



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-12-06

Vår referens

Jan Haak

Strateg

Jan.Haak@malmo.se

Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centrafängelset 1 STK-2024-1407

Sammanfattning

MKB Fastighets ABs styrelse har i skrivelse hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av hela eller delar fastigheten Centrafängelset 1 som redovisas i ärendet.

Bolaget förvärvade fastigheten Centrafängelset 1 från statligt ägda Specialfastigheter Sverige AB. Köpeskillingen var 50,6 miljoner kronor och det totala anskaffningsvärdet inklusive förvärvskostnader uppgick till 53,5 miljoner kronor.

Bolaget gör nu bedömningen att bolaget med de förändrade förutsättningar som uppkommit inte kommer kunna tillskapa hyreslägenheter med en hyra som ligger inom ramen för Malmömodellen. MKB har inte heller funnit en lösning på vilket sätt den befintliga fängelsebyggnaden skall användas. Det bokförda värdet inklusive nuvarande nedlagda kostnader för utveckling av fastigheten uppgår i september 2024 till 51,1 miljoner kronor, MKB har sedan tidigare skrivit av kostnader för utveckling av fastigheten på sammanlagt ca 6 miljoner kronor.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott skickar, utan eget ställningstagande, hemställan från MKB Fastighets AB på remiss till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden med svar till stadskontoret senast den 31 mars 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse KSAU 241125 Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centrafängelset 1; nu fråga om remiss



- Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centrafängelset 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-12-09

Beslutet skickas till

MKB Fastighets AB

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Stadskontoret, avdelningen bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

MKB Fastighets AB förvärvade år 2017 fastigheten Centrafängelset 1 från statligt ägda Specialfastigheter Sverige AB. Köpeskillingen var 50,6 miljoner kronor och det totala anskaffningsvärdet inklusive förvärvskostnader uppgick till 53,5 miljoner kronor. På fastigheten har det fram till 2015 bedrivits kriminalvård. Fastigheten består av ett flertal byggnader, bland annat den större fängelsebyggnaden från tidigt 1900-tal.

Förvärvet genomfördes med avsikten att förtäta fastigheten med nya hyresrätter och bygga om den befintliga fängelsebyggnaden. Fastigheten står idag tom och bolaget har under de senaste sju åren utrett åtskilliga olika utvecklingsprojekt. Fram till idag har man investerat cirka 6 miljoner kronor med syfte att utveckla både de befintliga byggnaderna och tillkommande nya hyresrätter på fastigheten. De utmaningar som bolaget mött är främst:

- Utvecklingen av entreprenadindex med cirka 44 procentenheter under perioden.
- En hyresutveckling med cirka 17 procent under perioden.
- Vid förvärvet uppskattades byggbara ytan till ca 20 000 kvm BTA. Förändrade krav avseende utformning av parkering och hantering av skyfall bedöms minska den byggbara ytan BTA med cirka 30 procent.
- Bevarandekraven visade sig svårare än förväntat att möta.

Bolaget har även provat att i samarbete med en extern aktör gemensamt utveckla fastigheten varvid den externa aktören var tänkt tagare av fängelsebyggnaden och ytterligare ca 4 500 kvadratmeter BTA ny byggrätt. Utvecklingen i konjunktur, räntor och byggkostnadsökningar medförde att samarbetet avslutades.

Mot bakgrund av vad som anges i de ägardirektiv som gäller för MKB Fastighets AB, ska kommunfullmäktige ta ställning vad gäller avyttring av fastigheter och enskilda bostäder. I MKB Fastighets ABs särskilda ägardirektiv anges också att MKB Fastighets AB ska, inom ramen för vad som är affärsmässigt motiverat på företagsnivå, ta ett stort aktivt bostadssocialt ansvar. De bostadssociala åtgärderna ska bland annat syfta till att stärka olika bostadsområden i Malmö samt att stärka bostadsmarknaden för de som står



långt ifrån denna idag och kan exempelvis bestå av åtgärder för att minska hemlöshet, trångboddhet och social utsatthet. Arbetet ska bedrivas tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området samt i tät dialog med kommunens förvaltningar.

Stadskontoret förordar att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att utan eget ställningstagande sända hemställan på remiss till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden med önskemål om samordnat yttrande.

Ansvariga

Henrik Loveby Avdelningschef

Pamela Lindqvist Sekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör