

Handläggare
Jonas Mångs
Telefon: 0850826985

Till
Fastighetsnämnden
2018-09-25

Försäljning avseende fastigheten Stiftelsen 1.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

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 bifogat köpekontrakt.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.

Sammanfattning

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.

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.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

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. 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.

Utlåtande

Bakgrund

År 1873 på Oscarsdagen den 1 december la änkedrottning Josefina ned den första grundstenen till Stiftelsen Oscar I:s Minnes vårdbyggnad på Björngårdsgatan på Södermalm. Syftet var att uppföra ett ”asyl för sjuka och fattiga”, som arkitekten Per Ulrik Stenhammar skrev i sin bygglovsansökan. Efter Josefinas död 1877 testamenterades fastigheten till Stiftelsen Oscar I:s Minne. År 1951 sålde stiftelsen i sin tur fastigheten till Stockholms stad och sedan dess har den varit i kommunens ägo.

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.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Avyttring

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. Förutom nivå på budet har samtliga budgivare, i enlighet med försäljningsprospektet, ombetts att redovisa utvecklingsplan för den verksamhet de planerar att bedriva samt en projektstrategi för hur de avser renovera byggnaden för verksamhetsändamålet. Utöver detta har budgivarna även ombetts att inkomma med information om det förvärvande bolaget, dess ägarstruktur samt uppgifter om hur köpet ska finansieras.

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, kvalité och genomförbarhet i utvecklingsplan och projektstrategi, bolagets ekonomiska status samt kommersiell erfarenhet av liknande projekt hos respektive aktör/budgivare.

Det överenskomna priset ligger över den nivå som en extern oberoende marknadsvärdering, vilken kontoret låtit genomföra inför försäljningen, indikerat.

Köparen har i samband med försäljningsprocessen inkommit med en utvecklingsplan och projektstrategi, se bilaga 1. *Köpekontrakt med kontraktsbilagor*. Enligt dessa planerar köparen att bedriva hotellverksamhet med restaurang och kombinerad frukostmatsal i byggnaden.

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. 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.

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. 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.

Mål och syfte

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.

Åtgärder

Inför försäljningen har kontoret låtit genomföra följande:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter,
- värdering av fastigheten,
- överlåtelsebesiktning,
- uppmätning av byggnadens area.

Ekonomi

Stiftelsen 1 har ett bokfört värde om cirka 10 Mkr. Fastigheten har ett driftsmässigt netto, justerat för engångsposter i form av ersättning och skadestånd från Trafikverket, om cirka -0,5 Mkr avseende helåret 2017 samt ett resultat om cirka -1,6 Mkr avseende samma period.

Samråd

Samråd och förankring har skett med bland annat exploateringskontoret för att säkerställa att försäljningen är förenlig med bland annat stadens utvecklingsplaner för Fatbursparken.

Risker

Via den genomlysning som kontoret låtit genomföra av markområdet har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

Kontorets analys

Kontoret anser att en mer ändamålsenlig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom en försäljning av fastigheten Stiftelsen 1.

Bilagor

1. Köpekontrakt med kontraktsbilagor
2. Marknadsvärdering (Värdebedömning)

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-09-12
Anna Wahlström	2018-09-12