022-04-27



Protokoll (nr 9)

Sammanträdesdatum: 2021-12-15

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Anders Sundberg

Justerande

Ann Ighe

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-04-25
Beslutspunkt (12)

Handläggare: Linnea Pousard, koordinator VD-stab
Telefon: 0720-836216
E-post: linnea.pousard@higab.se

Förslag hantering av utbildningsfastigheter där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Följande fastigheter bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB, i syfte att vid ledigställande eller genom omställning kunna användas för stadens eget lokalbehov inom främst utbildningsområdet.
 - Pedagoger Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin
 - Idrottshögskolan Heden 37:7
 - Annedal, Annedal 20:4
 - Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6
2. HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11 bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB, för att möjliggöra alternativt framtida användningsområde i syfte att skapa mesta nytta för staden.
3. KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 bibehålls i Göteborgs stads ägo genom Higab AB med hänsyn till dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att den idag inhyser en förskola.
4. Överlämna förslaget till Stadshus AB samt Kommunstyrelsen och därmed förklara uppdraget slutfört.

Sammanfattning

Förslag till beslut svarar på kommunfullmäktiges uppdrag till Higab (KF 2021-02-25 §13)

Viktigaste övervägandet i förslaget avser huruvida fastigheterna är strategiskt viktiga för staden att inneha på sikt. Bedömning av detta är gjord i samverkan med Fastighetskontoret och Stadsledningskontoret.

Samtliga aktuella fastigheter, med undantag för KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 och HDK Höskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11, bedöms kunna ha ett strategiskt värde för staden som utbildningslokaler. Främst för högstadium och gymnasium samt även som möjlighet för vuxenutbildning.

KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32, bedöms ha ett värde för staden utifrån dess kulturhistoriska värde, att fastigheten bidrar till bolagets ekonomiska utrymme samt att fastigheten idag inrymmer förskola för 18 barn.

Vad avser HDK Höskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11 finns osäkerheter kopplade till avyttring i nuläget, då fastigheten står inför en tomställning och framtida användning ej bedömts. Sådana omständigheter har sannolikt negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värdering. Higab AB bör i stället verka för att skapa mesta nytta för staden genom att dels utreda möjlig framtida användning, dels anpassa tidpunkten för en eventuell avyttring till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende.

Framtida behov av avväganden som samverkan med fastighetskontoret och stadsledningskontoret har identifierat:

- i. Utredning avseende vilken verksamhet varje fastighet är lämplig för på sikt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En eventuell försäljning av aktuella fastigheter skulle få ekonomiska konsekvenser för Higabs ekonomiska intjäningsförmåga, i vilken omfattning har ej beaktats i denna utredning.

Alternativ lokalförsörjning av utbildningslokaler är inköp, nyproduktion eller inhyrning. Eget ägande av lokaler vid bestående, långsiktigt behov bedöms generellt, över tid, mer fördelaktigt än alternativ med inhyrning.

Detta utredningsärende har inte beaktat eventuella kostnader i samband med en överföring från Higab till annan verksamhet inom staden. Ej heller har kostnader beaktats för att evakuera nuvarande hyresgäst (GU) i samband med flytt.

I det fall beslut om avyttring fattas, i avvikelse mot förslaget i detta utlåtande, så bör Higab AB ges möjlighet att anpassa avyttringstidpunkten till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Friställs fastigheterna till förmån för utbildning som faller inom det kommunala kompetensområdet, kommer det att främja möjligheten att tillse skolfastigheter inom närområdet för fler unga i Göteborg. I övrigt har bolaget ej funnit några särskilda aspekter på frågan.

Samverkan

Samverkan har skett mellan Higab, Fastighetskontoret och Stadsledningskontoret. Förslag till hantering har skrivits gemensamt. Higabs roll har varit sammanhållande och att övergripande beskriva varje fastighets förutsättningar. Fastighetskontoret och Stadsledningskontoret har gjort en övergripande bedömning utifrån behov och tillgång till utbildningslokaler i aktuella områden samt av byggrätternas potential för ändamålet. Då bedömningen och förslaget utifrån samverkan är att bibehålla samtliga fastigheter har samverkan med fastighetskontoret enbart skett på tjänstemannanivå.

Bilagor/ hänvisningar

Bilaga 1 Förslag hantering av utbildningsfastigheter Källhänvisningar. Med innehåll:

1. KF Sammanträdesdatum 2021-02-25, §13 1078/20. Uppdrag från KF till Higab.
"... - återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016."
2. KF Sammanträdesdatum 2014-06-05, §10 Dnr 1721/11 - Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler. Uppdrag från KF till Higab.
3. Utredning av uppdrag från KF 2014-06-05, Uppdrag 1, 6, 7 och 9 från KF gällande överlåtelse eller avveckling av fastigheter.
Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad – Lokaler. 2015-10-23.
4. Uppdrag 2019-10-21 § 246 från Fastighetsnämnden till Fastighetskontoret om en plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala delarna kan tillgodoses.

Expediering

Fastighetsnämnden

Stadshus AB

Kommunstyrelsen

Ärendet

Styrelsen har att ta ställning till förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst. Det vill säga ta ställning till huruvida fastigheterna är av ett kommunalt strategiskt intresse och tills vidare bör behållas inom stadens fastighetsbestånd.

Det skall tydliggöras att frågan om avyttring reviderats sedan utredningen daterad 2015-10-23. Vid tiden för utredningen gjordes ställningstagandet att Göteborgs stad ej skall äga fastigheter för **Göteborgs** universitets räkning. Det ställningstagandet kvarstår. Dock framkommer av nu genomförd samverkan med fastighetskontoret och stadsledningskontoret att fastigheterna har ett strategiskt värde för staden som möjliga för utbildningsändamål.

Beskrivning av ärendet

Vid KF möte 2021-02-25 § 13 1078/20 gavs Higab i uppdrag att

”i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016”.

Ärendet rör följande fastigheter varav Hälsovetarbacken Änggården 718:141 stryks från ärendet då fastigheten är avyttrad:

- Pedagoger Inom Vallgraven 71:2 Sociala Huset, Nybygget, Gamla Latin
- Idrottshögskolan Heden 37:7
- Annedal, Annedal 20:4
- Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6
- HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11
- ~~Hälsovetarbacken Änggården 718:141~~
- KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket Haga 715:32

För att understödja styrelsens beslut i ärendet har underrubriken *”Beskrivning av förutsättningar för aktuell fastighet, dess strategiska värde samt övrigt att belysa avseende fastigheten”* lagts till i ärendet.

Sammanfattande bedömning

Identifierat behov

Svårigheter att identifiera och planlägga mark för tillkommande behov av förskola och grundskola begränsar redan idag möjligheterna att exploatera stadens centrala delar med ytterligare bostäder¹. På gymnasiesidan står Göteborgs Stad inför behov av att under överskådlig tid utöka kapaciteten inom den kommunala gymnasieskolan. Under perioden fram till 2040 ökar antalet 16–18 åringar i staden med ca 3 800 personer. Ökningen fortsätter även perioden efter 2040 vilket medför behov av att lokalisera nya gymnasieenheter i den centrala staden. Ett av Fastighetskontorets förslag på strategier i delrapportering, enligt uppdraget från Fastighetsnämnden (2019-10-21 § 246) om plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala delarna kan tillgodoses, är att ”Konvertera bebyggda fastigheter till skol- och förskoleändamål”.

Bedömning av aktuella fastigheters byggrätter

Samtliga aktuella fastigheter, med undantag för KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32 och HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11, bedöms kunna ha ett strategiskt värde för staden som utbildningslokaler baserat på byggrätten för respektive fastighet. De kan även ha ett strategiskt värde i en kedja av omställningar där befintliga kommunala gymnasieskolor med befintliga uteytor skulle kunna ställas om till kommunal utbildningsverksamhet i yngre åldrar.

Några utredningar av byggnadernas praktiska förutsättningar att helt eller till delar omvandlas till grundskola eller gymnasieskola har inte genomförts inom ramen för detta ärende. Analysen har fokuserat på att bedöma byggrätternas potential.

Vad avser KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32, begränsar fastighetens kulturmiljövärden möjligheterna för staden att anpassa och nyttja lokalerna för någon lämplig kommunal verksamhet. Det bör dock poängteras att fastigheten idag inhyser en enskild förskola med plats för 18 barn.

Vad avser HDK Högskolan för Design och Konsthantverk Lorensberg 51:11, rekommenderar Higab AB att avvakta eventuellt beslut om avyttring, till dess att det står klart när Göteborgs universitet avser lämna lokalerna samt utredning har genomförts om möjlig framtida användning. Dels för att möjliggöra alternativa framtida användningsområden, dels i syfte att skapa mesta nytta för staden.

Kommunala kompetensen

En grundläggande förutsättning för verksamhet i stadens förvaltningar och bolag är att den ska vara av kommunal angelägenhet. Vad som utgör en kommunal angelägenhet anges framför allt i 2 kap. kommunallagen (2019:835).

¹ Utredning om plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala delarna kan tillgodoses enligt uppdrag 2019-10-21 § 246 från Fastighetsnämnden till Fastighetskontoret.

Ändamålet med Higabs verksamhet är att utgöra stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. 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.

Tillhandahållandet av utbildningslokaler för förskola, grundskola, gymnasiet och vuxenutbildning i centrala lägen, bedöms falla inom den kommunala kompetensen oavsett vem som bedriver verksamhet då sådan utbildning är ett kommunalt grunduppdrag.

Tillhandahållandet av lokaler till universitetet oaktat om de ligger i bolag eller förvaltning, faller ej inom den kommunala kompetensen. Förslagets avsikt är dock att istället för att avyttra, verka för ett ändrat användningsområde.

Förutsättningar för avyttring

Ska fastigheterna avyttras så ska de ej ha något strategiskt värde för Göteborgs stad.

Beskrivning av förutsättningar för aktuell fastighet, dess strategiska värde samt övrigt att belysa avseende fastigheten

Pedagogen Inom Vallgraven 71:2 Gamla Latin, Nybygget, Sociala Huset Fastighetens förutsättningar

Gamla Latin, Läroverksgatan 5

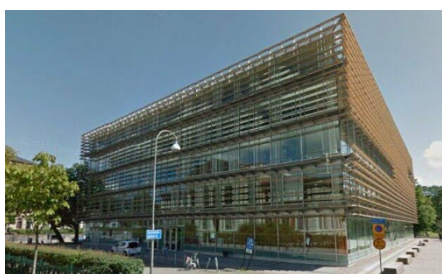


Skolbyggnaden uppfördes 1857-1861 för Göteborgs elementarläroverk, har senare bland annat varit administrationslokal för socialförvaltningen. I källarplanet har Jazzklubben Nefertiti funnits sedan 1978.

4334 m2 uthyrningsbar yta uthyres för utbildning. 480,5 m2 uthyrningsbar yta

uthyres för restaurang varav 15,5 m2 är logistikyta. Uthyrningsgraden är 100%.

Nybygget, Läroverksgatan 15



1999 beslutade Göteborgs universitet att Pedagoger skulle flytta från sin dåvarande plats i Mölndal till centrala Göteborg. Göteborgs Universitet, Göteborgs Stad och Higab skrev ett samverkansavtal för projektet som kom att kallas Projekt Pedagoger. Den nya byggnaden uppfördes mellan de båda gamla och innehåller lektionssalar

och läsplatser. Totalt 10 065 m2 uthyrningsbar yta uthyres för utbildning.

Uthyrningsgraden är 100%.

Sociala huset, Västra Hamngatan 25



Sociala Huset byggdes 1848-1855 för Allmänna och Sahlgrenska sjukhuset. Redan ett decennium efter invigningen var sjukhusbyggnaden för trång. De gamla lokalerna har främst använts av olika sociala institutioner. Totalt 16 010 m² uthyrningsbar yta uthyres för utbildning. Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Bedömningen är att fastigheten har ett stort strategiskt värde för staden givet de planmässiga förutsättningarna. Detaljplanen från 2003 medger ändamålet skola på alla tre byggrätterna. I detta fall skulle grundskola med inriktning mot äldre elever, gymnasieskola eller vuxenutbildning kunna vara möjliga framtida användningsområden.

Tillgång till utemiljöer för yngre åldrar är utmanande men kan eventuellt tillskapas genom att delar av nuvarande parkeringsytor tas i anspråk vid Gamla Latins byggnad, kräver dock planändring. Byggnaden Gamla Latin ligger i närheten av den kommunala grundskolan Gustaviskolan och kan utgöra ett funktionellt tillskott till den verksamheten. Det bedöms finnas svårigheter att klara riktvärden för buller vilket kräver fortsatt utredning.

Även om någon kommunal utbildningsverksamhet troligen inte är aktuell i närtid finns ytterst få fastigheter med motsvarande planförutsättningar i stadens centrala delar. Fastigheten har vidare ett mycket centralt läge, nära allmänna kommunikationer vilket ger förutsättningar för ett större upptagningsområde.

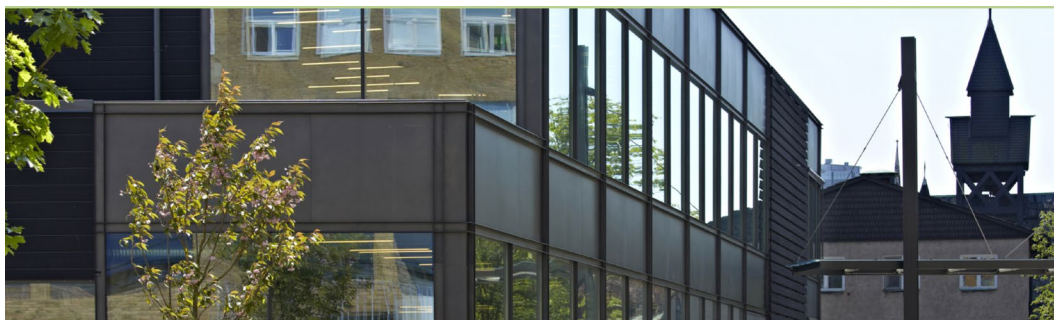
Övrigt att belysa avseende fastigheten

Den enda centrala fastigheten med planbestämmelse S, dvs utbildningsändamål och skola.

Idrottshögskolan Heden 37:7

Skånegatan 14B

Fastighetens förutsättningar



Idrottshögskolan är ett nationellt centrum för tillämpad utbildning och forskning som rör idrott, hälsa och kost och uppfördes vid Skånegatan under åren 2010-2011 för Göteborgs universitet. Anläggningen omfattar tre plan på sammanlagt 3 500 kvadratmeter, där den flexibla idrottshallen upptar 1500 kvadratmeter. Invändigt finns bland annat en multisportshall, en dans- och rytmiksal, specialgym, föreläsningssalar, konferensrum och lokaler för avancerad mätning och analys av främst styrka, uthållighet och rörelse.

Totalt 3 532 m2 uthyrningsbar yta uthyres för utbildning. Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Bedömningen är att fastigheten har ett stort strategiskt värde för staden primärt utifrån sin geografiska och verksamhetsmässiga nära koppling till verksamheten vid Katrinelundsgymnasiet och Burgårdsgymnasiet att kunna nyttja som idrottshall.

Katrinelundsgymnasiet är i dagsläget Sveriges största elitidrottsgymnasium med över 600 antagna elever, behovet av anpassade speciallokaler för idrott och hälsa är redan i dagsläget stort.

Gällande detaljplan från 2009 medger enbart ändamålet skola vilket innebär att annat användningsområde kräver planändring.

Övrigt att belysa avseende fastigheten

Fastigheten ägs av Göteborgs Stad men är upplåten med tomträtt och är belägen inom utredningsområde för arenaområdet.

Annedal, Annedal 20:4

Seminariegatan 1A

Fastighetens förutsättningar



Byggdes 1876 som folkskollärarseminarium, det bestod ursprungligen av 2–3 våningar och en skolträdgård (numera Seminarieparken), parken har sedermera avstyckats till egen fastighet och ingår ej i detta uppdraget. Runt 1900 tillkom en gymnastikbyggnad (numera Studietorget) och 1912 genomfördes en om- och tillbyggnad av Annedalsseminariet då byggnaden höjdes

till 4–5 våningar. 1975 byggdes Annedalsseminariet om till vårdskola och därefter har lokalerna använts av Annedals Vuxengymnasium. I dag finns Göteborgs universitet här och området går under namnet Campus Linné med institutionerna för Globala studier, Journalistik, massmedier och kommunikation (JMG) samt Psykologiska institutionen.

Annedalsseminariet ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram och har funnits i Higabs fastighetsbestånd sedan 1999.

3 605 m² uthyrningsbar yta uthyres för utbildning. Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Bedömningen är att fastigheten har ett strategiskt värde för staden. Den aktuella detaljplanen medger ändamålet skola vilket indikerar att även någon form av kommunal utbildningsverksamhet skulle kunna vara möjlig på platsen. Även om någon kommunal utbildningsverksamhet troligen inte är aktuell i närtid finns få fastigheter med motsvarande planförutsättningar i stadens centrala delar. Avståndet till Linnéplatsen och utbudet av kollektivtrafik där är bara ca 300–400 m.

En användning för grundskola förutsätter tillgång till utemiljö vilket exempelvis skulle kunna ske genom att återigen slå ihop de bägge fastigheterna Annedal 20:4 och 20:5. Tillsammans med den tidigare avstyckade Annedal 20:5, parkområdet, kan tillräcklig utemiljö uppnås för att ge möjlighet till utbildningsverksamhet i lägre åldrar. Området är dock kuperat och i dagsläget svårt bullerutsatt vilket kräver omfattande bulleråtgärder mot Övre Husargatan för att kunna fungera som friyta. Detta riskerar att hamna i konflikt med Higabs ambitioner om att återskapa och öppna upp parkmiljöerna för allmänheten, samt den q-märkning som parkmiljön har enligt gällande detaljplan.

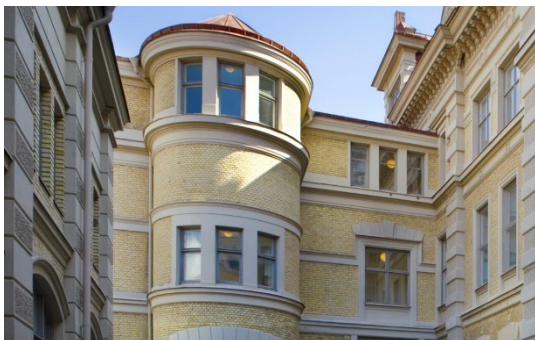
Övrigt att belysa avseende fastigheten

Intilliggande park (Seminarieparken) ingår i Göteborgs stads jubileumssatsning Rain Gothenburg.

Konsthögskolan Valand Lorensberg 47:6

Vasagatan 50

Fastighetens förutsättningar



1867 upplät stadsfullmäktige en tomt på 4 300 kvadratmeter till Chalmersska slöjdskolan. Fastigheten bestod ursprungligen av en huvudbyggnad på Storgatan och två friliggande flygelbyggnader.

Under senare delen av 1800-talet gjordes ett flertal tillbyggnader, en byggnad i tre våningar uppfördes för att rymma Slöjdföreningens skola (numera HDK). Kungliga Skeppsbyggeriinstitutet på Navigationsskolan övergick till Chalmers verksamhet och en materialprovningsanstalt inrättades. Huvudbyggnaden på Storgatan utökades med en tredje våning den västra flygelbyggnaden förlängdes, ett mindre utställningshus byggdes på gården, den östra flygeln kompletterades med en trevåningsbyggnad.

1904 övertog Chalmers hela kvarteret och flera större förändringar genomfördes i byggnaderna. Huset på Vasagatan utökades med en fyra våningsbyggnad mot Chalmersgatan och aulan byggdes ut. Under 1910-talet genomfördes flera tillbyggnader som gjorde att kvarteret slöts och i stort sett fick sitt nuvarande utseende.

Vid gymnasiereformen 1966 döptes Chalmers tekniska gymnasium om till Polhemsgymnasiet och blev en kommunal skola med fortsatt verksamhet på "Gamla Chalmers". 1994 flyttade Polhemsgymnasiet till Lindholmen och 1996 flyttade Konsthögskolan Valand in (numera Akademin Valand). De sammanbyggda husen som i dag utgör Akademin Valand är i 2–4 våningar.

Byggnaden har funnits i Higabs fastighetsbestånd sedan 2007 och ingår i Göteborgs Stads program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Totalt 12 485 m² uthyrningsbar yta uthyres för utbildning. Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Den aktuella fastigheten ingår i en gällande stadsplan från 1864, där användningsområdet för aktuell byggrätt inte närmare specificeras. Bedömningen är att det strategiska värdet för staden i detta fall främst utgår från byggnadens tidigare användningsområde som gymnasieskola. Fastigheten bedöms även möjlig för vuxenutbildning. Den begränsade utemiljö/friyta som kan erbjudas inom kvarteret påverkar förutsättningar för annan utbildningsverksamhet, även om möjligheten till grundskola med inriktning åk 7-9 inte bör uteslutas i detta tidiga skede. Fastigheten har ett läge nära en strategisk knutpunkt med mycket god tillgång till allmänna kommunikationer vilket uppfyller flera viktiga

krav på lokalisering som både utbildningsnämnden och grundskolenämnden ställer upp för sin verksamhet.

Övrigt att belysa avseende fastigheten

Göteborgs universitet har som ambition att samlokalisera den konstnärliga fakulteten i det nya campusområdet Näckrosdammen, vilket innebär att fastigheten friställs på sikt.

HDK (Högskolan för Design och Konsthantverk) Lorensberg 51:11

Kristinelundsgatan 6

Fastighetens förutsättningar



Slöjdföreningen lät 1904 uppföra en nybyggd skola vid Kristinelundsgatan. Arkitekt var Hans Hedlund. Skolan har byggts om flera gånger. 1915 inreddes vinden och 1964 sammanfogades huset med Röhsska museet. Byggnaden ingår i Göteborgs Stads program för bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fastigheten nyttjas idag som Högskola för design och konsthantverk. 8 700 m² uthyrningsbar yta uthyres för utbildning.

Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Den aktuella fastigheten ingår i en gällande stadsplan från 1864, där användningsområdet för aktuell byggrätt inte närmare specificeras. Fastigheten har ett läge nära en strategisk knutpunkt med mycket god tillgång till allmänna kommunikationer. Fastigheten bedöms olämplig för grundskoleändamål, primärt beroende på avsaknaden av utemiljö/friyta. Utbildningsförvaltningen gör i dagsläget bedömningen att lokalerna inte är ändamålsenliga för gymnasieverksamhet, även om någon förstudie för att närmare utreda byggnadens faktiska förutsättningar inte har genomförts.

Övrigt att belysa avseende fastigheten

Göteborgs universitet har som ambition att samlokalisera den konstnärliga fakulteten i det nya campusområdet Näckrosdammen. Det innebär att fastigheten friställs på sikt.

Eftersom fastigheten därmed står inför en tomställning och framtida användning ej har bedömts, skapas osäkerheter inför en avyttring. Det får sannolikt negativ inverkan på fastighetens ekonomiska värdering. Higab AB bör först dels utreda möjlig framtida användning och då parallellt utröna stadens eventuella behov av fastigheten vid ändrat användningsområde, dels anpassa tidpunkten för en eventuell avyttring till den mest fördelaktiga ur värdeutvecklingshänseende

KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket Haga 715:32

Vasagatan 2A

Fastighetens förutsättningar



Biblioteksbyggnaden vid Vasaplatsen uppfördes 1897–1900. I huvudvåningen placerades expedition och läsesalar, inklusive den stora läsesalen som smyckades med tidstypisk dekormålning. De övre våningsplanen var lägre och utformades som magasin. Vid öppningen

hade biblioteket cirka 7 000 hyllor med drygt 80 000 böcker. Tidningar förvarades i källarvalven och boktransporter mellan våningsplanen sköttes med en hiss. 1926 gjordes en tillbyggnad i öster. 1994–1995 rustades den nästan 100 år gamla byggnaden upp. Nu användes den åter som bibliotek då den blev kurs- och tidningsbibliotek för Göteborgs universitet. 2013 genomfördes en omfattande ombyggnation och upprustning för att tillskapa en bättre inomhusmiljö och fler arbetsplatser. Fler våningsplan öppnades och antalet studieplatser ökade med runt 100 till 340. Dessutom tillkom fyra grupprum, en tyst läsesal med 24 platser, en lässtudio och en utbildningssal för introduktionskurser och doktorandkurser. Totalt 4 615m² uthyrningsbar yta uthyres för i första hand utbildning, här finns även en föräldrakooperativ förskola på 189 m² med plats för 18 barn.

Uthyrningsgraden är 100%.

Fastighetens strategiska värde

Bedömningen är att fastigheten strategiskt värde för staden är lägre då dess kulturmiljövärden begränsar möjligheterna för staden att anpassa och nyttja lokalerna i sin helhet för någon lämplig kommunal verksamhet. Det råder också svårigheter att få till nödvändiga utomhusytor. Dock finns idag en enskild förskola i fastigheten med plats för 18 barn vilket kan tala för att fastigheten bör behållas. Higab ser även att fastighetens hyresintäkter i förhållande till kostnader bidrar till bolagets ekonomiska utrymme.

Övrigt att belysa avseende fastigheten

-

§ 13 1078/20

Hemställan från Higab AB om avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 - Biotech Center

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Higab AB:s hemställan att i samband med försäljning av fastigheten Änggården 718:1 (Odontologen) även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 (Hälsovetarbacken) och Änggården 36:1 (Biotech Center) har varit föremål för ställningstagande enligt 10 kap 3 § Kommunallagen samt att hemställan tillstyrks under förutsättning att fastigheterna inte bedöms vara av kulturhistoriskt värde. Försäljning av fastigheterna ska i första hand ske i dialog med Västra Götalandsregionen och Göteborgs Universitet för att diskutera övertagande av fastigheter. Överskott från försäljningar som är icke strategiskt viktiga för staden, ska investeras i kommunal verksamhet i form av nyinvesteringar, alternativt för att betala av lån.
2. Higab AB får i uppdrag att, i samverkan med fastighetsnämnden och lokalsekretariatet, under 2020/21 återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hantering av utbildningsfastigheter, där Göteborgs Universitet är dominerande hyresgäst, som identifierades som säljbara på längre sikt i utredningen från 2016.

Handling

2021 nr 31.

Yrkanden

Elisabeth Undén (MP), Jonas Attenius (S) och Daniel Bernmar (V) yrkar bifall till förslaget från V, MP och S i kommunstyrelsen.

Axel Josefson (M) och Martin Wannholt (D) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) yrkar i första hand att ärendet ska återremitteras till Higab AB i enlighet med yrkande från SD i kommunstyrelsen och i andra hand bifall till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på dels ärendets återremiss, dels ärendets avgörande idag och finner att kommunfullmäktige beslutat avgöra ärendet vid dagens sammanträde.



Protokoll (nr 2)

Sammanträdesdatum: 2021-02-25

Forts § 13 1078/20

Ordföranden ställer härfter propositioner på kommunstyrelsens förslag och yrkandet från Elisabeth Undén m.fl. och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: ”Ja för bifall till kommunstyrelsens förslag. Nej för bifall till Elisabeth Undéns m.fl. yrkande.”

Omröstningen utfaller med 45 Ja mot 36 Nej. Hur var och en röstar framgår av bilaga 4.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Higab AB
Fastighetsnämnden
Lokalnämnden



§ 10 Dnr 1721/11

Förslag om framtida inriktning för bolag inom Göteborgs Stad - Lokaler

Handling

2014 nr 87.

Yrkanden

Jonas Ransgård (M), Helene Odenjung (FP) och Theo Papaioannou (VägV) yrkar att fullmäktige bifaller förslaget från FP, M och KD i kommunstyrelsen.

Anneli Hulthén (S), Thomas Martinsson (MP), Mats Pilhem (V) och Arne Steen (SD) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Theo Papaioannou (VägV) yrkar bifall till tilläggsyrkandet från VägV, enligt bilaga.

Propositionsordning

Ordföranden ställer först propositioner på kommunstyrelsens förslag och Jonas Ransgårds m fl yrkande och finner att kommunstyrelsens förslag bifallits. Ordföranden ställer herefter propositioner på bifall respektive avslag på tilläggsyrkandet från VägV och finner att kommunfullmäktige avslagit detsamma. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja för avslag och Nej för bifall" till tilläggsyrkandet från VägV.

Omröstningen utfaller med 76 Ja mot 4 Nej. 1 ledamot är frånvarande. Hur var och en röstar framgår av Bilaga 6.

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Higab AB ges i uppdrag att för egen del samt inom ramen för sin samordnande roll som moderbolag i lokalklustret och i nära samverkan med berörda dotterbolag återkomma till kommunfullmäktige med förslag som innebär ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom lokalklustret, såsom förslag om;
 - Renodling och specialisering av lokalförvaltning och lokalinnehav, även i förhållande till stadens nämnder och bolag i övrigt.
 - Avveckling av fastigheter och förvaltningsuppdrag som inte är nödvändiga för att förverkliga ägardirektiv alternativt som inte är förenliga med den kommunala kompetensen.
2. Higab AB ges i uppdrag att vid behov - till Göteborgs Stadshus AB - lämna förslag om justeringar/kompletteringar av gällande ägardirektiv för dotterbolagen inom lokalklustret.



3. Higab AB ges i uppdrag att genomlysna förutsättningarna för effektivare utnyttjande av gemensamma funktioner inom lokalklustret och vid behov lämna förslag enligt punkt 2 ovan.
4. Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte kan finansieras inom ramen för marknadsmässiga hyror bör kommunfullmäktige värdera hur eventuella nedskrivningsbehov kan komma att påverka bolagets finansiella ställning.
- 4b. Higab AB ges i uppdrag att belysa hur Higab på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter. Om bolaget säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för, så måste denna skillnad belysas.
5. Higab AB ges i uppdrag att i nära samverkan med Got Event AB uppta förhandlingar med Frölunda Hockey Club i syfte att möjliggöra ett förvärv av bolagets aktier i Scandinaviumbolaget.
6. Älvstranden Utveckling AB ges i uppdrag att med utgångspunkt i bolagets nya ägardirektiv och inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;
 - Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
 - Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
 - Vilka fastigheter som bör kvarstå hos bolaget mot bakgrund av det nya ägardirektivet.
7. Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;
 - Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
 - Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.
8. Göteborgs Stads Parkerings AB ges i uppdrag att i nära samverkan med stadens planerande nämnder utarbeta en långsiktig plan för parkeringsverksamheten med utgångspunkt i bolagets finansiella förmåga.
9. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler ges i uppdrag att inom ramen för Higabs samordningsuppdrag ovan (punkt 1) genomföra en genomlysning av sitt fastighetsinnehav och till Higab lämna förslag om;



Göteborgs Stad

Kommunfullmäktige

Protokoll (nr 6)

Sammanträdesdatum 2014-06-05

- Vilka fastigheter som kan avvecklas/avyttras och således inte är att betrakta som strategiska innehav för staden ur ett långsiktigt perspektiv.
- Vilka fastigheter som bör överföras till nämnder och andra bolag i syfte att renodla stadens fastighetsinnehav.

10. Higab AB ges i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen senast 6 månader efter kommunfullmäktiges beslut med en tidplan för genomförande av uppdragen i punkterna 1-9 samt i övrigt återkomma vid behov av kompletterande beslut.

11. Göteborgs Stadshus AB ges i uppdrag att vid behov bistå Higab i syfte att säkerställa besluten enligt punkterna 1-10 ovan.

Protokollsanteckning

Till protokollet antecknas att Rexhep Ademaj (M) rätteligen skulle röstat Ja vid voteringen.

Reservation

Representanterna från M, FP och KD reserverar sig mot besluten till förmån för det egna yrkandet.

Expediering

Kommunstyrelsen
Stadens nämnder och bolag



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2019-10-21

§ 246 6282/19

Yrkande från MP och V om att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med en plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala stadsdelarna kan tillgodoses

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

Fastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att till nämnden återkomma med en plan för hur och var behovet av skolor, förskolor och BmSS i de centrala delarna kan tillgodoses.

Handling

Yrkande från MP, V den 2019-10-21