

**Handläggare**  
SLK: Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 29 790  
Stadshus AB: Peter Dahlberg  
Telefon: 08-508 29 323

**Till**  
Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh  
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Stockholms stad äger genom fastighetsnämnden fastigheten Skansen 23 med Stockholms Stadsteater AB (Stadsteatern) som största hyresgäst med drygt 80 procent av lokalytorna. Fastigheten omfattar byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset och tar emot

cirka tre miljoner besökare per år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift.

Byggnadernas tekniska installationer är uttjänta och en upprustning av fastigheten är nödvändig för att förhindra framtida driftsstopp, med oförutsedda behov av evakuering av hyresgäster som följd. Fastighetsnämnden har tillsammans med Stadsteatern tagit fram ett förslag till genomförandebeslut med en total utgift om 990 mnkr.

Upprustningen ska genomföras i en etapp om 18 månader, med utflytt av verksamheterna samt produktionsstart under våren 2019 och slutförande med återinflytt till halvårsskiftet 2020. Under ombyggnaden ska Stadsteaterns verksamhet att fortsätta på tillfälliga nya platser, både som enstaka evenemang och som längre projekt i såväl ytter- som innerstad. Verksamheten flyttar ut och kan därmed möta ny publik.

Efter genomfört projekt uppgår ett hyrestillägg på helårsbasis för Stadsteatern om 30 mnkr, vilket ska bäras av bolaget. Fastighetsnämnden nettoavvärde för investeringen bedöms till drygt 300 mnkr och initialt får nämnden ett underskott om cirka 13 mnkr per år på helårsbasis.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att projektet är viktigt för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av Kulturhuset och Teaterhuset.

### **Bakgrund**

Stockholms stad äger fastigheten Skansen 23 genom fastighetsnämnden. Fastigheten omfattar Kulturhuset och Teaterhuset och har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvm. Av dessa är cirka 45 000 kvm lokalarea. Resterande ytor är driftutrymmen, som inte är uthyrningsbara. Byggnaderna uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974, då de invigdes i sin helhet. År 1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes.

Stadsteatern är den största hyresgästen med drygt 80 procent av lokalytorna. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB hyr yta för Stockholmsrummet. Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB är också hyresgäster. Det finns därutöver sex restauranger i byggnaderna, samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster.

Kulturhuset och Teaterhuset tar emot cirka tre miljoner besökare per år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med

entréavgift. Teater, musik och dans bedrivs på nio scener. Totalt arbetar drygt 1 000 personer, motsvarande drygt 400 årsarbetare, inom verksamheternas olika avdelningar. I byggnaderna finns ett antal profilbibliotek för både barn, ungdomar och flera gallerier med utställningar, samt en biograf. Det inryms också ateljéer och verkstäder för dekor och kostymer till olika produktioner.

I juni 2015 fattade fastighetsnämnden beslut om utredning av upprustning av byggnaderna, som innefattade både de tekniska installationerna och byte av glasfasaden på Kulturhuset. Vid tidpunkten för utredningsbeslutet bedömdes den totala investeringsutgiften understiga 300 mnkr. Därefter har en stor del av byggnadernas tekniska installationer bedömts som uttjänta.

I februari 2016 beslutade fastighetsnämnden om både inriktning och genomförande av ett utbyte av glasfasaden som ett eget projekt, som nu har avslutats.

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut med utgift för utredning om totalt 30 mnkr, gällande upprustning av de tekniska installationerna på byggnaderna. Fastighetsnämnden behandlade då ärendet i enlighet med stadens anvisningar för stora projekt med investeringsutgifter över 300 mnkr, med tillhörande anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade och godkände anmälan av fastighetsnämndens utredningsbeslut i september 2016. I utredningen ställdes bl.a. alternativen att göra upprustningen uppdelad i flera etapper, mot att genomföra den i en etapp. Utredningen kom fram till att det sammantaget mest fördelaktiga var att genomföra upprustningen samlat i en etapp.

I ett gemensamt ärende i mars 2017 godkände fastighetsnämnden och Stadsteaterns styrelse inriktningen samt hemställde till kommunfullmäktige att godkänna framtagandet av underlag inför genomförandebeslut för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23 till en beräknad investeringsutgift om 990 mnkr. Upprustningen skulle ske i en etapp. Därefter godkände koncernstyrelsen ärendet på marsmötet samt kommunstyrelsen i början av april. I enlighet med ärendet godkände kommunfullmäktige inriktningen 24 april 2017.

I november 2017 fattade fastighetsnämnden och Stadsteaterns styrelse beslut om genomförandet av projektet i enlighet med de belopp som togs upp i inriktningsbeslutet, och hemställde ärendet till kommunfullmäktige för godkännande. I fastighetsnämndens

beslut förtydligades att beloppet om 990 mnkr är inklusive index, vilket motsvarar 930 mnkr exklusive index.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

Projektet syftar till att säkerställa byggnadernas funktioner och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, samt därmed förhindra framtida driftsstopp och oförutsedda hyresgästevakueringar. Projektet har ett övergripande mål att hålla projektets budget och tidsramar så att Stadsteaterns verksamhet kan flytta tillbaka enligt tidplan.

Projektet ska också förbättra byggnadens brandsäkerhet och säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida lokalanpassningar. Vidare ska projektet energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd och taket ska renoveras.

Spillvattenledningar byts ut och nya fettavskiljare installeras. Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs. Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och toaletter kommer också installeras tillsammans med en ny fjärrvärmeanläggning och växlare för varmvattenproduktion. Värme- och kylsystem uppgraderas och injusteras samtidigt som styrning byts ut med nya stammar och anslutningsledningar för kyla.

Ventilationen dimensioneras för framtida behov med nya kanaler och omkoppling till befintliga kanaler utanför schakten. Ventilationsaggregaten byts samtidigt ut tillsammans med styr- och övervakningssystem, som också kompletteras med fler funktioner. Elsystemet uppdateras i sin helhet med nya ledningar och elcentraler samt vissa armaturer. Brandlarmet byts där det är nödvändigt. Brandcellsgränser och rökgasevakuering ses över tillsammans med rökluckor och uppgradering av sprinklersystem.

Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan. WC- grupper som påverkas av installationsarbetena kommer att renoveras. I övrigt är inga ytskikt planerade att åtgärdas inom projektet om inte separata överenskommelser med byggnadernas hyresgäster görs.

Stora förändringar kring Sergels torg och Brunkebergstorg pågår i fastighetens närmiljö, vilket kommer att påverka flöden och personströmmar till och från fastigheten. Projektet kommer att ta hänsyn till förändringarna och göra enklare anpassningar så att besökare och publik enklare kan hitta de olika verksamheterna i Kulturhuset och Teaterhuset. I projektet ingår att publik verksamhet flyttas till Sergels torgs nedre del, ”Plattan”, från gatuplanet ovanför, vilket ska förbättra personflödet inom och runt fastigheten.

Under projektet kommer delar av kontorsverksamheten i huset sitta kvar i Teaterhuset med provisoriska lösningar. Restaurangerna behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden. Projektet ger också möjligheter att skapa ett besöks- och publikcenter med biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering och garderob och fungera som ”en väg in” i huset för de besökare som så önskar.

Fastighetsnämnden för även en dialog med övriga hyresgäster om eventuella förändringar där planer upprättas för respektive hyresgäst. Projektet planeras att genomföras i en etapp under 18 månader till en investeringsutgift om 990 mnkr. Huvuddelen av investeringen i projektet utgörs av utbyte av tekniska installationer.

Budgeten för genomförandefasen är fördelad enligt följande:

Byggåtgärder (inkl. miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	20 mnkr
Vatten och avlopp	50 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	340 mnkr
Elsystem	120 mnkr
Byggherrekostnader	70 mnkr

Investeringsutgifterna fördelas per år enligt följande, siffror redovisade i mnkr:

2016	2017	2018	2019	2020
10	30	70	500	380

Det tidigare inriktningsbeslutet medger utrednings- och planeringsutgifter upp till 90 mnkr, vilka inryms i den totala investeringsutgiften. Hittills uppgår upparbetade utgifter till 24 mnkr.

I budgeten ingår kostnader för att hantera störningar på befintliga hyresgästers verksamheter. Investeringsutgiften täcker också

evakueringskostnader om upp till 25 mnkr för Stadsteatern under ombyggnadstiden.

Den nuvarande hyran för Stadsteatern är cirka 80 mnkr per år. Sammanlagt ger investeringen en tillkommande hyra om 30 mnkr per år efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med index sedan 2007 för Teaterhuset och 2012 för Kulturhuset.

Fastighetsnämndens externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden p.g.a. nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra. Fastighetsnämndens driftskostnader beräknas att minska med 90 kr per kvm motsvarande 4,5 mnkr per år. Resultatpåverkan för fastighetsnämnden kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Fastighetsnämndens initiala underskott efter genomförandet bedöms till cirka 6 mnkr år 2020 och cirka 13 mnkr i helårseffekt år 2021. Därefter förbättras resultatet för fastighetsnämnden med cirka 1,3 mnkr per år. Investeringsanalysen visar också ett positivt nettonuvärde om cirka 326 mnkr.

Genomförandebeslut planeras till början av 2018 i kommunfullmäktige. Därefter planeras detaljprojektering under sommaren 2018. Utflytt av verksamheterna samt produktionsstart genomförs under våren 2019 och slutförs med återinflyttning under hösten 2020.

I projektet samarbetar fastighetsnämnden med en antikvarisk sakkunnig eftersom fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde i Stadsmuseets klassificeringskarta. Den största risken är fördröjning i tid av olika anledningar, eftersom det kommer påverka Stadsteaterns verksamhet. Det finns också risk för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall. Projektet har en förberedelse för risker genom handlingar som medger omprioriteringar, men också genom att det finns utrymme i budget för att hantera riskerna.

### **Konsekvenser för Stockholms Stadsteater AB**

Stadsteatern ska i projektet uppnå ett bättre lokalutnyttjande tillsammans med en långsiktigt bra arbetsmiljö. Om verksamheterna skulle behöva stänga akut kan omfattande kostnader för driftstörningar inträffa, vilket kan skada allmänhetens förtroende för de verksamheter som pågår och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset.

På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år. För att möta detta kommer bolaget i samband med upprustningen att se över och säkerställa att ytanvändningen är anpassningsbar, effektiv och ändamålsenlig, samt arbeta aktivt med både intäkter och kostnader.

Hyresnivån kommer under projekttiden vara kvar på den nivå som gäller idag. Kostnaderna minskar för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar. Bolagets intäkter och kostnader kommer till följd av detta att minskas med cirka 100 mnkr under ombyggnadsperioden, vilket innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inrymmer verksamheterna inom befintlig budget.

Under ombyggnaden kommer bolagets verksamhet bedrivas som såväl enstaka evenemang som längre projekt på nya platser i både inner- som ytterstad. Det planeras för att ske i samarbete med andra kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare och föreningar m.m. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik på för bolaget nya platser. Temporära lösningar för en mindre del av bolagets verksamhet i anslutning till Sergels Torg har prioritet i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats.

De publika mötena i ytterstaden utökas med Kretsteatern och Parkteatern, men också i andra samarbeten. Här ser bolaget möjligheter att samarbeta med utbildningar som exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar, samt att kunna använda olika offentliga lokaler som medborgarhus och idrottsanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av staden som Skärholmen, Vällingby, Hägersten, Tensta och Årsta. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i centrumbyggnader och gallerior i på olika platser. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad kan i detta också utvecklas i olika ytterstadsområden. Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer också att initieras.

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det är nödvändigt att fastighetsnämnden genomför en upprustning av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Teaterhuset. Åtgärderna är angelägna och i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga

uppdrag för fastighetsnämnden att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter.

Fastighetsnämnden har redogjort för att investeringen för staden som helhet har ett nettonuvärde om 326 mnkr. Projektet innebär dock för nämndens räkning ett initialt underskott om cirka 6 mnkr år 2020 med helårseffekt år 2021 om cirka 13 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att beslutsunderlaget innehåller tillräckliga marginaler för att klara eventuella risker, som krav på bevarande av konstnärliga kvaliteter eller andra åtgärder som kan påverka ekonomin eller tidplanen i projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår också ifrån att fastighetsnämnden arbetar aktivt med att säkerställa ekonomi för evakuering och tillfälliga lösningar för övriga hyresgäster.

Investeringsutgiften om totalt cirka 990 mnkr motsvarar cirka 14 000 kr per kvm för byggnaderna. Nivån är inte orimlig sett till projektets komplexitet med hantering av hyresgäster, samtidigt som en stor andel av byggnadens installationer byts ut och uppgraderas tillsammans med sanering av asbest och PCB.

Stadsteaterns föreställningar och utställningar behöver planeras med god framförhållning och projektet är förenat med risker som kan innebära både tidsfördröjningar och budgetöverskridande. Eftersom projektet i enlighet med tidigare beslut ska genomföras i en etapp, då detta bedömts som sammantaget mest fördelaktigt, kan stadsledningskontoret och koncernledningen konstatera att projektet behöver ha högsta prioritet i att hålla tidplan samtidigt som det också måste ha ett aktivt arbete med att hålla nere utgifterna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar att Stadsteaterns verksamhet flyttar ut och använder sig av nya möjligheter att möta besökare av verksamheterna i bl.a. ytterstaden. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är positivt att fastighetsnämnden i projektet allokerat medel för att lösa tillfälliga lokaler för Stadsteatern och att bolaget bedöms inrymma de förändrade verksamhetsförutsättningarna under ombyggnaden inom befintlig budget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stadsteatern i samband med upprustningen kommer att se över att ytanvändningen är effektiv och ändamålsenlig, samt att bolaget kommer att arbeta aktivt med både sina intäkter och kostnader.



Därför är det också positivt att bolagets ytanvändning effektiviseras något till följd av att publik verksamhet flyttas till Sergels torgs nedre del, ”Plattan”, från gatuplanet ovanför, och att det samtidigt förbättrar personflödet inom och runt fastigheten

Den tillkommande hyran om 30 mnkr per år för Stadsteatern bedöms rimlig, då befintlig hyra enbart höjts med index sedan många år. Den tillkommande hyran ska bäras av bolaget och bedöms också inrymmas i befintlig budget, vilket ligger i linje med att bolaget heller inte har framställt någon ändrad prognos till följd av upprustningen. Verksamheten kommer med nya förutsättningar fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan också konstatera att det är viktigt för bolaget att öka självfinansieringsgraden och därför på sikt ska verka för att förbättra intäkterna i bolaget.

I projektet ingår evakueringslokaler för Stadsteatern och bolaget ska betala full hyra under projekttiden. Under ombyggnadsperioden kommer bolaget genom evakueringslokalerna kunna bedriva verksamhet i både enstaka evenemang och längre projekt på nya platser i såväl inner- som ytterstad.

Upprustningen bedöms medföra att Kulturhuset och Teaterhuset för lång tid framöver kan fortsätta fungera för att årligen kunna ta emot de miljontals invånare och turister som besöker byggnaderna. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av Kulturhusets och Teaterhusets centrala roll i Stockholm.

I projektet konstateras att om en upprustning inte genomförs kan akuta underhållsåtgärder komma att medföra oplanerade avbrott som i sin tur innebär att evenemang och föreställningar behöver ställas in. Det bedöms av Stadsteatern kunna skada förtroendet för verksamheterna och kan långsiktigt minska antalet besökare i huset. Stadsledningskontoret och koncernledningen delar den bedömningen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr, samt att kommunfullmäktige beslutar att godkänna de för Stockholms Stadsteater AB redovisade

konsekvenserna för genomförandet av upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23. Fastighetsnämndens utgifter för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från fastighetskontoret och Stockholms Stadsteater AB
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stadsteater 2017-11-21
3. Utdrag ur protokoll från fastighetsnämnden 2017-11-21