

Utlåtande 2017:84 RI+II (Dnr 112-345/2017)

Upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med ärendet, för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en utgift om 60 mnkr av totalt beräknad investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2018.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert
anför följande.

Ärendet

Stockholms stad äger fastigheten Skansen 23 genom fastighetsnämnden. Fastigheten omfattar Kulturhuset och Teaterhuset och har Stockholms Stadsteater AB (Stadsteatern) som största hyresgäst med drygt 80 procent av lokalytorna. Byggnaderna tar emot cirka tre miljoner besökare per år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift.

Byggnadernas tekniska installationer har bedömts som uttjänta och en upprustning av fastigheten är nödvändig. Risk finns för att akuta underhålls- och reparationsåtgärder kommer ge väsentliga intäktsbortfall på grund av verksamhetsstopp.

Fastighetsnämnden har tagit fram ett förslag till inriktning för upprustningsprojektet, vilket bedöms kosta 60 mnkr fram till genomförandebeslut. En total utgift om 990 mnkr har beräknats för upprustningens genomförande.

Upprustningen föreslås genomföras i en etapp om 18 månader, med utflytt av verksamheterna samt produktionsstart under våren 2019 och slutförande med återinflytt till halvårsskiftet 2020. Detta har bedömts som det sammantaget mest fördelaktiga alternativet. Under ombyggnaden planeras 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.

Hyrestillägget på helårsbasis för Stadsteatern efter genomfört projekt uppgår till 30 mnkr och ska bäras av bolaget. Fastighetsnämnden nettonuvärde för investeringen bedöms till drygt 400 mnkr och initialt får nämnden ett underskott om cirka 7 mnkr per år på helårsbasis.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB. Ärendet har därefter beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Det är snart 50 år sedan Kulturhuset invigdes och det har det nu blivit dags för en nödvändig och genomgripande renovering. Byggnaderna är blåmärkta vilket är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. I det vårdprogram för fastigheten som har utformats finns en bra utformad vägledning och stöd för att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras. Därutöver är det viktigt att renoveringen bland annat leder till att en fullständig sanering av asbest och PCB sker så att en god inomhusmiljö säkras, att åtgärda och utveckla byggnadens brandsäkerhet, energieffektivisera byggnaderna och att anpassa de tekniska installationerna så att lokalerna i framtiden kan utnyttjas på ett mer flexibelt sätt.

Kulturhuset Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet, konstnärlig frihet och det fria ordet som grund. Kulturhuset är och ska vara en mötesplats för olika röster och tillgängligt för alla, oavsett bakgrund och identitet. Denna grundinställning genomsyrar verksamheten och har legat till grund för att Kulturhuset vid Sergels torg av många uppfattas som Stockholms självklara mittpunkt. Under tiden huset renoveras skapas en unik möjlighet att sprida Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet på ett sätt som inte skett tidigare. Genom de samarbeten och den omfattande verksamhet som planeras över hela staden, även vid Sergels torg, kommer verksamheten kunna etablera nya kontakter och en ny publik som förhoppningsvis kommer att följa med när verksamheten flyttar tillbaka till ett nyrenoverat och modernt Kulturhus.

Bilagor

1. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden.
2. Investeringskalkyl resultateffekt staden.
3. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stadsteater den 13 mars 2017

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla sin publik då verksamheten kommer att bedrivas i varierande, och andra verksamheter, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet ska temporärt ska bedrivas ute på torget så måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Vi vill också understryka vikten av att hålla en strikt kostnadskontroll. Kostnadsöverstigningar drabbar de flesta av fastighetsnämndens större projekt och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med ärendet, för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en utgift om 60 mnkr av totalt beräknad investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2018.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Stockholm den 5 april 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Dennis Wedin, Johanna Sjö, Markus Nordström och Jonas Nilsson (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

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. Biblioteket Läsesalongen och Klarascenen öppnades 1971. Från 1971 till 1983 var riksdagen under riksdagshusets ombyggnad lokaliserad i byggnaderna. Därefter tog den europeiska säkerhetskonferensen plats under närmare tre år. År 1990 flyttade Stadsteatern in.

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 vuxna med bland annat musik, film och serier. Det anordnas också litteraturkvällar, debatter och andra evenemang. Det finns flera gallerier med utställningar, samt en biograf. Det inryms också ateljéer och verkstäder för dekor och kostymer till olika produktioner.

Byggnaderna uppfyller kraven för byggnadsminne enligt kulturminneslagen. För att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras har ett vårdprogram upprättats för fastigheten.

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.

Vid akuta underhållsåtgärder kan reparationer bli mycket tidskrävande på grund av asbest och PCB. Saneringen ställer stora krav på säkerhet och medför med stor sannolikhet avbrott för Stadsteaterns verksamhet.

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

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. Av synpunkterna framgick att två alternativ skulle utredas, samt att alternativen ska ställas mot varandra och att de samlade ekonomiska aspekterna ska väga tungt i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

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. Framtagandet av underlaget inför genomförandebeslut ska utföras till en beräknad investeringsutgift om 60 mnkr, av en totalt beräknad utgift om 990 mnkr. I samma ärende hemställdes också till kommunfullmäktige att godkänna de för Stadsteatern redovisade konsekvenserna av ovanstående beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB. Ärendet har därefter beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 mars 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med förordat alternativ (1) i tjänsteutlåtandet, upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23. Detta utförs till en utgift av 60 mnkr av total beräknad investeringsutgift om 990 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att anmäla beslutet till styrelsen för

Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Visitors Board, Stockholms stads Bostadsförmedlingen AB och S:t Erik Försäkrings AB.

3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
4. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) och Richard Bengtsson m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) som instämde i särskilt uttalande från Henrik Sjölander m.fl. (alla M) och Richard Bengtsson m.fl. (alla L).

Fastighetskontorets och Stockholms Stadsteater AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Byggnaderna inrymmer förutom själva kulturhuset nio scener, sex restauranger, diverse butiker och ett flertal kontorslokaler.

Kulturhuset, skapat av Peter Celsing, uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974. Från 1971 till 1983 var riksdagen under riksdagshusets ombyggnad lokaliserad till Kulturhuset. Därefter tog den europeiska säkerhetskonferensen plats under närmare tre år. Först 1990 flyttade Stockholms Stadsteater in men biblioteket Läsesalongen öppnades redan 1 januari 1971 då husets västra del invigdes. I november samma år invigdes Klara scenen. När den östra delen var klar invigdes Kulturhuset i sin helhet 1974.

1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes. Kulturhuset är idag en av Sveriges mest besökta byggnader med cirka tre miljoner besökare per år.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastighetskontoret har därför tillsammans med Stadsmuseet upprättat ett så kallat vårdprogram, det vill säga ett styrdokument som ger stöd och vägledning för beslut i samband med exempelvis renovering. Syftet med ett vårdprogram är att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras.

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut om totalt 30 mnkr, gällande upprustning av de tekniska installationerna med mera i fastigheten Skansen 23. Ett ursprungligt utredningsbeslut fattades i juni 2015 som innefattade både de tekniska installationerna i fastigheten och byte av glasfasaden på Kulturhuset. I ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut 2016-02-02 separerades glasfasaden som ett eget projekt där genomförandet av glasbytet nu pågår.

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i september 2016 godkändes anmälan. Av synpunkterna framgår att två alternativ ska utredas och ställas mot varandra. Den samlade ekonomiska bilden ska utgöra tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Hyresgäster

Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvm, där cirka 45 000 kvm är lokalarea. I byggnaderna har fastighetskontoret följande hyresgäster inom staden: Stockholms Stadsteater AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB. Stockholms Stadsteater AB är den största hyresgästen som hyr drygt 80 % av byggnadernas lokalarea.

Utöver de stadsinterna hyresgästerna återfinns följande hyresgäster:

sex stycken restauranger – Café Panorama, Teaterbaren, Kulturhuset Stories, Nooshi, Barcelona, Tierras – samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster; Dressman, Gallerix, Smycken slott, Pocket Shop, Föreningen Norden, Regeringskansliet, Rob. Engström, AMF Pension och Designorget.

Under produktionen kommer all verksamhet att påverkas i olika grad beroende på vilken byggnadskropp som berörs samt hyresgästernas placering i byggnaden. Under planeringskedet kommer en detaljerad plan tas fram för respektive hyresgäst.

Bolagets verksamhet

Kulturhuset vid Sergels Torg tar årligen emot cirka tre miljoner besökare varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift. Totalt arbetar drygt 1 000 personer motsvarande 417 årsarbetare inom de olika avdelningarna.

I byggnaderna återfinns nedanstående verksamheter:

Scenkonst – Teater, musik och dans bedrivs på nio scener; Stora scenen, Klarascenen, Lilla scenen, Studion, Marionetteatern, Kilen, Hörsalen, Lagret och Kafé Klara.

Bibliotek/litteraturverksamhet – Det finns ett antal profilbibliotek för barn, ungdomar, unga vuxna och vuxna. Det finns även bibliotek med specialinriktning på musik, film och serier. På de olika scenerna anordnas dessutom diverse litteraturkvällar och möten med svenska och internationella författare.

Utställningar – Inom fastigheten finns tre gallerier.

Debatter/film och evenemang – I Kulturhuset finns en biograf. På de olika scenerna och gallerierna anordnas dessutom diverse debatter och andra evenemang.

Ateljéer/verkstäder och scenteknik – Ateljéerna/verkstäderna och scenteknikerna servar all verksamhet inom Kulturhuset Stadsteatern. Här tillverkas bland annat dekor och kostymer till de olika produktionerna/programmen.

Ledning och stödfunktioner – Den exekutiva och konstnärliga ledningen för bolaget sitter på plan 8.

Mål och syfte

Planeringsfasen

Målet för planeringsfasen är att ta fram handlingar för byggnadernas framtida utveckling samt för samtliga tekniska system. På systemnivå ska en detaljerad plan för genomförande tas fram.

Planeringsfasen omfattar även detaljerad avstämning mot vårdprogrammet i nära samarbete med antikvarisk sakkunnig.

Planeringsfasen resulterar i att en systemhandling och en slutkostnadsprognos för projektet tas fram.

Projektet som helhet

Syftet med den tekniska upprustningen är att genom upprustning av de tekniska installationerna säkerställa byggnadens funktion och därmed förhindra framtida driftsstopp med eventuell oförutsedd evakuering av hyresgäster.

Projektmål

- Säkerställa byggnadernas långsiktiga värde, funktion och framtida utveckling samtidigt som byggnadens stora kulturhistoriska värde bevaras.
- Säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB.
- Åtgärda och utveckla byggnadens brandsäkerhet.
- Energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd.
- Anpassa de tekniska installationerna för ett framtida flexibelt lokalutnyttjande.

Mål för bolaget

Bolagets mål är att ha ett bättre lokalutnyttjande samt långsiktigt säkerställa en god fysisk arbetsmiljö. Verksamheten kommer med nya förutsättningar att fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Projektet kommer även bidra till ekonomisk stabilitet då alternativet att avstå från upprustning innebär en ekonomisk risk. Omfattande kostnader för driftstörning och akut stängning av verksamheten kan inträffa, vilket är svårt att skapa beredskap för i bolagets årliga planering av såväl ekonomi som verksamhet. Det är därmed också förenat med en verksamhetsrisk.

Långsiktiga mål för staden

Kommunfullmäktiges mål för 2017:

- Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.
- Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.
- Energianvändningen är hållbar.
- Stockholms miljö är giftfri.

- Inomhusmiljön i Stockholm är sund.
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla.

Fastighetsnämndens mål för 2017, fastslagna i nämndens verksamhetsplan:

- Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen.
- Klimatsmarta fastigheter med långsiktigt minskad miljöpåverkan.
- Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.
- Långsiktigt tryggad totalekonomi.
- Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning.

I syfte att bidra till att kommunfullmäktiges respektive fastighetsnämndens mål uppfylls genomförs följande åtgärder i projektet:

Publik verksamhet flyttas till plattanplanet för att förbättra personflödet och tillgängligheten, både inom och runt fastigheten. Vidare effektiviseras ytanvändningen för att förbättra lokalutnyttjandet. Byggnaden energieffektiviseras även och befintliga solceller ses över och kompletteras eventuellt. PCB- och asbestsanering utförs för att långsiktigt skapa en bättre inomhusmiljö.

Åtgärder

Upprustningsåtgärder

Fastighetskontoret föreslår en teknisk upprustning av fastigheten Skansen 23, Kulturhuset och Teaterhuset.

De tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Det innebär att det får stora konsekvenser om fel inträffar med någon av de tekniska installationerna. Det föreligger idag risker för långa avbrott vid fel med någon av dessa, såsom med avlopp eller ventilation. Anledningen till att det även vid ett lokalt akutstopp blir långa avbrott är att schakten innehåller asbest som måste saneras innan reparationer kan påbörjas.

De tekniska installationernas status innebär en betydande verksamhetsrisk för samtliga hyresgäster i fastigheten. Specifikt för Kulturhuset Stadsteatern medför eventuella akuta avbrott en negativ påverkan på den publika verksamheten – inte bara i närtid utan de kan även skada Kulturhuset Stadsteaterns förtroende och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset. Okontrollerade avbrott innebär också minskade biljettintäkter och påverkar därmed den ekonomiska riskbilden.

Resultatet av utredning fram till inriktningsbeslut

Sedan utredningsbeslutet togs i fastighetsnämnden har utredningen färdigställts och tekniska frågor har klarlagts. Projektet har också arbetat med framtagande av övergripande genomförandeplaner, kalkyler samt tidsplanering.

I stora drag har utredningen visat att samtliga installationer i schakt behöver rivas

samt att schakten behöver asbestsaneras. Detta innebär nyinstallation av samtliga stammar i schakt för spill- och dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla.

Upprättningsåtgärder som behöver åtgärdas i kommande genomförandeskede summeras enligt nedan.

Spillvatten, dagvatten

Spillvattenledningar byts ut och nya fettavskiljare installeras. Pumpgrop upprustas med pumpar och styrning. I samtliga restauranger monteras en matavfallsskvarn.

Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs. Klimatanpassning utifrån stadens dagvattenstrategi kommer att utföras för flervalsregn för att förhindra framtida översvämningar.

Tappvatteninstallationer

Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och WC-grupper kommer att installeras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras.

Värmesystem och kylsystem

Hela systemet uppdateras och injusteras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras. Systemets styrning byts ut, vilket även gäller stammar och anslutningsledningar. Kylsystemet uppdateras.

Ventilation

Ventilationen dimensioneras efter uppskattat framtida besöksantal. Nya kanaler monteras i samtliga schakt. Schakten planeras och samordnas för att skapa en flexibel byggnad. Utanför schakt kommer omkoppling till befintliga kanaler att utföras.

Ventilationsaggregaten i byggnaderna kommer att bytas ut. I restaurangerna kommer en ny ventilationskåpa att monteras. Styr- och övervakningssystemet kommer att bytas ut, kompletteras med fler funktioner och anslutas till Stockholms stads driftdata.

El och belysning

Elsystemet uppdateras i sin helhet till ett 5-ledarsystem. Det betyder också att ledningar byts ut och vissa armaturer uppdateras. El-centraler likaså. Ett nytt belysningsstyrningssystem installeras. Befintlig solcellsanläggning utreds vidare för eventuell utbyggnad.

Brandtekniska åtgärder

En total översyn avseende brandcellsgränserna och de brandtekniska installationerna utförs i byggnaden. Rökgasavskiljande väggar byggs i Kulturhusets trapphus.

Brandlarmet och utrymning ses över i sin helhet och brandlarmet byts där så är

nödvändigt. Rökgasevakuerings ses över och rökluckor byts ut. Sprinklercentralen byggs om och sprinklersystemet uppgraderas.

Övrigt som påverkas av installationsarbetena

Det kommer att krävas byggåtgärder när avlopp och tappvatten byts. En omfattande sådan åtgärd utgör de 75 stycken WC-grupper som måste totalrenoveras och saknar anslutning direkt mot schakt. Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan.

Övriga arbeten som utförs i fastigheten

Parallellt med att installationsarbeten pågår utförs också följande arbeten:

- PCB-sanering
- Erforderlig asbestsanering
- Renovering av rulltrappor
- Ombyggnad av entré på gatuplan, Kulturhuset
- Renovering av terrass på Kulturhuset
- Ombyggnad hiss T16 i Teaterhuset
- System för att möjliggöra service på Kulturhusets fasad
- Byte av butiksfasader på Teaterhuset
- Byte av isolering mot Brunkebergsgatan med hänsyn till brand
- Ny avfallslösning i Teaterhuset

Hyresgästtätgärder/byggnadernas användning

Byggnadens användning och hyresgästernas lokalutnyttjande ses över i stort.

Tillsammans med bolaget genomför fastighetskontoret en programhandling. Bolagets verksamhet efter genomförd ombyggnation kommer att erhålla lika stort utrymme som bolaget har idag. En analys av bolagets lokalutnyttjande kommer att genomföras i syfte att i större utsträckning använda plattanplanet för verksamhet. En del av analysen är att se över möjligheterna att skapa ett besöks- och publikcenter. Det skulle bland annat kunna rymma biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering, garderob med mera och fungera som ”en väg in” i huset för de besökare som så önskar. Genom ett mer utvecklat bemötande förbättras förutsättningarna att möta olika besöksgruppers behov och visa på verksamhetens variationsrikedom.

Fastighetskontoret kommer även involvera övriga hyresgäster under planeringskedet och föra en dialog om eventuella förändringar i deras lokaler i samband med den tekniska upprustningen. En uppskattad kostnad och hyresintäkt finns med i investeringskalkylen för projektet.

Alternativa genomföranden

Två alternativ för genomförande har ställs mot varandra där den samlade ekonomiska aspekten har varit utslagsgivande för val av huvudalternativ. Under utredningen har det visat sig att kostnaderna för staden blir betydligt högre om verksamheten sitter kvar i byggnaderna under renoveringen. Fastighetskontoret tillsammans med bolaget förordar därför alternativ 1. Alternativen är som följer:

- *Alternativ 1* – Projektet genomförs i en etapp under 18 månader. Det medför att stora delar av verksamheterna provisoriskt flyttar ut, vilket ger ett mer effektivt genomförande och en kortare projekttid.
- *Alternativ 2* – Projektet genomförs etappvis under 36 månader. Det innebär dock att verksamheterna ändå behöver omlokaliseras under respektive etapp, vilket ger en längre projekttid och högre kostnader som följd.
- *Alternativ 3* – Konsekvensen av om upprustningen inte utförs.

Jämförelse mellan alternativen

Efter genomförd utredning förordar fastighetskontoret och bolaget alternativ 1. Anledningen är att kostnaderna för staden blir betydligt lägre med alternativ 1.

Ekonomisk jämförelse fastighetskontoret

Utgiften för att genomföra projektet med förordat alternativ (1) är 80 mnkr lägre än med alternativ 2 (990 mnkr mot 1 070 mnkr).

För ekonomisk jämförelse, resultatpåverkan och nettonuvärde, se tabeller under rubriken Ekonomisk jämförelse staden.

Ekonomisk jämförelse bolaget

Med förordat alternativet (1) beräknas egenintäkterna (främst biljettintäkter, uthyrnings- och försäljningsintäkter) minska med 100 mnkr under ombyggnadsperioden. Med alternativ 2 beräknas egenintäkterna minska med 150 mnkr under den tre år långa ombyggnadsperioden, då verksamheten inte blir lika omfattande.

Minskningen av kostnaderna motsvarar i förordat alternativ (1) minskningen av egenintäkter, samtidigt som verksamheten kan flytta ut och möta ny publik. I alternativ 2 beräknas de externa kostnaderna minska med 40 mnkr per år, 120 mnkr under hela treårsperioden. Det ger ett nettoresultat för bolaget som fordrar ett ökat koncernbidragsbehov om 30 mnkr. Ingen ökning av hyran är inkluderad i kalkylen under nämnda treårsperiod.

Bolaget står inför ett byte av scenmaskineri vid stora scenen då det tidigare maskineriet efter cirka 25 års drift har nått sin tekniska livslängd. Ingen verksamhet kan bedrivas vid eller på scenen under tiden för bytet, som beräknas ta cirka tre månader. I syfte att minimera det intäktsbortfall som bytet skulle förorsaka, planeras bytet av scenmaskineriet att genomföras under den tid då upprustning av fastigheten

ändå genomförs enligt alternativ 1.

Ekonomisk jämförelse staden

Resultatpåverkan för staden kommer efter ombyggnadsperioden att bli negativ.

Alternativ 1 ger ett bättre resultat för staden under och efter ombyggnadsperioden. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK, Alt 1	0	-4	-7	-6	-4
Resultatpåverkan Bolaget, Alt 1	0	0	0	0	0
Resultatpåverkan Staden	0	-4	-7	-6	-4

	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK, Alt 2	-13	-13	-13	-9	-8
Resultatpåverkan Bolaget, Alt 2	-10	-10	-10	-5	-5
Resultatpåverkan Staden	-23	-23	-23	-14	-13

Investeringsanalysen visar att investeringen ger fastighetsnämnden och staden som helhet ett högre nettonuvärde med förordat alternativ (1).

	Alternativ 1	Alternativ 2
Nettonuvärdet Staden	433 mnkr	171 mnkr
Nettonuvärdet FSK	433 mnkr	296 mnkr

Fördelar med alternativ 1 jämfört med alternativ 2:

- Mer kostnadseffektivt genomförande. Se ekonomisk jämförelse.
- Halva tidsåtgången jämfört med ett genomförande i etapper.
- Ett betydligt minskat behov av provisoriska lösningar.
- Minskade kostnader för avgränsningar och återkommande arbetsetableringar och avvecklingar.
- Arbeten kan pågå parallellt i olika delar av fastigheten, vilket innebär stora kostnads- och tidsbesparingar.
- Minskade arbetsmiljörisker och ansvar mot tredje man (hyresgäster och besökare).
- Tillfälle att möta publik i såväl inner- som ytterstaden.
- Lägre risk att förtroendet för Kulturhuset Stadsteatern skadas.
- Nackdelar med alternativ 1 jämfört med alternativ 2:
- Ökad risk att publiken inte hittar tillbaka till verksamheten vid Sergels Torg.

- Omvandlingen av Sergels Torg innebär redan idag att det är färre personer i rörelse i området. En stängning av Kulturhuset Stadsteatern leder sannolikt till att det blir ännu färre som rör sig i området, vilket på kort sikt kan få negativa effekter för Sergels Torg som plats.

Vi ser att de risker som identifierats som nackdelar ovan delvis kan minskas genom att ordna en temporär verksamhet på Sergels Torg, något som ska belysas i det fortsatta planeringsarbetet.

Fördelar med alternativ 2

- Kostnaden för upprustningen kan delas upp under flera år.
- Viss verksamhet kan, jämfört med alternativ 1, evakueras under något kortare tid.
- Eventuella förseningar på grund av exempelvis överprövningar kan hanteras inom projektiden.

Nackdelar med alternativ 2

Problem som alternativ 2 medför kan sammanfattas enligt följande:

- För staden ekonomiskt sämre än med alternativ 1. Se ekonomisk jämförelse.
- Dubbelt så lång produktionstid och störande påverkan på hyresgästernas verksamhet.
- Förhandlingar med hyresgäster kan väntas ske under hela ombyggnadstiden.
- Alternativet kräver omfattande planering och samråd med hyresgäster.
- Risk för stopp i entreprenadarbetet vid evenemang som riskerar ersättningskrav från entreprenören.
- Olika delar av hyresgästernas ytor tas i anspråk under många, kortare perioden för etableringar, avgränsningar och transporter.
- Många provisorier med försörjning av värme, ventilation och VA.
- Omfattande störningar på grund av provisorier, transporter och byggarbeten.
- Krav på avgränsningar mot tredje man, omfattande arbetsmiljö- och säkerhetskrav.
- Buller och damm sprids i fastigheten oavsett var arbetet utförs.
- Viss verksamhet behöver evakueras under längre tid jämfört med alternativ 1.
- Störningar i gatumiljön under längre tid jämfört med alternativ 1.

Genomförande av förordat alternativ (1) – Verksamheten flyttar under genomförandet

Fastighetskontorets planering

Upprustningen av de tekniska installationerna kan genomföras parallellt i respektive

byggnad. Framdriften av projektet blir snabb och effektiv. Provisorier behöver inte utföras i samma utsträckning som om verksamheten sitter kvar.

Provisorier ordnas för butiker i källarplan på Kulturhuset. Butiker i Teaterhuset flyttas inte men kan drabbas av kortare nedstängningar. Delar av kontorsverksamheten sitter kvar i Teaterhuset, provisorier ordnas för dessa. Restauranger behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden.

Produktionstiden beräknas till 18 månader.

Bolagets planering

Bolagets planering har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projekttiden är densamma som 2016 års nivå. Vidare har bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för koncernbidraget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av alternativ 1.

Under ombyggnationen kommer bolagets verksamhet bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstad, vilket kommer att ske i samarbete med andra kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare, föreningar etcetera. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik, på för bolaget unika platser. De befintliga verksamheterna i Skärholmen och Vällingby samt på Parkteatern kommer att bedrivas som vanligt.

Nämnda samarbeten kan ha olika form och avse såväl enstaka evenemang som längre projekt.

Bolagets verksamhet kommer under ombyggnationen inte vara lika omfattande som idag. Nedan beskrivna samarbeten, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby samt Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som finns avsatta inom projektbudgeten för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget kommer att klara ombyggnadsperioden utan utökat koncernbidrag.

Temporära lösningar för en mindre del av verksamheten i anslutning till byggnaden vid Sergels Torg ska utredas i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats.

En mer omfattande verksamhet i ytterstaden knyter väl an till kommunfullmäktiges mål om levande och trygga stadsdelar samt att stockholmarna har nära till kultur och eget skapande. Det kan vidare stärka förutsättningarna att nå nya grupper, något som bidrar till att uppfylla målet om ett demokratiskt hållbart Stockholm.

De publika mötena i ytterstaden ska utökas, såväl vad gäller turnéer med Kretsteatern och Parkteatern som samarbeten med civilsamhället. Speciellt intressant är möjligheten att samarbeta med skolor och utbildningar såsom exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar samt att kunna använda olika offentliga lokaler/platser såsom medborgarhus, kulturskolor och sportanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av ytterstaden såsom Skärholmen, Vällingby, Hägersten, Tensta och Årsta.

De tillfälliga biblioteksverksamheterna ska utvecklas i dialog med Stockholms Stadsbibliotek. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i centrumbyggnader/gallerior i såväl inner- som ytterstaden. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad är verksamheter som med fördel kan ges möjlighet att också utvecklas i olika ytterstadsområden.

Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer att initieras i både inner- och ytterstad.

Klarabiografen kan flyttas till annan lokal i ytterstaden och/eller andra medborgarhus. Forum/debatt kan, i samarbete med olika lokala grupper, även utveckla sin verksamhet i både inner- och ytterstad.

Genomförande av alternativ 2 – All verksamhet flyttar ut i etapper

Fastighetskontorets planering

Utredningen har undersökt möjligheten med att projektet genomförs parallellt med pågående verksamhet kvar i husen. Produktionstekniskt delas Kulturhuset in i tre etapper och Teaterhuset är en enskild etapp som utförs samtidigt som första och andra etappen i Kulturhuset. Kulturhusets etapper måste delas in vertikalt efter installationsschaktlägena. Eftersom verksamheten är organiserad horisontellt i byggnaden medför det påverkan på flera verksamheter under flera etapper.

Etapp 1 omfattar västra delen av Kulturhuset. När byggnads-arbetena pågår behöver verksamheterna flytta ut under 12 månader. Biljettkassorna till scenkonstverksamheten och rulltrapporna ligger inom denna etapp.

Etapp 2 och 3 omfattar mitten/östra delen av Kulturhuset. Etapperna påverkar varandra och kommer att pågå under totalt 24 månader, 12 månader vardera. Projektet har sett att störningarna blir väldigt omfattande och att endast delar av verksamheten kan sitta kvar under produktion av respektive etapp.

Arbetena i Teaterhuset påbörjas samtidigt som etapp 1 i Kulturhuset och pågår under 18 månader. Teaterverksamheten behöver dock stängas ner under 24 månader då tillträdet till scenerna även påverkas av Kulturhusets etapp 2 samt att Stora scenen saknar egen foajé.

Kontorshyresgäster i Teaterhuset bedöms kunna sitta kvar men kommer att drabbas av störningar.

Produktionstiden beräknas uppgå till totalt 36 månader i alternativ 2.

Bolagets planering

Verksamheten kommer att behöva stängas i enlighet med etappindelningen samt flytta ut under genomförandet. Vissa delar av verksamheten kan flyttas inom byggnaden medan andra behöver flytta från byggnaden. Arbetet med att optimera resursanvändningen inom verksamheten försvåras.

Eftersom Kulturhuset kommer att vara en byggarbetsplats under tre år kommer det vara en stor utmaning att upprätthålla en för besökare attraktiv byggnad. Det kommer även vara en utmaning att ordna så publiken hittar och vill komma till föreställningar, utställningar, biograf, bibliotek och arrangemang.

Då lokalanvändningen till stor del är beroende av att andra delar i lokalerna går att använda kommer även alternativ 2 att i stor utsträckning ändå kräva omlokaliseringar till andra fastigheter.

Alternativ 3 – Ingen upprustning utförs

Det föreligger en stor risk för oplanerad stängning av delar eller hela fastigheten om den tekniska upprustningen inte genomförs. Stängningen kan bli långvarig, flera månader. Risken beror på de uttjänta tekniska installationerna och att något fel kan inträffa när verksamhet pågår. Som påtalats ovan innebär detta betydande ekonomiska risker såväl som verksamhetsrisker, som kan påverka husets och verksamheternas attraktivitet på såväl kort som lång sikt.

Vid driftstörningar på system i schakt såsom kall- och varmvatten, sanitetssystem, spillvatten samt avlopp krävs en inledande asbestsanering av asbestkontaminerade rör med mera. På grund av övertryck i kanalen föreligger det risk för att asbetsdamm vid reparationer sprids.

Stora friskluftsintagskanalen till Teaterhuset är klädd med asbesthaltiga skivor, så kallade eternitskivor. Om en oförutsedd plötslig tryckförändring skulle ske finns risk att dessa skivor lossnar och asbestfibrer lösgörs.

Fastighetskontoret är skyldigt att sanera PCB enligt miljöbalken men har från miljöförvaltningen för denna fastighet dispens till 2020. Omfattande sanering av PCB har utförts i fastigheten men trots det kvarstår en mängd PCB-haltiga fogar i schakten som inte är möjliga att sanera innan saneringen av asbesten utförts. Alternativ 3 innebär således att lagkrav avseende miljö inte uppfylls.

Alternativ 3 innebär vidare att bolagets verksamhet kommer att riskera att okontrollerade avbrott inträffar. Då åtgärdstiden för varje akutavbrott beräknas vara cirka 1 månad, kan ett akutavbrott i genomsnitt innebära ett intäktsbortfall för bolaget om cirka 10 mnkr i uteblivna biljettintäkter. Risken finns att huset på längre sikt också blir mindre attraktivt för såväl besökare som konstnärer även mellan avbrotten.

Tidplan, förordat alternativ (1)

Genomförandebeslut	Vintern 2017
Detaljprojektering	Sommaren 2018
Utflytt, produktionsstart	Våren 2019
Inflytt	Hösten 2020

Under planeringsarbetet kommer en detaljerad projekttidplan att tas fram. Den kommer att innehålla en projekteringstidplan för detaljprojekteringen samt en

utvecklad produktionstidplan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projekt- och fastighetsavdelningen i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med hyresgästen Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Stadshus AB och Stadsmuseet. Tjänsteutlåtandet har utformats i samarbete med bolaget.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret i samarbete med bolaget. Projektets styrgrupp består av förvaltningschef och fastighetschef på fastighetskontoret, VD Stockholms Stadsteater AB, representanter från Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi, förordat alternativ (1)

Förordat alternativ är kalkylerat till 990 mnkr. I kalkylen finns det avsatta medel för externa hyresgästers eventuella upprustningar samt interna hyresgäst Anpassningar. Dessa anpassningar kommer att utredas under planeringskedet.

Enligt nuvarande utredningsbeslut är budget för utredningsskedet 30 mnkr. Upparbetade kostnader uppgår till 15 mnkr. Budget för nästa skede, planeringsskedet, är 60 mnkr. Total budget fram till genomförande beslut är således 90 mnkr.

Projektbudgeten är fördelad enligt nedan:

Utredningsfasen 30 mnkr

Under utredningsfasen har nödvändiga utredningar genomförts och fastigheten har inventerats, där de tekniska installationerna samt byggnadens standard som helhet bland annat har kartlagts.

Planeringsfasen 60 mnkr

En programhandling upprättas för byggnadernas framtida utveckling. I denna redovisas interna- och externa hyresgäst Anpassningar, allmänna ytor och eventuellt behov av upprustning av dessa.

En systemhandling för upprustning tas fram. Under systemhandlingsskedet utformas och fastställs alla tekniska system så som ventilation, avlopp, el etcetera. På system- och programhandling kommer en kalkyl för genomförande att upprättas. Framtagen riskanalys uppdateras och arbetas om under och efter framtagna systemhandling.

Genomförandefasen 900 mnkr

Genomförandefasen står för 90 % av alla kostnader i projektet. En detaljprojektering genomförs och projektet handlas upp för produktion. Den största delen av

investeringen i projektet utgörs av installationerna. Budgeten är fördelad enligt nedan:

Byggåtgärder (inkl miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	30 mnkr
Vatten och avlopp	80 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	300 mnkr
Elsystem	115 mnkr
Byggherrekostnader	75 mnkr

Den kalkyl som är upprättad för projektet innehåller samtliga kostnader som kan identifieras i dagsläget. Kalkylen inkluderar riskpåslag för entreprenadarbeten och eventuella kostnader för störningar på befintliga hyresgäster. Kalkylen är indexuppräknad fram till och med inflyttningsår. Kalkylen innehåller, för bolaget under ombyggnadsperioden, även 25 mnkr för evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2016) för bolaget är cirka 77 mnkr per år inklusive el och värme. Sammanlagt ger dessa investeringar en ny beräknad hyra från och med år 2021 om cirka 107 mnkr per år, exklusive index, räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med indextillägg under många år då nuvarande hyresavtal ingicks år 2007 för Teaterhuset, och år 2012 för Kulturhuset. Detta gör att även med alternativ 3, det vill säga ingen upprustning genomförs kommer en hyreshöjning ändå bli aktuell. Därutöver tillkommer risken för att akuta underhålls- och reparationsåtgärder kommer ge väsentliga intäktsbortfall på grund av verksamhetsstopp.

Externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden på grund av nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra.

Fastighetskontorets driftskostnader beräknas att minska med 50 kr per kvm motsvarande 2,5 mnkr per år.

Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ.

	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK, Alt 1	0	-4	-7	-6	-4
Resultatpåverkan Bolaget, Alt 1	0	0	0	0	0
Resultatpåverkan Staden	0	-4	-7	-6	-4

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om cirka 433 mnkr. För staden som helhet ger totalinvesteringen ett nettonuvärde om 433 mnkr (se bilaga 1 och 2).

Bolagets ekonomi under ombyggnaden

Bolaget behåller 2017 års nivå på såväl koncernbidrag som statsbidrag och fortsätter att betala 2016 års hyra under ombyggnadsperioden.

Med förordat alternativ (1) beräknas bolagets intäkter samt kostnader minskas med totalt 100 mnkr under åren 2019 – 2020, vilket ger ett 0-resultat för bolaget. På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år. Återflytt är planerad till halvårsskiftet 2020.

Under ombyggnadsperioden minskar kostnaderna för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar.

Minskningen av bolagets kostnader motsvarar minskningen av bolagets egenintäkter.

De ovan beskrivna planerade samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby samt Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som fastighetskontoret avsatt för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inte behöver ett utökat koncernbidrag.

Risk

Riskerna hanteras enligt SSIP:s riskhanteringsmetod. Det betyder att för de risker som har ett högt riskvärde väljs handlingsalternativ och ansvarig person samt plan för uppföljning. Erfarenheterna från projektet Nya Slussen kommer att beaktas i riskhanteringen då även detta är att betrakta som ett större förvaltnings-/bolagsövergripande projekt med en relativt hög grad av komplexitet.

I nuläget ses följande risker:

- Upprättande av programhandling för hyresgästerna sker parallellt med systemhandlingar för tekniska installationer. Det ger också en kalkylosäkerhet samt risk med förändrade eller tillkommande utgifter på grund av eventuellt förändrade programförutsättningar.
- Störningar på kvarvarande hyresgäster under byggtid, vilket kan leda till oförutsedda kostnader och förlängd entreprenadtid.
- Risker för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall.
- Då byggnaden är blåklassad och har ett högt bevarandevärde finns en risk att vissa lösningar inte går att genomföra eller blir svårare att genomföra.
- Transporter till och från arbetsområdet.
- Svår etablering i centrala Stockholm.

Riskerna har arbetats in i budgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Kommunikation

En kommunikationsplan finns för projektet.

Rapportering

Rapportering sker löpande till styrgruppen. Projektet skickar enligt SSIP:s lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 mars 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med ärendet, för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en utgift om 60 mnkr av totalt beräknad investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

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

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) som instämde i särskilt uttalande från Sten Nordin m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet syftar i inriktningsskedet till att ta fram en detaljerad plan inför genomförandet av upprustning för tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23,

med Stockholms Stadsteater AB som största hyresgäst. En upprustning kan säkerställa byggnadernas funktioner och förhindra oplanerade driftsstopp, med ofördelaktiga evakueringar och verksamhetsstopp för hyresgästerna som följd.

Den utredning som gjorts av fastighetsnämnden har visat att samtliga installationer i schakt behöver rivas med följande nyinstallationer och att schakten behöver avlägsnas från asbest. Med en yta för byggnaderna om totalt cirka 70 000 kvm blir kostnaderna höga. I huvudsak kom utredningen fram till det som följer nedan.

Spillvattenledningar behöver bytas ut och nya fettavskiljare behöver installeras. Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och toaletter behövs också tillsammans med 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 ska 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 fordrar uppdatering till ett 5-ledarssystem. I detta ingår ledningar och vissa armaturer samt att elcentraler uppdateras. Brandlarmet byts där det är nödvändigt. Brandcellsgränser och rökgasevakuering ses över tillsammans med rökluckor och uppgradering av sprinklersystem.

Två alternativ för genomförande, samt ett nollalternativ om att inte göra någonting, har ställs mot varandra där den samlade ekonomiska aspekten har varit utslagsgivande för val av huvudalternativ. De alternativ som jämförts är att genomföra projektet i en etapp eller flera etapper. Nollalternativet om att inte göra någonting har samtidigt utvärderats och avfärdats. Behoven av åtgärder kan inte vänta, då sanering av PCB behöver ske enligt lagkrav och fastighetens dispens för detta sträcker sig till år 2020. Under utredningen har det visat sig att kostnaderna för staden blir lägre om genomförandet sker i en etapp.

Projektet planeras därför att genomföras i en etapp under 18 månader till en planerad investeringsutgift om 990 mnkr. Det medför att stora delar av Stadsteatern provisoriskt flyttar ut, vilket ger ett mer effektivt genomförande och kortare projekttid. Att genomföra projektet i en etapp, valdes till förmån mot ett alternativ med upprustning i flera etapper under 36 månader. Vid flera etapper skulle verksamheterna ändå behöva omlokaliseras under respektive etapp, vilket hade medfört längre projekttid och en högre investeringsutgift om totalt 1 070 mnkr.

Vid ett genomförande i en etapp behövs färre provisoriska lösningar och upprustning kan ske parallellt i respektive byggnad. Framdriften av projektet blir snabb och effektiv. Provisoriska lösningar ordnas för butiker i källarplan på Kulturhuset. Kontorsverksamhet och butiker i Teaterhuset sitter kvar, men kan drabbas av kortare nedstängningar. Restaurangerna behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden.

I projektet ingår att publik verksamhet flyttas till Sergels torgs nedre del, ”Plattan”,

från gatuplanet ovanför, vilket ska förbättra personflödet inom och runt fastigheten. Stadsteaterns verksamhet kommer efter genomförd ombyggnad att erhålla lika stort utrymme som bolaget har idag och projektet ger möjligheter att skapa ett besöks- och publikcenter med biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering och garderob m.m. Det kan också förbättra förutsättningarna att möta olika besökarens olika behov och förbättra tillgängligheten. Ytanvändningen effektiviseras samtidigt för att förbättra lokalutnyttjandet.

I projektet ingår sanering av asbest och PCB för att få en bättre långsiktig inomhusmiljö, samt att utveckla byggnadernas brandsäkerhet. Projektet ska också leda till energieffektivisering och sänkta driftkostnader samt skapa flexibilitet för framtida förändringar för verksamheterna. Det ingår också renovering av toaletter, rulltrappor och terrass, ombyggnad av hiss, byte av butiksfasader samt ny avfallslösning för Teaterhuset.

En detaljerad plan för hur verksamheterna kommer påverkas i genomförandeskedet kommer tas fram för respektive hyresgäst. I arbetet kommer också en dialog att ske om eventuella lokalförändringar. Planeringsfasen omfattar även avstämningar med antikvarisk sakkunnig, då fastigheten har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde i Stadsmuseets klassificeringskarta.

En system- och programhandling kommer att tas fram med en kalkyl för genomförande i enlighet med förordat alternativ om

990 mnkr. Enligt nuvarande utredningsbeslut är budget för utredningsskedet 30 mnkr. Upparbetade kostnader uppgår i februari 2017 till 15 mnkr. Budget för nästa skede, planeringsskedet, är 60 mnkr, vilket föreläggs i detta ärende. Total budget fram till genomförandebeslut är således 90 mnkr. Projektbudgeten är fördelad enligt nedan.

Utredning inför inriktningsbeslut	30 mnkr
-----------------------------------	---------

Under utredningsfasen har en inventering av tekniska installationer gjorts av fastigheten.

Vidare utredningar inför genomförandebeslut	60 mnkr
---	---------

Programhandling tas fram med hyresgästanpassningar, allmänna ytor och behov av upprustning. En systemhandling tas fram och samtidigt utformas och fastställs alla tekniska system.

Genomförandefasen	900 mnkr
-------------------	----------

Genomförandefasen står för 90 procent av alla kostnader i projektet. En detaljprojektering genomförs och projektet handlas upp för produktion. Budgeten är fördelad enligt nedan.

Byggåtgärder (inklusive miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	30 mnkr

Vatten och avlopp	80 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	300 mnkr
Elsystem	115 mnkr
Byggherrekostnader	75 mnkr
I posterna ingår även evakueringslokaler för Stadsteatern under ombyggnadsperioden till en utgift om 25 mnkr.	

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2016) för Stadsteatern är cirka 77 mnkr per år. Sammanlagt ger investeringen en ny hyra om 107 mnkr per år efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med index sedan 2007 för Teaterhuset och 2012 för Kulturhuset. Detta ger att även för alternativet att inte genomföra någon upprustning kommer en hyreshöjning ändå bli aktuell. Därtill tillkommer risken för att akuta underhålls- och reparationsåtgärder kommer ge väsentliga intäktsbortfall på grund av verksamhetsstopp.

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 50 kr per kvm motsvarande 2,5 mnkr per år. Resultatpåverkan för fastighetsnämnden kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Fastighetsnämndens initiala underskott efter genomförandet bedöms till cirka 4 mnkr år 2020 och cirka 7 mnkr i helårseffekt år 2021. Därefter förbättras resultatet för fastighetsnämnden med cirka 1,4 mnkr per år. Investeringsanalysen visar också ett positivt nettonuvärde om cirka 433 mnkr.

Genomförandebeslut planeras till slutet av 2017. Därefter planeras detaljprojektering under sommaren 2018. Utflytt av verksamheterna samt produktionsstart genomförs under våren 2019 och slutförs med återinflytt hösten 2020. Under planeringsarbetet efter inriktningsbeslut kommer en detaljerad projekttidplan att tas fram.

Den största risken är fördröjning i tid av olika anledningar, eftersom det kommer påverka Stadsteaterns verksamhet. Det finns utöver detta en risk för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall. Riskerna har arbetats in i budgeten med en avvägd bedömning mellan risker och kostnader. Därmed har projektet ett visst utrymme för kalkylosäkerheter samt risk för förändrade programförutsättningar m.m.

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 är svårt att planera för. För att finansiera den hyresökning som projektet medför ska kostnaderna minska och bolagets egna intäkter förbättras.

Hyresnivån kommer under projekttiden vara kvar på 2016 års nivå.

Vid en etappvis indelning av projektet skulle bolagets biljettintäkter, uthyrnings- och försäljningsintäkter minska med totalt cirka 150 mnkr under en cirka tre år lång ombyggnadsperiod. Kostnaderna skulle samtidigt kunna minskas med cirka 120 mnkr, vilket fordrar ett utökat koncernbidrag om 30 mnkr. Med förordat alternativ med ombyggnadstid om 18 månader bedöms såväl intäkterna som kostnaderna kunna minskas med cirka 100 mnkr under ombyggnadsperioden, vilket därmed inte påverkar bolagets resultat. Kostnaderna minskar för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar.

Bolaget står inför ett byte av scenmaskineri vid stora scenen då det befintliga efter cirka 25 års drift är uttjänt. Ingen verksamhet kan bedrivas vid tiden för bytet som bedöms till cirka tre månader. För att minska intäktsbortfallet planeras bytet att genomföras samtidigt som upprustningen av fastigheten genomförs.

Bolagets verksamhet kommer under ombyggnationen inte generera lika höga intäkter och kostnader som idag, och bolaget bedömer att de kommer att klara ombyggnaden inom nuvarande budget. Nedan beskrivs samarbeten och ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler i Skärholmen och Vällingby, samt Parkteaterns lokaler på Djurgården. Det förutsätter också de medel om 25 mnkr som fastighetsnämnden avsatt för bolagets evakueringskostnader.

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, föreningar m.m. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik på för bolaget nya platser. Med verksamhet i ytterstaden kan förutsättningarna att nå nya grupper förbättras, men temporära lösningar för att ha kvar en mindre del av verksamheten vid Sergels Torg ska också utredas.

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. Klarabiografen kan flyttas till annan lokal eller medborgarhus i ytterstaden. Forum/debatt kan, i samarbete med olika lokala grupper också utveckla sin verksamhet på andra platser. Ett utökat samarbete kommer att ske med det fria kulturlivet och andra institutioner, vilket kommer att omfatta scenkonst inom både teater, dans och musik.

På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år. Återflytt är planerad till halvårsskiftet 2020. En förutsättning för att fortsatt kunna bedriva verksamheten på nya platser är att bolaget bibehåller koncernbidrag och statsbidrag på dagens nivå under ombyggnadstiden. Verksamheten kommer med nya förutsättningar fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det är nödvändigt att fastighetsnämnden planerar en upprustning av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Teaterhuset. Åtgärderna är angelägna och i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga uppdrag för fastighetsnämnden att tillhandahålla och förvalta lokaler primärt för stadens egna verksamheter samt i vissa fall externa hyresgäster.

Kulturhuset och Teaterhusets centrala läge och breda verksamhet innebär, tillsammans med en växande besöksnäring, att byggnadernas utveckling är en angelägenhet för både stadens invånare och dess många besökare.

Den totala investeringsutgiften bedöms till 990 mnkr, vilket kan anses vara högt. Det är angeläget att beslutsunderlag i tidiga skeden innehåller tillräckliga marginaler för risk och oförutsedda händelser. Projektets huvudsakliga finansiering ska ske genom stadsinterna intäkter, varför det är viktigt att hyran för Stadsteatern fastställs redan i inriktningsskedet.

Fastighetsnämnden har redogjort för att investeringen för staden som helhet har ett nettonuvärde om 433 mnkr. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att projektets investeringskalkyl är räknad utifrån att investeringsutgifter, tidplan och projektfinsiering är fullständiga och genomarbetade med eventuella konsekvenser för övriga hyresgäster utöver Stadsteatern, som måste stänga eller få temporära lösningar under ombyggnationen. Fastighetsnämnden har dock redogjort för att projektet för nämndens räkning innebär ett initialt underskott om cirka 4 mnkr år 2020 med helårseffekt år 2021 om cirka 7 mnkr, vilket förutsätts inrymmas i befintlig budget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter vidare att den projektbudget som ingår i investeringsunderlaget för inriktningsbeslut, innehåller tillräckliga marginaler för att klara eventuella risker för utgiftsökningar. Det antas därför att det inte kommer uppstå några nya utgifter för till exempel bevarande av konstnärliga kvaliteter, eller eventuella andra oförutsedda åtgärder som kan påverka ekonomin eller tidplanen i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår ifrån att fastighetsnämnden under inriktningsskedet inför genomförandebeslut arbetar aktivt med att säkerställa ekonomi för evakuering och tillfälliga lösningar för övriga hyresgäster, eftersom det i projektet kvarstår att lösa detta till ombyggnadstiden.

Investeringsutgiften om totalt cirka 990 mnkr motsvarar 14 150 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet är förenat med risker som kan innebära både tidsfördröjningar och budgetöverskridande. Samtidigt är det mycket viktigt för verksamheterna att tidplanen hålls. Stadsteaterns föreställningar och utställningar behöver planeras med god framförhållning. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan därför konstatera att projektet behöver ha högsta prioritet i att hålla tidplan samtidigt som det är mycket viktigt att fastighetsnämnden säkerställer att den har ett aktivt arbete med att hålla nere utgifterna i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar att Stadsteaterns verksamhet flyttar ut och använder sig av nya möjligheter att möta besökare av verksamheterna i 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 inom befintlig budget. Den tillkommande hyran om 30 mnkr per år för Stadsteatern bedöms också rimlig, då befintlig hyra enbart höjts med index sedan många år. Tillkommande hyra ska bäras av bolaget. Verksamheten kommer med nya förutsättningar fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Det är rationellt att Stadsteatern byter ut scenmaskineri samtidigt som projektet pågår och lokalerna är tomställda. Bolaget ska betala full hyra under projekttiden. I projektet ingår evakueringslokaler för Stadsteatern, som under ombyggnadsperioden kommer bedriva verksamhet i både enstaka evenemang och längre projekt på nya platser i såväl inner- som ytterstad. Därför bedöms det rimligt att full hyra utgår för lokalutnyttjande under projekttiden. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill dock påpeka att det är viktigt för bolaget att öka självfinansieringsgraden och därför på sikt ska verka för att förbättra intäkterna i bolaget.

Den planerade 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 ta fram underlag för genomförandebeslut för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en utgift om 60 mnkr av totalt beräknad investeringsutgift om 990 mnkr, samt att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna de för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) och Richard Bengtsson m.fl. (alla L) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla sin publik då man kommer att bedriva sin verksamhet i varierande, och andra verksamheters, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet ska temporärt ska bedrivas ute på torget så måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Vi vill också understryka vikten av att man håller en strikt kostnadskontroll. Kostnadsöverstigningar drabbar de flesta av kontorets större projekt, och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Sten Nordin m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla sin publik då verksamheten kommer att bedrivas i varierande, och andra verksamheters, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet ska temporärt ska bedrivas ute på torget så måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Vi vill också understryka vikten av att hålla en strikt kostnadskontroll. Kostnadsöverstigningar drabbar de flesta av fastighetsnämndens större projekt och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.