



Handläggare: Mats Mattsson
Fastighetsförvaltningen
AO Kultur/24
Tel: 508 269 78
Mats.matsson@gfk.stockholm.se

2004-10-04

Dnr 03-770-3225

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Utbyte av ventilationssystem och installationer m.m. i Skansen 23.
Teaterhuset
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att genomföra utbyte av ventilationssystem, installationer m m för en beräknad kostnad av 117 mnkr.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att genomföra erforderlig ombyggnad och yteffektivisering av kontorsdelarna för en kostnad av 50 mnkr.
3. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bo Helin

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret fick i uppdrag vid GFN's sammanträde 2003-11-04 att enligt inriktningsbeslut projektera en systemhandling inför utbytet av ventilation- och installationssystemen i teaterhuset. Projekteringen har genomförts så långt att underlag för genomförandebeslut föreligger.

Fastighetens teaterhus som till största delen hyrs av Stadsteatern, är i mycket stort behov av ventilations- och installationsteknisk upprustning.

De nuvarande systemen är ej lufthygieniskt acceptabla, utrustningen är mycket sliten med begränsade möjligheter att anskaffa reservdelar och lämnar en hög luftljudnivå.

Under projekteringen har även framkommit att fastighetens installations-schakt behöver uppdateras och byggas om till dagens brandtekniska krav.

Projektet överensstämmer med stadens miljöprogram genom att skapa förutsättningar för en sund inomhusmiljö för teaterns personal, publik och övriga hyresgäster.

Det av nämnden tidigare önskade lågkonjunkturläget för genomförande av denna typ av projekt, bedömer kontoret nu vara uppfyllt.

Om upphandlingarna kan påbörjas våren 2005 för att tillgodogöra sig det låga konjunkturläget och den gynnsamma evakueringsstrategin, beräknas investeringsbehovet uppgå till ca.167 mnkr mot tidigare beräknat 188 mnkr.

I projektet ingår nu även en ombyggnad och yteffektivisering av kontorsytorna. Projekteringen har visat att genom en samtida ombyggnad av kontorsytorna kommer en utökad yta på ca 3.200 kvm att frigöras för uthyrning. Denna uthyrning genererar nya hyresintäkter som hjälper till med att finansiera projektet. Friställandet av dessa ytor är också en förutsättning för att ej evakueringskostnader skall uppstå.

Den lägre summan i förhållande till inriktningsbeslutet beror främst på att hyresgästerna kan kvarsitta, den gynnsammare projekteringen och kostnadsläget.

Investeringen finansieras genom hyresjustering och nyuthyrning av de yteffektiviserade ytorna som skapas inom befintliga hyresförhållanden.

Medel för investeringen finns upptaget i KF-budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret redovisade vid nämndens sammanträdet 2000-12-12 tjänsteutlåtande avseende genomförandebeslut för de första två deletapperna för utbyte av luftbehandlingsanläggningar mm i teaterhuset inom fastigheten Skansen 23.

Ärendet bordlades och återremitterades vid nämndens sammanträde 2001-03-13.

Som skäl för återremiss åberopas att staden skall göra denna typ av ombyggnader vid lågkonjunktur för att stimulera sysselsättningen och ej i ett överhettat arbetsmarknadsläge.

Kontoret fick vid GFN´s sammanträde 2003-11-04 i uppdrag enligt inriktningsbeslut att projektera en systemhandling för ca 7 mnkr. Projekteringen har genomförts så långt att underlag för genomförandebeslut föreligger.

Mål och syfte

Detta genomförandebeslutsärende avser att för hela teaterhuset genomföra utbyte av de kvarvarande föråldrade ventilationsanläggningarna med tillhörande styr - och övervakningssystem, utbyte av brandlarm, utökning av sprinkleranläggning, utbyte av delar av elanläggningen med bl.a. fem-ledarsystem och energieffektiva armaturer, skapa ett helt nytt värmesystem samt installera ett system för individuell styrning av klimatet.

I det nuvarande ventilationssystemet tillförs tilluften huset via ett tvåkanalsystem med en varm och en kall kanal. Uteluften till samtliga aggregat filtreras, samt värms och kyls via vattenburna batterier. Under den kalla årstiden sker inblandning med frånluft i tilluften till dess rätt temperatur erhålls. Vid mycket kall väderlek återcirkuleras upp till över 80 % av frånluften för att kunna uppnå tillräcklig värme inne i huset.

Nuvarande ventilationssystem med återinblandning av frånluft för att klara varmhållningen i huset är lufthygieniskt oacceptabelt, returluften innehåller föroreningar med försämrad luftkvalitet, har högt ljud och de stundtals låga flödena strider mot gällande föreskrifter i Boverkets byggregler. Dessutom är utrustningen sliten med begränsade möjligheter att anskaffa reservdelar, har otillräcklig partikelfiltrering och är arbetsmiljörisk för personalen vid servicearbeten.

För att skapa förutsättningar för en sund inomhusmiljö för teaterns personal, publik och övriga hyresgäster samt skapa en god driftekonomi krävs att de föråldrade ventilationsanläggningarna med styrsystem byts ut. Efter föreslagen ombyggnad kommer alltid 100% uteluft att tillföras oavsett årstid.

Under projekteringen har även framkommit att fastighetens installations-schakt behöver uppdateras och byggas om till dagens brandtekniska krav.

För att skapa en säker och funktionsduglig fastighet bedömer kontoret att hela projektet måste utföras både skyndsamt och samtidigt för att ge samordningsvinster och undvika framtida driftstörningar för hyresgäster.

Projekteringen visar att de nuvarande kontorsytorna kan effektiviseras. Genom en samtida ombyggnad för 50 mnkr skulle en utökad yta på ca. 3.200 kvm frigöras för uthyrning.

Detta kommer tekniskt och tidsmässigt att utföras samtidigt med ventilations- och installationsprojektet eftersom fastigheten då är tillgänglig. Detta gynnsamma tillfälle återkommer troligen aldrig och ger betydande samordningsvinster.

Konsekvenser

-ekonomiska

Kontoret bedömer att det önskade låga konjunkturläget för detta projekt just nu uppfylls och att en snabbt start med upphandlingar för genomförande nu krävs.

Projekteringen sker för ventilations- och styrsystem med högsta återvinningsgrad som minskar energianvändningen maximalt och som automatiskt reglerar luftmängden efter det faktiska aktuella behovet.

Samordningsvinster kommer att finnas genom att samtidigt utföra ändå närstående kommande behov av installationer som att byta brandlarm, utöka sprinkleranläggningen samt installera ett system för individuell styrning av klimatet.

Även möjligheten till andra lösningar har utretts. Exempelvis att endast byta ventilationsaggregaten med bibehållen kanaldragning och byta ett minimum av installationer. Utredningen visar att endast marginella besparingseffekter uppnås som ej går att ekonomiskt och miljömässigt försvara med hänsyn till det sämre utförandet.

Kontoret har delat upp projektet och planerat för ett flertal mindre bl.a totalgenomförandeentreprenader som ger lägre projekteringskostnader och skapar förutsättningar för att även mindre företag kan delta, vilket skapar en större konkurrens.

Möjligheten att söka s.k. statligt miljörotbidrag kommer att undersökas ytterligare om projektet kan starta som önskas.
Ev. bidrag ingår ej i förutsättningen för genomförandekalkylen.

Investeringsbehovet för genomförandet inkl. kontorsombyggnaden beräknas nu till 167 mnkr inkl. projektering av systemhandling mot tidigare uppskattade 188 mnkr. Den nu lägre summan beror främst på att lösningar för hyresgästerna att kvarsitta nu har funnits, den gynnsammare projekteringen och marknadsläget.

Finansiering av hela projektet görs genom uthyrning av nya tillskapade kontorsytor. Dessutom görs en hyresjustering för Stadsteaterns del under 25 år på ca 6 mnkr de första åren och som successivt minskar med amorteringen. Den genomsnittliga höjning blir ca 4.5 mnkr per år. Kulturförvaltningens hyra justeras efter den förbättrade standarden vid framtida hyresförhandling. Nuvarande hyresnivå för Stadsteatern ligger på 39 mnkr och för Kulturförvaltningen 4 mnkr.

Innan ombyggnationen startar ska avtal om finansiering ske mellan parterna där också hänsyn skall tas till drifttekniska effekter.

Evakueringskostnader är inräknade i projektet dock inte kostnader för flytt av verksamhetens teknik (tele, data, produktionsbortfall m.m.). Avtal med Stadsteatern och Kulturförvaltningen ska klargöra fördelningen av evakueringskostnaderna innan projektet startar.

Medel för investeringen finns upptaget i KF-budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Avskrivningstiden är 25 år.

Tidplan

Kontoret har planerat för att ett genomförandebeslut kan tas utan bordläggning och att genomföra projektet i tre etapper där erforderliga upphandlingar önskas påbörjas våren 2005.

Stadsteatern evakueringar av repetitioner sker sommaren 2005, med återflyttning 2007 då projektet planeras vara avslutat.

Projekteringen och planerad tidplan har framtagits i samråd med Stadsteaterns och Kulturförvaltningens företrädare.

Genom den samtida planerade kontorsombyggnaden och efter ett nära systemplaneringsarbete med Stadsteatern har lösningar för att delvis kunna kvarsitta i befintlig lokal under hela entreprenadtiden funnits. De externa evakueringar som nu erfordras berör endast Teaterns repetitioner som planerats att kunna flyttas till postterminalens gamla lokaler i Klara som just nu är tillgängliga. Detta frigör ytor för behovet av kontorsytor för de övriga kvarsittande hyresgästerna. I övrigt kan teaterns föreställningar fortsätta lika tidigare.

Miljö

Projektet överensstämmer väl med stadens miljöprogram 2003-2006, där mål nr.6 är att skapa förutsättningar för en sund inomhusmiljö.

Hela fastigheten kommer efter ombyggnaden att förses med 100% filtrerad uteluft oavsett årstid.

Eftersom att nuvarande återvinning där befintlig luft aldrig byts till 100% ger ett lågt uppvärmningsbehov kommer ombyggnaden att ge en lägre ekonomisk driftvinst. Men genom att kontoret har projekterat för effektiv teknik som ändå minskar elförbrukningen och underhållstillsyn kommer den totala driften av fastigheten att kunna sänkas.

I elanläggningar kommer att installeras femledarsystem, styrning av viss belysning via rörelsedetektorer samt installation av energieffektiva armaturer.

Ljudnivån i kontor kommer att sänkas samtidigt som arbetsmiljön för driftåtgärder förbättras.

Asbets finns i installationsschakten och är delvis sanerat vid tidigare entreprenader. Resterande inbyggda delar saneras i detta projekt.

Möjlighet till påkoppling av alternativa energikällor såsom bergvärmepump och solfångare kommer att utredas ytterligare.

Analys av risker och osäkerhetsfaktorer

Om projektet fördröjs riskeras att ånyo hamna i en konjunkturuppgång med ytterligare försening som följd samtidigt som nu utfört projektering då måste uppdateras, med ytterligare kostnader som följd.

För teatern passande evakueringslokaler har nu funnits. Vid en försening av projektet är tillgången av likvärdiga osäker.

Åtgärder för skydd mot brand måste ändå skyndsamt genomföras utan att erhålla samordningsvinster.

Detaljplaneringen av hyresgästernas omflyttningar är ej avslutade.

Kontorets förslag/synpunkter

Nämndens tidigare återremittering 2000-12-12 av ärendet avseende då rådande överhettande marknadsläge anser kontoret nu var till fylles med dess nu rådande lågkonjunktur. För att hinna tillgodogöra sig detta läge anser kontoret att upphandlingar måste påbörjas senast under våren 2005. Kontoret bedömer det som mycket angeläget att skyndsamt genomföra den planerade ombyggnad eftersom den nuvarande anläggningen stundtals strider mot gällande föreskrifter samtidigt som projektet väl överens - stämmer med stadens miljöprogram 2003-2006 avseende att skapa en sund inomhusmiljö.

Det nuvarande brandskyddet måste förstärkas.

För Stadsteatern passande, evakueringslokaler är tillgängliga till en gynnsam kostnad.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden medger genomförande av ventilations- och installationsprojektet för ca.167 mnkr.

SLUT