



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-09-15

Ärendenummer EXF-2026-00682

EXN 2026-10-19

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Hemställan om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Annedal 20:2

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva fastigheten Annedal 20:2 till en köpeskilling om 135 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner av förvaltningen undertecknat köpekontrakt avseende fastigheten Annedal 20:2 till en köpeskilling om 135 miljoner kronor med villkor om nämndens godkännande och kommunfullmäktiges bemyndigande.
3. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om utökad investeringsram om 135 miljoner kronor.
4. Förutsatt att exploateringsnämnden fattar beslut i enlighet med punkterna 1-3 samt förutsatt erhållet bemyndigande enligt punkten 1 överför exploateringsnämnden på tillträdesdagen bokfört värde av bebyggelse inom fastigheten Annedal 20:2 till stadsfastighetsnämnden.

Sammanfattning

Fastigheten Annedal 20:2 är belägen vid Övre Husargatan och Konstepidemins väg. Fastigheten är bebyggd med flertalet byggnader som vid uppförandet var avsedda för vårdverksamhet/barnbördshus. Idag ägs fastigheten av Akademiska Hus som upplåter kontors- och till viss del utbildningslokaler till Göteborgs universitet. En mindre del av kontorslokalerna upplåts till Trafikverket.

Nuvarande fastighetsägare har via ombud aviserat till marknaden att man önskar avyttra fastigheten. Förvaltningen har i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen utrett huruvida fastigheten kan fylla en funktion för kommunens verksamheter och om förvaltningen därmed ska visa intresse.

Utredningsarbetet har landat i att fastigheten är långsiktigt intressant för kommunen att äga samt att kommunal verksamhet på sikt kan bedrivas i lokalerna, där grundskola utgjort huvudalternativ i utredningsarbetet. Fastigheten ligger strategiskt nära kommande och förväntad stadsutveckling på bland annat Medicinareberget, kring Linnéplatsen och andra centrala delar av staden. I tillägg är fastigheten belägen med absolut närhet till kommunikation, park och bostäder.

Ur ett strategiskt och taktiskt perspektiv bedöms det generellt svårt att identifiera lämpliga platser att bebygga för kommunala verksamheter i de centrala delarna av staden. Ett förvärv av fastigheten bedöms minska behovet av lokalkapacitet för kommunala verksamheter på andra centralt belägna platser, både befintliga och tillkommande behov till följd av kommande stadsutveckling. Sammantaget bedömer Förvaltningen att föreslaget förvärv av Fastigheten Annedal 20:2 är strategiskt motiverat.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Föreslaget förvärv innebär en utgift för kommunen om 135 miljoner kronor samt utgifter för erhållande av lagfart med mera. Utgiften bedöms inte rymmas i exploateringsnämndens investeringsram för 2027, då utgiften förväntas uppstå. Nuvarande fastighetsägare har via ombud aviserat till marknaden att fastigheten önskas avyttras. Förvärvsmöjligheten av aktuell fastighet har därmed inte varit känd för förvaltningen under särskilt lång tid, och förvaltningen har därför inte prognostiserat förvärvsutgiften för 2027. Härav föreslås nämnden hemställa till kommunfullmäktige med begäran om utökad investeringsram för 2027 till ett belopp motsvarande köpeskillingen.

Förvärvet bedöms inte påverka exploateringsnämndens driftsekonomi. Detta med anledning av att fastighetens byggnadsvärde på tillträdesdagen ska överföras till stadsfastighetsnämnden samt då nämndens kostnader för markvärdet, som bokförs i exploateringsnämndens anläggningsregister, kommer hanteras genom upplåtelse med kommuninternt markupplåtelse till stadsfastighetsnämnden till belopp motsvarande nämndens kapitaltjänstkostnad. Cirka 40 procent av fastighetsvärdet bedöms utgöra markvärde. Nämndens kapitaltjänstkostnad uppgår, med förväntad internräntenivå för 2027 om 2,75 procent, till 1 485 000 kronor. Samma summa ska alltså utgöra avgift i ett kommuninternt markupplåtelseavtal med stadsfastighetsnämnden, vilket medför att föreslaget förvärv lämnar exploateringsnämndens driftsekonomi opåverkad.

Stadsfastighetsnämnden ska, som ovan nämnt, erhålla värdet av fastighetens bebyggelse på tillträdesdagen. Stadsfastighetsnämnden ska herefter bära ränte- och avskrivningskostnader för nämndens bokförda värde samt avgiften i det ovan omnämnda markupplåtelseavtalet. I tillägg ska nämnden bära sedvanliga drift- och underhållskostnader för bebyggelsen. Sammantaget bedöms stadsfastighetsnämndens initiala årliga självkostnad för fastigheten Annedal 20:2 uppgå till cirka 8,7 till 10,1 miljoner kronor. Differensen beror på osäkerheter i faktisk kostnadsnivå för drift och underhåll.

Stadsfastighetsnämnden kommer även att överta de hyres- och andra upplåtelseavtal som gäller i fastigheten. Sammanlagd intäkt uppgår för närvarande till cirka 9,1 miljoner kronor. Initialt bedöms föreslaget förvärv generera ett årligt driftnetto som både kan utgöra överskott och underskott för stadsfastighetsnämnden, beroende på drift- och underhållskostnader.

Genomförd besiktning har konstaterat att byggnaderna har viss underhållsskuld. Sammantaget bedöms 19,6 miljoner kronor behöva investeras i bebyggelsen under en kommande femårsperiod, varav cirka 3 miljoner kronor avser åtgärder som bör vidtas omgående. Beroende på när i tid stadsfastighetsnämnden väljer att åtgärda den sammanlagda underhållsskulden kan driftsunderskott uppstå till följd av reinvestering.

Åtgärdas all underhållsskuld under enskilt år bedöms stadsfastighetsnämndens kapitaltjänstkostnad öka med cirka 1,3 miljoner kronor.

Inom fastighetens lokaler finns vakanta kontors- och förrådsytor om cirka 600 kvadratmeter. Om stadsfastighetsförvaltningen lyckas upplåta dessa lokaler till en hyresnivå som gäller för övriga kontorsytor ökar stadsfastighetsnämndens årliga intäkt med cirka 1,1 miljoner kronor.

Motiv till föreslaget förvärv utgörs av möjligheten att på sikt kunna använda fastighetens bebyggelse för kommunal verksamhet. När sådan verksamhet är på plats ska berörd verksamhetsnämnd erlägga en självkostnadshyra till stadsfastighetsnämnden. Långsiktigt bedöms därmed stadsfastighetsnämndens driftsekonomi bli opåverkad av föreslaget förvärv. Inför omställning till kommunal verksamhet kommer anpassningsinvesteringar vara nödvändiga. Kostnader för hantering av befintliga hyresgäster kan även uppstå, detta då en del av gällande hyresavtal är förenade med indirekt besittningsskydd.

Initialt bedöms grundskoleverksamhet utgöra lämpligast framtida kommunal verksamhet på platsen. Sammanlagd investering, med förvärv och anpassning av fastigheten för exempelvis grundskola, bedöms kunna understiga den alternativa investeringsnivå som uppstår vid nyanläggning av grundskola av motsvarande storlek och därmed innebära en lägre självkostnad för aktuell verksamhetsnämnd, i jämförelse med nyanläggning.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget förvärv innebär ingen direkt förändring på platsen och medför därför ingen direkt påverkan ur ett ekologiskt perspektiv. Förvärvet motiveras dock av möjligheten att på sikt bedriva kommunal verksamhet inom fastigheten. En etablering av kommunal verksamhet i befintliga byggnader medför således att behovet av nyanläggning av bebyggelse för kommunal verksamhet på annan plats minskar, vilket är i linje med stadens mål om att utveckla befintlig och redan ianspråktagen mark.

Bedömning ur social dimension

Föreslaget förvärv motiveras främst med möjligheten att på sikt ställa om lokalerna för kommunal verksamhet där grundskola utgör huvudspår. Förvärvet bedöms därmed möjliggöra ökad kapacitet för framtida behov av kommunal service. Samtidigt bedöms möjligheten att etablera kommunal verksamhet inom aktuell fastighet frigöra befintligt behov av kommunal verksamhet på andra centrala platser samt att ett mindre behov behöver tillgodoses i kommande centrala stadsutvecklingsprojekt.

I tillägg är fastigheten centralt belägen med absolut närhet till väl utbyggd kollektivtrafik vid Linnéplatsen. På sikt väntas även det planerade Lindholmsförbindelseprojektet, med spårväg mellan Linnéplatsen och Lindholmen, ge utökad kollektivtrafikkapacitet vilket ökar en framtida kommunal verksamhets upptagningsområde i staden.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Protokollsutdrag skickas till

Kommunfullmäktige

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Annedal 20:2, nedan Fastigheten, är belägen i stadsdelen Annedal vid Övre Husargatan och Konstepidemins väg. Fastigheten är bebyggd med flera byggnader varvid idag bedrivs kontors- och utbildningsverksamhet. Bebyggelsen uppfördes under åren 1896–1900 för vårdverksamhet/barnbördshus. Sammanlagt innehåller befintlig bebyggelse cirka 5 500 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten ägs av Akademiska Hus som upplåter lokalerna till Göteborgs universitet i huvudsak, mindre delar upplåts till Trafikverket. Akademiska Hus har via ombud aviserat till marknaden att man önskar avyttra Fastigheten. Exploateringsförvaltningen har, i samarbete med stadsbyggnads- och stadsfastighetsförvaltningen, utrett huruvida Fastigheten kan fylla en funktion för kommunens verksamheter och om kommunen därmed ska visa intresse för Fastigheten.

Exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har låtit besiktiga, värdera samt utreda bebyggelsens skick och förutsättningar. Utredningsarbetet har landat i att lokalerna på viss sikt kan fylla en funktion för kommunens verksamheter, där grundskoleverksamhet har utgjort huvudalternativ i utredningsarbetet.

Ur ett strategiskt och taktiskt perspektiv är det utmanande att identifiera nya lämpliga platser för kommunala verksamheter i de centrala delarna av staden. Fastighetens läge och fysiska förutsättningar gör att den bedöms lämplig för just kommunal verksamhet. Ett förvärv av Fastigheten bedöms därför bidra med lokalkapacitet för kommunala verksamheter i den centrala staden, både befintligt och tillkommande behov vid kommande utvecklingsprojekt. Att i framtiden kunna bedriva exempelvis utbildningsverksamhet i lokalerna minskar behovet av planering för utbildning i andra centralt belägna stadsutvecklingsområden.

Fastigheten ligger strategiskt nära kommande och förväntad stadsutveckling på bland annat Medicinareberget, kring Linnéplatsen och andra centrala delar av staden. Ett förvärv av Fastigheten och senare omställning till grundskoleverksamhet bedöms möjliggöra en omställning från planering för grundskola vid Risåsgatan/Skansberget till att i stället ge utrymme för bostäder och förskola. Ökad förskolekapacitet är särskilt efterfrågat i aktuell geografi.

Lokalernas beskaffenhet är idag inte anpassade för kommunal verksamhet, såsom för sådan utbildningsverksamhet som bedrivs i grundskola. Viss anpassning kommer därför bli nödvändig vid tidpunkten för omställning. För att kunna etablera exempelvis grundskola inom Fastigheten, med önskat elevantal, bedöms kompletterande lokalyta behövas. Hur avsaknad kapacitet ska anordnas är inte fullt utrett. Utredningar pekar på att del av Fastighetens södra del, enligt gällande stadsplan, har en outnyttjad byggrätt som skulle kunna inrymma bebyggelse som mer än tillräckligt täcker avsaknad kapacitet. Huruvida byggrätten kan bebyggas och därmed utgöra en godtagbar lösning bedöms i hög grad avgöras av om och hur området kan bebyggas med hänsyn till kulturmiljö med mera. Alternativ lösning, för att tillse att tillräcklig lokalkapacitet kan anordnas, är inhyrning i närliggande bebyggelse. Intilliggande fastigheter ägs av Staden och av Higab. Inom Higabs bestånd väntas vissa vakanser uppstå i byggnader som idag upplåts för kontor men som tidigare inrymt utbildningsverksamhet.

Fastigheten har värderats av oberoende värderingsinstitut. Efter beaktande av underhållsskuld och framtida anpassningskostnader har förvaltningen efter förhandling med fastighetsägaren enats om att 135 miljoner kronor utgör ett marknadsmässigt värde på Fastigheten.

Merparten av Fastighetens lokaler är upplåtna till Göteborgs universitet och Trafikverket. Gällande hyresavtal kommer att övertas av kommunen vid genomfört förvärv. Intäkter från gällande upplåtelser kommer uppbäras av stadsfastighetsnämnden. Likväl kommer stadsfastighetsnämnden att svara för löpande drift och underhåll samt för en framtida anpassningsinvestering inför omställning till kommunal verksamhet i lokalerna. Initialt bedöms kommunens självkostnad för ägandet av Fastigheten både kunna under- och överstiga nuvarande intäktsnivå, beroende på kostnadsnivå för drift och underhåll av bebyggelsen. Inom beståndet finns vakanta kontors- och förrådsytor om cirka 600 kvadratmeter som kan upplåtas.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslaget förvärv är strategiskt motiverat. Att centralt belägna fastigheter, med lokaler som bedöms möjliga att ställa om för kommunal verksamhet samt med absolut närhet till kommunikation, park och bostäder, annonseras på marknaden är ovanligt. Aktuell fastighet ligger dessutom strategiskt nära kommande stadsutveckling på bland annat Medicinareberget, kring Linnéplatsen och andra centrala utvecklingsprojekt.

I aktuellt fall har förvaltningen i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen utrett behov och potential under relativt sett kort tid. Den sammantagna bedömningen är att fastigheten är långsiktigt intressant för kommunen att äga samt att kommunal verksamhet på sikt kan bedrivas i lokalerna.

Att förvärva fastigheter som är annonserade på marknaden i konkurrens med andra intressenter är en utmaning för kommunen. Detta främst beroende på kommunens relativt långa beslutsprocesser och att exploateringsnämnden inte kan förvärva fastigheter genom så kallade bolagsförvärv, vilket efterfrågats i denna och ofta i liknande situationer. I aktuellt fall har dock förvaltningen nått enighet med fastighetsägaren om värde, villkor och en process som är godtagbar för fastighetsägaren och fullt fungerande ur kommunens och exploateringsnämndens aspekter. Ur ett strategiskt och taktiskt perspektiv bedöms det generellt svårt att identifiera lämpliga platser att bebygga för kommunala verksamheter i de centrala delarna av staden. Aktuell fastighet bedöms både ha ett läge och de fysiska förutsättningarna samt med en bebyggelse som bedöms kunna inrymma kommunal verksamhet. Förvaltningen bedömer därför att förvärvsmöjligheten inte bör avstås.

Som ovan beskrivits medför föreslaget förvärv, beroende på kostnadsnivå för drift och underhåll, kunna medföra både positivt och negativt driftnetto för stadsfastighetsnämnden. Om konstaterade underhållsskulder dessutom åtgärdas innan omställning för kommunal verksamhet påverkas driftnettot negativt. I samråd med stadsfastighetsförvaltningen är bedömningen att ett eventuellt underskott, på grund av höga drifts- och underhållskostnader, reinvestering eller ökade vakanser, utgör en motiverad kostnad för kommunen som helhet, särskilt sett till den möjliga användning och nytta fastigheten kan ge på sikt.

Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 - Detaljkarta

