



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-01-15

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Objektsgodkännande för nyinvestering Renovering Restaurang Margareta, Pildammsparken, tekniska nämnden STK-2024-1685

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för renovering av Restaurang Margareta i Pildammsparken. Syftet med projektet är att vinterbona och upprusta byggnaden för att kunna hyra ut den för en modern café- och restaurangverksamhet med öppethållande året om. Projektet har en beräknad bruttoutgift om 36 mnkr. Tekniska nämnden beräknar att den del av projektet som avser nyinvestering uppgår till 16,5 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för nyinvestering i Restaurang Margareta till en beräknad bruttoutgift om 16,5 mnkr.
2. Kommunstyrelsen godkänner årliga driftkonsekvenser om 1,6 mnkr avseende nyinvestering i Restaurang Margareta.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 241126 § 255
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Underlag objektsgodkännande för nyinvestering Renovering Restaurang Margareta, Pildammsparken
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250120 Objektsgodkännande för nyinvestering Restaurang Margareta, Pildammsparken, tekniska nämnden



Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-01-20

Kommunstyrelsen 2025-02-05

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Enligt riktlinjerna framgår även att om investeringen är ett komponentutbyte krävs inget objektsgodkännande, men utgiften för komponentutbytet ska ingå i nämndens totala investeringsram. Om ett investeringsprojekt innehåller både komponentutbyte, nyinvestering och driftkostnader, ska ett objektsgodkännande lämnas av kommunstyrelse/kommunfullmäktige om mer än 15/50 mnkr utgörs av annan investering än komponentutbyte.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för nyinvestering i Restaurang Margareta, eftersom den delen av totalutgiften överstiger 15 mnkr.

Bakgrund

I februari 2024 beslutade tekniska nämnden att förvärva byggnaden Restaurang Margareta för 1,2 mnkr.

Byggnaden uppfördes 1935 som en enplans restaurang- och cafébyggnad.

Byggnaden är belägen på en central plats i Pildammsparken, i närheten av Margareta-paviljongen. Tekniska nämnden gör bedömningen att en utveckling av byggnaden för uthyrning skulle skapa en möjlighet att stärka Pildammsparken som ett attraktivt besöksmål för såväl Malmöbor som turister.

Syftet med projektet är att vinterbona och upprusta byggnaden för att kunna hyra ut den för en modern café- och restaurangverksamhet med öppethållande året om. Byggnaden har ett antikvariskt värde och kommer exteriört att återställas till sin



ursprungliga utformning. Invändigt ska byggnaden återfå sina ursprungliga ytmaterial och förses med de installationer som krävs för verksamheten.

För att kunna använda huset året om krävs det, förutom vinterbonad, ett helt nytt värme/ventilationssystem, isolering av källaren samt dränering. Byggnaden behöver även förses med varuhiss för att nyttja källarens förvaringsutrymmen och det krävs en modern sophantering. Sophantering kan eventuellt rymmas i befintlig byggnad, men kommer troligen att behöva inrymmas i en separat byggnad.

Byggnationen beräknas vara klar i mitten av 2026 och därefter kan den blivande hyresgästen etablera sig i byggnaden.

Ekonomi

Totala utgifter i projektet uppgår till 36 mnkr, varav 16,5 mnkr avser nyinvestering och 0,75 mnkr avser rivning och sanering och resterande är komponentutbyte. Rivningen och delar av saneringen redovisas dock som en kostnad och belastar resultatet det aktuella året.

Utgifterna är bedömda i prisläget för september 2024.

Totalt uppgår driftkonsekvensen brutto till 3,2 mnkr. Kapitalkostnaderna beräknas till totalt 2,2 mnkr varav avskrivningar utgör cirka 1,4 mnkr och räntekostnader cirka 900 tkr. Avskrivningstiden varierar för byggnadens olika delar (komponenter), men uppgår i genomsnitt till 26 år. Räntekostnaden har beräknats utifrån en internränta på 2,5 procent.

Kostnader för drift och underhåll beräknas utifrån en schablon på 2,75 procent och uppgår till cirka 1 mnkr.

Intäkter från en framtida uthyrning av byggnaden reducerar driftkonsekvensen, men i vilken utsträckning är idag okänt.

För nyinvesteringen uppgår driftkonsekvensen till 1,6 mnkr.

Tekniska nämnden anger i sitt beslut att den ökade kostnaden för projektet ryms inom tilldelat kommunbidrag för tekniska nämnden.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen i Restaurang Margareta beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att driftkonsekvensen ryms inom tilldelat kommunbidrag för tekniska nämnden.



Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Pamela Lindqvist Nämndsekreterare
Andreas Norbrant Stadsdirektör