

Utlåtande 2015:149 RI (Dnr 123-1703/2015)

Försäljning av Fatburen 2, del av Söderhallarna

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för försäljning av Fatburen 2, i enlighet med fastighetsnämndens förslag och med beaktande av stadsledningskontorets synpunkter, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden utreder möjligheterna att avyttra Fatburen 2 som utgör en del av Söderhallarna belägen invid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Fastighetsnämnden har den 20 oktober 2015 fattat beslut om att uppdra till fastighetskontoret att utreda och inleda försäljningsprocessen av Fatburen 2. Kontorets ambition är att i första hand genomföra en riktad försäljning med Atrium Ljungberg som köpare.

Eftersom försäljningslikviden bedöms överstiga det belopp om 90,0 miljoner kronor för vilken fastighetsnämnden får fatta beslut om så har nämnden överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har beretts av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att ärendet ligger i linje med de direktiv som formulerats av kommunfullmäktige och att Fatburen 2 inte är av tillräcklig strategisk vikt för fortsatt ägande. Kontoret vill emellertid understryka vikten av en noggrann så kallad Due Diligence-process där värdering av fastigheten ingår som en mycket viktig parameter.

Mina synpunkter

Fastigheten Fatburen 2 innehåller kontor, butiker samt saluhallen Söderhallarna och bedöms inte vara av strategisk vikt för fortsatt ägande. En försäljning av fastigheten syftar till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Fatburen 2 är belägen i ett av stadens mest attraktiva områden och kan tillföra staden en betydande intäkt vid en försäljning. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra viktiga och prioriterade investeringsprojekt som exempelvis upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset, inte minst den kostsamma upprustningen av Forsgrenska badet. Med detta som bakgrund uppdras fastighetsnämnden att gå vidare med en försäljning till en seriös och långsiktig aktör.

Saluhallsverksamheten planeras efter försäljningen fortsätta och får dessutom ökade möjligheter att utvecklas då hela bottenplanet får samma ägare. För att säkerställa saluhallens fortlevnad är stadens avsikt att teckna en avsiktsförklaring med köparen. Köparen avser att vidareutveckla saluhallen med ett modernt och varierat innehåll av restauranger, caféer samt butiker spridda inom gastronomi och mathantverk.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) enligt följande.

Vi ställer oss positiva att staden nu påbörjar arbetet med att avyttra sina saluhallar. Precis som vi tidigare har motionerat om så är saluhallar inte en kommunal kärnverksamhet, och det gläder oss att den rödgrönrosa majoriteten tar intryck av vår politik i fråga om detta. Likaså är det positivt att staden i första hand avser att teckna en avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg som idag äger grannfastigheten Fatburen 1. Det är viktigt att saluhallsverksamheten som sådan säkerställs i en avsiktsförklaring

med köparen, samt att en marknadsmässig värdering av fastigheten genomförs innan försäljning.

Medborgarplatsen är en mycket viktig del av staden och Södermalm. Just nu är platsen otrygg under stora delar av dygnet och den lever inte upp till sin potential. Staden bör tillsammans med den nya ägaren starta ett projekt för att göra Medborgarplatsen och dess stråk från Björns trädgård till Fatbursparken och Södra station, mer attraktivt och tryggt. Ett sådant projekt kan innefatta en översyn av torghandel och annan kommersiell verksamhet, belysning, grönska, gång- och cykelstråk samt möjligheterna till om- och tillbyggnad av befintliga byggnader. Genom s.k. placemaking, där boende och företag i området inkluderas i stadens process, kan området bli mycket mer hållbart, attraktivt och tryggt än idag. Såväl idéer som finansiering från privata aktörer ska kunna tas emot i en sådan process.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi är positiva till en försäljning av fastigheten. Den tillhör inte stadens kärnverksamhet. Fastigheten ligger i ett av stadens mest attraktiva områden och kan tillföra staden en betydande intäkt vid en försäljning. Vi bedömer dock att det finns en stor risk att priset inte blir det optimala när man bara har en potentiell köpare. Ett underlag bör därför tas fram som visar hur försäljningen av fastigheten kan prövas på en öppen marknad.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för försäljning av Fatburen 2, i enlighet med fastighetsnämndens förslag och med beaktande av stadsledningskontorets synpunkter, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Lars Jilmstad (alla M) och Karin Ernlund (C) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetsnämnden äger och förvaltar idag fastigheten Fatburen 2 som utgör en del av Söderhallarna belägen invid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Fastighetens areal är 2 263 kvm och byggnaden har en uthyrd area om cirka 9 868 kvm. Byggnaden uppfördes kring år 1990 och har varit i stadens ägo sedan dess. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor. På kontorsplanen ryms privata aktörer såväl som Svenska Kyrkan, kulturnämnden (Kulturskolan) samt äldre- och barnnämnden.

I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 19 maj 2012 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Fastighetskontoret anser att en försäljning av Fatburen 2 skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra projekt inom staden som exempelvis Medborgarhuset.

Atrium Ljungberg äger idag grannfastigheten Fatburen 1 som delar infrastruktur med Fatburen 2. De tekniska systemen och logistik som hissar etc. är idag gemensamma för bägge fastigheterna. Fastigheterna är också delvis sammanbyggda. En fastighetsägare med helhetsperspektiv på de båda fastigheterna och med ansvar för hela bottenplanet har bättre förutsättningar att utveckla bland annat saluhallsverksamheten.

Mot bakgrund av detta – samt att fastighetskontoret uppfattar Atrium Ljungberg som en seriös och långsiktig fastighetsägare och fastighetsutvecklare – anser fastighetskontoret att en riktad försäljning till Atrium Ljungberg är det bästa alternativet. Saluhallsverksamheten planeras fortsätta och får dessutom ökade möjligheter att utvecklas då hela bottenplanet får samma ägare. Stora delar av byggnaden har i nuläget en inriktning på butiker och restauranger som inte är primär för fastighetsnämndens uppdrag. Saluhallsdelen i form av råvaror (livsmedel) utgör idag dessutom en mycket begränsad del av totalutbudet.

Fatburen 2 har ett bokfört värde om cirka 81 mnkr. Fastigheten har ett driftnetto om cirka 8 mnkr kronor (ett genomsnitt av de tre senaste åren 2012-2014). Byggnaderna på fastigheten är i stort behov av renovering och utveckling. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1 mnkr.

Inriktningsbeslutet anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för det specifika fastighetsobjektet. Inför försäljningen planerar fastighetsnämnden att låta genomföra sedvanlig Due Diligence såsom

- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.
- Ansökan om erforderliga lantmåteriförrättningar i det fall det behövs.
- Värdering av fastigheten.
- Överlåtelsebesiktning.
- Eventuell miljöinventering.
- Eventuell uppmätning av byggnadens areor enligt svensk standard.

Ovan punkter syftar till att minimera de eventuella risker som skulle kunna föreligga i samband med en försäljning av fastigheten.

Fastighetsnämnden arbetar fram ett förslag till genomförandebeslut förutsatt att erbjuden köpeskillning är marknadsmässig. Försäljningsprocessen bedöms vara avslutad under 2016.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2015 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra till fastighetskontoret att utreda och inleda försäljningsprocessen av Fatburen 2 i enlighet med kontorets förslag. Kontorets ambition är att i första hand genomföra en riktad försäljning med Atrium Ljungberg som köpare.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens uppdrag till fastighetskontoret avseende Fatburen 2.

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (FP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Per Ankersjö (C), *bilaga 1*.

Lisa Fuglesang (KD) instämmer i särskilt uttalande från Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktige ska kontoret förvalta och utveckla fastigheter som staden långsiktigt ska inneha. Staden ska vidare ha en aktiv fastighetsförvaltning och en

öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Den aktiva förvaltningen innebär bland annat försäljning av fastigheter för att uppnå syftet om en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. I fastighetsnämndens försäljningspolicy som antogs 2012-05-19 framgår att fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska avyttras.

Fastigheten utgör en del av Söderhallarna som omfattar de två huskropparna Saluhallshuset och Björkhallshuset. Atrium Ljungberg äger grannfastigheten Fatburen 1 på vilken Björkhallshuset är beläget och har uttryckt en önskan om att få förvärva Fatburen 2 för att på ett mer effektivt sätt kunna utveckla Söderhallarna. Fastighetskontoret ska utreda möjligheterna att avyttra Fatburen 2 till Atrium Ljungberg.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag fastigheten Fatburen 2 som utgör en del av Söderhallarna belägen invid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm. Fastighetens areal är 2 263 kvm och byggnaden har en uthyrd area om cirka 9 868 kvm. Byggnaden uppfördes kring år 1990 och har varit i stadens ägo sedan dess. Fastigheten inrymmer saluhall, butiker och kontor. På kontorsplanen ryms privata aktörer såväl som Svenska Kyrkan, Kulturförvaltningen (Kulturskolan) samt Äldreförvaltningen.

En försäljning av Fatburen 2 skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalvinsten som förväntas uppstå kan användas på ett resurseffektivare sätt än om fastigheten behålls för förvaltning. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra projekt inom staden som exempelvis Medborgarhuset. Atrium Ljungberg äger idag grannfastigheten Fatburen 1 som delar infrastruktur med Fatburen 2. De tekniska systemen och logistik som hissar etc. är idag gemensamma för bägge fastigheterna. Fastigheterna är också delvis sammanbyggda. En fastighetsägare med helhetsperspektiv på de båda fastigheterna och med ansvar för hela bottenplanet har bättre förutsättningar att utveckla bland annat saluhallsverksamheten.

Mot bakgrund av detta samt att fastighetskontoret uppfattar Atrium Ljungberg som en seriös och långsiktig fastighetsägare och utvecklare avseende framförallt handelsområden och kontorsfastigheter på tillväxtorter så anser fastighetskontoret att en riktad försäljning till Atrium Ljungberg är det bästa alternativet. Saluhallsverksamheten planeras fortsätta och får dessutom ökade möjligheter att utvecklas då hela bottenplanet får samma ägare. Stora delar av byggnaden har i nuläget en inriktning på butiker och restauranger som inte är primär för fastighetskontorets uppdrag. Saluhallsdelen i form av råvaror (livsmedel) utgör idag dessutom en mycket begränsad del av totalutbudet.

Avsiktsförklaring från Atrium Ljungberg avseende Söderhallarna

Atrium Ljungbergs avsikt med förvärvet av Söderhallarna är att vidareutveckla en av Stockholms viktigaste offentliga platser. Atrium Ljungberg vill utveckla saluhallen Söderhallarna med ett modernt och varierat innehåll av restauranger, caféer samt

butiker spridda inom gastronomi och mathantverk. Atrium Ljungbergs mål är att vidareutveckla saluhallsmiljön samt att förtydliga och förbättra den invändiga strukturen för att underlätta att komma till och röra sig inne i Söderhallarna. Den sammanslagning av de två fastigheterna som Atrium Ljungberg vill förverkliga ger ett starkare sammanhang och förbättrade kopplingar mellan en utökad saluhall, biograf, restauranger och övrigt innehåll.

Åtgärder

Inför försäljningen planerar fastighetskontoret att låta genomföra sedvanlig Due

Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut och övriga belastningar samt rättigheter.
- Ansöka om erforderliga lantmäteriförrättningar i det fall det behövs.
- Värdering av fastigheten.
- Överlåtelsebesiktning.
- Eventuell miljöinventering.
- Eventuell uppmätning av byggnadens areor enligt svensk standard.

Tidplan

Försäljningsprocessen kan inledas omgående och kan förväntas vara avslutad under år 2016.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Fatburen 2 har ett bokfört värde om cirka 80 685 000 kronor. Fastigheten har ett driftnetto om cirka 8 000 000 kronor (ett genomsnitt av de 3 senaste helåren 2012-2014). Byggnaderna på fastigheten är i stort behov av renovering och utveckling. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1 000 000 kronor.

Miljökonsekvenser

En utredning av om det behöver genomföras en miljöinventering, som syftar till att se om det finns några miljökonsekvenser att ta hänsyn till, kommer eventuellt att göras.

Risker

Den Due Diligence process som fastighetskontoret kommer att genomföra syftar till att minimera de eventuella risker som skulle kunna föreligga i samband med en försäljning av fastigheten.

Plan för uppföljning

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå

till för en viss grupp fastigheter eller för en viss fastighet. Fastighetskontoret arbetar fram ett förslag till genomförandebeslut förutsatt att erbjuden köpeskilling är marknadsmässig. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2015 med förslag till genomförandebeslut.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre utnyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av Fatburen 2.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att ärendet ligger i linje med de direktiv som formulerats av kommunfullmäktige. Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter och andra byggnader kan avyttras.

Stadsledningskontoret anser att Fatburen 2 inte är av tillräcklig strategisk vikt för fortsatt ägande då fastigheten inte är nödvändig för stadens kärnverksamhet. Kontoret delar fastighetskontorets synpunkt att en försäljning av fastigheten skulle syfta till ett bättre och mer ändamålsenligt utnyttjande av stadens resurser. Kapitalet som frigörs kan användas till finansiering av andra viktiga och prioriterade investeringsprojekt inom fastighetsnämndens portfölj. Det kan i detta sammanhang nämnas att det exempelvis föreligger ett omfattande upprustningsbehov av Medborgarhuset (inkluderande idrottsnämndens lokaler); där ett inriktningsbeslut fattats med en bedömd investeringsutgift om cirka 485 mnkr.

Stadsledningskontoret konstaterar att den bedömda försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där fastighetsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta inriktningsbeslut om försäljning.

Stadsledningskontoret anser att inriktningsbeslutets förordnande om en riktad försäljning till Atrium Ljungberg är godtagbar. Kontoret delar fastighetsnämndens analys om skälen bakom en riktad försäljning.

Stadsledningskontoret vill emellertid understryka vikten av en noggrann så kallad Due Diligence process där värdering av fastigheten ingår som en mycket viktig parameter. Även en prövning av den tilltänkta köparens seriositet och långsiktigt ansvarstagande ska ingå. För att säkerställa att avyttringen sker på marknadsmässiga

grunder ska fastighetskontoret därför samråda med stadsledningskontoret inför genomförandebeslut i fastighetsnämnden. Fastighetstransaktionen ska villkoras av genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret föreslår med beaktande av kontorets synpunkter att kommunfullmäktige godkänner inriktning för försäljning av Fatburen 2, del av Söderhallarna.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (FP) enligt följande.

1. Att ärendet återremitteras.
2. Att därutöver anföra följande:

Vi är positiva till en försäljning av fastigheten. Den tillhör inte stadens kärnverksamhet. Fastigheten ligger i ett av stadens mest attraktiva områden och kan tillföra staden en betydande intäkt vid en försäljning. Vi bedömer dock att det finns en stor risk att priset inte blir det optimala när man bara har en potentiell köpare. Ärendet bör därför återremitteras i syfte att arbeta fram ett underlag som visar hur försäljningen av fastigheten kan prövas på en öppen marknad.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Vi ställer oss positiva till att staden nu påbörjar arbetet med att avyttra sina saluhallar. Detta är helt i linje med den motion som vi tidigare har lagt och som fastighetsnämnden gav ett remissvar den 25 augusti 2015. Fastighetskontoret menar att stora delar av byggnaden har en inriktning som inte är primär för fastighetskontorets uppdrag och såsom motionen lyfter så är saluhallar inte en kommunal kärnverksamhet.

Ersätтарыttrande gjordes av Per Ankersjö (C) enligt följande.

Centerpartiet ställer sig positivt till försäljningen av stadens del av Söderhallarna. Vi tror att en ny ägare kan innebära en vitamininjektion till verksamheten i huset. Medborgarplatsen är en mycket viktig del av staden och Södermalm. Just nu är platsen otrygg under stora delar av dygnet och den lever inte upp till sin potential. Staden bör tillsammans med den nya ägaren starta ett projekt för att göra Medborgarplatsen och dess stråk från Björns trädgård till Fatbursparken och Södra station, mer attraktivt och tryggt. Ett sådant projekt kan innefatta en översyn av torghandel och annan kommersiell verksamhet, belysning, grönska, gång- och cykelstråk samt möjligheterna till om- och tillbyggnad av befintliga byggnader. Genom s.k. placemaking, där boende och företag i området inkluderas i stadens process, kan området bli mycket mer hållbart, attraktivt och tryggt än idag. Såväl idéer som finansiering från privata aktörer ska kunna tas emot i en sådan process.