

Handläggare
Lars Westerberg
08-508 269 32
lars.westerberg@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2015-06-16

Konsultuppdrag genom förnyad konkurrensutsättning för inventering, dokumentation och projektering av nya tekniska installationer i Kulturhuset. Utredningsbeslut.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning och ger kontoret i uppdrag att genom förnyad konkurrensutsättning anlita konsulter för framtagning av ett underlag för inriktningsbeslut för upprustning av de tekniska installationerna och glasfasaden på Kulturhuset.

Juan Copoví Mena
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Kulturhuset som invigdes 1974 har nu nått den anmärkningsvärda åldern av 40 år. Samma sak gäller många av de tekniska installationer som finns i byggnaden. Olika underhållsåtgärder har genom åren skett av byggnaden men på installationssidan är det nu dags med omfattande åtgärder i och med att många installationer nått sin tekniska livslängd och kanske inte heller fullt ut uppfyller de myndighetskrav och arbetsmiljökrav som gäller idag.

Kontoret föreslår inom ramen för det vårdprogram som 2014 togs fram för Kulturhuset och Stadsteatern att en utredning omfattande inventering, dokumentation och förslag till åtgärder avseende de tekniska installationerna i Kulturhuset och Stadsmuséet görs. Båda byggnaderna är blåmarkerade på stadsmuséets klassificeringskarta över kulturhistorisk bebyggelse i Stockholm.

Fastighetskontoret
FastighetsavdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Det innebär att deras värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnesförklaring i kulturminneslagen. De åtgärder som föreslås i den kommande utredningen ska därför ta stor hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska status.

De föreslagna åtgärderna ska ingå i en 5-årig plan där huvuddelen genomförs under perioden juni 2016 till juni 2018. Förutom de tekniska installationerna ingår också ett byta av kulturhusets glasfasad mot Sergels torg. Det mycket omfattande inventerings- och dokumentationsarbetet beräknas kunna starta kring halvårsskiftet 2015. Resultatet av detta arbete ingår i underlaget för ett kommande inriktningsbeslut.

Utredningen med inventering och framtagande av åtgärdsförslag beräknas kosta under 10,0 mnkr, vilket innebär att uppdraget kan genomföras genom ett avropsförfarande med förnyad konkurrensutsättning av de konsulter som kontoret har ramavtal med, vilket innebär en tidsbesparing för projektet. Utredningen och förslag till åtgärder beräknas ta cirka 6 månader i anspråk vilket innebär att kontoret räknar med att kunna redovisa ett underlag för inriktningsbeslut i december 2015. I det ska även en preliminär kostnadsbedömning för kommande entreprenadåtgärder ingå.

I den nu aktuella utredningsfasen, ingår även att tillsammans med nuvarande hyresgäster, ta fram en plan hur den bedrivna verksamheten i Kulturhuset och Stadsteatern i olika delar påverkas och kan bedrivas under den tid som entreprenadarbeten pågår. Kontoret räknar med att samtliga arbeten som avser utbyta av de tekniska installationerna och glasfasaden på Kulturhuset mot Sergels torg, ska vara avslutade våren 2018.

Utlåtande

Föreliggande underlag för beslut avser anlitande av konsult genom förnyad konkurrensutsättning inom gällande ramavtal för framtagning av underlag för kommande inriktnings- och genomförandebeslut för upprustning av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Stadsteatern.

Bakgrund

Kulturhuset ritad av arkitekten Peter Celsing började byggas i slutet av 1960-talet och invigdes 1974. Byggnaden är blåmarkerad på Stadsmuséets karta över kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Stockholm, vilket betyder att den uppfyller kraven för byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Att den drygt 40-åriga byggnaden är kulturhistoriskt mycket värdefull, gäller inte de tekniska installationerna som till stor del uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut. Det handlar om installationer för värme, vatten och avlopp, ventilation, el samt styr och reglerutrustning.

Fastighetsbeteckningen på byggnaden som i dagligt tal benämns Kulturhuset är Skansen 23 som också inrymmer Stadsteatern, fem olika restauranger, diverse butiker och olika kontorsverksamheter. Kulturhuset/Stadsteatern upptar cirka 80 procent av fastighetens yta vilken bland annat omfattar sex olika teaterscener av varierande storlek.

I Kulturhuset ska samtliga installationsschakt inventeras och till viss del tömmas och saneras vid förekomst av miljöfarligt avfall. Därefter ska alla funktioner återställas för att uppnå de krav som gäller vid entreprenadens utförande. Teaterhuset plan 1-3 består huvudsakligen av ursprungliga ledningsdragningar med diverse om- och påbyggnader som tillkommit under årens lopp.

De befintliga installationerna ska inventeras och dokumenteras och handlingar ska tas fram för en upphandling av nya moderna installationer som uppfyller dagens krav. I Kulturhuset finns också behov av rökgasavskiljning på plan 2 genom att dela upp hela huset med rökgasevakuering av två volymer jämfört med en som idag. Maximal personbelastning i Kulturhuset innebär teoretiskt drygt 6000 personer. För att förbättra utrymningsförutsättningarna och minska trängseln i trapphusen, föreslås en brandcellsindelning tillika rökgasavskiljning mellan plan 2 och 3.

En ytterligare åtgärd som kommit upp är behovet av utbyte av glas i fasaden mot Sergels torg mot ett kraftigare glas som inte kan gå sönder till exempel vid en kraftig stöt. Glasen uppfyller inte dagens krav avseende personsäkerhet det vill säga skydd för skärskador och utfallsrisk. Dessutom finns möjlighet att kraftigt minska fasadens energiförbrukning med nya energieffektiva glas. Även belysningsarmaturer, nödbelysning och belysningsstyrning ska ses över generellt i fastigheten för eventuellt byte till energisnålare alternativ. Teaterhusets takbeläggning är nyligen utbytt men Kulturhusets tak återstår att inventera avseende tätskikt och

beläggning. Förutsättningarna för gröna takytor på delar av anläggningen kommer också att utredas.

I samband med planerade åtgärder på installationssidan har också redovisade behov av hyresgäst Anpassningar framförts. Stockholms Stadsteater AB planerar också ett byte av lingångar, och byte av styrsystemen för dessa till stora scenen. Detta ska också lämpligen samordnas med övriga samtidiga arbeten i byggnaden.

Åtgärderna för fastigheten Skansen 23 föreslås att delas upp i två alternativt tre etapper där den första etappen redovisas i detta tjänsteutlåtande och innefattar inventering och statusbedömning samt dokumentering av de tekniska installationerna liksom upprättande av förslag till vilka åtgärder som ska ingå i ett kommande upprustningsprojekt. I utredningen ingår även att ta fram ett förslag till hur verksamheten berörs under entreprenadtiden och i samråd med hyresgästen föreslå lösningar. Ett förslag redovisas i kommande inriktningsärende.

Etappen två innebär en fortsatt projektering baserad på det underlag som tagits fram i inventeringsfasen och ett förslag till åtgärder i ett underlag för inriktningsbeslut. I förslaget avses också att redovisas vilka eventuella förbättringar i form av hyresgäst Anpassningar som lämpligen kan ingå i projektet samt kostnadskonsekvenserna för olika delar.

Efter inriktningsbeslutet sker en fortsatt projektering för framtagning av ett förfrågningsunderlag i form av ett mer detaljerat ritningsunderlag och beskrivning. Om beslut inte redan tidigare har fattats om entreprenadform, totalentreprenad, genomförandeentreprenad eller en blandning för olika delar, så sker detta under denna fas. Efter genomförandebeslut sker anbudsupphandling och påbörjat utförande av entreprenaden/entreprenaderna.

Mål och syfte

Målet med denna utredning är att kartlägga och dokumentera vilka upprustningsbehov som finns av de tekniska installationerna hos den drygt 40-åriga fastigheten Skansen 23. Syftet är att utifrån det inventerade resultatet, föreslå lämpliga åtgärder med syftet att åstadkomma en modern anläggning som uppfyller dagens krav som ställs av myndigheter, personal och besökare.

Erfarenhetsmässigt grundade förbättringsförslag från nuvarande hyresgäster som bedriver verksamhet i fastigheten, kan också komma att ingå i projektet i form av hyresgästpassningar. Detta får den fortsatta inventeringen utvisa, vad som är lämplig och kostnaden härför.

Åtgärder

I Kulturhuset ska samtliga schakt inventeras och till viss del tömmas och saneras vid förekomst av miljöfarligt avfall till exempel asbest. Omfattningen av det sistnämnda är i dagsläget svårt att ange, innan inventeringen påbörjats. Alla funktioner i byggnaden ska återställas till nyskick enligt dagens gällande myndighetskrav för den verksamhet som bedrivs.

I Kulturhuset finns också behov av rökgasavskiljning på plan två. Syftet med åtgärderna är att dela upp rökgasevakueringen av två volymer i ställen för en som finns idag enligt redovisade motiv ovan. Teaterhuset plan ett till tre innehåller mestadels ursprungliga tekniska installationer med diverse ombyggnader och påbyggnader som tillkommit under årens lopp. Dessa installationer ska inventeras och nya handlingar med förslag till åtgärder tas fram i syfte att åstadkomma en modern anläggning.

Tidplan

Inventeringen och dokumentationen av statusen hos de tekniska installationerna, kommer att pågå under cirka 6 månader 2015. Kontorets ambition är att sedan kunna redovisa ett underlag för inriktningsbeslut till fastighetsnämnden i december 2015.

Därefter sker fortsatt projektering och framtagning av handlingar till förfrågningsunderlag för upphandling inför ett genomförandebeslut våren 2016. I det ärendet redovisas förutom åtgärder och kostnader också lämpliga entreprenadformer (totalentreprenad respektive utförarentreprenad) för de olika åtgärderna. Efter genomförd upphandling, förutsatt att inget oförutsett inträffar, beräknas entreprenadarbeten kunna starta i juni 2016. Med en beräknad entreprenadtid på upp till 2 år beräknas alla arbeten vara avslutade våren-sommaren 2018.

Organisation

Fastighetskontoret svarar för projektets genomförande som sker i enlighet med kontorets projektmodell för stora projekt. Samråd sker med hyresgästerna under alla skeden i processen. Internt medverkar driften om tekniksakkunniga för berörda områden. Kontorets projektledare svarar för samordningen med anlitade konsulter. En

extern konsult svarar för projekteringsledning. Konsulter anlitas för el- och vvs-projektering, konstruktion, arkitektinsatser för tillgänglighetsförbättringar, brand- och sprinklerprojektering, miljöinventering samt energiförbättrande åtgärder.

Ekonomi

Kostnaden för de åtgärder som inventeringen av nuvarande installationer och övriga behov leder till, kan med rimliga krav på säkerhet, redovisas först i samband med ett kommande inriktningsärende. Med tanke på anläggningens ålder och fastighetens totala yta (drygt 72 000 kvm BTA) bör man dock utgå från ett omfattande åtgärdsbehov föreligger med tanke på åldern och därmed omfattande kostnader.

För det inventerings- och utredningsarbete med framtagning av underlag för ett kommande inriktningsbeslut och genomförandebeslut, har kontoret mycket överslagsmässigt beräknat kostnaden till cirka 8,0 mnkr. Den beräknade kostnaden för själva entreprenadarbetena avser kontoret att redovisa i kommande underlag för inriktningsbeslut.

Vilka hyreskonsekvenser som uppstår till följd av åtgärderna är ännu för tidigt att ha någon uppfattning om. Samtliga hyresgäster i Kulturhuset/Stadsteatern betalar marknadshyra. Det innebär att de principer som gäller vid självkostnadshyressättning om vad som medför hyrespåverkan eller ej, inte ska tillämpas.

Samråd

Löpande samråd med hyresgästerna, inte minst Kulturhuset, är en viktig del av projektet från det tidiga planeringsskedet och framåt. Kontakter hålls också med Stadsmuséet enligt intentioner i det framtagna vårdprogrammet för Kulturhuset och Stadsteatern vars målsättning är att bevara, vårda och utveckla byggnaderna med hänsyn till deras stora kulturhistoriska värden.

Utredningen ska också ge svar på hur störningar i verksamheten lämpligen under de olika upprustningsskedena och vilka delar av byggnaden som behöver hållas stängda och under vilka tider. En annan fråga som måste besvaras är vilka ersättningslokaler som är möjliga att hänvisa till. Med andra ord handlar det om ett komplicerat pussel att lägga under utredningsskedet. Samråd kommer också att ske med stadsledningskontoret.

Vårdprogram 2014

Kulturhuset och Stadsteatern är två av den svenska byggnadskonstens märkesbyggnader och intar en betydelsefull plats i den svenska kulturhistorien. Det kulturhistoriska värdet innefattar bland annat stadsbyggnadshistoriska, samhällshistoriska, arkitekturhistoriska, arkitektoniska och konstnärliga värden. Stadsteatern har byggts om invändigt och dess kulturhistoriska värde gäller främst exteriört. Även Kulturhuset har förändrats invändigt, men där mycket av den ursprungliga karaktären är kvar. Kulturhusets ursprungliga användningsområde, ett vardagsrum för kulturen dit alla är välkomna, fyller alltjämt sin funktion och målsättningen är att det ska fortsätta att vara så framledes. Grundtanken att byggnaden ska vara mycket flexibel får inte förhindras.

När utveckling av byggnadernas funktioner behöver göras är det viktigt att det sker så att förändringar inte innebär att de kulturhistoriska värdena går till spillo. Alla åtgärder ska därför utföras med stor hänsyn till anläggningens kulturhistoriska värde och särart. Tillägg ska vara reversibla och utföras i samklang med de befintliga interiörerna. Alla åtgärder ska ske med ett långsiktigt perspektiv och med hög arkitektonisk kvalitet. Det är viktigt att systematiskt dokumentera alla åtgärder som utförs.

Miljökonsekvenser

Sanering kommer att ske vid förekomst av miljöfarliga ämnen som kan finnas med tanke på byggnadens ålder. Främst gäller det asbest i bunden form som kan finnas i till exempel ventilationsschakt. Inventeringen ska ge besked om vilka mängder det kan finnas. Allt arbete ska följa stadens miljöprogram och material som tillförs ska vara godkänt ur miljösynpunkt.

Plan för uppföljning

En första uppföljning av det hittills nedlagda inventeringsarbetet kan ske i samband med tertialrapport 2. Därefter redovisas resultatet av utredningen i det kommande underlaget för inriktningsbeslut, preliminärt i december 2015 om inget oförutsett inträffar. Kostnadskonsekvenserna av de kommande föreslagna entreprenadarbetena redovisas i förslag till flerårsprogram 2017-2019.

SLUT