

Fördjupad utredning om utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe



Författare: Mats Viker, VD SGA Fastigheter
Version 0.94 170919

Angående sekretess:

Med anledning av att SGA Fastigheters hyresgäst Stockholm Live verkar på en konkurren utsatt marknad för olika evenemang med ett flertal konkurrerande operatörer, är det av stor vikt att de närmare ekonomiska villkoren för Stockholm Lives affärsverksamhet omfattas av sekretess till skydd för bolaget. SGA Fastigheter har därför till skydd för Stockholm Live och med stöd av Offentlighets- och Sekretesslagen 31 kap 17§ valt att inte redovisa Stockholm Lives ekonomiska villkor. Handlingen i sin helhet finns att ta del av i Stockholms stads diarium.

Innehåll

1. Utredningens förslag.....	3
1.1 Förslag till beslut.....	3
1.2 Sammanfattning	3
2. Bakgrund.....	4
2.1 Utredningsdirektivet och den fördjupade utredningen	4
2.2 Föregående utrednings förslag	4
2.3 Den fördjupade utredningens mål och upplägg	5
2.4 Historik	6
2.5 Nuläget i stadens arenor.....	6
2.6 Dagens affärssituation inkl. ekonomi	6
2.7 Samhällsekonomiska aspekter av arenaverksamhet	6
2.8 Marknaden för arenor	7
2.9 Disposition.....	7
3. Utredningens rekommendation.....	8
3.1 Inledning.....	8
3.2 Underhåll.....	8
3.3 Modernisering.....	9
3.4 Träningsrinkar och uppvärmningsytor.....	12
4. Ekonomi, avtal och påverkan på andra nämnder	13
4.1 Kostnadskalkyl för valt scenario.....	13
4.2 Avtalet med Stockholm Live	13
5. Projektplan för arbetet.....	15
5.1 Projektplan inkl. projektorganisation och tidplan	15
5.2 Risker	16
5.3 Intressenter	16
6. Ärendets beredning	17
Bilagor.....	18

1. Utredningens förslag

1.1 Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta:

- Kommunfullmäktige godkänner inriktning enligt SGAF:s förslag till renovering och modernisering av Ericsson Globe.
- SGAF ges i uppdrag att ta fram underlag inför ett genomförandebeslut omfattande en investeringsutgift om totalt 720 MSEK, varav cirka 10 MSEK avser kostnad för fortsatt utredning inför ett genomförandebeslut.

1.2 Sammanfattning

SGA Fastigheter har tagit fram olika scenarier och nivåer för en modernisering av Ericsson Globe och Annexet med närliggande träningsrinkar i en utredning som presenterades i december 2016. Alla förslag innefattar en rivning av Hovet. De framtagna scenarierna visar kostnader, konsekvenser och effekter, och utgår från de strategier som staden beslutat om för området och för evenemang i Stockholms stad. I utredningen rekommenderas det förslag som innebär en grundläggande renovering av Ericsson Globe, men också åtgärder som innefattar en ökad skalbarhet och modernisering, för att kunna konsolidera dagens fyra arenor till tre och uppnå en ökad belägningsgrad, samtidigt som mark frigörs så att Söderstaden kan ta form i området. Förslaget innebar också anläggandet av två träningsrinkar på Hovet-tomten. För SGA Fastigheter och därmed också Stockholms stads räkning väntar därför en större investering för att få till stånd effektiva och ändamålsenliga arenor, som bidrar till en levande Söderstad med boende, företag och evenemangsbesökare. Sammantaget beräknades investeringen då uppgå till 700 MSEK.

När utredningsrapporten godkändes av SGA Fastigheters styrelse, lämnades också direktiv om en fördjupad utredning som handlade om att utreda vissa tekniska, ekonomiska och juridiska frågor närmare inför ett inriktningsbeslut.

De förslag som lämnas är av stor betydelse för såväl stadsutvecklingen i området som idrotts- och kultursektorn. Den fördjupade utredningen har därför arbetat efter effektmålet ”Stadens samlade investering i form av arenor i Söderstaden bidrar till att Stockholm blir en ledande evenemangsstad och att Söderstaden blir en aktiv stadsdel för alla med boende, lokaler och evenemang. Investeringen ska bidra till stadens samhällsnytta och vara långsiktigt lönsam över tid.”

Inom ramen för den fördjupade utredningen har nu avtal ingåtts mellan SGA Fastigheter och Stockholm Live angående Stockholm Lives frånträde av Hovet. Detta innebär att såväl moderniseringsarbetet som markanvisningstävlingen avseende Hovet-tomten kan fortsätta.

För att uppnå målen kring Ericsson Globes modernisering och skalbarhet har nu ett program tagits fram, som preciserar och validerar olika åtgärder såväl tekniskt som ekonomiskt.

Vad gäller *underhåll* har de olika områdena och åtgärderna som föreslagits i tidigare utredning preciserats och validerats utifrån kostnadsperspektiv. Sammantaget uppgår underhållskostnaderna till 234 MSEK. De större kostnadsposterna är bl.a. utbyte av uttjänata tekniska installationer, ytskikt, allmänbelysning, teleskopläktare och läktarstolar.

Utifrån *modernisering* har fokus legat på att få fram en mer detaljerad beskrivning av den rörliga taklösningen som är utformad för att klara olika evenemang och publikmängder. Taket utgörs av en stålkonstruktion som är cirkelformad och som består av olika rörliga segment som drivs av motorer. Lösningen innebär förbättrad akustik för såväl olika former av konserter som för hockey. Den erbjuder också riggningsmöjligheter upp mot 170 ton, vilket kommer krävas för framtidens konserter. I arbetet har också en geoteknisk utredning skett som visar att byggnaden klarar den nivån av belastning.

I moderniseringen ligger också en separat entré för Annexet, som idag delar entré med Ericsson Globe. Därtill finns också en ny entré för pistgäster, för att förbättra flödena in och ut ur Ericsson Globe samt hanteringen av köer i området inför populära evenemang. Sammantaget uppgår kostnaderna för modernisering till 355 MSEK.

Det tredje området handlar om byggnation av *uppvärmnings- och träningsrinkar* för att täcka både dagens träningsbehov och för att kunna erbjuda större mästerskap att komma till Stockholm. Förra utredningens förslag om två rinkar på Hovet-tomten bekräftas även i denna utredning utifrån dessa skäl, men också utifrån kostnadsperspektiv då det skulle bli betydligt mer kostsamt att bygga dessa någon annanstans. Vidare finns också aspekter kring säkerhet, där arrangörer ställer krav på sammanhängande skalskydd vid evenemang. Sammantaget uppgår kostnaderna till 122 MSEK, varav 112.5 MSEK avser byggnation och 9.5 MSEK avser rivningen av Hovet.

Samtantaget uppgår således kostnaderna för föreslagen byggnation till 712-720 MSEK, varav cirka 10 MSEK avser kostnad för fortsatt utredning inför ett genomförandebeslut. För att tidplanen ska hållas behöver genomförandebeslut fattas innan sommaren 2018.

Utifrån dessa slutsatser rekommenderar utredningen att styrelsen i SGA Fastigheter och därefter kommunfullmäktige fattar ett inriktningsbeslut enligt bifogat förslag.

Mats Vikar, VD SGA Fastigheter

2. Bakgrund

2.1 Utredningsdirektivet och den fördjupade utredningen

Ett utredningsdirektiv har den 2 juni 2016 lämnats för genomförande till SGA Fastigheter (nedan kallat SGAF) från styrelsen.

Utredningsdirektivet handlade om en modernisering av Ericsson Globe (inkl. Annexet) under förutsättning att Hovet rivs. Hovet och Ericsson Globe med Annexet har omfattande behov av renovering och underhåll, vilket påvisats i tidigare utredningar (se bilagor). För att kunna riva Hovet krävs ett bindande avtal mellan SGA Fastigheter och Stockholm Live, samt mellan Stockholms Live och hockeyklubbarna. De gamla arenorna behöver därför inte bara renoveras utan även uppgraderas och moderniseras för att motsvara dagens kvalitetskrav. I utredningen ingick därför att säkerställa att Ericsson Globe kan göras till en flexibel och skalbar arena samt att det finns träningsrinkar som täcker ishockeyns och andra idrotters behov. I utredningen belystes hur det går att säkerställa en finansiering av SGAF:s genomförda investeringar och kommande investerings- och renoveringsbehov, liksom påverkan av olika vägval för byggnation på området som sådant som ett evenemangsområde i Söderstaden.

Exploateringskontoret har parallellt under september 2016 gått ut med en markanvisningstävling för området om totalt 40 000 kvm (marken för Söderstadion och Hovet – norra byggrätten). För att slutföra detta behöver ett bindande avtal om avflyttning från Hovet mellan SGAF och Stockholm Live, samt mellan Stockholm Live och hockeyklubbarna, vara klart före beslut om inriktning för projektet. Under våren 2017 har steg 2 i markanvisningstävlingen pågått, där tre konsortier fick lämna anbud till början av september 2017. Utvärdering av lämnade anbud kommer ske under hösten 2017, liksom beslut om markanvisning.

När utredningsrapporten godkändes av SGAF:s styrelse, lämnades också direktiv om en fördjupad utredning som handlade om att utreda vissa tekniska, ekonomiska och juridiska frågor närmare inför ett inriktningsbeslut (se nedan under 2.3 för utredningens leveranser).

Utredningen ska resultera i ett inriktningsbeslut som efter samråd med berörda nämnder och Stockholms Stadshus AB fattas först i SGAF:s styrelse, koncernstyrelsen och därefter i kommunfullmäktige, då investeringen uppgår till över 300 MSEK.

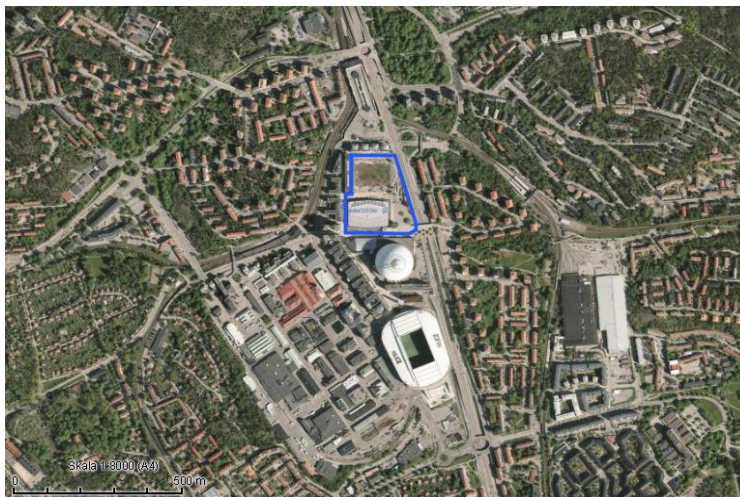


Bild 1: Geografisk bild av området, markanvisningsområdet i blått.

2.2 Föregående utrednings förslag

Förslaget som lämnades i föregående utredning i december 2016 innebar i korthet:

- Åtgärder bör vidtas för att renovera Ericsson Globe för att tillgodose befintligt behov av renovering och underhåll. Med hänsyn till byggnadernas ålder och skick är en renovering att anse som helt nödvändig.
- Därutöver behöver åtgärder vidtas för att åstadkomma en moderniserad och skalbar Ericsson Globe för evenemang mellan 5 000–16 000 deltagare, givet rivningen av Hovet. Detta innebär bl.a. en rörlig taklösning, en förstärkt rigg samt möjligheter att dela av arenan. Då får Ericsson Globe goda förutsättningar att dels kunna hantera kraven på såväl ishockey och andra idrottsevenemang som större konserter, dels för att locka andra evenemang som enbart kan fylla en mindre arena.
- En modernisering innefattar även förbättringar av produktion och service, varför en ny entré för både Ericsson Globe och Annexet föreslås byggas, varvid även plats för fler toaletter och andra serviceytor skapas. En viss uppgradering av de digitala lösningarna ingår i förslaget. För Annexet föreslås även en takrenovering.
- Åtgärder behöver också vidtas för att åstadkomma ett moderniserat Annexet för 1 000–3 000 deltagare. I nästa fas behöver en vision för Annexet tas fram, som visar på möjligheter utifrån andra typer av evenemang och bredare målgrupper. En samordning av Annexets framtida utveckling skulle även kunna ske med den pågående exploateringen och kommande detaljplaneringen av den intilliggande Hovet-marken.
- För att kunna hantera de krav som ställs på större evenemang vid exempelvis OS och VM samt som yta för träning föreslås att två träningsrinkar inryms på nuvarande Hovet-marken och under de byggnader som planeras i markanvisningstävlingen. Alternativet att bygga på annan plats är betydligt mer kostsamt för SGAF eller den aktör som ges uppdraget.

En projektram för ovanstående uppgick till cirka 700 MSEK exkl. det framtida vägvalet för Annexet. I detta ingår kostnader för renovering med 260 MSEK samt modernisering enligt ovan om 282 MSEK. Vidare ingår kostnader för rivning av Hovet (26 MSEK) samt två underjordiska träningsanläggningar (109 MSEK) motsvarande 135–140 MSEK. Kostnaderna för projektledningsteam om 4%, projektering om 13% av byggkostnaden samt ett riskpåslag på mellan 10–25% är inkluderade i beloppen. Utredningskostnader inför ett genomförandebeslut beräknas till cirka 10 MSEK. Den föreslagna investeringen kommer initialt inte leda till högre hyresintäkter i SGAF eftersom det är fråga om en sammanslagning av befintliga evenemang till Ericsson Globe. På sikt kan en ökad försäljning på arenorna leda till ökade hyresintäkter om cirka 6 MSEK per år. Med ökade investeringar ökar också de årliga kostnaderna för avskrivningar, medan underhållsbehovet minskar något. Att notera är även att investeringen framförallt motiveras både av de turistintäkter som området genererar och den samhällsnytta som handlar om att skapa ett levande och tillgängligt område i Söderstaden där ett antal spännande evenemang av varierande slag lockar boende, företag och besökare.

SGAF:s långsiktiga mål är att efter försäljning av samtliga markrätter och effektivisering och modernisering av arenabyggnaderna uppnå ett ekonomiskt nolläge. De kapitalkostnader som investeringsutgiften för en upprustning av Ericsson Globe förväntas medföra bedöms inte att kunna mötas av motsvarande hyreshöjning. Därför är projektet olönsamt ur SGAF:s företagsekonomiska perspektiv. Det kan innebära nedskrivningsbehov eller behov av driftbidrag. Någon större avkastning i SGAF är dock inte att vänta, utifrån befintlig avtalssituation samt att det är fråga om befintliga volymer som flyttas från två arenor till en arena. Det är företrädesvis ett antal viktiga samhällsnyttor som ligger till grund för beslutet i form av arenornas bidrag till Stockholms turistekonomi men också främjandet av idrott och kultur.

Arenabolaget Stockholm Live, som är SGAF:s långsiktiga hyresgäst, uttryckte under utredningen sitt stöd för utredningens mål att riva Hovet och samla verksamheten till tre moderna arenor, se bilaga. Dock skrevs inget formellt avtal mellan parterna under utredningens gång.

2.3 Den fördjupade utredningens mål och upplägg

Utredningen har pågått under perioden mars-september 2017. Tidigt sattes följande projektmål upp:

”Utredningen ska möjliggöra att Stockholms stad fattar ett beslut utifrån väl underbyggda och allsidigt belysta beslutsunderlag.”

Utredningens långsiktiga mål (effektmål) lyder enligt följande:

”Stadens samlade investering i form av arenor i Söderstaden bidrar till att Stockholm blir en ledande evenemangsstad och att Söderstaden blir en aktiv stadsdel för alla med boende, lokaler och evenemang. Investeringen ska bidra till stadens samhällsnytta och vara långsiktigt lönsam över tid.”

Arbetet har bedrivits i linje med framtagna projektplan och i form av två delprojekt:

Delprojekt Teknik har haft som fokus att detaljera det valda tekniska scenariot vad gäller underhåll, modernisering och träningsrinkar inkl. kostnadskalkyl. Följande leveranser har ingått:

- Programhandling för modernisering och underhåll
- Fördjupade underlag för tekniska konstruktion av rörligt innertak och rigg
- Geoteknisk undersökning
- Förutsättningar för rivning av Hovet och anläggande av två träningsrinkar
- Planering för en ny entré

Delprojekt Ekonomi och juridik har arbetat med följande leveranser:

- Fördjupad lönsamhetskalkyl
- Uppdaterad projektram
- Avtal om hyresgästens frånträdande från Hovet
- Förutsättningar för avtal avseende träningsrinkar

Samtliga delprojekt har drivits enligt varsin delprojektplan och bemannats med resurser från SGAF, konsulter från Hifab AB samt Governo AB. Stockholm Live har såsom driftsbolag och företrädare för arrangörer, sponsorer och andra intressenter haft en viktig roll vad gäller datainsamling och bollplank i samtliga delprojekt. Samtidigt har det varit viktigt att SGAF/Stockholms stad haft ett oberoende utredningsansvar.

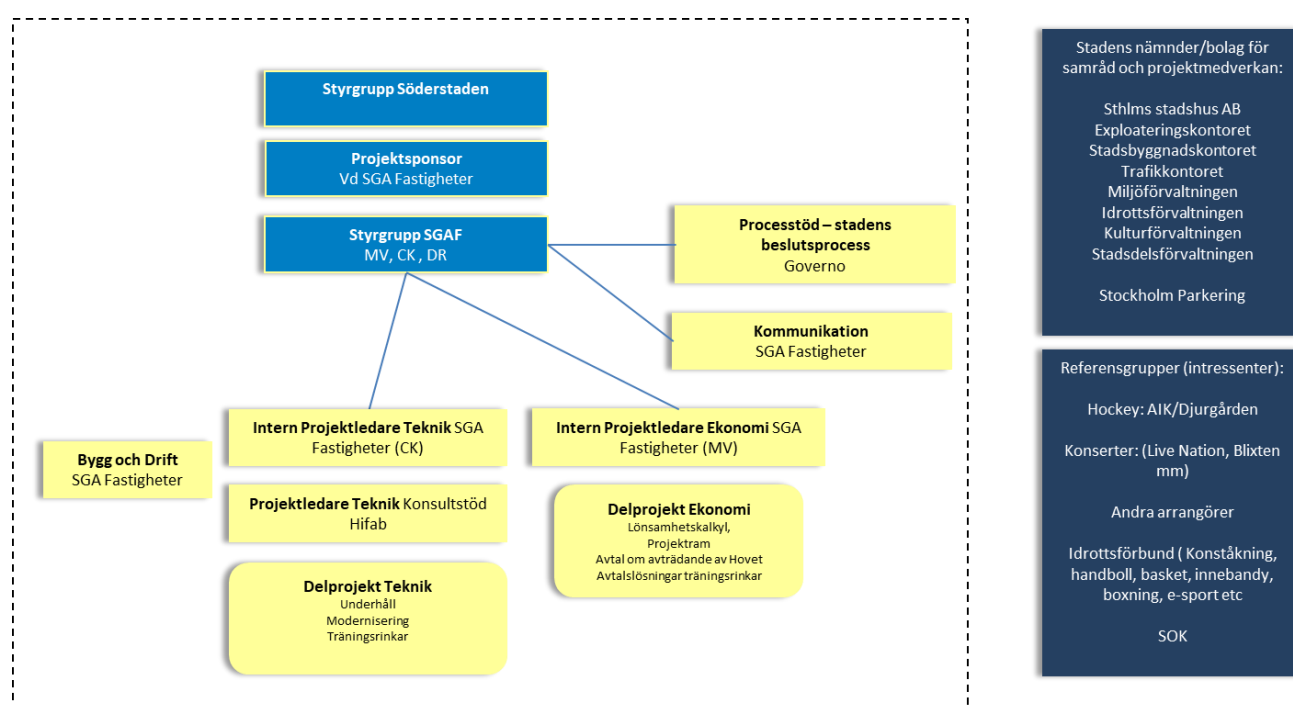


Bild 2: Projektorganisationen fram till inriktningsbeslut.

Ovan beskrivs projektorganisationen. Projektsponsor för projektet har varit Mats Vikar, VD för SGA Fastigheter. Projektledningen har delats mellan en intern och två externa resurser; Hifab AB respektive Governo AB. En separat kommunikationsplan har tagits fram i arbetet.

Den fördjupade utredningens budget har varit 5 MSEK, bestående framförallt av externa konsultkostnader. Utöver detta tillkommer intern tid för medarbetare inom SGAF.

2.4 Historik

Stockholms roll som idrotts- och evenemangsstad började redan 1912 i och med OS i Stockholm. Stadion byggdes då för att kunna ta emot den tidens sommar-OS. Globen-områdets inriktning på idrott och evenemang startade med att Johanneshovs idrottsplats byggdes 1923. Söderstadion (fotbollsarena) färdigställdes 1966 för knappt 13 000 åskådare, och ersattes 2013 med Tele2 Arena för 30 000 åskådare. Hemmalagen är DIF och Hammarby. Samtidigt byggdes Friends Arena i Solna för 50 000 åskådare med AIK som hemmalag (fotboll).

1955 byggdes en konstfrusen isplan i området, som sedermera blev en utomhusarena för ishockey. 1962 byggdes den om till en inomhusarena, Johanneshovs Isstadion, som namnändrades till Hovet 1989. DIF:s och AIK:s ishockeylag har numera Hovet som hemmaplan. DIF:s damlag och juniorlag spelar också matcher i Hovet. Ericsson Globe byggdes 1989 som en multiarena (bl. a. för ishockey) med Annexet som träningsrink (inga publikplatser). Ericsson Globe rymmer idag cirka 16 000 åskådare (vid konsert), medan Annexet rymmer 3500 åskådare (vid konsert).

2.5 Nuläget i stadens arenor

Den problembild som ligger till bakgrund för utredningen kan sägas bestå av följande:

- Dagens arenor (förutom Tele2 Arena) är slitna och i behov av genomgripande *reovering*. Ericsson Globe byggdes 1989 och har ett uppdämt reoveringsbehov. Vad gäller Hovet har utredningar visat att den är byggnadstekniskt uttjänt som arena (se bilagor).
- Utöver reoveringsbehovet finns behov av att *modernisera* arenorna (Ericsson Globe och Annexet) så att de på ett bättre sätt uppfyller dagens krav på arenor vad gäller akustik, ljud, ljus, digital utrustning, toaletter, serviceställen m.m.
- En viktig del i en sådan modernisering är *skalbarheten*, så att de olika arenorna kan ersätta Hovet och tillfredsställa olika evenemang inom idrott och kultur med varierande antal åskådare (d.v.s. möjlighet att minska arenarummets storlek). Idag upplevs Ericsson Globe som för stor för många idrottsevenemang, samt för konserter som i omfattning inte lämpar sig för en stor arena. Här finns också en begränsning i Annexet som genom sin idag enkla konstruktion inte passar för alla de evenemang som är aktuella i den storleken.
- Behov finns också av att konsolidera verksamheten till tre välfungerande arenor för att på så vis effektivisera förvaltning och drift. I detta ligger också att öka belägningsgraden, vilket också tillgodoses via insatser som handlar om modernisering och skalbarhet. En del i detta handlar om att skapa en egen entré för Annexet, som idag delar entré med Ericsson Globe.

2.6 Dagens affärssituation inkl. ekonomi

Stockholms stad äger arenafastigheterna genom sitt helägda bolag SGA Fastigheter AB (SGAF) som fram till 2008 också drev arenaverksamheten i dotterbolaget SGA (Stockholm Globe Arenas – numera Stockholm Live). SGA avyttrades då till det amerikanska nöjes- och evenemangsbolaget AEG (Anschutz Entertainment Group), som samtidigt erhöll ett långsiktigt hyresavtal för samtliga arenor i Globen-området. AEG bedriver arenaverksamhet i över 140 arenor världen över.

Hyresavtalet mellan SGAF och AEG upprättades 2008 och omfattade då byggnaderna Söderstadion, Hovet, Ericsson Globe och Annexet, det s.k. Original Venues-avtalet. Tele2 Arena upprättades 2013 och ersatte avtalet för Söderstadion. Båda avtalen har samma utlöpningsdatum, alltså till 2023 eller till 2033, om AEG/Stockholm Live önskar förlänga det. Optionen är ensidig till AEG:s fördel. Genom överlåtelsen av SGA till AEG 2008 minskade SGAF:s kostnader för verksamheten med 15–20 MSEK årligen. Därtill övergick ett stort antal av stadens driftsinvesteringar (lösa inventarier m.m.) till AEG.

SGAF och Stockholm Live har i tidigare utredning diskuterat frågan om att träffa en avsiktsförklaring eller ett nytt hyresavtal, och redovisade då sin positiva inställning till moderniseringen och rivning av Hovet (se bilaga). Något avtal ingicks inte under denna fas, utan återstod att lösa inom ramen för den fördjupade utredningen.

SGAF:s genomsnittliga intäkt för Original Venues är drygt 14 MSEK per år, varvid 2016 framstår som ett särskilt gott evenemangsår med 17 MSEK i intäkt. 2017 beräknas intäkterna återgå till tidigare nivå. De totala årliga intäkterna i SGAF har legat på 70-90 MSEK (2015-2017). SGAF:s kostnader består till största delen av räntor med 46 MSEK respektive avskrivningar med 77 MSEK i genomsnitt 2015–2017. Kostnaderna avser även Tele2 Arena. SGAF har en låneskuld till Stockholm Stadshus AB på cirka 3 mdr SEK. Skulden består till övervägande del av lån för att bygga Tele2, med arenan, Tolv Stockholm, Sky View samt kontorslokalerna. Underhåll och modernisering kommer initialt att öka SGAF:s lånebehov samt höja nivån för årliga avskrivningarna. Amortering av lån kan ske först då exploateringen och försäljningen av byggrätter är genomförd.

Hyresavtalen som gäller fram t o m 2033 kommer inte att öka intäkterna mer än marginellt. Inledningsvis är det samma volymer av evenemang som idag vilka då kommer att samsas i de tre kvarvarande arenorna. Det finns möjligheter till större intäkter och därmed hyresintäkter, men de motsvarar i sig på intet sätt de investeringar som redan är gjorda eller som här föreslås. SGAF:s långsiktiga mål är att efter försäljning av samtliga byggrätter och effektivisering och modernisering av arenabyggnaderna uppnå ett ekonomiskt nolläge. Någon större avkastning i SGAF är dock inte att vänta, utifrån befintlig avtalssituation.

Stockholm Live har i sin tur avtal med klubbar, arrangörer, sponsorer, företag m.fl. intressenter. Cirka hälften av arenornas beläggning består av fotboll respektive ishockey (cirka 50 %), både träning och matcher. Viktiga delar av intäkterna både för klubbarna och för Stockholm Live är avtal om namnrättigheter, VIP-loger och andra sponsoravtal. Väl fungerande arenor ökar intresset för att synas i samband med den aktuella arenan. Ekonomiskt bidrar dock de stora musikevenemangen till de största intäkterna, särskilt i förhållande till belägningsgraden. När det gäller konserter har Live Nation en stark roll i Sverige. Live Nation tillhör alltså Stockholm Lives viktigaste arrangörer när det gäller musikevenemang.

2.7 Samhällsekonomiska aspekter av arenaverksamhet

Värdefull markyta i Globen-området upptas av arenabyggnader. Befintliga arenor har i första hand inte byggts för att generera stora hyresintäkter i SGA Fastigheter AB. Målet är att bli lönsam över tid samt bidra till Stockholms attraktionskraft som evenemangsstad, generera turistintäkter och en samhällsnytta till stadens invånare och besökare av olika evenemang.

Undersökningar har visat att stora evenemang och arenaverksamhet bidrar till turist-ekonomin. Stockholms stad har under november 2016 antagit ett evenemangsprogram som syftar till att attrahera fler evenemang till Stockholm. Målet är att få minst ett nytt stort mästerskap varje år till Stockholm.

När de äldre arenorna rivs frigörs mark som ska exploateras och därigenom bidra till att utveckla Söderstaden med bostäder, lokaler och handel. Byggrätterna ska dessutom finansiera byggnationen av Tele2 Arena och Ericsson Globes moderniseringsprojekt. De markytor som ska säljas av fastigheten Arena 9 är Norra byggrätten (Söderstadion och Hovet). Kvar att avyttra framöver finns inom fastigheten Grishuvudet 2 även den södra byggrätten samt Tolv Stockholm, en aktivitetslokal om 12 000 kvm med restauranger som är belägen i Tele2 Arena. Arenaområdet ligger mitt i Söderstaden, ett stadsutvecklingsområde för bostäder, handel och lokaler. Det kommer att utvecklas från ett sekundärt till ett primärt område, bl a genom stadsutveckling i Globen- och Slakthus-områdena, men också genom att Södermalm och Söderstaden binds samman. Arenorna kommer bidra till områdets attraktivitet, samtidigt som den nya bebyggelsen med bostäder och lokaler ökar hela områdets attraktivitet.

2.8 Marknaden för arenor

I utredningen skedde också en marknadsanalys av arenorna utifrån såväl idrotts- som kulturperspektiv.

Stockholm har idag ett stort antal sporter, där fotboll och ishockey är de största publiksporterna. Samtidigt förekommer också ett stort antal andra sporter i området, såsom basket, konståkning, ridning, e-sport m.m. Det råder idag en brist på isar i Stockholm, vilket gör att Hovet fyller en viktig roll som träningsyta. Vid en modernisering av Ericsson Globe och flytt av hockeylagen från Hovet är det viktigt att tillgodose behovet av träning i området, inte minst för att uppfylla de krav som ställs i samband med stora mästerskap samt krav utifrån säkerhet/skalskydd. Viktigt att notera är även det unika i att man har fyra hemmalag i samma arenaområde, liksom Stockholms tre idrottsvarumärken (DIF, HIF, AIK) i samma område.

För kulturens räkning (musik, teater, show m.m.) är det framför allt viktigt med arenor av rätt storlek och format, samt möjlighet till förbättrade förutsättningar för ljud/akustik genom förstärkt rigg. I utredningen har konstaterats att det finns en brist på mellanstora showarenor (1000–3000 åskådare), motsvarande Annexet i storlek samt en skalbar Ericsson Globe för mellanstora evenemang. Potentiella evenemang skulle vid ett moderniserat Annexet kunna vara teaterproduktioner som löper över längre tider, liksom konserter och shower.

Under 2015/2016 såg beläggningen i SGAF:s arenor ut enligt följande:

- Tele2: 55–60 evenemang, varav idrott 40–45 evenemang.
- Ericsson Globe: 85–90 evenemang, varav idrott 15–20 evenemang.
- Annexet: 65–70 evenemang varav idrott 0–5 evenemang.
- Hovet: 75–80 evenemang, varav idrott 60–65 evenemang.

Genom att konsolidera Hovets verksamhet till övriga arenor samt skapa en separat entré till Annexet finns möjligheter att öka beläggningsgraden i de befintliga arenorna.

2.9 Disposition

Denna rapport är disponerad enligt följande:

I kapitel 2 återfinns bakgrund, historik samt en beskrivning av hur utredningsarbetet bedrivits. Här sammanfattas också slutsatserna från tidigare utredningsrapport.

I kapitel 3 redogörs för utredningens förslag, varefter ekonomiska kalkyler och risker beskrivs i kapitel 4. Slutligen återfinns en projektplan för fortsatt arbete i kapitel 5.

3. Utredningens rekommendation

3.1 Inledning

Stockholms vision om ett Stockholm för alla samt Vision Söderstaden innefattar en positiv utveckling av Globen-området. Rivningen och avvecklingen av Hovet och moderniseringen av Ericsson Globe är ett led i den utvecklingen. Nya bostads- och lokalområden kommer att skapa en modern, levande och sammanhållen stadsdel som utgör en öppen och trygg miljö för alla. Uppdraget att utreda en modernisering Ericsson Globe och Annexet, samt bygga träningsrinkar, liksom det tidigare beslutet att bygga Tele2 Arena är också en del av Stockholms stads strategi att vara en ledande evenemangsstad.

Som tidigare nämnts finns stora behov dels av renovering, dels av modernisering och skalbarhet för att få till arenor som både fyller arrangörernas behov oberoende av storlek på evenemangen och erbjuder moderna arenor som fyller dagens och morgondagens behov. Nedan redogörs för de fördjupade förslag som tagits fram inom ramen för denna utredning.

3.2 Underhåll

I föregående rapport redogjordes för Ericsson Globes och Annexets behov av underhåll inom ett antal områden, med en total kostnad om cirka 260 MSEK. Nedan redogörs för dessa behov uppdelat inom ett antal olika områden, där nu inventering och bedömning av tekniskt skick gjorts:

- Portar och entrédörrar – 207 st entré- och slussportar bedöms behövas bytas ut, liksom 7 st portar.
- Hissar – 4 st tornhissar och 1 st hiss i Annexet behöver bytas ut. 4 st hissar för personal/lastning bedöms kunna renoveras.
- Golv, väggar och tak på plan 4 och 5 behöver renoveras. Golvet uppgår till 11 630 kvm, taket till 12 145 kvm och väggar till 8 668 kvm totalt.
- Toaletter behöver bytas ut och göras till unisex – d.v.s. omställningsbara skyltar beroende på evenemang.
- Ventilation – 40 st ventilationsaggregat byts ut till modernare aggregat med betydligt lägre energiförbrukning.
- Armaturer/belysning i arenarummet och foajéer byts ut till LED-belysning med betydligt lägre energiförbrukning.
- Styr- och reglersystemet moderniseras och byts till stora delar ut. Detta medför en effektivare styrning som leder till lägre energiförbrukning.
- Dagens teleskopläktare är uttjänt och byts ut i sin helhet. I samband med detta ändras också arenarummet så att publikplatserna kommer närmare pisten, vilket bl.a. är gynnsamt för hockeymatcher.
- Dagens cirka 14 000 stolar av sammantaget 14 olika stoltyper byts ut till tre olika varianter (normal, hopfällbar, premium), vilket underlättar byten. Om möjligt sker samordningen med de stolstyper som finns i Tele2 arena.

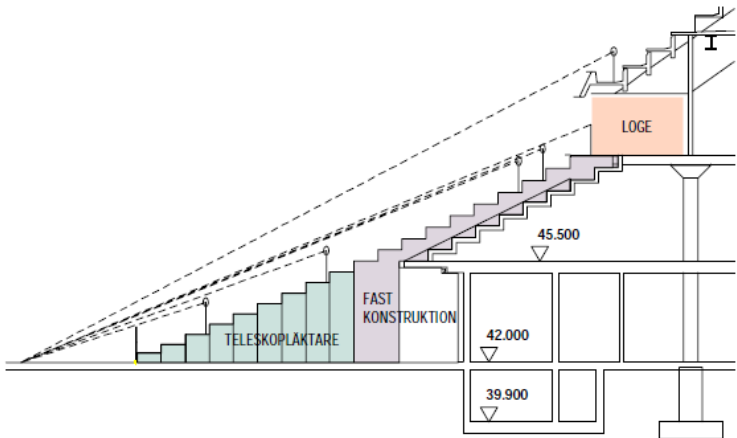


Bild 3: Del av planerad ny läkare A

Nedan beskrivs kostnaderna för detta, jämfört med i utredningen som lämnades i december 2016. Sammantaget uppgår kostnaderna till 234 MSEK, vilket då inkluderar samtliga påslag (arbetsledning, risk etc.).

Kostnad i tkr, riskpåslag 5% om inte annat anges			
Område	Beskrivning (antagande)	Kostnad i utredningen (dec 2016)	Kostnad i fördjupade utredningen
Portar och entréer	207 st entrédörrar - byts 7 portar - byts	6 100	11 802
Hissar	4 st tornhissar – byts 1 st hiss Annexet – byts 4 st hissar personal/last - renoveras	34 000	16 765
Golv, väggar och tak pl 4-5	Golv 11 630 kvm Tak 12 145 kvm Vägg 8 668 kvm	32 400	45 687
Renovering toaletter	Befintliga toaletter renoveras	0	32 290
Ventilation	35 st ventilationsaggregat byts – lägre energiförbrukning	70 000	51 636
Armaturer, belysning	Befintlig belysning byts mot LED-belysning.	26 500	18 447
Styr- och reglersystem	Styr- och övervakningssystemet moderniseras och byts i stora delar ut	17 800	18 849
Teleskopläktare	Dagens läktare utsliten – byts ut	34 000	22 570 (inkl. 25% risk)
Stolar	Cirka 14 000 stolar av 14 olika typer byts ut till 3 stolstyper (normal, hopfällbar och premium)	17 000	15 961 (inkl. 10% risk)
Totalt (exkl. påslag i form av arbetsledning, risk mm)		263 200	234 008

3.3 Modernisering

Vad gäller moderniseringen som ju både ska tillgodose skalbarhet och förbättrade produktionsförutsättningar för såväl idrott som kultur har ett antal områden studerats:

- Den rörliga taklösningen inkl. förstärkt rigg
- En separat entré för Annexet
- En ny entré för pistgäster

Nedan redogörs för dessa olika lösningar, inkl. ritningar.

Rörlig taklösning inkl. förstärkt rigg

I förra utredningen valdes det scenario som innebär en rörlig taklösning av stål, som då skulle kunna användas för att skapa en skalbarhet för olika slags evenemang. I den fördjupade utredningen har nu detta förslag preciserats och validerats. Givet att det är en unik och skräddarsydd lösning så kommer ytterligare detaljeringsarbete krävas kring konstruktionen i kommande fas av projektet.

Taklösningen ska uppfylla ett antal krav och behov inom olika områden:

- Nedskalning för olika slags events och publikmängder – såväl idrott som konserter och shower. En viktig faktor har varit att kunna hantera de hockeymatcher som ska flytta från Hovet till Ericsson Globe, så att arenarummet anpassas utifrån publikmängden.
- Akustik för olika slags events och publikmängder – såväl idrott som rockkonserter och mer finstämda arrangemang.
- Omställningstider för att kunna hissa upp och ner taklösningen, inkl. utbyte av reservdelar om något fallerar.
- Riggning för olika events – med hänsyn taget till hyresgästens synpunkter och de riggplaner som artister presenterar.
- Arenarummets form och estetik – givet Ericsson Globes speciella form och blåmärkning.
- Belysning – i taklösningen samt i andra delar av arenan.

Taket utgörs av en stålkonstruktion som är cirkelformad och som består av 250 olika rörliga segment som drivs av motorer och är individuellt upphängda. Vissa segment kan samlas i element/grupper, vilket gör att antalet motorer kan minskas. Varje segment är 12 meter långt och 2,45 meter brett, och har sedan varierande djup utifrån funktion/placering. Nedansidan är perforerad och belagd med absorberande material för att kunna hantera akustiken i arenan, medan ovansidan är öppen för att göra taket så lätt som möjligt. Det finns också en spalt på 150 mm mellan segmenten, vilket gynnar akustiken. Taket väger enligt förslaget 472 ton, men kan reduceras till 450 ton om viss belysning flyttas ned. Hela taket är 6192 kvm och den täckande ytan 5748 kvm.

För att ytterligare förbättra akustiken föreslås att ett 10 meter brett absorberande band placeras på väggen i Ericsson Globe, strax ovanför ekvatorn. Fokus är att absorbera låga frekvenser. Sammantaget medför taklösningens konstruktion tillsammans med bandet en god akustik för evenemang av olika slag.

Genom en ny teknikbrygga erbjuds också riggningsmöjligheter upp mot 170 ton i evenemangslast över fem scenlägen vilket utökar både riggningskapacitet och riggningsyta, vilket kommer krävas för framtidens konserter. Vid stora konsertproduktioner lyfts det rörliga taket till högt läge under fast teknikbrygga. Riggning av utrustning (ljud, ljus, tv-skärmar, scenografi etc) hängs i teknikbryggan, vilket kommer att ge en tidseffektiv riggning och möjliggöra de snabba omställningstider som krävs av en flexibel arena. Belysning och annan utrustning sätts i de olika segmenten, som kan ses som ”lådor” där utrustningen ställs. Denna lösning har verifierats med Stockholm Live och mot olika arrangörers riggplaner, där behov av snabb och effektiv riggning anses av stor vikt.

Taket rör sig enbart i höjdlid och är helautomatiskt. Det kan klara en förflyttning på cirka en timme, 2 timmar om motorerna måste vila innan tidigare förflyttning. Under denna tid får inga människor befinna sig under taket. Det kommer också finnas en stegkonstruktion. Den gamla teknikbryggan och riggen monteras ned.

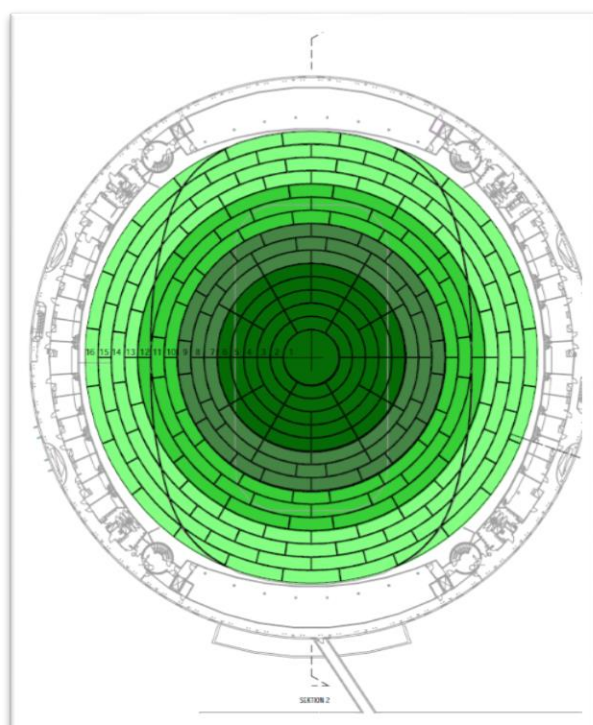


Bild 4: Ny rörlig taklösning för Ericsson Globe, bestående av rörliga segment i plåt.

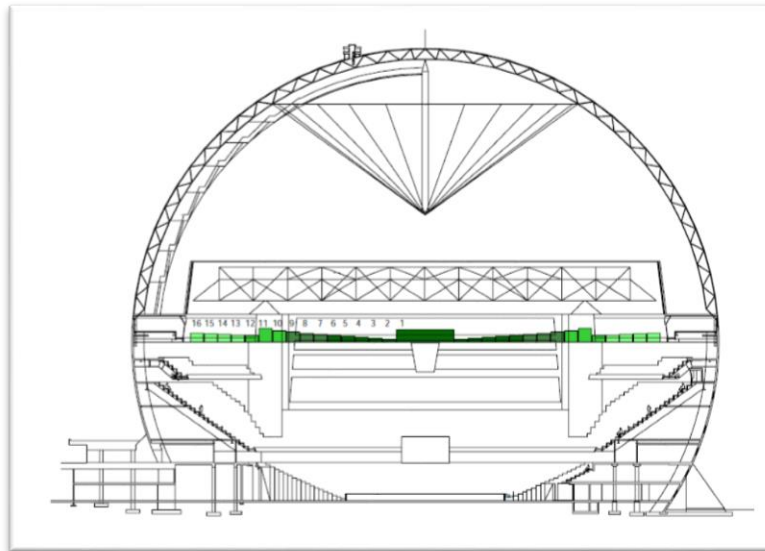


Bild 5: Scenario A: Konsert/sportevenemang, fullt hus.

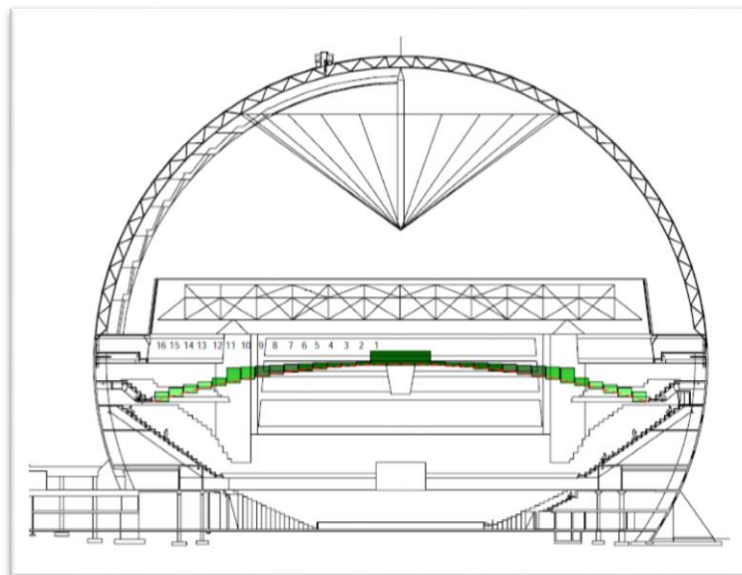


Bild 6: Scenario B: Konsert/sportevenemang, cirka 12 000 åskådare. Taket nedsänkt i övre del.

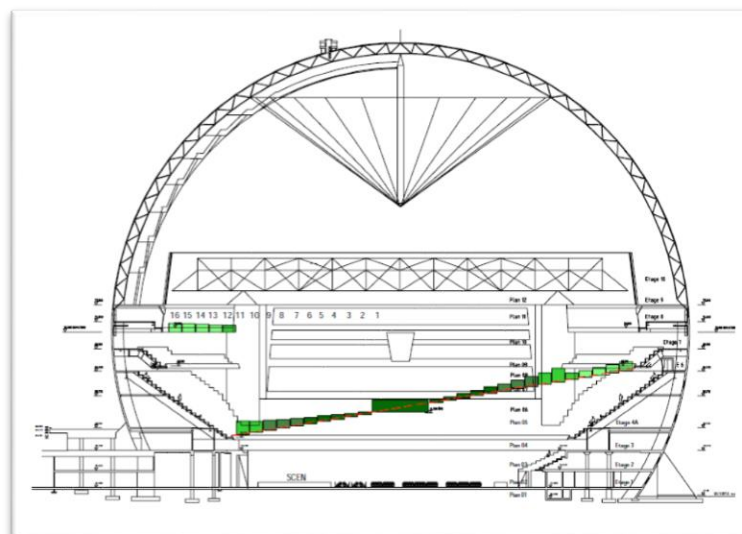


Bild 7: Scenario C: Bankett/TV-gala med cirka 9600 åskådare.

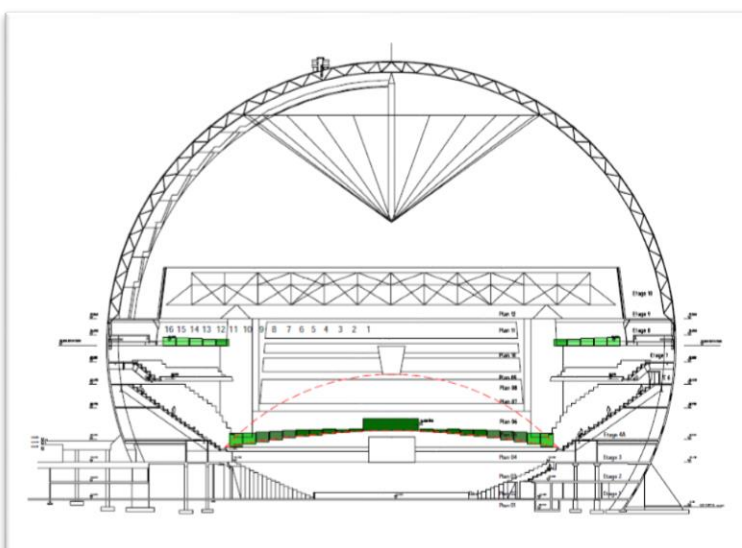


Bild 8: Scenario D: Hockey, cirka 6000 åskådare med krökt tak.

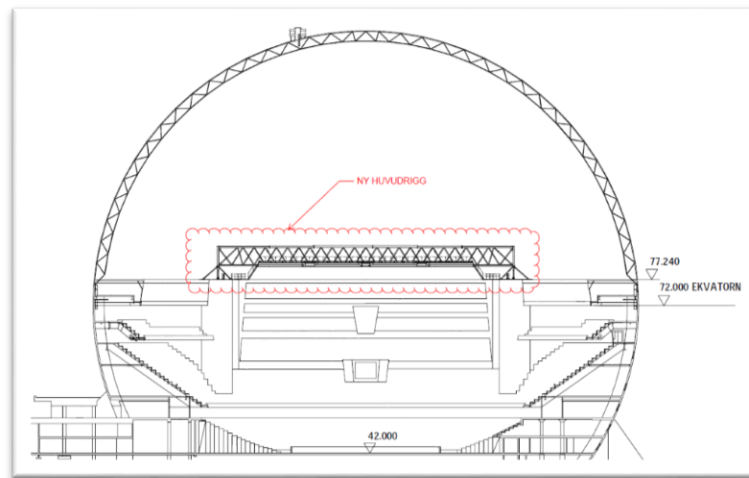


Bild 9: Ny rigg, 170 ton.

Separat entré för Annexet

En viktig del i att kunna höja belägningsgraden är att separera Ericsson Globes entréer från Annexets. Idag har Annexet ingen egen entré, utan delar entré och serviceställen med Ericsson Globe. I förslaget nedan har en separat entré för Annexet planerats, som också inkluderar toaletter och enklare försäljningsställen.



Bild 10: Annexets nya entré.

Ny entré för pistgäster

I den fördjupade utredningen och utifrån föreslagen modernisering har behov uppstått av att skapa en ny entré för pistgäster, som då också har ett naturligt ställe där kö för insläpp kan hanteras. Detta innebär också att VIP-entrén förläggs ovanför pistentrén genom att en rulltrappa anläggs.

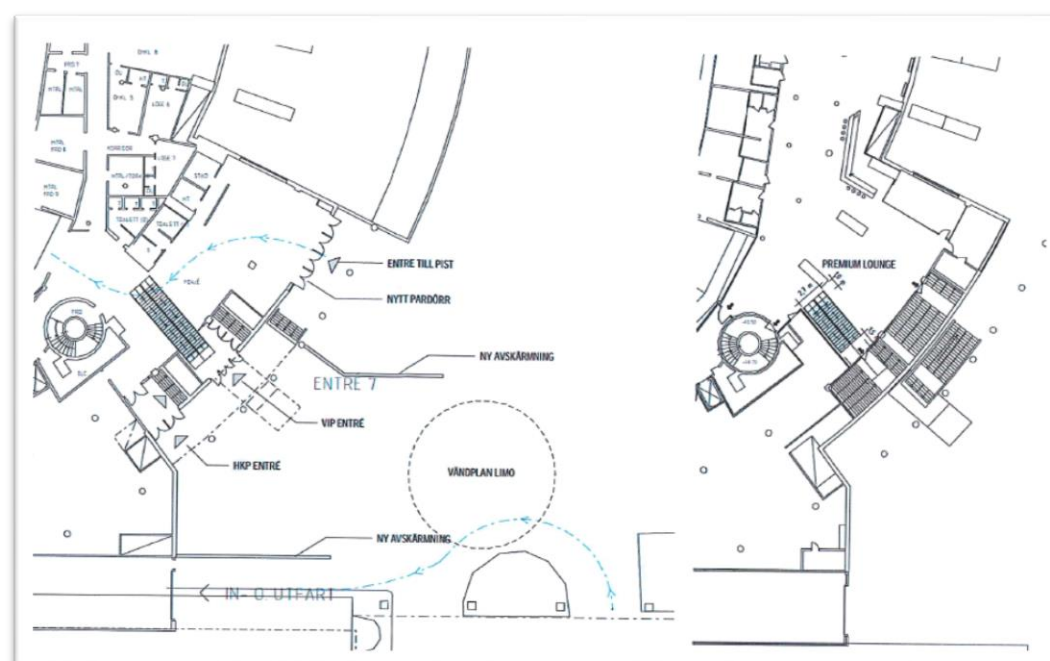


Bild 11: Ny entré för pistpublik.

Digitalt skyltsystem

I utredningen har också analyserats ökade krav på digitalisering, exempelvis digitala skyltsystem. I förra utredningen uppskattades en kostnad om 20 MSEK, vilket har verifierats i den fördjupade utredningen.

Övriga förutsättningar

Inom ramen för den fördjupade utredningen har även en *geoteknisk undersökning* genomförts, se bilaga 6. Denna visar att bärigheten i grundläggningen klarar de ökade laster som utredningen föreslår utan att ytterligare grundförstärkningar behöver genomföras. Detta omfattar således en ny större rigg, den rörliga taklösningen samt en riggningskapacitet om 170 ton.

En undersökning har också gjorts av *markföroreningar*, där slutsatsen är att risken för förorenad mark i området är låg. Inventering av byggnadsdelar som ska rivas med avseende på förekomst av farligt- och riskavfall har genomförts, vilken visar på små mängder som måste omhändertas i särskild ordning.

Moderniseringen av arenorna lär inte enligt tidigare utredning medföra någon påverkan på rekreation, landskap, naturmiljö/ekologi, hydrologi, fornlämningsområden eller kommunikationer. En annan viktig fråga handlar om att hantera *buller* från arenorna i relation till befintliga boende och lokaler, samt för kommande på området för markanvisningen. Här behöver hänsyn tas på så sätt att boende inte planeras närmast arenorna, utan att dessa ytor istället används för lokaler. Sammantaget bedöms projektet genomförbart utifrån miljöperspektiv. I nästa fas kommer en miljökonsekvensbeskrivning att upprättas.

Nedan har kostnaderna för moderniseringen ställts samman samt jämförts med kostnaderna i den tidigare utredningen. Sammantaget uppgår kostnaderna för modernisering till 355 MSEK (inkl. samtliga påslag i form av arbetsledning, risker etc.).

Kostnad i tkr, riskpåslag 5% om inte annat anges			
Område	Beskrivning (antagande)	Kostnad i utredningen (dec 2016)	Kostnad i fördjupade utredningen
Rörligt undertak	Rörligt undertak, styrt med motorer (se kommande bilder), som ska klara krav på nedskalning, akustik, belysning, estetik och riggning.	109 000	161 752 (15% risk)
Förstärkt rigg	Förstärkt rigg för att klara dagens och morgondagens krav på riggningskapacitet (se kommande bilder)	94 000	104 970 (20% risk)
Digitalt skyltsystem	Moderna digitala lösningar	20 000	20 000
Ny gemensam entré	Separat entré för Annexet byggs, inkl. toaletter och enklare serviceställen	59 000	60 433 (10% risk)
Ny entré 7 (pistgäster)	Ny entré för pistgäster mot hotellet till, VIP-gästentré i form av rulltrappa.	(saknades)	8 126 (10% risk)
Totalt (exkl. påslag i form av arbetsledning, risk mm)		282 000	355 281

3.4 Träningsrinkar och uppvärmningsytor

För att kunna hantera de krav som ställs på större evenemang vid exempelvis OS och VM samt som yta för träning föreslås att två träningsrinkar inryms på nuvarande Hovet-marken och under den byggnation som planeras i markanvisningstävlingen. Alternativet att bygga på annan plats är betydligt mer kostsamt för SGA Fastigheter eller den aktör som istället ska bygga träningsanläggningen.

Nedan framgår utformningen av de båda rinkarna:

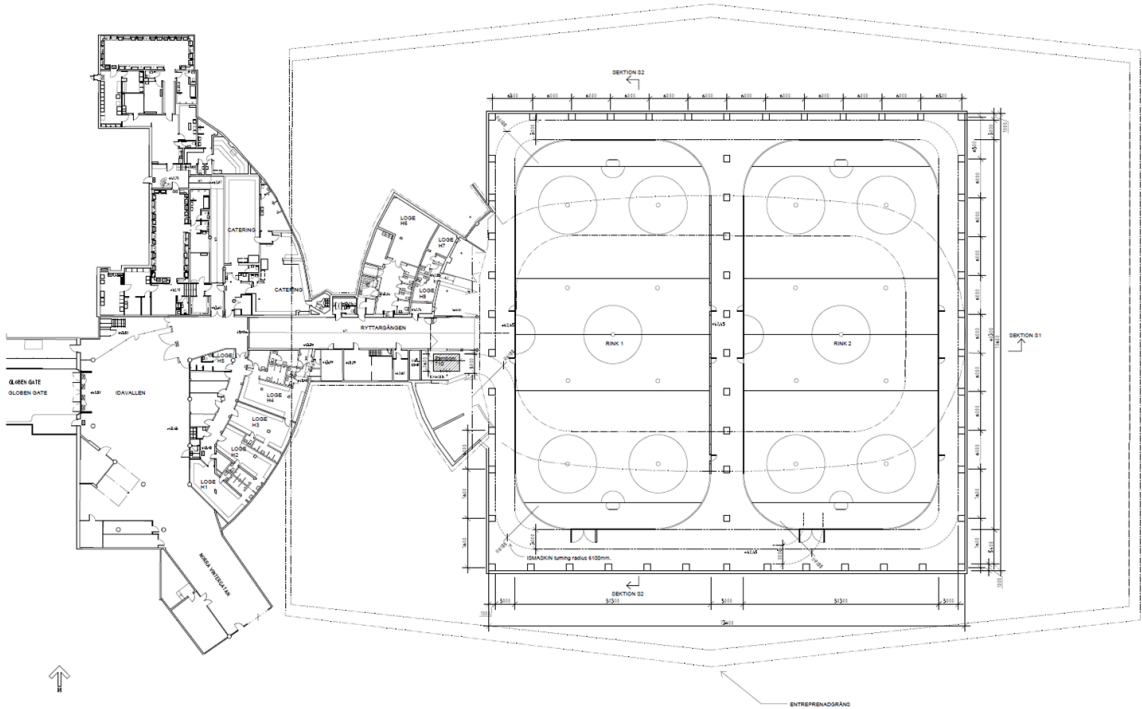


Bild 12: Träningsrinkar och uppvärmningsytor

För att Ericsson Globe i framtiden skall vara en arena för internationella idrottsevenemang erfordras tränings- och uppvärmningsytor innanför det s.k. skalskyddet med avseende på ökade krav på säkerhet från olika former av arrangörer.

Kostnaderna för träningsrinkarna inkl. rivning av Hovet uppskattas till 122,6 MSEK, vilket är i linje med förra utredningen.

Kostnad i tkr, riskpåslag 5% om inte annat anges			
Område	Beskrivning (antagande)	Kostnad i utredningen (dec 2016)	Kostnad i fördjupade utredningen
Rivning av Hovet (inkl. sanering)		26 000	9 496
Två nya uppvärmnings- och träningsrinkar		109 000	113 114 (10% risk)
Totalt (exkl. påslag i form av arbetsledning, risk mm)		135 000	122 611

4. Ekonomi, avtal och påverkan på andra nämnder

4.1 Kostnadskalkyl för valt scenario

Nedan har de totala kostnaderna för projektets tre olika områden sammanställts. Som synes är underhållskostnaderna mindre än i den tidigare utredningen¹, medan kostnaderna för modernisering har ökat givet de undersökningar som gjorts kring rörlig taklösning och förstärkt rigg. I kostnaderna nedan finns också påslag för entreprenad (APO Bygg, APO UE, Arbetsledning, CAK) samt byggherrekostnader medräknade. Detsamma gäller riskpåslag som varierar mellan 5 - 25% beroende på område/komplexitet. Index har antagits till 2%.

Område	Kostnad i tkr	
	Kostnad i utredningen (dec 2016)	Kostnad i fördjupade utredningen
Underhåll	263 200	234 008
Modernisering	282 000	355 281
Uppvärmnings- och träningsrinkar	135 000	122 611
Totalt	680 200	711 899

En viktig del i finansieringen handlar om intäkten från pågående markanvisningstävling. På intäktssidan finns också besparingar i form av lägre underhållskostnader, med cirka 1 MSEK per år. Hyresintäkterna beräknas öka med cirka 6 MSEK per år utifrån hyresavtalets konstruktion, med ett procentuellt utfall vid ökad omsättning i Stockholms Lives verksamhet. Om moderniseringen genomförs med lånat kapital beräknas kostnaden för internräntan (2%) till cirka 14,4 MSEK. De ökade avskrivningskostnaderna beräknas till 21,8 MSEK per år. Med anledning av SGAF:s tidigare investeringar, huvudsakligen i Tele2 Arena var 2016 bolagets avskrivningar 77 MSEK och räntorna 48 MSEK, totalt 125 MSEK. Prognosen för 2017 är 78 MSEK i avskrivningar och 35 MSEK i räntor, totalt 113 MSEK. Vid en investering i projektet om 720 MSEK bedöms kostnaderna för avskrivningar och ränta, vid 33 års avskrivningstid med 2,00 procents ränta, inledningsvis uppgå årligen till 36,2 MSEK.

4.2 Avtalet med Stockholm Live

Hyresavtalet mellan SGAF och AEG upprättades 2008 och omfattade då byggnaderna Söderstadion, Hovet, Ericsson Globe och Annexet, det s.k. Original Venues-avtalet. Tele2 Arena upprättades 2013 och ersatte avtalet för Söderstadion. Båda avtalen har samma utlöpningsdatum, alltså till 2023 eller till 2033, om AEG/Stockholm Live önskar förlänga det. Det är dock SGAF:s (Hyresvärden) och Stockholm Live:s (Hyresgästen) delade bedömning, nödvändigt att Hovet rivs (istället för att renoveras eller moderniseras) och att Ericsson Globe med tillhörande Annexet renoveras och moderniseras.

Inom ramen för den fördjupade utredningen har nu därför avtal mellan SGAF och Stockholm Live slutits, den 29 juni 2017, om hyresgästens avflyttning från Hovet under vissa förutsättningar, se avtal i bilaga 3. Detta innebär att staden kan gå vidare med pågående markanvisningstävling enligt plan.

4.3 Påverkan på andra nämnder

Den föreslagna moderniseringen kommer att påverka ett antal andra nämnders verksamhet och ekonomi efter projektavslut. Vidare kommer ett antal parter beröras och därmed behöva samrådas med under arbetets gång inför genomförandebeslut. Nedan beskrivs detta kortfattat.

Stockholm Stadshus AB/Stadsledningskontoret

Moderniseringen räknas som en stor investering, då den uppgår till över 300 MSEK. En tät dialog kommer därför behövas med Stockholm Stadshus AB om finansiering och beslutsordning samt avtalens utformning även i nästa fas. Stadsledningskontoret har också ansvaret för stadens evenemangsprogram.

Exploateringsnämnden

Det finns ett nära samband mellan planeringen och utfallet av markanvisningstävlingen som handhas av exploateringskontoret och beslutet att renovera Ericsson Globe. Detta gäller såväl ekonomi som byggteknisk samordning. En viktig fråga handlar om att verksamheten måste kunna bedrivas konstant, vilket kräver att rivningen av Hovet samordnas med moderniseringsarbetet. Samverkan avser även träningsrinkarnas placering i området, logistik och utrymningsvägar till arenorna samt ekonomiska konsekvenserna av de finansiella intäkter som genereras i markanvisningstävlingen. Detsamma gäller räddningstjänstens och polisens behov av säkerhetsanordningar i området. Vidare behöver nya bostäder samplaneras med akustik och ljudnivåer i arenorna.

Stadsbyggnadsnämnden

SGAF samråder fortlöpande med stadsbyggnadskontoret inom ramen för projekt Söderstaden och markanvisningstävlingen. Frågor har främst rört eventuella behov av ändring av detaljplan samt bygglov. Förvaltningen kommer också ha en viktig roll kopplad till markanvisningstävlingen.

Stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör

Stadsdelsnämnden har ett övergripande ansvar för stadsdelens utveckling, vilket innefattar Globen-området rent geografiskt. Här behöver samrådske för att säkra stadsdelens utveckling i en positiv riktning.

¹ Beror även på Annexets tak inte finns med i underlaget – i förra utredningen föreslogs en separat utredning gällande Annexets framtid, där bl.a. en påbyggnad på höjden behöver övervägas.

Kulturnämnden

Kulturnämnden besitter stor kunskap om tillgång och behov av arenor och scener. Här kommer även fortsatt samarbete behövas för att öka antalet evenemang till Stockholm, liksom kring Ericsson Globes kulturhistoriska betydelse.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden har en viktig roll för att säkra stadens tillgång på isrinkar, liksom behovet och samordningen av nya isrinkar. Här kommer fortsatt dialog föras kring avtal för driften av träningsrinkarna.

Trafiknämnden, fastighetsnämnden, miljönämnden

Planeringen av kollektivtrafiken har också viktig påverkan på området, där stadens trafikkontor tillsammans med SLL/Trafikförvaltningen behöver rådgöras med, exempelvis rörande besökandeflöden, fordonstrafik, logistik och den planerade flytten av tunnelbanan.

Även fastighetskontoret och miljöförvaltningen kan komma att behöva konsulteras i det fortsatta utredningsarbetet.

5. Projektplan för arbetet

5.1 Projektplan inkl. projektorganisation och tidplan

För projektets nästa fas fram till genomförandebeslut har en reviderad projektplan tagits fram, se bilaga. Nedan redogörs för det viktigaste innehållet i form av organisation, övergripande aktiviteter samt tidplan. Planen kommer att revideras i samband med att nästa fas i projektet inleds.

Projektorganisation

Projektet sorterar såsom tidigare nämnts under projekt Söderstadens styrgrupp. Nedan framgår projektorganisationen för projektet:

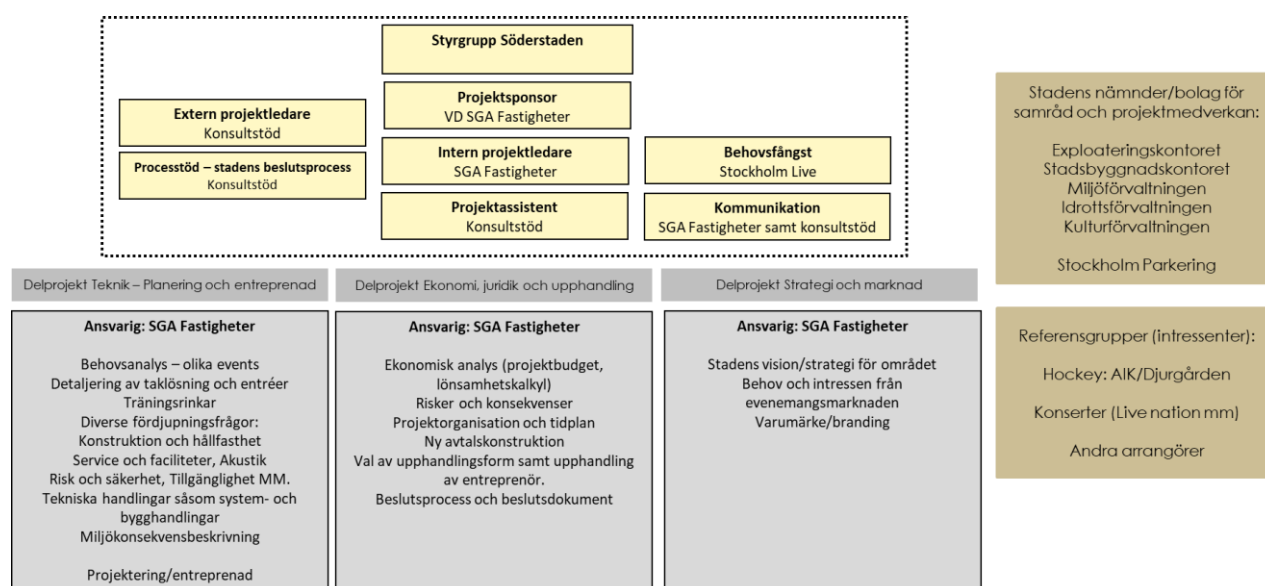


Bild 13: Föreslagen projektorganisation tom genomförandebeslutet.

Projektsponsor är VD för SGAF. Projektledningen kommer att delas mellan en intern resurs och en externt inhyrd projektledning. Tekniskt stöd avseende tiden fram till genomförandet kommer att upphandlas genom avrop på SGAF:s ramavtal. Det kan också komma att behövas ytterligare stöd vad gäller processledning samt kommunikation, givet beslutsprocessen inom Stockholms stad. I organisationen kommer också Stockholm Live att ingå för att få en tydlig bild av kundens behov.

De tre delprojekt som funnits med i projektet kommer kvarstå och fördjupas:

- Ett tekniskt delprojekt som handlar dels om teknisk planering, dels om projektering och entreprenad. I detta ligger att ta fram en detaljerad beskrivning av valt scenario samt genomföra analys av ett antal olika aspekter (konstruktion/hållfasthet, akustik, service m.m.). Det ingår också att ta fram relevanta tekniska handlingar såsom system- och bygghandlingar. En miljökonsekvensbeskrivning ska också tas fram. Så småningom övergår delprojektet i att arbeta med projektering/entreprenad. I delprojektet kommer kompetens behöva nyttjas från stadens tekniska förvaltningar.
- Ett delprojekt med fokus på ekonomi, juridik och upphandling där de ekonomiska kalkylerna för valt scenario detaljeras och där ett nytt avtal med Stockholm Live har tecknats. Stockholm Live tecknar i sin tur avtal med klubbarna. Här behöver också analys ske av entreprenadform för arbetet, samt upphandling av entreprenör för byggnation.
- Ett delprojekt som fördjupar analysen av stadens strategier samt marknadens utbud och efterfrågan på arenor, både vad gäller idrott, kultur och andra evenemangsformer som tar plats i arenorna.

Tidplan och beslutsprocess

Tidplanen för projektet är beroende av när inriktningsbeslutet fattas. Planeringsmässigt bör utredningsarbetet inför genomförandebeslutet kunna slutföras under första kvartalet 2018, varefter upphandlad entreprenör kan påbörja arbetet. Givet den beslutade omfattningen på investeringen kan byggtiden vara utsträckt under period på mellan 2–3 år, beroende på att verksamheten kommer att fortgå i arenorna under cirka 9 månader per år. Tiden mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut är här antagen till 3-4 månader. Framtagandet av ett fördjupat beslutsunderlag till genomförandebeslutet beräknas uppgå till cirka 10 MSEK. Detta belopp inkluderar inte intern tid.



Viktiga beroenden under byggtiden

Som nämnts ovan är det av stor vikt att verksamheten i arenorna störs i så liten utsträckning som möjligt under byggtiden. Detta medför att delar av arbetet bör förläggas till sommartid, och då beroende på omfattning till två eller tre somrar. Här bör detaljerad planering ske i nära samråd med Stockholm Live, klubbarna samt övriga arrangörer som påverkas.

En annan viktig fråga rör när Hovet kan rivas och därmed också när klubbarna kan flytta in i Ericsson Globe. Utredningens rekommendation är här att rivningen avvaktas till att de viktigaste moderniseringsåtgärderna har genomförts.

5.2 Risker

Utredningen har definierat ett antal risker som behöver beaktas och hanteras i det fortsatta projektarbetet. Utredningen bedömer i detta läge samtliga risker som hanterbara.

Tekniska risker

- Ericsson Globe är genom sin form en unik arena i sitt slag och förutsätter unika lösningar i de tekniska frågorna. Detta är också starkt kostnadspåverkande.
- Ericsson Globes speciella utformning och kulturhistoriska värde kräver att kommande arbete såväl in- som utvändigt sker med varsam hand.

Ekonomiska risker

- Byggekostnaderna ökar pga komplexiteten kopplat till Ericsson Globes form och konstruktion.
- Markanvisningen resulterar i en för liten intäkt vad gäller Hovet-marken, vilket gör att utrymmet för en god modernisering blir litet.
- Avtalsrisker vid en för låg grad av modernisering resulterar i en missnöjd hyresgäst.
- Nedskrivningsbehov.
- Ökad konkurrens och minskad efterfrågan på arenor av Ericsson Globes storlek.

Projektrisker

- Unika byggförhållanden gör att projektledningen blir viktig för ett lyckosamt genomförande.
- Utdragen byggtid givet byggnadens komplexitet och anpassning till schemat för evenemang.
- Markanvisningstävlingen försenas, vilket påverkar projektets tidplan.
- SGAF är en liten organisation och därför sårbar utifrån ett resurs- och kompetensperspektiv.
- Värdekedjan innehåller många aktörer som behöver vara med och påverka slutgiltigt val av byggnation i nästa fas. Här blir frågor kring kommunikation och förändringsledning viktiga för att hantera behov och förväntningar.
- Överhettad byggmarknad medför svårigheter att göra bra upphandlingar – rätt stöd till rätt pris.

5.3 Intressenter

Projektet kommer påverka och intressera ett antal intressenter, såväl interna som externa. Interna intressenter utgörs främst av följande aktörer:

- Nämnder och styrelser inom Stockholms stad, främst stadsledningskontoret, Stockholm stadshus AB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och idrottsförvaltningen.
- Stockholm Live som handhar driften i de olika arenorna och kan sägas utgöra SGAF:s kund.

Externa intressenter består av:

- Hockeyklubbarna AIK och Djurgården (kunder till Stockholm Live)
- Arrangörer av konserter, möten och andra events (kunder till Stockholm Live)
- Ishockeyförbundet samt arrangörer av OS, VM och andra mästerskap (kunder till Stockholm Live)
- Medborgare/boende, företag, näringsidkare och fastighetsägare i närområdet
- Medborgare i Stockholms stad samt berörda kringkommuner som besöker evenemang
- Media (klassisk dags- och specialistpress, online-kanaler)
- Potentiella leverantörer för renoveringen samt markanvisningstävlingen
- Samarbetspartners (SLL/Trafikförvaltningen, Trafikverket m.fl.)

Som beskrivits ovan har SGAF idag två hyresavtal med Stockholm Live, som i sin tur har avtal med idrottsklubbar, arrangörer, sponsorer, företag (som bl.a. har VIP-loger) samt idrottsförvaltningen m.fl. Även om det är Stockholm Live som är avtalspart med idrottsklubbarna finns det historiskt förväntningar på att Stockholms stad på olika sätt ska stödja idrotten och Stockholmslagen. Idrotten som sådan ingår oftast som en del av de poliska åtagandena. Stockholm har som tidigare beskrivits en stark och viktig roll som idrotts-, evenemangs- och kulturstad. Evenemangsarrangörerna samarbetar med Stockholms stad och har förväntningar på att staden ser positivt på rollen som evenemangsstad och på olika sätt ska stötta den utvecklingen.

Medborgare/boende är också viktiga intressenter. I och med att området redan idag är ett fullt utbyggt arenaområde som ska minska i omfång så ser troligen de närboende endast positivt på moderniseringsprojektet. En viktig fråga handlar här om arenornas ljudläckage, där insatser behöver ske för att minimala störningar ska drabba de närboende. Detta är en viktig aspekt att inkludera i pågående markanvisningstävling.

För ytterligare information om målgrupper, budskap och kommunikationskanaler, se kommunikationsplan i bilaga 6.

6. Ärendets beredning

Utredningsdirektivet beslutades i SGAF:s styrelse i juni 2016. Därefter har ärendet fastställts i Stockholm Stadshus AB:s koncernstyrelse samt kommunstyrelsens ekonomiutskott. I december 2016 lämnades utredningsrapport till SGAF:s styrelse. Rapporten godkändes den 16 mars 2017, varpå ett uppdrag om fördjupning lämnades.

Utredningen har haft ett antal möten med berörda förvaltningar under arbetets gång (exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen). Detsamma gäller Stockholm Business Region/Visit Stockholm samt styrgruppen för stora evenemang.

Partigrupperna har bjudits in till möten innehållandes information om arenaverksamheten i stort, om fastighetsdriften, om stadens strategier för området och arenaverksamheten (Vision Söderstaden och evenemangsprogrammet) samt om utredningens resultat. Mötena ägde rum under januari-februari 2017.

Inför beslut har samråd skett med berörda förvaltningar vid två möten, samt ett skriftligt samråd/remiss av rapporten i en arbetsversion. Samråd har också skett med Stockholms stadshus och stadsledningskontoret.

Bilagor

Dokument	Författare/ansvarig	År	Bilaga
Rapport – Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe	Stockholms stad/SGA Fastigheter AB	2016 (dec)	1
Lönsamhetskalkyl	Stockholms stad/SGA Fastigheter AB	2017	2
Avtal med Stockholm Live	Stockholms stad/SGA Fastigheter AB	2017	3
Projektdirektiv – Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe inkl. fördjupning	Stockholms stad/SGA Fastigheter AB	2016 – juni 2017 - mars	4
Projektplan – Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe (inför genomförandebeslut)	SGA Fastigheter AB	2017	5
Kommunikationsplan - Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe (inför genomförandebeslut)	SGA Fastigheter AB	2017	6
Programhandling inkl. tekniska bilagor	HIFAB	2017	7
Teknisk rapport: Modernisering av Ericsson Globe Arena och Annexet – Moderniseringsförslag för Ericsson Globe och Annexet.	Sweco Sverige AB	2016	8
Second opinion på teknisk rapport	HIFAB	2016	9
Evenemangsprogram för Stockholms stad	Stockholms stad, Stadsledningskontoret	2016	10
Brev och marknadsanalys från Stockholm Live	Stockholm Live	2016	11
En sammanställning av turistintäkter för ett utvalt antal evenemang inkl. ESC	Visit Stockholm	2015–2016	12
Fakta om svensk turism – Turismens effekter på ekonomi, export, och sysselsättning samt volymer beteenden, utbud och efterfrågan. <i>Fakta och Statistik 2014</i>	Tillväxtverket	2015	13
Brev från Djurgårdens Hockey – Angående projekt modernisering av Ericsson Globe med inriktning mot ishockey	Kaarel Lehiste, ordförande & Jenny Silfverstrand, VD/Klubbdirektör	2016	14
Enkät till arrangörer av idrott, konserter, events m.m.	SGA Fastigheter AB	2016	15
Enkät till stockholmare om kännedom och inställning till arenorna, inkl. jämlikhet och jämställdhet	Demoskop	2016	16
Brev från Live Nation	Carl Pernow, VD	2016	17
Brev från Blixten o Co	Leif Henriksson	2016	18
”Arenaboomen fortsätter”	Littorin, J., <i>Dagens Nyheter</i> .	2014-02-15	19
Vision 2040 – Ett Stockholm för alla	Stockholms stad	2015	20
Vision Söderstaden 2030	Stockholms stad	2010	21

Tidigare utredningar

Utredning	Utförare/ansvarig	Datum
Bygganalys		2011-04-29
Return on Design analysis	Rossetti Architects	2011-06-06
SGA Affärsplan och Arenan Stadens hjärta	SGA	
SGA Fastigheter AB:s ägardirektiv	SGAF	
Geoteknisk undersökning för en träningshall		2006-12-18
Förstudie Modernisering av Hovet och Ericsson Globe	HIFAB	2013
Fördjupad förstudie Modernisering	Sweco Sverige AB	2014-09-09
Exploateringsstudie – utredning av direktiv för arenatomten/Hovet	White	2015-12-10
Kostnadskalkyl ombyggnad av Hovet, Ericsson Globe och Annexet	Sweco Sverige AB	2016-03-17
Kontinuerliga utredningar gällande arenornas underhållsbehov	Conny Karlsson/ Conny Håkansson, SGAF	1999–2015