

Projekt STOCKHOLMSARENAN

En arena i världsklass

Lägesrapport 4 per 2011-12-31



Bild från Arbetsplatsområdet 2011-12-28

Upprättad 2012-02-22 av:

Susanne Tiderman

Godkänd 2012-02-22 av:

Mats Grönlund

Inledning

Detta är den fjärde lägesrapporten för projekt Stockholmsarenan och beskriver främst händelser under perioden 2011-07-01 – 2011-12-31.

Bakgrund

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige bygga en ny arena, Stockholmsarenan, en arena i världsklass. Kommunfullmäktiges beslut omfattar (belopp exkl. indexuppräkningsar):

Investering i arena	2 480 mnkr
Investering i mark	35 mnkr (totalt tillsammans med tidigare beslut 360 mnkr)
Försäljning byggrätter	1 260 mnkr

Projektet har i tidigare lägesrapporter beskrivits mer i detalj. Tidigare lägesrapporter återfinns på <http://insyn.stockholm.se/> bolag Stockholm Stadshus AB;

Lägesrapport 1 – möte 2010-12-13, §9

Lägesrapport 2 – möte 2011-06-13, §8

Lägesrapport 3 – möte 2011-12-12, §8

Väsentliga händelser under perioden

Bygglov för utvändiga delar samt plan 2 erhöles 2011-08-18. I och med detta kvarstår endast bygglov för fasadbelysning, vilket kan erhållas först efter det att fullskaligt prov kan genomföras.

Den 15 augusti tecknades en överenskommelse med projektets totalentreprenör, Peab AB, vilken reglerade utomstående frågor avseende tid, ekonomi och avtalstolkningar. I mitten av september erhöles projektledningen en ny tidplan vilken bekräftade överenskommelsen månaden innan att arenans skulle överlämnas 2013-02-01. Överenskommelsens ekonomiska reglering rymdes inom ramen för projektreserven.

Ett överlämnandeavtal tecknades 2011-11-30 med bolagets hyresgäst, arenaoperatören AB Stockholm Globe Arenas. I detta avtal sattes tid för tillträde också till 2013-02-01.

Under hösten beslöt Djurgårdens Fotboll att förorda Stockholmsarenan som sin hemmaarena fram tills det att en eventuell egen arena färdigställs. Avtalsdiskussioner förs mellan vår hyresgäst och Djurgården Fotboll.

Peab meddelade i september att deras projektchef valt att gå vidare till annat uppdrag utanför Peab, och han slutade sedermera 2011-12-16. Peab har nu tillsatt en ny projektchef.

Vid byggmöte 2011-12-15 indikerade Peab att byggtiden för Stockholmsarenan kan bli längre än planerat. Peab arbetade med att ta fram en ny tidplan under december och januari och ett förslag till ny tidplan som medför en försening presenterades 2012-02-02. Efter beslut vid möte på ombudsnivå ska nu denna tidplan analyseras och arbetas igenom av byggherre och totalentreprenör tillsammans. Ingen ny sluttid har överenskommit.

Milstolpar

Plan och byggprocessen

I projektet har ett antal milstolpar identifierats på övergripande nivå. Utfallet är i vissa fall senare än ursprungligen beräknat men inga förseningar som hittills uppkommit har enligt byggherrens mening påverkat den utlovade tid hyresgästen erhållit för första evenemang i och med att Peab i det tilläggsavtal som tecknades mellan parterna i augusti 2011 garanterar ett färdigställande till 2013-02-01.

På grund av arbetet med ny tidplan lämnas ingen prognos för ej uppnådda milstolpar nedan. Vi återkommer med dessa i Lägesrapport 5.

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Inriktningsbeslut	utfall 2008-09-08	-		utfall 2008-09-08
2	Avtal tecknas med Totalentreprenör	Okt 2009	-	Försenades 54 dagar pga överprövning enligt LOU	utfall 2009-12-08
3	Genomförandebeslut	Nov 2009	-	Förskjutet ca 1 månad	utfall 2009-12-14
4	Beslutad detaljplan i SBN	Feb 2010		Förskjutet ca 1 månad	utfall 2010-03-25
5	Beslutad detaljplan i KF	Maj 2010		Förskjutet ca 1 månad	utfall 2010-05-24
6	Detaljplan, Laga kraft	Maj 2010		Förskjutet ca 1 månad	utfall 2010-07-02
7a	Bygglov stomme	Maj 2010		Förskjutet ca 5 månader	utfall 2010-10-26 (SBN 2010-09-23)
7b	Bygglov, fasadmaterial och färgsättning				utfall 2011-03-24
7c	Bygglov, utvändigt plan 2				utfall 2011-08-18
7d	Ljuslov fasad				utfall 2011-10-06
8	Systemhandling klar	2010-04-01		Förskjutet 2,5 mån	utfall 2010-06-15
9	Kostnadskontroll, avstegsklausul Psh	2010-04-30			Förtida upphörande enligt Totalentreprenad-kontrakt § 10 är ej längre aktuellt.

10	Yta för hotell överlämnas	2011-01-01	2011-10-15	Vissa arbeten undantas Dessa färdigställs samordnat med sidoentreprenör som uppför hotellet.	2011-10-15
11	Kakelspecialisten flyttar (senast)	2011-09-30			Utfall: 2011-09-30
12	Hg-anpassning av kommersiella lokaler i arenan	2012-06-01			
13	Hg-anpassning av kommersiella lokaler i gatuplan	2012-06-01			
14	Yta för garage tillgänglig för "Hg"-anpassning	2012-06-01			
15	Yta för södra byggrätten överlämnas	2012-06-01			
16	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01			
17	Invigning	December 2012			
18	Slutredovisning	2013-02-01			
19	1:a evenemang	Våren 2013			

Avtal

Överenskommelse tecknades, som nämnts i Lägesrapport 3, 2011-08-15, i vilken Peab garanterade överlämnande 2013-02-01, se även ovan.

Avtal om överlämnande av hyresobjekt (Stockholmsarenan) har tecknats med AB Stockholm Globe Arenas i enlighet med hyreskontrakt.

Yta för hotell har överlämnats enligt avtal med Peab, dock har vissa arbeten undantagits. Home Properties har meddelat att byggstart för hotellutbyggnaden planeras till tidigast december 2012, varför ett komplett överlämnande ej är nödvändigt i dagsläget.

Några övriga väsentliga avtal har ej tecknats under rapportperioden.

Evakuering

Kakelspecialisten flyttade ut 2011-09-30 och i och med detta har samtliga hyresgäster evakuerats från byggområdet och alla gamla byggnader rivits. Rubriken Evakuering stängs därför fr o m Lägesrapport 5.

Det är sedan länge känt att SL's depå kommer att vara kvar efter färdigställandet av arenan. Det innebär att Arenavägen kommer att vara enkelriktad till dess att SL flyttar och att planerad cykelparkering samt gång- och cykelbana färdigställs efter att SL avflyttat. Så vitt projektledningen kan bedöma har detta inte någon övrig påverkan på projektet.

Försäljning byggrätter/uthyrning lokaler

Förhandling om försäljning av mark till Home Properties för utbyggnad av befintligt hotell har genomförts, men p g a framflyttad byggstart har också försäljningen skjutits framåt. Försäljning beräknas nu till år 2012.

Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler omfattar tre områden vilka redovisas nedan var för sig.

Norra Byggrätten (Söderstadion)

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Planera och välja inriktning	2011 - 2012		Programarbete pågår i staden för området	
2	Planprocess	2013 - 2014		Påbörjat	
3	Försäljning byggrätter	2014		Ej påbörjat men intressenter finns	

12 000 m2 gatuplan i arenan

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Workshop, benchmarkstudie, målgruppsdefinition	2011-06-30		Klart	Utfall: 2011-06-30
2	Val av koncept, innehåll, design mm	2011-06-30		Klart	Utfall: 2011-06-30
3	Hyresgästlokalisering, detaljerat designförslag, varumärkesidentitet	2011-11-15	2012-03-30	Levande dokument, men grunden klar	Utfall: 2011-11-15
4	Kalkylering, intäkter och kostnader	2011-06-30	2012-03-30	Levande dokument, men grunden klar	Utfall: 2011-11-15
5	Marknadsföring, inför hyreskontrakt	2011-09-30		Pågår	2012-02-15
6	Kontraktsteckningar	2011-10-31	2012-05-30	Förutsätter styrelsebeslut	
7	Detaljprojektering	Klar 2012-05-30		Pågår	
8	Byggproduktion	Klar 2013-02-01			
9	Invigning	2013-02-19			

Södra byggrätten

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Framtagande av prospekt för objektet	2011-09-30	2012-12-31	Senarelagt	
2	Reglering, delning av fastigheten	Senast 2011-12-31	2012-12-31	Pågår	
3	Förankra och påbörja processen med att sälja byggrätterna	2012-01-01 till 2012-12-31			
4	Försäljning byggrätter	2013-06-30			

Projektorganisation

Några väsentliga förändringar i byggherrens projektorganisation har inte skett under perioden.

Beslutsvägar

Någon förändring av beslutsvägar har inte skett under perioden.

Miljöarbetet

Målet för Stockholmsarenan är som tidigare sagts att den ska bli en av världens mest miljöanpassade arenor. Miljöklassning kommer att ske i enlighet med ByggaBo-dialogens Miljöbyggnad nivå Guld. Arbetet med att minimera arenans miljöbelastning i den dagliga driften pågår, bl a i och med att val av inventarier mm nu sker. De avtal för medieförbrukning, såsom el, värme, kyla och vatten, som ska tecknas är också väsentliga för arenans miljöklassning.

Styrdokument

Några väsentliga förändringar av projektets styrdokument har inte skett, utöver löpande uppdateringar enligt plan.

Ekonomi

Investering

Projektets investeringsram för Arenaproduktion exkl. garage omfattar 2 480 mnkr i 2009 (mars) års penningvärde.

Totalentreprenaden har ett takpris, fastställt i kontrakt samt tilläggsavtal per 2011-08-15. Därutöver tillkommer skriftliga tilläggsbeställningar från byggherrens sida.

Sammanställning av utfall och slutkostnadsprognos för arenaproduktion per 2011-12-31. Alla belopp i mnkr, mars 2009 års penningvärde.

Delprojekt	Benämning	Upparbetat per 111231	Slutkostnadsprognos*	Kvar av Slutkostnadsprognos
46100	Byggherrekostnad	91	304	213
46200	Produktion, Peab inkl. garage	1 326	2 198	872
	Justering, Garagekostn	-120	-220	-100
46300	Kommunikation	5	13	8
46500	Kostn t o m 2009	55	55	0
46900	Kapitalkostnader	32	130	98
	Summa (tkr)	1 389	2 480	1 091

*Slutkostnadsprognos baseras på att överenskommen färdigställandetid innehålls. Eventuell revidering sker i samband med lägesrapport 5. Notera dock att entreprenaden har ett takpris och produktionskostnaden beräknas inte öka. En eventuell försening får konsekvenser på byggherrekostnader och kapitalkostnader, men reduceras av vite.

Kostnaderna ovan följer plan. Indexutvecklingen har under perioden understigit kalkylerad utveckling om 7 %. Beräknad kostnad för index uppgår per 2011-12-31 till 79 mnkr.

Kommentarer till upparbetat

I byggherrekostnaderna ingår kostnad för byggherreorganisation om ca 28 mnkr. Kostnaden för evakuering av hyresgäst med besittningsskydd har uppgått till ca 22 Mnkr, varav ca 9 mnkr förts över resultaträkningen. Flyttkostnader för ledningar i mark har uppgått till ca 14 Mnkr. I kommunikation ingår bland annat kostnader för bemanning av informationscentret som är beläget på Arenatorget. Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos.

För Projekt Försäljning av byggrätter/uthyrning av lokaler uppskattas kostnaderna till 3,7 mnkr över en två års period, anpassning av lokaler exkluderat. Alla kostnader ska avräknas från de intäkter som uppkommer. Nedlagda kostnader per 2011-12-31 uppgår till ca 3 mnkr.

Budget för Projekt Hyresgäst Anpassning ligger inom ramen för kalkylerad kostnad för projektet. Då investeringen ska bokföras hos hyresgästen sker uppföljning separat tillsammans med dem.

Kommentar till slutkostnadsprognos

Den bedömda slutkostnaden för arenaproduktion är fortsatt 2 480 mnkr. Som nämndes i lägesrapport 3 ryms den samlade överenskommelsen, vilken omfattar kontraktstolkningar, tid samt reglering av ÄTA-arbeten, som tecknades 2011-08-15 inom ramen för tilldelade medel. Även bedömd kostnad för hyresgäst Anpassning ryms inom ramen för projektkalkylen. Om färdigställandetiden flyttas framåt kommer en ny slutkostnadsprognos presenteras i lägesrapport 5.

Försäljningsintäkter

De bedömda intäkterna för byggrättsförsäljning eller motsvarande (uthyrning av lokaler) är fortfarande 1 260 mnkr. En värdering bolaget tagit del av stödjer denna bedömning. En genomgång av de bedömda löpande intäkterna har genomförts hösten 2011 och bedömd intäkt kvarstår.

Riskbedömning

Projektledningen arbetar kontinuerligt med att identifiera risker i projektet i syfte att kunna eliminera dem före de inträffar. För närvarande kan de största riskerna sammanfattas enligt följande:

Arenaproduktion

Risk - Ekonomi:	Eventuellt senare färdigställande innebär längre etableringstid och därmed högre kostnader för byggherreorganisation. Kapitalkostnaderna överstiger budget i projektet. Skadeståndskostnader riskeras för att ingående kontrakt inte kan hållas. Vite reducerar dock dessa kostnader.
Risk - Byggprocess:	Avtalskonstruktionen, med ett takpris, kostnader påverkar kvalitén för totalentreprenör.

Hyresgäst Anpassning

Risk - Ekonomi:	Kostnaderna ryms inte inom kalkylen.
Risk - Byggprocess:	Arenan blir inte tillgänglig i utsatt tid så arbeten med hyresgäst Anpassningar försenas.

Försäljning Byggrätter/Uthyrning lokaler

Risk - Ekonomi: Lågkonjunktur med fallande fastighetspriser. Investeringsbeslut för 12000 kvadrat dröjer.

Risk - Byggprocess: Detaljplanearbetet för norra byggrätten (Söderstadion) försenas. Eventuell försening av Stockholmsarenan påverkar byggprocessen för 12000 kvadrat.

Arbete med att minska och eliminera risker pågår ständigt.

Avslutning

Arenan växer fram dag för dag. Båda takbalkarna är nu på plats, då den andra lyftes den 4 februari 2012.

Med stor glädje kan vi konstatera att intresset för arenan är stort. I samband med NHL-premiären i oktober startade försäljningen av arenans loger och klubbstolar, och försäljningen har överträffat alla förväntningar. Det är också glädjande att två lag, Hammarby Fotboll och Djurgårdens Fotboll, planerar att ha Stockholmsarenan som sin hemmaarena. Flera evenemang är också preliminärbokade.

Vi har i tidigare lägesrapporter bedömt att projektets kostnadsram kommer att hållas, men att sluttiden är kritisk. Vi konstaterar dessvärre att så fortfarande är fallet.

Stockholm 2012-02-22

Mats Grönlund
VD

Väsentliga händelser efter lämnad rapport - Kompletterande information avseende Lägesrapport 4 per 2011-12-31

Som framgår av ovan rapport, sid 2, indikerade totalentreprenören Peab vid byggmöte den 15 december risk för försening.

Den 22 mars gick Peab och SGA Fastigheter AB ut med ett gemensamt pressmeddelande där det framgår att Stockholmsarenan kommer att öppnas i juli 2013 istället för våren 2013 och att det är Peab har ansvaret för förseningen.

Den 4 april överlämnade Peab en ny tidplan. I enlighet med denna kommer Stockholmsarenan att tas i bruk den 20 juli 2013. Vissa intrimningsarbeten kommer att kvarstå men besökaren till arenan kommer att uppleva arenan som klar. Dock beräknas inte garage och kommersiella ytor i markplan vara klara vid denna tidpunkt. Invigning av dessa planeras under hösten 2013.

De huvudsakliga konsekvenserna av förseningen kan sammanfattas i följande punkter.

- Tänkt evenemang kan ej genomföras. Exempel på detta är öppningsmatchen i Hockey-VM 2013 var tänkt att genomföras på Stockholmsarenan.
- Hammarby Fotboll och Djurgården Fotboll kommer att börja fotbollssäsongen 2013 med spel på sina nuvarande arenor, Söderstadion respektive Stockholm Stadion.
- Förseningen skapar osäkerhet som kan leda till förlust av framtida evenemang.
- Stockholmsarenan är samlingsnamnet på arenan, kommersiella ytor plan 2 samt garage. Den uppkomna situationen kan innebära att invigning av Stockholmsarenan kommer att ske i etapper istället för som planerat vid en tidpunkt.
- I genomförandebeslut har inga medel avsatts för denna, i omfattning, unika händelser. I entreprenadkontraktet finns ett förseningsvite inskrivet. Om eventuella förseningskostnader utöver vitesbelopp ska belasta projektet så överskrider troligtvis budget.

Arbetet med att minimera de negativa konsekvenserna av förseningen pågår.

Förseningen kommer dock innebära ekonomiska förluster för staden, arenaoperatören och fotbollsklubbarna. De direkta förlusterna kan beräknas, men de indirekta förlusterna är svåra att överblicka. I kontraktet med Peab finns ett takpris. Det innebär att Peab får bära sina egna kostnader för tidsförlängningen och nödvändig forcering.

I lägesrapport 5 per 2012-06-30 kommer de ekonomiska konsekvenserna analyseras djupare.

Stockholm 2012-05-14

Mats Grönlund