

Handläggare
Lars Fladvad
Sektorn för administration, ledning och service

Diarienummer
2017KS/0278

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag om försäljning av Dekorhuset och G-studion

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner rapporten.
2. Kommundirektörens uppdrag att utreda försäljning av Dekorhuset och G-studion är därmed utfört.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

Anbud har inkommit om att förvärva hela eller delar av Dekorhuset och G-studion. Värdet på byggnaderna uppgår till 21,8 mnkr. Till prisbilden hör att byggnaderna är i stort behov av renovering, vilket uppskattas kräva investeringar på cirka 100-120 mnkr. En försäljning av byggnaderna förordas framför fortsatt kommunal förvaltning med uthyrning till konstnärer och keramiker. Rapporten om utredning av försäljning förslås godkännas och kommundirektörens uppdrag är därmed slutfört.

Bakgrund

Värmdö kommun förvärvade 2012 ett flertal fastigheter i Gustavsbergs hamn, däribland fastigheten Gustavsberg 1:488 där Dekorhuset och G-studion är lokaliserade. En analys av byggnadernas status visade på stora behov av ombyggnads- och underhållsåtgärder.

Kommunstyrelsen beslutade i april 2017 att ge kommundirektören i uppdrag att utreda en försäljning av fastigheten Gustavsberg 1:488 (Dekorhuset och G-studion) alternativt egen förvaltning av fastigheten på kort och lång sikt.

Ärendebeskrivning

I januari 2016 anmälde Ateljéföreningen G-studion intresse för förvärv av Dekorhuset och G-studion för 17 mnkr. Då anbudet understeg det beräknade marknadsvärdet med mer än 200 000 € hade kommunen dock, enligt EU:s statsstödsregler, inte möjlighet att acceptera budet.

I mars samma år inkom ett bud på 20 mnkr för förvärv av fastigheterna från Ateljéföreningen. Anbudet var dock under förutsättning att Värmdö kommun gick in som borgensman för de banklån som föreningen avsåg att teckna. I maj 2016 beslutade kommunfullmäktige att avslå ansökan om kommunal borgen, men att gå vidare med att teckna en avsiktsförklaring om försäljning utifrån det inkomna anbudet.

Diarienummer
2017KS/0278

Kommunen tog fram ett förslag till avsiktsförklaring mellan Ateljéföreningen och kommunen. I februari 2017 meddelade föreningen att ett köp av fastigheten inte längre var aktuellt.

Vidare har ytterligare två anbud inkommit. Ett par konstnärer, verksamma i ateljéerna, lämnade i december 2016 ett bud på 4 mnkr för förvärv av G-studion.

I februari 2017 lämnade Fondexgruppen ett bud på 20 mnkr för förvärv av Dekorhuset och G-studion. Av anbudet framgår att företaget är berett att ta ansvar för och genomföra en upprustning av fastigheterna för att möjliggöra fortsatt ateljéverksamhet.

Bedömning

I enlighet med Värmdö kommuns fastighets- och lokalpolicy ska kommunen i huvudsak äga de fastigheter som långsiktigt behövs för kommunens verksamheter, under förutsättning att det är mest ekonomiskt fördelaktigt. Undantag kan beslutas av kommunstyrelsen för fastigheter där det finns särskilda skäl för kommunens ägande, exempelvis för fastigheter av kulturhistoriskt värde.

Två oberoende värderingar uppskattar Dekorhuset och G-studion till cirka 21,8 mnkr. En försäljning av Dekorhuset och G-studion bedöms vara mer fördelaktigt än kommunal förvaltning av byggnaderna. Lantmäteriet har bedömt att göra separata fastigheter av Dekorhuset och G-studion inte är lämpligt då kommunikationsytor, tekniska försörjningssystem och utrymningsvägar är gemensamma för de båda byggnaderna. Därmed bedöms en försäljning av de båda lokalerna samlat vara att föredra.

Kommunstyrelsen förslås godkänna rapporten och därmed avsluta kommundirektörens uppdrag om att utreda försäljning av Dekorhuset och G-studion.

Ekonomiska konsekvenser

För det fall kommunen ska förvalta Dekorhuset och G-studion för vidare uthyrning till konstnärer och keramiker beräknas en investering på minst 100 mnkr nödvändig. Bedömningen utgår från att en total ombyggnad sker, vilket är en kostnad i paritet med nyproduktion. Kostnaderna för en renovering är svåra att bedöma utan att genomföra en grundlig undersökning av byggnaderna, men uppskattas till cirka 120 mnkr.

Hyresnivån för ateljéerna i Dekorhuset och G-studion uppgår till cirka 800 kr/kvm. För det fall kommunen ska genomföra en genomgripande upprustning av lokalerna för att långsiktigt kunna förvalta dem bedöms hyresnivån behöva höjas till cirka 2 000 kr/kvm.

En försäljning av byggnaderna för cirka 21,8 mnkr innebär att fastigheterna överläts till det värde som två av varandra oberoende värderingar har kommit fram till. Priset är i paritet med kommunens kostnader för förvärv av byggnaderna 2012.

Konsekvenser för miljön

Renoveringsbehovet för Dekorhuset och G-studion är stort och det effektivaste bedöms vara att bygga om hela lokalen och bygga nytt inuti ett renoverat skal. Ombyggnaden kan etappindelas för att kunna bibehålla viss verksamhet.

Diarienummer
2017KS/0278

Konsekvenser för medborgarna

Möjligheten att behålla och utveckla konstnärlig och keramisk verksamhet i bland annat Dekorhuset och G-studion bedöms vara av stort allmänintresse. Lokalerna har dock ett stort renoveringsbehov, vilket medför ekonomiska konsekvenser. Därmed bedöms det finnas en risk för vakanser i ateljéerna, redan i dagsläget är omsättningen av hyresgäster cirka 20 procent bland annat på grund av stor omflyttning till Chamottehuset. Detta kan påverka de medborgare som nyttjar lokalerna och dess verksamhet.

Konsekvenser för barn

Ärendet bedöms inte ha några särskilda konsekvenser för barn utöver vad som framkommit för medborgare i övrigt.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Rapport Utredning av försäljning av Dekorhuset och G-studion	Biläggs
2	Protokollsutdrag KS 2017-04-05 § 90	Biläggs

Camilla Broo
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorschef administration