



2024-06-28

Handläggare, titel, telefon

<b>Uppdragsgivare</b>	Caroline Dieker/Joakim Ljungqvist
<b>Projektledare</b>	Bo Lindström
<b>Uppdragets benämning</b>	Beslutsunderlag lokalfrågor socialförvaltningen/Askersunds industrifastigheter AB
<b>Uppdrag och syfte</b>	<p>Framtagande av beslutsunderlag som möjliggör politiska beslut och beslut i styrelsen för Askersunds industrifastigheter AB angående strategiska lokalfrågor m.m. utifrån nedanstående frågeställningar. Beslutsunderlaget ska innehålla relevant information om aspekter som måste beaktas för ett konkret genomförande.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Koncernnytta</li><li>• Ekonomiska aspekter</li><li>• Verksamhetsfrågor</li><li>• Beslutsprocess</li><li>• Tidsplan</li><li>• Genomförande</li><li>• Stadsbyggnad och näringsliv</li><li>• Befintlig bowlingverksamhet</li><li>• Med mera</li></ul> <p>Då frågorna på flera sätt är koncernövergripande och viktiga, inte bara för bolag och förvaltning utan också av allmänt intresse, så ska det beaktas vilka instanser som bör involveras och på vilket sätt, ex Askersunds Rådhus AB, Askersunds Industrifastigheter AB, Kommunstyrelsen.</p> <p>Värdera även på vilket sätt socialnämnden behöver involveras.</p>
<b>Mål och syfte</b>	Bra lokaler för våra verksamheter med hög koncernnytta ur ekonomiskt och socialt-/sambällsperspektiv.
<b>Bakgrund</b>	<p><b>Kvarteret Verkstaden</b></p> <p>Bolaget som ägde kvarteret förvärvades för ett antal år sedan och området har förädlats över tid. Askersunds kommunkoncern har på olika sätt bekostat och finansierat saneringsåtgärder mm på området.</p> <p>Nedskrivning av värdet på fastigheten har gjorts, nyttan med investeringen ska ses som ett samhällsbyggnadsprojekt där värdet är att</p>

2024-06-28

Vårt diarienummer

Klicka här för att  
ange text.

vi skapat en bra livsmiljö och omvandlat en stängd industri till en öppen plats för bostäder och verksamheter.

### **Verkstaden 13**

Fastigheten ligger i kvarteret Verkstaden och ägs av Askersunds industrifastigheter AB. Fastigheten är en del av de industribyggnader som är kvar i kvarteret som har byggts om till andra verksamhetslokaler. Verkstaden 13 (restaurang och bowling) saknar idag hyresgäst.

Askersunds industrifastigheter AB har sedan en tid tillbaka haft fastigheten ute till försäljning men det har inte funnits någon köpare. Just nu finns enligt uppgift en intressent.

Fördelen för Askersunds Industrifastigheter AB att sälja fastigheten är att man inte längre behöver ha bekymmer med hyresförluster på grund av vakanser. Den typ av verksamhet som lokalen är ombyggd för (restaurang och bowling) har över tid inte varit lönsam vilket visats genom två tidigare konkurser. I dagsläget har Askersund som stad ur ett marknadsperspektiv svårt att bära en verksamhet av den karaktären och storleken.

Nackdelen om fastigheten säljs är att kommunkoncernen förlorar rådighet över platsen samt att de nedskrivningar som gjorts i praktiken innebär att Askersunds kommun överlåter fastigheten till en lägre kostnad än vad det kostat att iordningsställa fastigheten.

Om lokalerna ska kvarstå i kommunkoncernens ägo behöver fastigheten byggas om till annan verksamhet. Om lokalerna istället ska byggas om till en extern hyresgäst uppstår en risk eftersom kvadratmeterkostnaden blir relativt hög utifrån hur marknaden i övrigt ser ut i Askersund. Det finns heller inte någon förfrågan från extern part om att hyra lokalerna avseende en annan verksamhet.

Den årliga hyresförlusten är idag ca 1,3 mkr.

Frågan har väkts om vilka behov den kommunala organisationen har av lokaler och om det finns en ekonomisk nytta att gå ut ur externa lokaler för att i stället allokera hyreskostnader inom kommunkoncernen.

Kommunala verksamheter som skulle kunna bli aktuella för att använda fastigheten är efter en initial bedömning hemtjänst och administration inom socialförvaltningen. En enklare volymstudie är genomförd som visar att Verkstaden 13 utan problem kan inrymma de verksamheter som idag finns på Västergården. Årshyran skulle efter ombyggnation uppgå till ca 2,8 mkr.

### **Västergården**

Västergården är en gammal vårdbyggnad som Askersunds kommun idag hyr av Regionens fastighetsbolag Länsgården AB. Kommunstyrelsen har

2024-06-28

Vårt diarienummer

Klicka här för att  
ange text.

	<p>beslutat att det ska tas fram en detaljplan för vård- och omsorg i Åsbro. Konceptet som utreddes under 2023 och innebär att korttidsavdelningen Syrenen inte längre ska lokaliseras på Västergården.</p> <p>Kvar på Västergården när Syrenen flyttar, finns kontorslokaler samt lokaler för hemtjänst. Lokalerna är inte ytmässigt effektiva. Då lokalerna för Syrenen sitter ihop med övriga lokaler går det att förutsätta att det inte kommer gå att hyra endast delar av Västergården utan hyreskostnaden kommer kvarstå. Årshyran är ca 5 mkr.</p> <p>Avtalet för Västergården går ut 2029-04-01 och ska sägas upp senast 24 månader innan avtalstidens utgång annars förlängs kontraktet med 60 månader.</p> <p>Askersunds kommun hyr även Borgmästargården, ett vård- och omsorgsboende med 16 platser, av Länsgården AB. Borgmästargården kommer lämnas i samband med att ett nytt vård- och omsorgsboende uppförs. Avtalen för Borgmästargården går ut 2026-06-30 och behöver sägas upp senast 9 månader innan avtalstidens utgång annars förlängs kontraktet med 24 månader.</p> <p><b>Linden</b></p> <p>Socialförvaltningen hyr idag lokaler av Askersunds bostäder AB för administrativa lokaler och till viss del även besöksverksamhet. Om Askersunds kommun går vidare med att inrätta lokaler till socialförvaltningen i Verkstaden 13 bör det undersökas om även dessa verksamheter ryms i Verkstaden 13. Årshyra är ca 850 tkr.</p>
<b>Målgrupp och kommunikation</b>	Politik och bolag.
<b>Budget</b>	Inom befintlig ram.
<b>Tidplan</b>	Utkast ska färdigställas under vecka 33
<b>Deltagare</b>	Bo Lindström, Therese Johansson, Henrik Olofsson, Anders Gustafsson. Vid behov engageras ytterligare personer.
<b>Övrigt</b>	Kontinuerlig dialog och avstämning av arbetet med beställare.
<b>Fastställd</b>	28/6 av uppdragsgivare.