

Projekt Tele2 Arena

En arena i världsklass

Slutrapport



Upprättad 2014-09-30:

Mats Grönlund

Rapporten är godkänd av styrelsen i Stockholmsarenan AB 2014-09-30 och av styrelsen i SGA Fastigheter AB 2014-10-02.

Inledning

Detta är en slutrapport för projekt Tele2 Arena (tidigare projekt Stockholmsarenan) och syftar till att beskriva projektet. Den nya arenan togs i bruk 2013-07-20, den invigdes 2013-08-24 och överlämnade till beställaren 2014-06-23.

Bakgrund

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige att bygga en ny arena, Tele2 Arena (tidigare Stockholmsarenan), en arena i världsklass. Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräkningsar):

Investering i arena	2 480 mnkr
Investering i mark	35 mnkr (totalt tillsammans med tidigare beslut 360 mnkr)
Försäljning byggrätter	1 260 mnkr

Investeringens mål och syfte var tydlig i genomförandebeslutet. Stockholmsarenan skulle bli en arena i världsklass. Med det menade kommunfullmäktige:

- En mångfacetterad arena; flexibel, funktionell och användarvänlig
- En arena som i sig lockar de största artisterna och världsidrottarna
- En innovativ arena som möter framtidens behov
- Integrerad. Byggs i läge där en väl utvecklad infrastruktur finns att tillgå och möjlighet till samverkan med befintligt arenaområde
- Besökarvänlig; utstråla trygghet, säkerhet och tillgänglighet
- Ekologiskt-, socialt- och ekonomiskt hållbar
- Energieffektiv
- Landmärke med hög arkitektonisk kvalitet
- Uppfyller UEFA- & FIFA:s krav för internationella fotbollsmatcher

Projektet har genomförts i Stockholmsarenan AB, dotterbolag till Stockholm Globe Arena (SGA) Fastigheter AB vilket i sin tur är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Evenemangsdriften av arenan kommer att genomföras av AB Stockholm Globe Arenas.

Tidigare lägesrapporter återfinns på <http://insyn.stockholm.se/> bolag Stockholm Stadshus AB;

Lägesrapport 1 – möte 2010-12-13, §9
Lägesrapport 2 – möte 2011-06-13, §8
Lägesrapport 3 – möte 2011-12-12, §8
Lägesrapport 4 – möte 2012-06-12, §5
Lägesrapport 5 – möte 2012-12-11, §7
Lägesrapport 6 – möte 2013-05-06, §11
Lägesrapport 7 – möte 2013-10-14, §9

Ärendet

Arbetet med att finna nya arenalösningar har i sin helhet pågått sedan 1994, med förslag till nybyggnad såväl som till ombyggnad av befintliga anläggningar. Ett beslut om upprustning av Söderstadion i kommunfullmäktige 2000-11-13 genomfördes inte då det konstaterades att arenan ändå inte skulle uppfylla UEFA:s krav på internationella matcher. Stadsledningskontoret och koncernledningen arbetade från 2006, i samarbete med berörda förvaltningar, bolag och fotbollsklubbar, med att kartlägga förutsättningarna för en ny arena. I budget 2007 fick SGA Fastigheter, inom ramen för utvecklandet av Globenområdet, i uppdrag att fördjupa studien och ett inriktningsbeslut för en ny arena fattades av Kommunfullmäktige 2008-09-08.

Under 2008-2009 genomfördes omfattande utredningar gällande bl.a. de tekniska och ekonomiska förutsättningarna, miljö- och säkerhetsaspekter samt trafik och logistik. Allt arbete genomfördes i samråd med sakkunniga aktörer såsom Trafikkontoret, Exploateringskontoret, Polisen, räddningstjänst, berörda fotbollsklubbar och konsertarrangörer. Parallellt med detta arbete förvärvades rådighet över nödvändig mark. Förhandlingar genomfördes också med arenaoperatören för de befintliga arenorna om drift också av den nya arenan.

En upphandling enligt LOU genomfördes där ett antal leverantörer kvalificerade sig för att lämna anbud. Anbud kom slutligen in från tre leverantörer, Peab, Skanska och NCC. Upphandlingen vanns av Peab. Eftersom Peab var kontrakterade för bygget av Friends Arena i Solna ställdes frågan till deras ledning om tillräckliga resurser fanns tillgängliga, och efter ett positivt svar tecknades avtal för totalentreprenad i december 2009. Enligt avtal skulle arenan slutbesiktigas i november 2012 men projektet drabbades av försening vilket fördröjde ibruktagande och invigning. Den 20 juli 2013 genomfördes det första evenemanget på Tele2 Arena. Den officiella invigningen ägde rum den 24 augusti samma år med heldagsaktiviteter på och omkring arenan. I juni 2014 genomfördes en godkänd slutbesiktning, se nedan för mer information.

Slutrapporten avser investeringsprojektet Tele2 Arenas genomförande utifrån förutsättningarna i genomförandebeslutet.

Milstolpar

Arenaproduktion – Plan- och byggprocessen

I projekt Tele2 Arena identifierades ett antal milstolpar på övergripande nivå.

Nr	Milstolpe	MÅL	Utfall
1	Inriktningsbeslut	2008-09-08	2008-09-08
2	Avtal tecknas med totalentreprenör	Okt 2009	2009-12-08
3	Genomförandebeslut	Nov 2009	2009-12-14
4	Beslutad detaljplan i SBN	Feb 2010	2010-03-25
5	Beslutad detaljplan i KF	Maj 2010	2010-05-24
6	Detaljplan, Laga kraft	Maj 2010	2010-07-02
7a	Bygglov stomme	Maj 2010	2010-10-26
7b	Bygglov, fasadmateriel och färgsättning		2011-03-24
7c	Bygglov, utvändigt plan 2		2011-08-18
7d	Ljuslov fasad		2011-10-06
8	Systemhandling klar	2010-04-01	2010-06-15
9	Kostnadskontroll, avstegsklausul Psh	2010-04-30	Förtida upphörande enligt totalentreprenadskontrakt § 10 är ej längre aktuellt.
10	Yta för hotell överlämnas	2011-01-01	2011-10-15
11	Kakelspecialisten flyttar (senast)	2011-09-30	2011-09-30
12	Inledning Hg-anpassning i arenan	2012-06-01	2012-10

13	Inledning Hg-anpassning Tolv Stockholm	2012-06-01	2012-10
14	Yta för garage tillgänglig för Hg-anpassning	2012-06-01	2012-10
15	Yta för Södra Byggrätten överlämnas	2012-06-01	Tillgänglig från 2012-06-01, men behövde ej överlämnas
16	Aktivering av projektkostnad	2013-08-01	2014-05-01
17	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01	2014-06-23
18	Invigning	December 2012	2013-08-24
19	1:a evenemang	Våren 2013	2013-07-20

Detaljplanen för Tele2 Arena vann laga kraft i juli 2010 utan överklagan. Det är unikt för ett projekt i motsvarande storlek. Framgångsfaktorn har varit god kommunikation från alla inblandade parter, inte minst av planhandläggare från Stadsbyggnadskontoret och bolagets egen kommunikationsavdelning. Boende i närområdet och andra intressenter informerades löpande om projektet genom utskick, möten, samtal och en mötesplats i form av en informationspaviljong.

Under 2010-2014 har Tele2 Arena färdigställts. Det har varit en tidvis utmanande uppgift att fullfölja i mål. En godkänd slutbesiktning genomfördes 2014-06-23, dock med ett tjugotal undantagna arbeten. Dessa kommer att åtgärdas av totalentreprenören under den närmaste tiden. Arenan uppfyller FIFAS krav har besiktigats och godkänts av UEFA.

Avtal

Nödvändiga avtal tecknades löpande under projekttiden. Utöver avtal för byggprojektets olika delar innebär det för Stockholmsarenan AB:s del avtal med bl.a. arenaoperatören, AB Stockholm Globe Arenas. De har i sin tur tecknat avtal med exempelvis Hammarby fotboll och Djurgården fotboll, cateringoperatören Levy Restaurants (ingår i Compass Group) samt med namnsponsorn Tele2.

Försäljning byggrätter

Tele2 Arena delfinansieras, inom ramen för genomförandebeslutet, genom försäljning av byggrätter på mark som frigjorts tack vare projektets genomförande. Detta gällde mark för en tillbyggnad av hotellet, en byggrätt söder om arenan för kontor och handel samt byggrätten som frigörs när Söderstadion rivs. Försäljningen av byggrätt till hotellet har genomförts under 2012, dock till ett lägre belopp än i kalkyl p.g.a. flytt av byggnad i samband med detaljplaneläggningen vilket innebar mindre antal BTA på bolagets mark.

År 2010 antogs ett program, Vision Söderstaden, av Kommunfullmäktige avseende Gullmarsplan, Slakthus- och Globenområdet. Bolagets arenor med tillhörande mark är belägna i Globenområdet. Syftet är att skapa ett sammanhållet program för utvecklingen inom Söderstaden, till gagn för stadens bästa. Bolagets VD ingår i styrgruppen för programmet.

Försäljning Norra Byggrätten (Söderstadion)

Den Norra Byggrätten är under utveckling inom ramen Vision Söderstaden. Ett inriktningsbeslut för utveckling av bostäder och kontor har under våren 2013 i berörda nämnder och styrelser, se

bl. a koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB:s protokoll från styrelsemötet 2013-05-06, § 12.

Försäljning Södra Byggrätten

För den Södra Byggrätten finns en detaljplan som möjliggör utveckling av 31 000 BTA, främst kontor, men som en följd av att programmet för Vision Söderstaden beslutats avvaktar vi andra möjliga etableringar. Stockholms stad har tecknat ett intentionsavtal med Ikea-koncernen avseende handel och bostäder vilket bl.a. omfattar Södra Byggrätten. Det innebär att bolaget för närvarande inte agerar själva utan inväntar stadens fortsatta arbete.

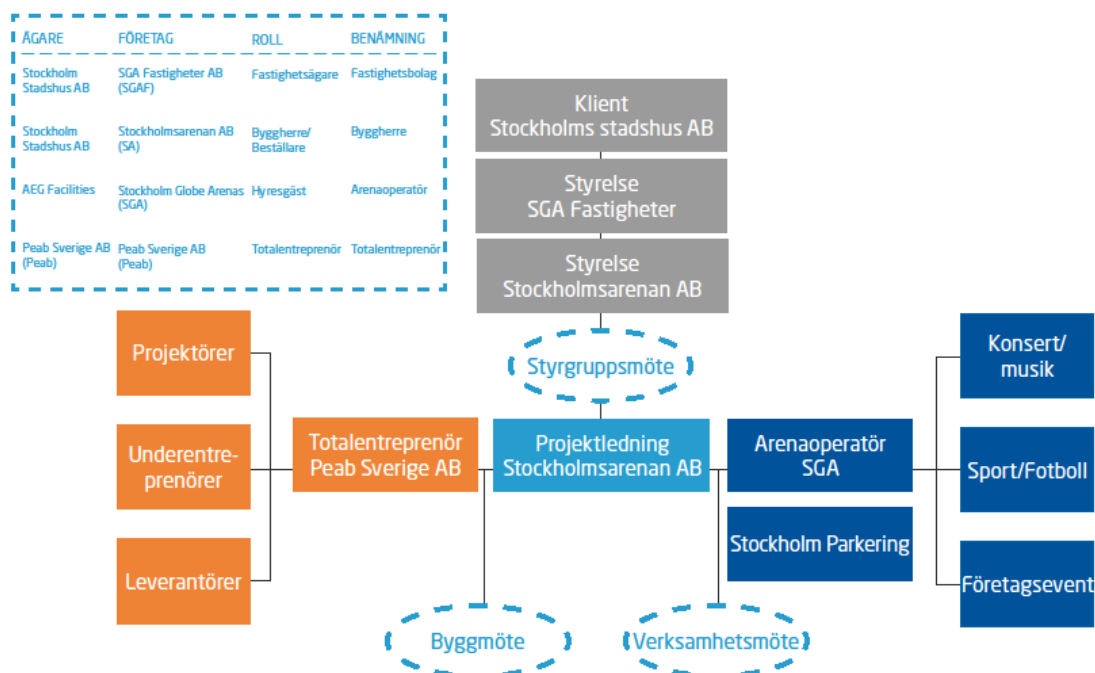
Projektorganisation

Byggherrens projektorganisation har fungerat väl under ledning av projektchef Ted Mattsson. En bidragande orsak till att projektbudget kan innehållas är att beställarorganisationen varit tillräckligt resursstark och haft kontinuitet i bemanningen.

En av projektets största utmaningar, utöver tidplan och investeringsram, har varit att säkerställa att beställd kvalitet uppfylls. Något som särskilt har diskuterats på byggmöten, se nedan modell.

Beslutsvägar

Beslutsvägarna fastställdes tidigt i projektet i en intressentmodell, där Stygruppsmöte, Byggmöte och Verksamhetsmöte tillsammans med styrelsemöten i Stockholmsarenan AB utgjorde forum för beslut inom olika områden. Modellen, med sin tydlighet, har varit ett stöd i projektet.



Vår projektchef, Ted Mattsson, har haft det övergripande ansvaret för projektet och byggherreorganisationen. Ombud för byggherren har varit VD, Mats Grönlund. Motsvarande organisation har funnits hos totalentreprenören, som dock saknat samma kontinuitet i bemanningen som hos beställaren. Stödet från Stockholms Stadshus AB och övriga staden har

varit till stor hjälp i diskussionerna med totalentreprenören, vars koncernledning också varit involverade i projektet.

Miljö- och hållbarhetsarbetet

Hållbarhet och miljöarbetet har varit centralt i projektet. Närheten till Stockholms city och de goda kommunikationerna, med bl a 6 tunnelbanestationer och 40 busslinjer inom radien av 1 km skapar en god grund. Tele2Arena ska vidare uppfylla kraven enligt Svensk klassning för Miljöbyggnad Nivå Guld, där energianvändningen är central. Denna certifiering beräknas vara klar under 2015. Tele2 Arena är redan idag Green Building-certifierad. Huvudsponsorn, Tele2, har bidragit till att arenan utrustats med solceller under 2014.

Tillgänglighet

I projektet har sakkunniga inom tillgänglighetsfrågor varit delaktiga med mål att den nya arenan skulle vara tillgänglig för alla. Ett nära samarbete har skett med bl a Handikapprådet för att säkerställa en bra utformning. Efter ibruktagande har en tillgänglighetsbesiktning genomförts.

Styrdokument

Projektstyrningen har genomförts med stöd av ett antal dokument för att säkerställa rutiner och kontroll. Följande dokument har upprättats inom ramen för projektet:

- Projektplan
- Ekonomi-Administrativ manual (EA manual)
- Attestinstruktion
- Lägesrapporter

Risker har föredragits muntligt för styrelsen utifrån arbetsdokument.

Ekonomi

Investering Tele2 Arena

Projektets investeringsram för Arenaproduktion exkl. garage (men inkl. stomme för plan 2, Tolv Stockholms ytor) omfattar 2 480 mnkr i 2009 (mars) års penningvärde. Totalentreprenaden har haft ett takpris, fastställt i kontrakt samt tilläggsavtal per 2011-08-15. Därutöver har skriftliga beställningar i form av ÄTA (ändring, tillägg och avgående) tillkommit från byggherrens sida.

Vår bedömning är att projektet håller budget, enligt följande:

Investeringsbeslut	2 480 mnkr
Indexuppräknning	169 mnkr
Total beslutad investering	2 649 mnkr
Bokfört 31/8 2014	2 583 mnkr
Bedömd prognos återstående	66 mnkr
Total slutkostnad investering	2 649 mnkr

Index har räknats upp, baserat på utförandemånad, utifrån utvecklingen av Entreprenörindex, Konsultindex och KPI sedan mars 2009.

ÅTA-regleringen med vår totalentreprenör är inte helt färdigförhandlad. I bedömd prognos återstående ovan förutsätts att utfall faller inom vår prognos.

Försäljningsintäkter byggrätter

I jämförelse med genomförandebeslutet för Tele2 Arena har en förskjutning i tid skett avseende försäljning av byggrätter. Detta för att säkerställa att utvecklingen sker för hela stadens bästa.

Det innebär dock att resultatet i Stockholmsarenan AB försämras, jämfört med kalkyl, med uppskattningsvis 30-40 mnkr per år i räntekostnader beroende på ränteläge. Intäkterna från byggrätter prognostiseras dock beloppsmässigt ligga inom ramen för genomförandebeslutet.

Kvarvarande arbeten

Utöver de kvarvarande undantagna arbetena inom ramen för totalentreprenörens åtaganden samt slutlig ÅTA-reglering återstår färdigställandet av torgytor, cykelparkering mm på arenans västra sida. Förseningen beror på att flytt av det befintliga spårområdet inte kunnat genomföras då SL:s nya depå i Blåsut blivit försenad.

Riskbedömning

Projektledningen har under hela projektet arbetat kontinuerligt med att identifiera risker i projektet i syfte att kunna eliminera dem före ett eventuellt inträffande. Det har varit en tydlig framgångsfaktor i projektet. De kvarstående riskerna kan sammanfattas enligt följande, och kommer att följas upp av VD.

Tele2 Arena - Arenaproduktion

Risk - Ekonomi: Överenskommelse om ÅTA-reglering överskrider bedömd prognos.
Risk - Byggprocess: Färdigställandet av undantagna arbeten drar ut på tiden.
Besiktningens anmärkningar åtgärdas inte, eller åtgärdas inte i enlighet med beställd kvalitet.

Försäljning - Byggrätter

Risk - Ekonomi: Stockholmsarenan AB styr inte själva över varken försäljnings- eller detaljplaneprocessen avseende de av Stockholms stad föreslagna inriktningarna. Detta kan innebära risk för dels senareläggning av intäkter vilket ger försämrat resultat, dels för detaljplanläggning av verksamhet som genererar lägre byggrättsintäkt än kalkylerat.

Erfarenheter

Att projektet bedöms hålla budget, trots en projekttid från genomförandebeslut till överlämnande på över 4,5 år, beror på flera saker och det finns flera goda erfarenheter från detta projekt, men också delar som kunde gjorts bättre. Följande punkter sammanfattar de viktigaste erfarenheterna:

- Ständig riskbedömning – genom att lyfta och värdera risker kan flera personer inom hela organisationen, i detta fall hela staden, arbeta med risken på ett konstruktivt sätt.
- Kontinuitet i projektorganisationen – inte alltid lätt att uppnå men en stor framgångsfaktor.
- En professionell styrelse, med bred erfarenhet har varit en stark resurs i projektet.
- Kommunikationsinsatsen. Stora insatser sattes tidigt in för konstruktiv kommunikation med närboende och andra intressenter. Stor vikt lades vid att människor skulle få svar

på sina frågor, stora som små. Att företrädare från projektorganisation var tillgängliga och mötte den oro som fanns med rak och tydlig kommunikation var viktig.

- Dokumentering av möten, överenskommelser etc. är av största vikt. Byggmötesprotokoll med entreprenör ska signeras.
- Tydliga strukturer från början vad gäller uppföljning av kostnader. Upprätta en ekonomisk manual med konteringsregler. Gör detta redan på tidigt stadium.
- Involvera de som ska arbeta med driften på olika sätt. Tydliggör rollen och ansvaret, så att utformningen, i vårt fall av arenan, blir rätt från början.

Avslutning

Sedan Tele2 Arena öppnade sommaren 2013 har mer än en miljon personer besökt arenan och vi konstaterar med glädje att arenan mottagits väldigt väl av både arrangörer, besökare och media. Under det första året har en mängd olika arrangemang genomförts inom bl a sport, musik och konferens. Ljudet och upplevelsen har berömts av besökare och media, t ex vid Rolling Stones konsert den 1 juli 2014.

I juni vann Tele2 Arena pris vid The Stadium Business Award i London. Med konkurrenter som nya Wembley Stadium i London, OS-arenan i Sotji och Madison Square Garden i New York utsågs arenan till "Venue of the year". I sin motivering lyfte juryn bl. a. fram att arenan kompletteras av nöjesdestinationen Tolv Stockholm, att det var lätt att ta sig till arenan och arenans höga tekniska nivå. Arenan är enligt juryn "a blueprint for future sports and entertainment destinations".

Projektets mål var att skapa en arena i världsklass. Så blev det. Tele2 Arena är idag världens bästa arena.

Stockholm 2014-09-30

Mats Grönlund
VD