

Utlåtande Rotel III (Dnr KS 2018/1395)

Försäljning avseende fastigheten Stiftelsen 1

Genomförandebeslut

Framställt från fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges beslut den 28 februari 2019

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Köpeavtal, enligt bilaga 1-5 till utlåtandet, avseende försäljning av fastigheten Stiftelsen 1 för en sammanlagd försäljningslikvid om 110 miljoner kronor till Fastighets AB Stiftelsen godkänns.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm. Byggnaden är uppförd som vårdbyggnad mellan åren 1873-1875 och har en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Byggnaden är idag vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser.

Köparen är ett bolag inom Centriakoncernen. Centria är ett privatägt familjebolag med rötter i Linköping och ägs av Linköping Invest AB. Köparen har i samband med försäljningsprocessen inkommit med en utvecklingsplan och projektstrategi. Enligt dessa planerar köparen att bedriva hotellverksamhet med restaurang och kombinerad frukostmatsal i byggnaden.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret delar fastighetsnämndens bedömning att fastigheten Stiftelsen 1 inte behövs långsiktigt för stadens verksamheter och därför kan avyttras.

Mina synpunkter

Stockholms stad ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Detta innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter liksom att inför nya investeringar pröva en ökad andel inhyrda lokaler. Inom ramen för detta arbete ska fastighetsnämnden äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter. Andra byggnader bör avyttras.

Fastighetsnämnden äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm. Byggnaden är idag vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser.

Bilagor

1. Köpekontrakt
2. Kontraktsbilaga 1 - Utvecklingsplan och projektstrategi Stiftelsen
3. Kontraktsbilaga 2 - Försäkringsbrev Stiftelsen
4. Kontraktsbilaga 3 - Fastighetsregisterutdrag Stiftelsen
5. Kontraktsbilaga 4 - Avtal mellan Fastighetskontoret och Trafikverket Stiftelsen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Köpeavtal, enligt bilaga 1-5 till utlåtandet, avseende försäljning av fastigheten Stiftelsen 1 för en sammanlagd försäljningslikvid om 110 miljoner kronor till Fastighets AB Stiftelsen godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetskontoret äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm. Fastighetens nuvarande areal är 3 961 kvm och innefattar byggnaden Oscar I:s Minne. Byggnaden är uppförd som vårdbyggnad mellan åren 1873-1875 och har en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Aktuell detaljplan anger att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärde (Dp 2009-03529-54). Byggnaden är idag vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser.

Köparen är ett bolag inom Centriakoncernen. Centria är ett privatägt familjebolag med rötter i Linköping och ägs av Linköping Invest AB. Inom familjen finns lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning och utveckling av befintliga fastigheter. Köparen förvärvar framförallt kommersiella fastigheter och äger inom koncernen bland annat sju hotellfastigheter. Genom liknande förvärv har köparen även erfarenhet av omfattande renoveringar avseende fastigheter med höga kulturvärden. För drygt ett år sedan förvärvades till exempel Hotell Anno vid Slussen med högt kulturhistoriskt värde från 1600-talet. Köparen har i samband med försäljningsprocessen inkommit med en utvecklingsplan och projektstrategi. Enligt dessa planerar köparen att bedriva hotellverksamhet med restaurang och kombinerad frukostmatsal i byggnaden.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 september 2018 följande.

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att slutföra försäljningen avseende fastigheten Stiftelsen 1 för en köpeskilling om 110 Mkr till Fastighets AB Stiftelsen, i enlighet med till tjänsteutlåtandet bifogat köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 september 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Byggnaden på fastigheten Stiftelsen 1 är idag tomställd och har ett mycket stort renoverings- och utvecklingsbehov. Kostnaden för en totalrenovering och återställning har uppskattats till minst 40 Mkr, men påverkas naturligtvis även av byggnadens kommande användning. En försäljning av Stiftelsen 1 skulle bidra till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser; kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning inom kommunen.

Byggnaden har sedan uppförandet i huvudsak nyttjats för olika former av vårdverksamheter. Fastighetskontoret övertog fastigheten från Micasa 2009 och från och med det fram till hösten 2016 var byggnaden uthyrd till Trafikverket. Idag är byggnaden vakant och kommunens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats om sitt lokalbehov men tackat nej till att inrymma sina verksamheter i byggnaden.

Enligt kommunfullmäktige ska fastighetskontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning innebär bland annat att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar i syfte att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy, antagen 2012-05-19, framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Kontoret anser att det inte längre är av strategisk vikt för staden att fortsätta att äga och förvalta Stiftelsen 1. En försäljning kan således bidra till en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser.

Försäljningen av fastigheten Stiftelsen 1 har skett på öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare/transaktionsrådgivare. I den slutgiltiga budgivningen inkom sammanlagt elva bud, så kallade slutbud. Kontoret har utifrån detta valt att gå vidare med den aktör som har lämnat det sammantaget mest fördelaktiga budet för staden, med utgångspunkt i en sammanvägd bedömning av: nivå på budet, avsedd verksamhet, kvalitet och genomförbarhet i utvecklingsplan och projektstrategi, bolagets ekonomiska status samt kommersiell erfarenhet av liknande projekt hos respektive aktör/budgivare. Köparen är ett bolag inom Centriakoncernen. Centria är ett privatägt familjebolag med rötter i Linköping och ägas av Linköping Invest AB. Inom familjen finns lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning och utveckling av befintliga fastigheter. Det överenskomna priset ligger över den nivå som en extern oberoende marknadsvärdering, vilken kontoret låtit genomföra inför försäljningen, indikerat. Enligt köparens utvecklingsplan och projektstrategi planerar köparen att bedriva hotellverksamhet med restaurang och kombinerad frukostmatsal i byggnaden.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 oktober 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Av kommunfullmäktiges budget för 2018 framgår att staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning som innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Byggnader som inte långsiktigt behövs för stadens egna verksamheter kan avyttras.

Fastighetsnämndens uppdrag är primärt att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Genom en effektiv fastighetsförvaltning ska stadens lokalkostnader för de egna verksamheterna hållas nere. Flera av nämndens fastigheter har ett stort underhållsbehov. Ett antal projekt bedöms ge negativ resultatpåverkan under ett antal år, vilket kan påverka den fortsatta förmågan att leverera resultat. Nämnden har därför i uppdrag att säkra en långsiktigt hållbar utveckling av nivån på avkastning och resultat.

Stadsledningskontoret delar fastighetsnämndens bedömning att fastigheten Stiftelsen 1 inte behövs långsiktigt för stadens verksamheter och därför kan avyttras.

Den försäljningsprocess med oberoende marknadsvärdering samt sedvanlig analys och prövning av tilltänkta köpare som genomförts enligt fastighetsnämndens redovisning i ärendet, tillförsäkrar enligt stadsledningskontorets uppfattning att staden överlåter fastigheten på marknadsmässiga villkor till en köpare som kan förväntas ta ett långsiktigt ansvar för fastighetens fortsatta utveckling.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige godkänner köpeavtal enligt bilaga 1 avseende försäljning av fastigheten Stiftelsen 1 för en sammanlagd försäljningslikvid om 110 miljoner kronor till Fastighets AB Stiftelsen.