

Handläggare Fastighetskontoret  
Marie Dowald  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 270 74  
[marie.dowald@stockholm.se](mailto:marie.dowald@stockholm.se)

Handläggare Stockholms Stadsteater AB  
Eva Bergquist  
Telefon: 073-973 04 92  
[eva.bergquist@stadsteatern.stockholm.se](mailto:eva.bergquist@stadsteatern.stockholm.se)

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2014-04-08  
Stockholms Stadsteater AB:s  
styrelse  
2014-04-24

## **Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

A. Fastighetskontoret förslår att fastighetsnämnden beslutar  
följande:

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 och beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut till en bedömd planeringskostnad om 7 mnkr, under förutsättning att Stockholms Stadsteater AB fattar beslut enligt B.1 och kommunfullmäktige enligt A.2.
2. Fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om inriktning för projektet i enlighet med fastighetskontorets förslag i detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se/fastighetskontoret](http://stockholm.se/fastighetskontoret)

B. Styrelsen för Stockholms stadsteater AB beslutar följande:

1. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB ger, under förutsättning av att fastighetsnämnden fattar beslut enligt A.1, VD i uppdrag att fortsätta planeringen, enligt föreslagen inriktning, gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden för att återkomma med ett genomförandebeslut under 2015.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslår godkänna inriktningen för planering och etablering av en internationell gästspelsscen i av Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden

Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef  
Fastighetskontoret

Benny Fredriksson  
VD  
Stockholms Stadsteater AB

---

Bilaga: Investeringskalkyl för Gasklocka 2, dat 2014-04-08

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

## Sammanfattning

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts. I januari 2013 beslutades att projektet ska begränsas till en gasklocka, innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass. Stockholms stadsteater AB kommer bli huvudman för verksamheten.

Alternativa placeringar och storlekar för gästspelsscenen har utretts. Projektgruppen har funnit att Gasklocka 2 är den mest lämpliga placeringen för gästspelsscenen. Den akustiska utredningen visar att de akustiska utmaningarna i Gasklocka 2 går att lösa.

Fastighetskontoret och Stockholms Stadsteater AB begär i detta inriktningsbeslut att få fortsätta planeringen av den internationella gästspelsscenen i Gasklocka 2 fram till ett genomförandebeslut. Investeringskostnaden för projektet bedöms uppgå till 530 mnkr. De redan beviljade utredningsmedlen beräknas täcka utredningskostnader fram till årsskiftet 2014/2015. För att täcka planeringskostnader fram till ett genomförandebeslut under sommaren/hösten 2015 (i samband med lagakraftvunnen detaljplan) begär fastighetskontoret ytterligare planeringsmedel om 7 mnkr, för att fortsatt projekteringen, upprättande av bygglovshandlingar och upphandling av entreprenörer.

Stockholm behöver en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel inom scenkonstens samtliga olika uttryck. Den bevarade industribyggnaden med det storslagna Bobergsska rummet ska erbjuda dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång, och locka både med innehåll och rumslig upplevelse. Gasklockan ska ytterligare sätta Stockholm på den internationella kartan kulturellt och bli en magnet för staden och en angelägenhet för hela det svenska kulturlivet, samt bidra till dess internationalisering.

Målet är att under 2015 återkomma till fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse med ett genomförandebeslut.

## Utlåtande

### Bakgrund

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden är ett stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Det är landets största utvecklingsområde och totalt planeras här för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen kan stå helt färdig omkring år 2030. Under 2010 gick Stockholms stad samman med näringslivet kring en framtidsbild för Norra Djurgårdsstaden. Visionen fastslår att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas på ett positivt sätt med lokaler för kultur, sociala aktiviteter, innovation, kretslopp, handel och annan allmännyttig verksamhet.

### Gasverksområdet

Gasverksområdet utgör en del av Hjorthagen och ska enligt program för detaljplan omvandlas till ett område med offentlig och kommersiell service. I området kring gasklockorna planeras lokaler för skola, förskola, idrott, bibliotek, kultur och liknande verksamheter. Ambitionen är att Gasverket ska bli både ett samtida stadsdelscenter och ett attraktivt besöksmål. Stadens planeringsinriktning för området anger att Gasverkets omvandling ska vara en förebild ur såväl hållbarhetsperspektiv som ur ett antikvariskt perspektiv.

Den befintliga bebyggelsen inom gasverksområdet, i synnerhet gasproduktionsanläggningarna, är av stort kulturhistoriskt värde och hög arkitektonisk standard. En betydande del av området planerades och ritades av den svenske arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. Staden har sedan 1970-talet funderat på hur området skulle kunna tas tillvara på ett bättre och mer tidsenligt sätt. I januari 2013 stängdes den sista gaskranen, varvid gasproduktionen ersatts med ny teknik på annan plats.

I omedelbar närhet till gasverksområdet pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många inflyttade som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Ett skäl att flytta till de nya bostäderna har i marknadsföringen varit stadens uttalat höga ambitioner för Gasverket. Planerna för en internationell scen är kanske den största dragaren och en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till platsen. Idag finns inga synliga åtgärder som visar att Gasverket kommer att bli den goda närmiljö till bostäderna som förväntas. Tvärtom är det en

plats som bör undvikas på grund av den otrygga och förorenade miljön. Staden har ett gasverk att ta hand om och investeringar i marksanering, teknisk försörjning, god utemiljö och akuta underhållsåtgärder är nödvändiga oavsett vad området planläggs för. Dessa åtgärder krävs för att området ska kunna fyllas med verksamheter och bli en levande och trygg miljö intill bostadskvarteren.

### Scen i gasklockan

Idén med en scen i en av gasklockorna presenterades 2009 i utredningen "Musikverk Värtan". Därefter utvecklades idén om att flytta Kungliga Operans verksamhet till gasverket då operahuset behövde renoveras och byggas om. Planerna på att flytta operaverksamheten skrinlades då tidsplanerna för nedstängning av pågående gasproduktion och Operans flytt inte överensstämde.

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts av staden.

Föreningen *Internationell scen i gasverket* bildades 2010 och har i utredningen bistått staden med expertis inom scenkonstens område. Föreningens styrelse har vidare, i enlighet med utredningsbeslutet, fungerat som företrädare för kulturklustret. Kulturförvaltningens roll har varit att ge ekonomiskt bidrag till föreningen och bedöma föreningens koncept, affärsmodell och förankring samt att delta i stadens beredning av frågan.

Fastighetsnämnden gav 2011-03-15 fastighetskontoret i uppdrag att i ett gemensamt utredningsbeslut med exploateringskontoret planera för ett kulturkluster upp till 1,5 mnkr. I mars 2012 kunde fastighetskontoret och kulturförvaltningen utifrån verksamhetsprogrammet tillsammans med kostnadsberäkningar och den utarbetade affärsplanen göra en samlad ekonomisk bedömning. Utifrån tilläggsdirektiv fortsatte fastighetskontoret och kulturförvaltningen utredningen med att ta fram olika alternativa storlekar och olika fysiska utformningar på projektet samt möjligheter till etappindelningar.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen fann att projektet, baserat på föreningen *Internationell scen i gasverkets* framtagna verksamhets- och lokalprogram samt affärsplan, inte kunde genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora

nedskrivningar från stadens sida. Fastighetsnämnden återkom därför till kontoret i januari 2013 med besked om att projektet, i enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2013, ska begränsas till en gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass.

Detta ärende återremitterades till ekonomiutskottet och fastighetskontoret återkom därför med ett nytt tjänsteutlåtande, gemensamt med Stockholms Stadsteater AB - som av staden fått i uppdrag att vara huvudman för verksamheten - för behandling i fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB:s styrelse. Fastighetsnämnden antog det reviderade utredningsbeslutet den 2014-02-04 och beviljade ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr fram till ett inriktningsbeslut och Stockholms Stadsteater AB:s styrelse gav VD i uppdrag att fördjupa utredningen.

De fördjupade utredningarna skulle säkerställa att en mycket god akustik var möjlig att åstadkomma i Gasklocka 2 och ta fram ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för gästspelsscen. Syftet med utredningen var också att projektet fram till inriktningsbeslut skulle utredas vidare för att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Ett markanvisningsavtal har under 2013 undertecknats mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret med avsikt att en av gasklockorna vid ett genomförandebeslut ska överföras till fastighetskontoret.

## Mål och syfte

Målet med projektet är att med hjälp av modern akustik och teknik skapa en internationell gästspelsscen i världsklass i Gasklocka 2, i enlighet med kommunfullmäktiges budget för år 2013. I budget framgår också att ”arbetet med förverkligandet av en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden ska ske i samverkan mellan fastighetsnämnden, kulturnämnden och exploateringsnämnden”. Vidare sägs att gasklockan ska ”bli en kulturscen som olika aktörer kan använda”.

Syftet med den fortsatta planeringen är att tillsammans med Stockholm Stadsteater AB fastställa lokalprogrammet och genomföra en programhandling och en systemhandlingsprojektering. Projektet ska också genomföra tekniska och andra utredningar för att säkerställa byggnadens kondition och därmed kunna fastställa kostnaderna för projektet.

I den kommande planeringen ska det säkerställas att en akustik av mycket hög kvalitet åstadkoms i Gasklocka 2. Syftet är även att projektet också fortsättningsvis ska fokusera på att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Projektet har som effektmål att:

- Medborgarna kan ta del av enastående internationell konst och kultur i ett unikt scenrum.
- En bredd av arrangörer från Stockholms kulturliv ska uppleva att Gasklockan är en tillgänglig, flexibel och unik scen att arbeta med.

Projektet har som projektmål att:

- Akustiken ska vara i världsklass.
- De kulturhistoriska värdena ska bevaras
- Klockan ska hållas så rå som möjligt för att uppnå maximal upplevelse.
- Alla sittplatser ska ha bra sikt.
- Inredningen och de tekniska lösningarna bör vara så flexibla som möjligt för att skapa förutsättningar för att så många olika konstformer som möjligt.
- Rummet ska möjliggöra 360 graders och 2/3 salongssittning.

Målet är att under våren 2015 återkomma med ett genomförande-beslut till fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse.

## **Åtgärder**

### **Verksamheten**

#### *Huvudman*

Stockholms Stadsteater AB kommer att bli huvudman för verksamheten i gasklockan.

Ett särskilt programråd bestående av representanter för Stockholms Stadsteater AB, föreningen *Internationell scen i gasverket* samt andra kulturintressenter, både från det fria kulturlivet och institutionsstrukturen, kommer att inrättas för utformning av klockan samt repertoardiskussioner.

#### *Vision*

Visionen för gasklockan i Norra Djurgårdsstaden är att skapa en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel

inom scenkonstens samtliga olika uttryck. Det Bobergska rummet ska erbjuda dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång, samt locka både med innehåll och rumslig upplevelse. Byggnadens karaktär ska vara en förutsättning för de produktioner som visas, ifrågasättandet av traditionella genreindelningar snarare regel än undantag. Upplevelsen bör vara att publiken och de utövande intar ett och samma fysiska rum.

Visionen är att gasklockan inom en snar framtid är en självklar anhalt för världsomspunna, konstnärligt nyskapande produktioner, och att den ytterligare sätter Stockholm på den internationella kartan kulturellt, blir en magnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela det svenska kulturlivet och bidrar till dess internationalisering. Verksamheten blir därmed också en viktig motor för kulturlivet i gasverket i övrigt.

Byggnadens karaktär är verksamhetens förutsättning – och begränsning. Det runda innerrummet och den höga takhöjden ska värnas. All form av scenkonst ska kunna presenteras. En god akustisk kvalitet, för samtliga genrer, är en förutsättning för verksamheten. Flexibla lösningar är en viktig förutsättning och ska kunna möjliggöra att föreställningarna kan nyttja hela rummet, till exempel där scenen placeras i mitten och publiken sitter runt om, längs väggarna (360-graderssalong), men också som traditionell teatersalong. Spektakulära vandringsutställningar eller enskilda filmvisningar ska också kunna ingå.

Det är projektgruppens mening att helhetsupplevelsen av det Bobergska rummet bäst värnas genom att scengolvet placeras en våning upp, ovanför den första fönsterraden och att ett nytt bjälklag skapas för ändamålet. Rummet där föreställningarna äger rum rymmer då endast scen och salong (publikplatser). Detta förslag skapar störst flexibilitet för de föreställningar och event som ska äga rum i gasklockan.

För publikplatserna byggs ett gradängssystemet som är flexibelt och som helt eller delvis kan skjutas ihop och rymmer cirka 1 500 personer. Salongen rymmer en stående publik om cirka 2 000 personer. Rummet får en innerväggshöjd på cirka 22 meter.

Publika utrymmen såsom foajé, garderob, toaletter och pausservering samt utrymmen för medverkande och teknik ryms i gasklockans entréplan. Entréplan innehåller byggnadens hela

första fönsterrad och lokalerna får därmed eget dagsljus och drygt 8 meter i takhöjd.



*Visionsbild*

## **Gasklocka 2**

### *Val av gasklocka*

Projektgruppen som består av representanter för fastighetskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms Stadsteater AB bedömer att Gasklocka 2 är den tegelgasklocka som är mest lämpad att inrymma den internationella gästspelsscenen, då de publika utrymmena bedöms som mer anpassade till verksamhetens bredd och intäktsmöjligheterna som högre. Även den framtida flexibiliteten spelar en betydande roll och bedömningen är att Gasklocka 2 erbjuder en större framtida flexibilitet vad gäller verksamhet och kringutrymmen än Gasklocka 1.

Den akustiska utredningen har under våren 2014 funnit att de akustiska utmaningar som valet av Gasklocka 2 innebär går att lösa. Fastighetskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms

Stadsteater AB föreslår därför att den Internationella gästspels-scenen förläggs i Gasklocka 2.

### ***Akustik***

Efterklangstiden kan sänkas med ljudabsorberande beklädnad i tak, under balkonger, i publikyta samt med variabel textil på nedre del av väggarna. Särskilt viktig är basabsorptionen i tak. Med så kallade electronic architecture (40 – 50 högtalare) simuleras reflexer från reflektorer. På så vis kan akustiken anpassas för såväl teater som opera och klassisk konsert. Beräkningar visar att med ett väldimensionerat högtalarsystem kan även hög tydlighet, som passar för musikal och rockmusik, åstadkommas.

Fram till genomförandebeslutet kommer projektgruppen att arbeta vidare med mycket noggranna akustiska utredningar och konsekvensanalyser. En referensgrupp med flera akustiker har bildats, vilken kommer att samarbeta och granska utvalda tekniska lösningar för att uppnå bästa resultat.

### ***Teaterteknik***

Ett förslag på ett scenhus som möjliggör total flexibilitet i hela rummets utbredning, med möjlighet att erhålla lyftpunkter för dekor, ljus, högtalare och akustikskärmar i hela gasklockan har tagits fram. Konstruktionen skapar utrymme för en bred verksamhet samtidigt som den ger den framtida flexibilitet som rummet behöver.

### ***Kulturhistoriska värden***

Byggnadens stora kulturhistoriska värden ska bevaras och den fortsatta projekteringen kommer att ske genom antikvarisk medverkan. Ambitionen med projektet är att åstadkomma så små förändringar exteriört som möjligt. Reversibilitet är ett ledord och en utgångspunkt i många av projektets vägval. Den antikvariska förundersökningen för hela gasverksområdet ligger till grund för ställningstaganden. Idag bedömer fastighetskontoret att följande åtgärder kommer att kunna väljas: befintlig entré lämnas opåverkad och kompletteras med nya entréer vid sidan om, nya muröppningar görs företrädesvis i byggnadens sockel och inte i tegelfasaden (ej möjligt att åstadkomma vid inlastning), gjutjärns-fönstren restaureras, taket restaureras och isoleras så varsamt som möjligt, befintligt tegel och fogar ses över och lagas. Invändigt rengörs väggarna. Befintliga installationer som hör till verksamheten bevaras. Nya installationer med el, luft, ljus och

ljudteknik etc. samlas i en självbärande teaterteknisk rigg och integreras inte med byggnadens stomme.

### **Byggteknik**

I gasklockan finns i dag den ”metallbälg” som gasen förvarats under och som beroende på mängd gas i klockan åkt upp och ned på gejderfästen som sitter vertikalt på klockans innerväggar. Under våren/sommaren 2014 kommer denna bälg att rivas av exploateringskontoret. Gejderfästena kommer att bevaras som en antikvarisk detalj. Projektet ser även över om någon del av bälgen kan sparas och återmonteras.



Då bälgen är borttagen kan projektet genomföra erforderliga geotekniska undersökningar av berggrunden samt de tekniska undersökningarna av själva byggnaden. För att rymma fastighetsteknik kommer en våning, genom sprängning, att tillskapas i gasklockans källare. Noggranna kontrollprogram kommer att upprättas.

För publikentré, inlastning och brandutrymning kommer håltagningar att krävas i byggnaden. Samtliga öppningar kommer att minimeras och utformas med största hänsyn till byggnadens höga kulturhistoriska värden.

Isolering av yttertaket kommer att krävas, både på grund av energimässiga och akustiska skäl. Tilläggen till taket sker med stor försiktighet och avsikten är att samtliga tillägg ska vara reversibla.

### **Inlastning**

Inom ramen för projektet har stort fokus lagts på hur inlastningen kan ske på bästa sätt till gasklocka 2 och olika alternativa lösningar har studerats som beaktar verksamhetens krav,

allmänhetens och publikens rörelser i området, de kultur-historiska värdena, trafikförhållanden, ekonomi och lastfordonens svängradier. Inriktningen är att inlastning ska ske i markplan, där lastfordonen har möjlighet att backa in mot klockan för att kunna lossas väderskyddat. Projektet kommer i den kommande planeringen ta fram den lösning som anpassas bäst till ovanstående faktorer. Val av plats för inlastning och utformningen av denna sker i samråd med stadsbyggnadskontoret, Stadsmuseet och exploateringskontoret.

### ***Publikens logistik - tillgänglighet***

Logistik för att publiken ska kunna ta sig till och från gasklockan före och efter en föreställning kräver ingående studier. Tunnelbanestationen Ropsten är belägen cirka 8 minuters promenad från gasklockan. Dessutom behöver frågan om tillgänglighet för ordinarie busstrafik och chartrade bussar utredas. Bedömningen är att publikens förväntningar på goda kommunikationer är höga och att dessa också påverkar både helhetsupplevelse och vilja till återbesök. Inom området är parkeringsmöjligheterna starkt begränsade varför kapaciteten för den kollektiva trafiken är avgörande.

### **Detaljplan**

Ett detaljplanearbete har startats för gasklockorna och den närmaste omgivningen. Detaljplanen har en livslängd på 50-100 år, därför är det viktigt att i detaljplanen möjliggöra både för det projekt som beskrivs i detta tjänsteärende och för kommande utveckling.

Ett ledord för den internationella gästspelsscenen i Gasklocka 2 är flexibilitet – både i närtid, genom att möjliggöra för så många olika typer av scenkonst uttryck som möjligt, men också för framtiden, genom att redan i dag ta höjd och planera för eventuella kommande verksamhetsanpassningar. För Stockholm Stadsteater AB och den tilltänkta verksamheten från och med 2018 är det primära syftet att åstadkomma en scenkonstupplevelse där akustiken och rummet står i centrum i enlighet med det reviderade utredningsbeslut, daterat 2014-02-04.

### **Ekonomi**

#### **Planeringskostnad**

I det reviderade utredningsbeslutet som fattades 2014-02-04 i fastighetsnämnden och 2014-02-13 i styrelsen för Stockholm Stadsteater AB beviljades fastighetskontoret utredningsmedel om

ytterligare 25 mnkr (totalt 26,5 mnkr inkl den 1,5 mnkr som beviljades i utredningsbeslutet 2010), omfattande kostnaderna för projektledning internt och externt, arkitektutredningar, vidare antikvariska utvärderingar och övriga tekniska utredningar fram till inriktningsbeslut.

De redan beviljade utredningsmedlen beräknas täcka ovanstående kostnader fram till årsskiftet 2014/2015. För att täcka planeringskostnader fram till ett genomförandebeslut under sommaren/hösten 2015 (i samband med lagakraftvunnen detaljplan) begär fastighetskontoret ytterligare planeringsmedel om 7 mnkr, för att fortsatt projekteringen, upprätta bygglovshandlingar och upphandling av entreprenörer.

Även i den kommande planeringen inför genomförandebeslut ska projektet söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten.

### **Affärsplan**

Stockholms Stadsteater AB avser i linje med angiven vision att driva gasklockan som scen för svenska och internationella gästspel. Målet är att inom en fem till sjuårsperiod uppnå en självfinansierad verksamhet. Parametrar som styr egenfinansieringsgraden är förutom biljettförsäljning även intäkter från programförsäljning samt eventuell uthyrning liksom samarbeten med aktörer, både från den fria och den privata scenkonsten. Det är därför angeläget att understryka att den framtida flexibiliteten spelar en viktig roll för möjligheten av ett så maximalt utnyttjande av gasklockan som möjligt. Cirka 300 föreställningar /program på 200 speldagar planeras i Gasklocka 2.

Kungliga Operan kommer enligt nuvarande planer vara stängd för ombyggnad under gasklockans första verksamhetsperiod. Samtal har inletts om ett framtida möjligt samarbete med gasklockan som alternativ scen under renoveringsperioden.

Stockholms Stadsteater AB har upprättat en affärsplan. Verksamhets- och driftkostnader, inklusive hyreskostnad på 9 mnkr, uppskattas till cirka 100 mnkr/år. Egenfinansieringen bedöms till 50 mnkr/år det första året för att gradvis framtill år 5 – 7 uppnå egenfinansiering. Stockholms Stadsteater AB har med 20 – 25 % i dag den högsta graden av egenfinansiering bland svenska kulturinstitutioner.

Följande parametrar styr egenfinansieringsgraden:

- intäkter från programförsäljning, uthyrning
- gällande uppgörelse med gästande kompanier
- beläggning (av 1 500 platser)
- biljettsnittpris 330 kr (från fri entré upp till 500 kronor)
- antalet föreställningar/program
- antal speldagar

Uppskattning biljettintäkter:

- för 300 föreställningar/program/år och en publik på 500 betalande per föreställning/program motsvarar biljettintäkterna cirka 49,5 mnkr eller ca 35 % beläggning vilken gradvis bör öka. Som information kan nämnas att snittbeläggning på Stockholms Stadsteaters scener har de sista 8 åren legat mellan 78 – 90 %.

### **Kontorets och Stockholms Stadsteater ABs synpunkter och förslag/bedömning**

Projektet hade som uppdrag inför inriktningsbeslutet att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader, både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten. Initialt har fastighetskontoret pekat på en investeringskostnad om 560 mnkr. Nu har projektgruppen kommit fram till ett alternativ som bedöms kunna genomföras för cirka 530 mnkr.

Fastighetskontoret har tidigare beskrivit att projektet har en stor initial investeringskostnad. Gasklockorna måste oavsett framtida verksamhet tas om hand i form av sanering och konstruktionsmässiga åtgärder (erforderlig upprustning). För att åskådliggöra detta kan investeringskostnaden delas upp på följande sätt:

|                                                                                                                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Gasklockan saneras och renoveras. Ett bjälklag byggs samt att avsättningar för el och vatten och avlopp görs. Öppning tas upp för inlastning och utrymning. | 60 mnkr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|

|                                                                                                                                                                         |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| En basbyggnad byggs, det vill säga en stomme med ett antal bjälklag och trappor, erforderliga installationer dras upp i byggnaden (el, ventilation, vatten och avlopp). | 236 mnkr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| Byggnaden inreds och anpassas för hyresgästen, bland annat scenteknik. | 234 mnkr |
|------------------------------------------------------------------------|----------|

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| <b>Summa</b> | <b>530 mnkr</b> |
|--------------|-----------------|

Fastighetskontoret vill med detta resonemang peka på den stora kostnad som åligger detta projekts investeringskostnad men som inte är direkt hänförlig till verksamheten.

Saneringskostnaderna är en stor osäkerhetspost. Vidare utredningar om föroreningarna i gasklockan och under bälgen måste genomföras för att kunna säkerställa kostnaderna. Utredningar gällande byggnadens fysiska kondition behöver också genomföras för att kunna avgöra kostnader för att spränga ut en källarvåning inne i klockan.

Nuvärdesanalysen för projektet med en investering på 530 mnr och en avskrivning på 33 år visar att projektet medför en självkostnadshyra på cirka 34 mnr/år. I hyran ingår fastighetsdrift och yttre underhåll. I hyran ingår inte verksamhetens drift, inre underhåll och egen förbrukning (uppvärmning, el etc.). Denna hyresnivå avser ett första verksamhetsår. I takt med avskrivningarna kommer denna hyra sakta att sjunka, förutsatt att övriga parametrar är konstanta (det vill säga drift, underhåll, räntesatser etc.). Se bilaga 1.

En vanlig hyresnivå för en kulturverksamhet liknande denna är 1 500 kr/kvm och år. Denna hyresnivå betyder en hyra till fastighetsnämnden från Stockholms Stadsteater AB på cirka 9 mnr/år.

|   | <b>Åtgärd</b>                                                                                 | <b>Kostnad</b>    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Investeringskostnad.                                                                          | 530 000 tkr       |
| 2 | Självkostnadshyra/avskrivning.                                                                | 34 000 tkr        |
| 3 | Marknadshyra från Stockholms Stadsteater AB till fastighetsnämnden.                           | 9 000 tkr         |
| 4 | Underskott i fastighetsnämnd.                                                                 | 25 000 tkr        |
| 5 | Driftskostnader för Stockholms Stadsteater AB inkl marknadshyra.                              | 100 000 tkr       |
| 6 | Intäkter för Stockholms Stadsteater AB (ökar år 1-7 till 100 000 tkr).                        | 50 000 tkr        |
| 7 | Verksamhetsstöd till Stockholms Stadsteater AB <sup>1</sup> (minskar till 0 efter år 7).      | 50 000 tkr        |
| 8 | <b>Årlig kostnad<sup>2</sup> för staden (nr 4+7) (minskar efter år 7 till ca 25 000 tkr).</b> | <b>75 000 tkr</b> |

<sup>1</sup> Kommer succesivt att sjunka i takt med Stadsteaterns ökade självfinansiering

<sup>2</sup> Kommer succesivt att sjunka i takt med Stadsteaterns ökade självfinansiering

Investeringen ryms inte inom fastighetskontorets ordinarie ram. Projektet kräver en utökad ram. I fastighetskontorets förslag till långsiktig budgetplan finns investeringen för gasklockan med för åren 2015 och 2018.

## Tidplan

Enligt en preliminär reviderad tidplan bedöms den internationella gästspelsscenen kunna vara färdigställd och tillgänglig för allmänheten tidigast 2018.

- Detaljplanearbetet påbörjas hösten 2013
- Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden april 2014
- Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2014
- Lagakraftvunnen detaljplan tidigast sommaren 2015
- Genomförandebeslut sommaren/hösten 2015
- Färdigställd entreprenad under år 2018

## Projektorganisation

Ärendet har beretts gemensamt av fastighetskontorets utvecklingsavdelning, kulturförvaltningens kulturstrategiska stab samt Stockholms Stadsteater AB.

Projektet kommer fortsatt att utformas av projektgruppen ovan med projektledaren för Stockholms Stadsteater AB, Eva Bergquist, och projektledare från fastighetskontoret, Marie Dowald.

För projektet har upprättats en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, Stockholms Stadsteater AB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Samråd

Med anledning av de stora kulturhistoriska värdena i gasverksområdet har fastighetskontoret under utredningsarbetet haft långtgående samråd med stadsbyggnadskontoret och i vissa delar också stadsmuseet.

Exploateringskontoret bedriver ett pågående arbete gällande övriga delar av gasverksområdet. Exploateringskontoret leder arbetet med projektering av systemhandlingar för ledningar och media till gasverksområdet och planerar för tillkommande verksamheter i övriga byggnader i gasverksområdet. Ambitionerna är

att skapa ett område med kulturprofil som har starka samband med verksamheten i gasklockan. Diskussioner om tidigare-läggning av sanering invändigt i gasklockan pågår för att gynna tidsplanen för den Internationella gästspelsscenens färdigställande.

Stadsbyggnadskontoret leder arbetet med att detaljplanelägga gasverksområdet. Under 2013 påbörjades den detaljplan som omfattar Gasklocka 2 och dess närmsta omgivning.

Samråd sker löpande med hyresgästen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms stadsmuseum. Löpande dialog ska även hållas med stadsdelsnämnderna.

## Risker

De övergripande projektriskerna är:

- Att beslut om godkännande drar ut på tiden vilket påverkar tidsplanen.
- Att detaljplanens tidplan inte går i takt med projektets tidplan.
- Att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad.
- Att skyddsföreskrifter för till de kulturhistoriska värdena i fastigheten medför högre kostnader för projektet och att vissa åtgärder inte kan genomföras.
- Att de tekniska undersökningarna visar att projektet kräver större investeringar och att saneringens omfattning är större än väntat
- Att de akustiska förutsättningarna eller andra tekniska förutsättningar i gasklockorna inte möjliggör inrättande av scenverksamhet med den kvalitet som krävs.

## Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under 2015.

## Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet är under framtagande.

## Rapportering

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

**SLUT**