

Yttrande

Utfärdat 2023-12-14

Diarienummer SFF-2023-01731

Handläggare

Annika Rynner

Telefon: 031-365 00 00

E-post: namn.efternamn@stadsfast.goteborg.se

Yttrande avseende förstudie gällande inhyrning av lokal för konsthallen

Ärendet

Kulturförvaltningen har uppdragit till stadsfastighetsförvaltningen att genomföra förstudie gällande inhyrning ny lokal för konsthallen utifrån kommunfullmäktiges beslut om att omlokalisera konsthallen (KF 2016-06-15 § 6) och kulturnämndens uppdrag till kulturförvaltningen om att omlokaliseringen ska ske till slakthusområdet (KN 2022-09-19 § 187 pkt 1).

Ovan uppdrag har initialt drivits i dialog med stadsledningskontoret där ett förstudieavtal med Higab upprättades gällande hus A i kvarteret Slakthuset. (Gamlestaden 39:16). I och med ny organisering av lokalfrågorna i staden gick ansvaret för uppdraget över från stadsledningskontoret till stadsfastighetsförvaltningen vilka har bistått i den fortsatta hanteringen i inhyrningen.

Hyresobjektet

Higab är fastighetsägare till föreslagen hyreslokal, hus A i kvarteret Slakthuset. Två bygglov är sökta för att möta uppdragsbeskrivningen, ett för ombyggnad av huset och ett tidsbegränsat lov för att kunna bedriva den tänkta verksamheten i lokalen. Ett kommande hyresavtal är beroende av att det tillfälliga bygglovet blir godkänt. Beslut i frågan förväntas till v 50 2023. Det tidsbegränsade bygglovet är sökt för en period på 10 år med en möjlighet till förlängning på 5 år, vilket innebär ett nyttjande av lokalen under ca 8 år med option på ytterligare 5 år. Byggnaden är lokaliserad på en fastighet som ingår i ett programområde för en planerad stadsutveckling, oklar tidsplan.

Lokalen omfattar ca 1 742 kvadratmeter (BTA) fördelade på två våningsplan.

Hyresobjektet behöver anpassas och hyresvärden åtar sig att genomföra anpassningar och ombyggnader av lokalen. Lokalen förväntas utifrån fastighetsägarens tidsplan vara klar för inflytt Q1 2026. Tidsplanen förutsätter inhyrningsbeslut Q1 2024.

Hyreskonsekvenser

Hyresavtal föreslås tecknas för 10 år med option på förlängning 5 år

Hyresavtalsutkast och gränsdragningslista är ännu inte framtagen i förstudien. Utifrån detta kommer den preliminära bedömningen av hyreskostnaden och driftskostnaden för kulturnämnden att redovisas i ett spann. Nedan är en preliminär bedömning:

Hyreskostnad per år inklusive fastighetsägarens driftskostnader: 4,3-5,22 Mnkr

Uppskattat sammanlagt kapitalbindande värde under den första kontraktperioden är ca 42 mnkr (2024 års hyresnivå). Lokalinhyrningar med ett kapitalbindande värde överstigande 1 100 PBB (ca 57 mnkr) kräver beslut i kommunstyrelsen.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer inte att vara mellanhyresvärd i denna inhyrning, men ska säkerställa god avtalsförhandling och avtalsförvaltning av gällande hyresavtal.

Fakturering

Om kulturnämnden inte genomför projektet kommer fastighetsägaren Higab att fakturera nedlagda kostnader avseende förstudien enligt förstudieavtal. Dessa uppgår till 700 tkr.

Vid beslut av genomförande ingår dessa i projektkostnaden. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fakturera ca 264 tkr för förstudie och genomförande.

Kulturnämndens beslut expedieras till:

Stadsfastighetsnämnden (SFF-2023-01731)

Bilagor

1. Förstudierapport
2. Planlösning Bygglov

Stadsfastighetsförvaltningen

Annika Rynner

Planeringsledare

E-post: annika.rynner@stadsfastighet.goteborg.se

Telefon 031-365 00 00

Katja Ketola

Enhetschef Planering och fastighetsutveckling

E-post: katja.ketola@stadsfast.goteborg.se

Telefon: 031-368 17 94