

Utlåtande 2017:188 RI (Dnr 122-938/2017)

Försäljning avseende fastigheten Stiftelsen 1 (Södermalm)

Inriktningsbeslut

Hemställan från fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Fastighetsnämndens hemställan om försäljning av fastigheten Stiftelsen 1 godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden har i beslut den 16 maj 2017 hemställt om kommunfullmäktiges godkännande att avyttra fastigheten Stiftelsen 1.

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 ha en aktiv fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av stadens fastigheter innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Staden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter eller på andra sätt är strategisk viktiga för staden.

Fastigheten Stiftelsen 1 vid Fatbursparken på Södermalm är idag tomställd och har ett mycket stort renoverings- och utvecklingsbehov. Stadens egna förvaltningar och bolag har tillfrågats och tackat nej till att inrymma verksamheter i byggnaden. Fastigheten är inte heller av strategisk vikt för staden. En försäljning av Stiftelsen 1 bidrar genom den kapitalvinst som uppstår till ett bättre och mer ändamålsenligt nyttjande av stadens resurser. En utveckling av fastigheten kan också bidra positivt till området kring fastigheten och göra området mer levande och tryggt.

Fastighetens stora kulturhistoriska värde ska bevaras vid en försäljning och den framtida användningen ska vara anpassad till byggnadens kulturvärde.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Fastighetsnämndens hemställan om försäljning av fastigheten Stiftelsen 1 godkänns.

Stockholm den 23 augusti 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Fastighetsnämnden 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 1873 och 1875 och har en lokalarea om drygt 2000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Fastighetens bokförda värde är 10,8 mnkr. Byggnaden har ett mycket stort renoverings- och utvecklingsbehov och är idag tomställd. Stadens nämnder och bolag har efter förfrågan tackat nej till att inrymma verksamheter i lokalerna.

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

Försäljningsprocessen kan inledas omgående med värdering och övriga så kallade Due Diligence-aktiviteter för att underlätta intresserade köpars insamling av information om fastigheten. Försäljningen planeras att avslutas under år 2018 med förslag till genomförandebeslut under förutsättning att erbjuden köpeskillning är marknadsmässig.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 maj 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra till fastighetskontoret att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheten Stiftelsen 1 i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens uppdrag till fastighetskontoret avseende fastigheten Stiftelsen 1.

Särskilt uttalande gjordes av Kerstin Fredriksson m.fl. (L), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 april 2017 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. En aktiv förvaltning innebär även att ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar för att

skapa 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.

År 1873 på Oskarsdagen den 1:a december lade änkedrottning Josefine ned den första grundstenen till Stiftelsen Oscar I:s minnes vårdbyggnad på Björngårdsgatan. Syftet var att uppföra en ”asyl för sjuka och fattiga”, som arkitekten Per Ulrik Stenhammar skrev i sin ansökan om byggnadslov.

Efter Josefinas död 1877 testamenterades fastigheten till Stiftelsen Oscar I:s minne. År 1951 sålde Stiftelsen Oscar I:s minne i sin tur fastigheten till Stockholms stad och sedan dess har den varit i kommunens ägo.

Byggnaden har sedan uppförandet nyttjats för i huvudsak olika former av vårdverksamheter. Fastighetskontoret övertog fastigheten från MICASA 2009. Fram till hösten 2016 har byggnaden varit uthyrd till Trafikverket.

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.

Mål och syfte

Fastighetskontoret äger och förvaltar idag 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 1873 och 1875 och har en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Byggnaden är idag tomställd och har ett mycket stort renoverings- och utvecklingsbehov. Kostnaden för en total renovering och återställning har uppskattats till 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 planerar fastighetskontoret att låta genomföra sedvanlig Due Diligence såsom exempelvis:

- Genomgång av servitut samt övriga belastningar och rättigheter
- Värdering av fastigheten
- Överlåtelsebesiktning
- Eventuell miljöinventering
- Uppmätning av byggnadens areor

Tidplan

Försäljningsprocessen kan inledas omgående och kan förväntas vara avslutad under 2018.

Organisation

Enligt kontorets transaktionsprocess ansvarar fastighetskontorets utvecklingsavdelning för försäljningen.

Ekonomi

Stiftelsen 1 har ett bokfört värde om 10,8 mnkr. Fastigheten har ett driftnetto om cirka 1,8 mnkr kronor avseende helåret 2016 samt ett resultat om drygt 1,1 mnkr avseende samma period. Byggnaden är i stort behov av renovering och återställning, vilket kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Bedömda försäljningsomkostnader uppgår till totalt cirka 1,5 mnkr.

Risker

Den Due Diligence-process som fastighetskontoret kommer att genomföra syftar till att minimera de eventuella risker som kan föreligga i samband med en försäljning.

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 marknads-mässig. Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden under 2018 med förslag till genomförandebeslut.

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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsnämnden ska primärt tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter och enligt kommunfullmäktiges inriktning för nämnden utöva en aktiv fastighetsförvaltning med såväl strategiska försäljningar som förvärv av fastigheter.

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

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att beslutar att godkänna fastighetsnämndens hemställan om försäljning av fastigheten

Stiftelsen 1.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Kerstin Fredriksson m.fl. (L) enligt följande.

Fastigheten Stiftelsen innefattar byggnaden Oscar I:s Minne, en nära 150 år gammal byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Liberalerna har ingenting att invända mot försäljningen som sådan, men vill understryka vikten av att byggnaden bevaras.