

Oliwer Åstrand
Handläggare
033 357184

Datum
2017-12-04

Instans
Kommunstyrelsen
Dnr KS 2017-00726
282

Kommunfullmäktige

Fastigheten Hässlehus 9, Våglängdsgatan 5, förhyrning av lokal för kommunal verksamhet.

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Godkänna förhyrningen av Fastigheten Hässlehus 9, Våglängdsgatan 5 enligt bifogat hyresförslag, preliminärt från 2019-01-01 till 2033-12-31, till en årlig kostnad om 2 715 912 kr.

Ärendet i sin helhet

Som ett steg för arbetet med att bland annat trygghet på torget har ett uppdrag tagits fram för att fastigheten ska inrymma en filial till Kulturskolan samt utveckla befintlig mötesplats. Mötesplatsen som bland annat innehåller bibliotek och fritidsgård är viktig för stadsdelen.

Utifrån ovanstående har Lokalförsörjningsnämnden, Kulturnämnden och Fritids- och folkhälsonämnden tillsammans med AB Bostäder tagit fram ett förslag som innebär en tillbyggnad av befintlig fastighet och en ombyggnad av befintliga ytor. Förslaget innebär även att vägen utanför stängs av för biltrafik, vilket kommer öppna möjligheter för uppträdande och dylikt på delar av torget.

Upprättat förslag innebär en utökning av befintliga ytor till 1 689 m² från dagens 1 239 m², och en hyresnivå på 2 715 912 kr/år mot nuvarande 1 145 696 kr/år, hyran indexregleras enligt 60 % av KPI. Priset gäller varmhyra och avtalsperioden sträcker sig från preliminära 2019-01-01 till 2033-12-31 med nio månaders uppsägningstid och fem års förlängning. I avtalet finns även en utköpsklausul.

Under 2018 kommer Kulturnämnden och Fritids- och folkhälsonämnden att planera verksamheterna i de nya lokalerna. Ev. utökade kostnader kommer att behandlas i Budget 2019. Redan i förslaget till budget 2018 har Kulturnämnden erhållit ett nivåhöjande Kommunbidrag på 1,5 mnkr. Huruvida detta fullt ut kommer att utnyttjas under 2018 får de löpande uppföljningarna utvisa.

Beslutsunderlag

1. Fastigheten Hässlehus 9, Våglängdsgatan 5, förhyrning av lokal för kommunal verksamhet, 2017-10-24, (2017/LN0131)
2. Hässlehus, idéskiss för lokalhyresavtal och kalkyl från AB Bostäder i Borås, 2017-11-20

Malin Carlsson
Kommunalråd

Magnus Widén
Ekonomichef



Avdelning Lokalresursavdelningen **Nämnddatum** 2017-10-24 **Diarienummer** 2017/LN0131 282 **Mottagare** Kommunstyrelsen

Fastigheten Hässlehus 9, Våglängdsgatan 5, förhyrning av lokal för kommunal verksamhet.

Som ett steg för arbetet med att bland annat trygghet på torget har ett uppdrag tagits fram för att fastigheten skall inrymma en filial för Kulturskolan samt utveckla befintlig mötesplats. Mötesplatsen som bland annat innehåller bibliotek och fritidsgård är viktig för stadsdelen.

Kulturnämnden och Fritids- & folkhälsonämnden är de hyresgäster som berörs. Efter utredning har Lokalförvaltningsförvaltningen tillsammans med AB Bostäder tagit fram ett förslag som innebär en tillbyggnad av befintlig fastighet och en ombyggnad av befintliga ytor. Förslaget innebär även att vägen utanför stängs av för biltrafik och kommer att öppna för möjligheter med uppträdande och dylikt på delar av torget.

Hyresnivån idag är på totalt 1 145 696 kr/år och arean 1 239 m² (965 kr/m²).

Följande förslag har förhandlats fram:


Fastighet:	Hässlehus 9
Adress:	Våglängdsgatan 5
Hyresvärd:	AB Bostäder
Yta:	1 689 m ²
Hyra:	2 715 912 kr/år (1 608 kr/m ²) med utköpningsklasul
Hyresintäkt internhyra:	1 700 506 kr/år
Index:	60% KPI
Avtalstid:	Prel. 2019-01-01– 2033-12-31, 9 mån uppsägningstid, 5 års förlängning.
Underhåll:	Hyresvärden
VA:	inkl.
Värme- och ventkostnader:	inkl.
Moms:	exkl.

Lokalförsörjningsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till avtal i enligt med angivna villkor, samt översända för beslut till Kommunstyrelsen.

LOKALFÖRSÖRJNINGSNÄMNDEN



Mathias Duell
Ordförande



Anders Waldau
Förvaltningschef

Från: LN.diarium@boras.se
Skickat: den 3 november 2017 15:59
Till: Kommunstyrelsen Diarium; Fritids- och folkhälsonämnden Diarium;
Kulturnämnden Diarium; David Alm
Ämne: Fastigheten Hässlehus 9, Våglängdsgatan 5, förhyrning av lokal för kommunal
verksamhet.
Bifogade filer: 20171103122941556.pdf; E-post, Ricoh Scanner - Borås Stad .rtf

Hej,

Översänder enligt uppdrag Lokalförsörjningsnämndens beslut gällande Fastigheten Hässlehus 9,
Våglängdsgatan 5, förhyrning av lokal för kommunal verksamhet.

Med vänlig hälsning
Helén Glasér

Från: Scanner_donotreply@boras.se
Skickat: den 3 november 2017 12:30
Till: Helen Glaser
Ämne: Ricoh Scanner - Borås Stad
Bifogade filer: 20171103122941556.pdf

E-postmeddelandet skickades från "RNP002673968FC2" (MP C3003).

Skandatum: 03.11.2017 12:29:41 (+0100)

Frågor till: Scanner_donotreply@boras.se

Ricoh Scanner - Borås Stad

Från: Roger Kardell
Skickat: den 20 november 2017 16:16
Till: Desiree Karlsson
Ämne: VB: Hässlehus
Bifogade filer: Hässle hus 170828, idéskiss för lokalhyresavtal och kalkyl.pdf; Hässlehus 170412.pdf

Hej!

Lägg in i ärende 2017-00726

Med vänliga hälsningar

Roger Cardell
Budget- och controllerchef

Borås Stad
Stadsledningskansliet
Telefon 033-35 70 40
Mobil 0768-88 70 40
Fax 033-35 32 00
roger.cardell@boras.se
www.boras.se

Från: Bengt Engberg [<mailto:Bengt.Engberg@bostader.boras.se>]
Skickat: den 20 november 2017 15:48
Till: Roger Kardell <Roger.Cardell@boras.se>
Ämne: SV: Hässlehus

Hej Roger!
Här kommer önskat underlag..

Med vänliga hälsningar

Bengt Engberg
VD



Telefon: 033-442063
Kontor: Österlånggatan 17

E-post: Bengt.Engberg@bostader.boras.se
Webb: www.bostader.boras.se

Från: Roger Kardell [<mailto:Roger.Cardell@boras.se>]
Skickat: den 20 november 2017 10:43
Till: Bengt Engberg <Bengt.Engberg@bostader.boras.se>
Ämne: SV: Hässlehus

Hej Bengt!

Du har väl något bra presentationsmtrl/PP som vi kan bifoga ärendet....

Med vänliga hälsningar

Roger Cardell
Budget- och controllerchef

Borås Stad
Stadsledningskansliet
Telefon 033-35 70 40
Mobil 0768-88 70 40
Fax 033-35 32 00
roger.cardell@boras.se
www.boras.se

Från: Roger Kardell
Skickat: den 14 november 2017 10:54
Till: Bengt Engberg <bengt.engberg@bostader.boras.se>
Ämne: Hässlehus

Hej Bengt!

Vi har lokaliserat inhyrningsärendet och avser att ta upp det på KS den 4 dec. Vi är inte helt på det klara med om ärendet också behöver tas i KF den 19 dec. Det har ingen praktisk betydelse om vi har ett enat KS den 4/12 vilket vi förväntar oss.

Med vänliga hälsningar

Roger Cardell
Budget- och controllerchef

Borås Stad
Stadsledningskansliet
Telefon 033-35 70 40
Mobil 0768-88 70 40
Fax 033-35 32 00
roger.cardell@boras.se
www.boras.se



Ungdomsgård

Förening

Vi Hässleholmen

Bibliotek

Kulturskolan

Delad yta

Ny vägg

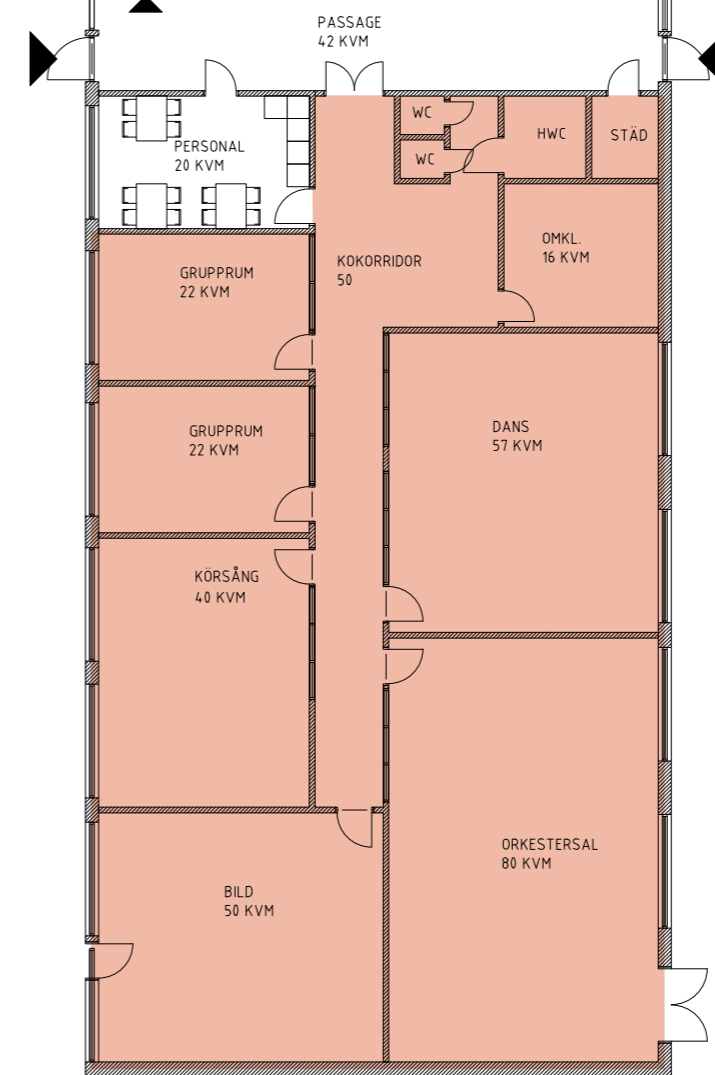
Bef. vägg

Riven vägg

Ny dörr

Bef. dörr

Riven dörr

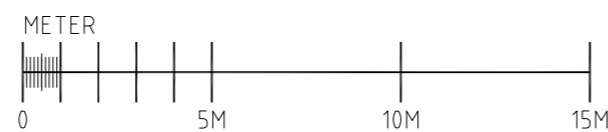


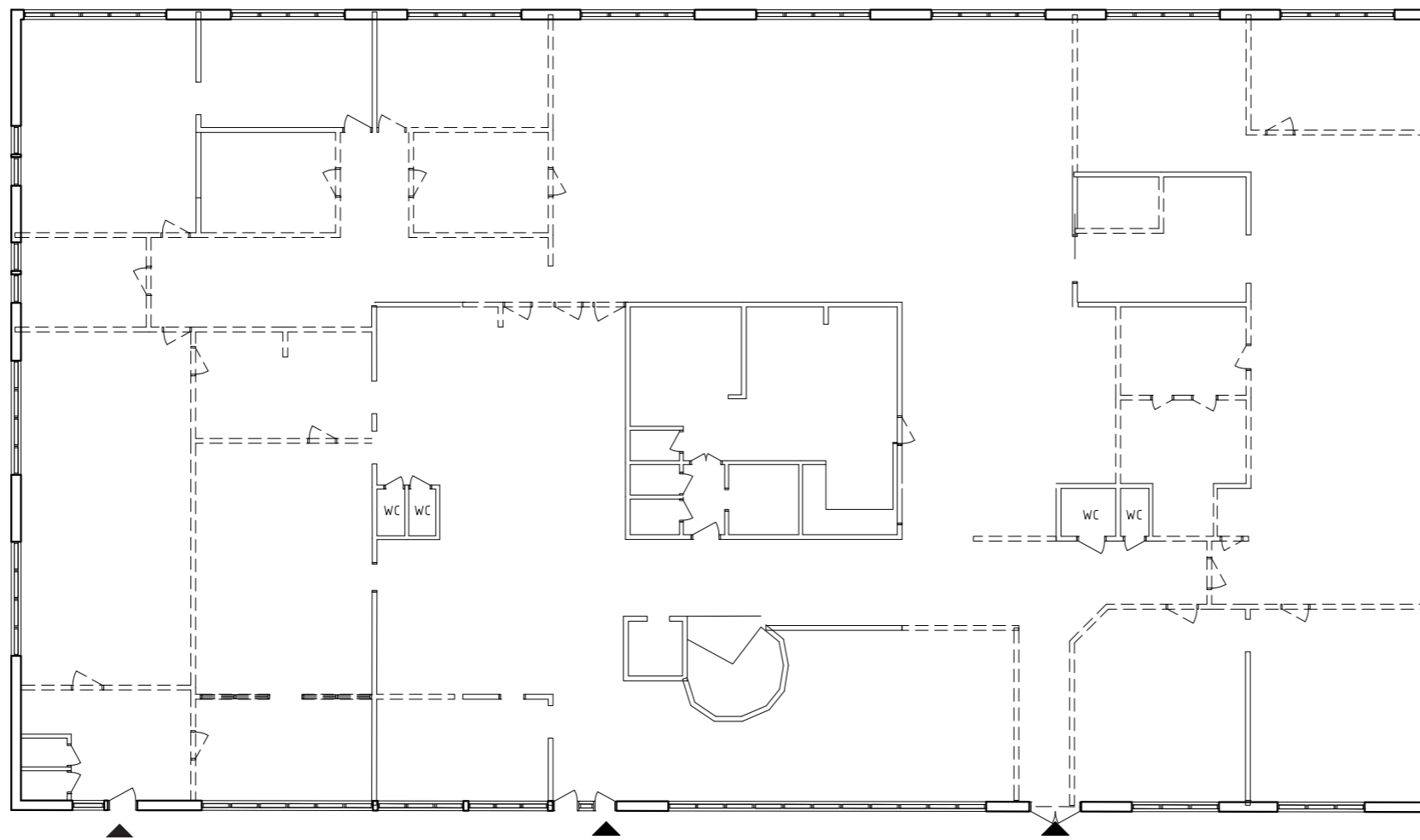
HÄSSLEHUS 9 BORÅS IDÉSKISS


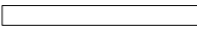
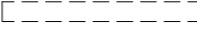



NYTT UTSEENDE

Plan 2

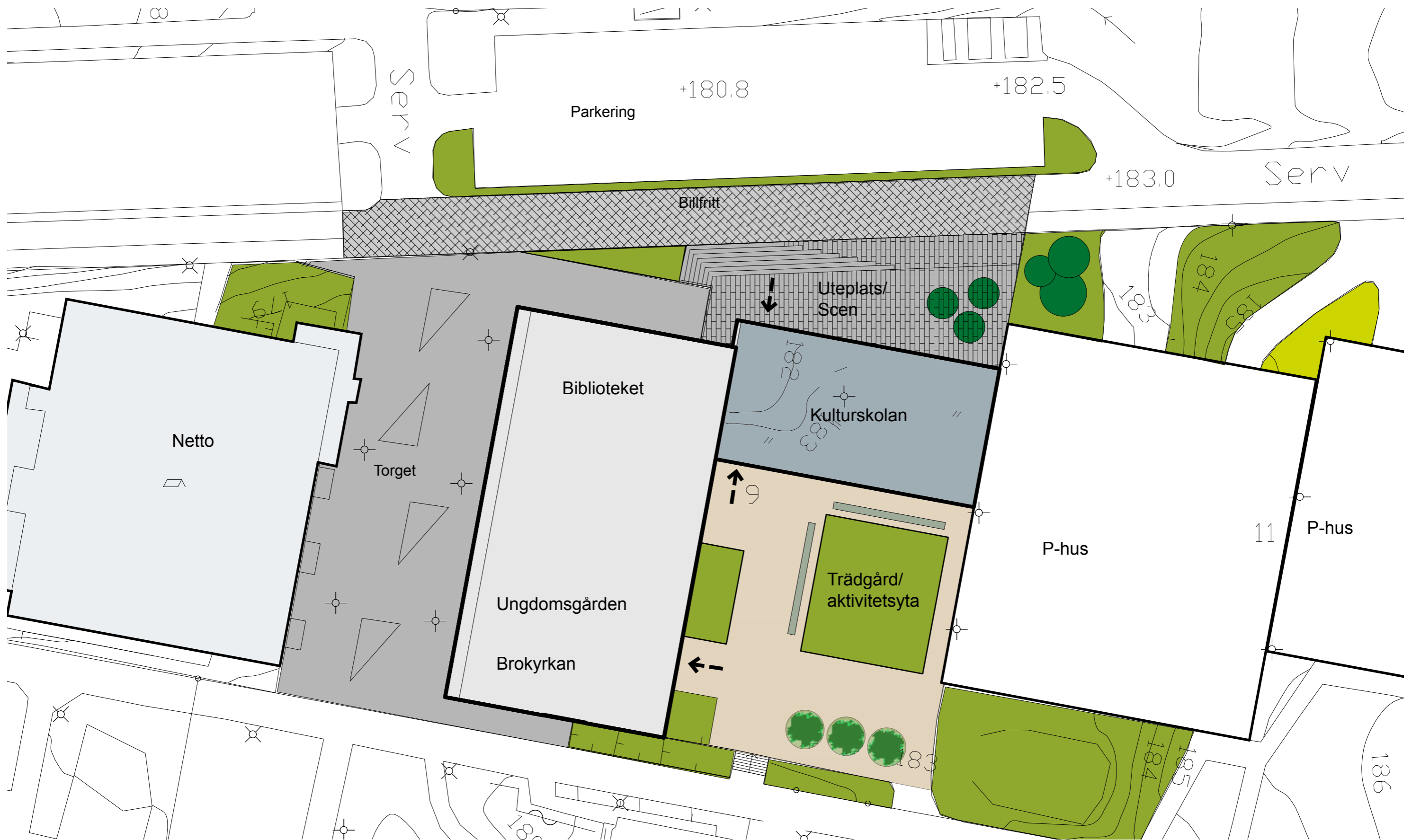
Skala 1:200 (A3)



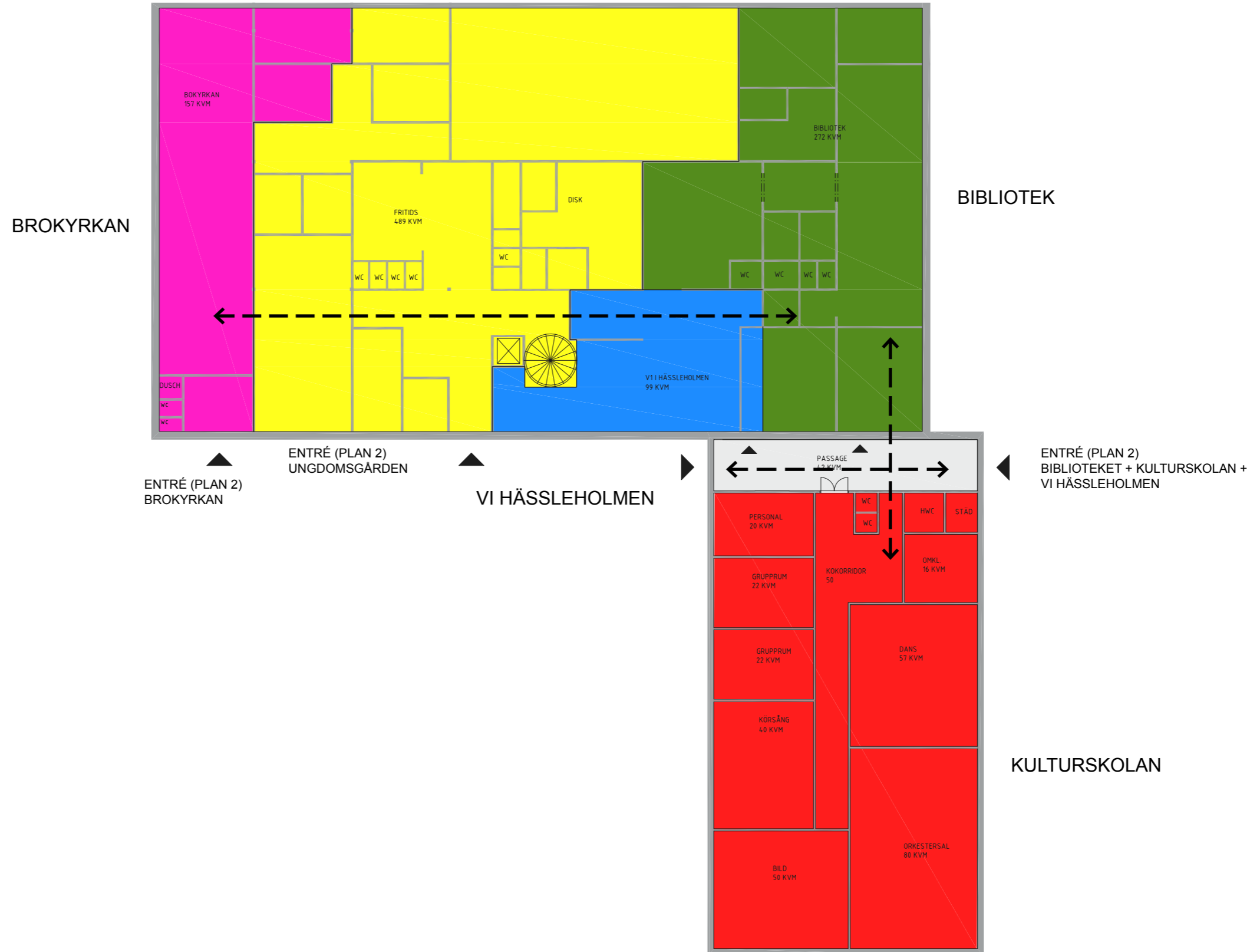


-  Ny vägg
-  Bef. vägg
-  Riven vägg
-  Ny dörr
-  Bef. dörr
-  Riven dörr





UNGDOMSGÅRD



MÖTESPLATS HÄSSLEHOLMEN









