

Projekt Tele2 Arena

En arena i världsklass

Lägesrapport 6 per 2012-12-31



Bild från arbetsplatsområdet 2012-12-27

Upprättad 2013-02-25 av:

Susanne Tiderman

Godkänd 2013-02-25 av:

Mats Grönlund

Inledning

Detta är den femte lägesrapporten för projekt Tele2 Arena (tidigare projekt Stockholmsarenan) och beskriver främst händelser under perioden 2012-07-01 – 2012-12-31. Större händelser efter perioden kommenteras också.

Bakgrund

Den 14 december 2009 beslöt Stockholms stads kommunfullmäktige att bygga en ny arena, Tele2 Arena (tidigare 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 genomförs i Stockholmsarenan AB, dotterbolag till Stockholm Globe Arena (SGA) Fastigheter AB vilket i sin tur är dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Evenemangsdriften av arenan kommer att genomföras av AB Stockholm Globe Arenas.

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
Lägesrapport 4 – möte 2012-06-12, §5
Lägesrapport 5 – möte 2012-12-11, §7

Väsentliga händelser under perioden

I lägesrapport 5 framgår att totalentreprenören, Peab, aviserat en försening som deras ledning bekräftar Peabs fulla ansvar för. Den 10 september överlämnades till beställaren en omarbetad tidplan där tidpunkt för första evenemang fastslås till 20 juli 2013. Avstämningar görs kontinuerligt mot gällande tidplan så att avvikelser snabbt kan åtgärdas. Tidplanen är tight, men det är Peabs, och beställarens uppfattning, att den kommer att hållas.

Under hösten stängdes det skjutbara taket och tätning av takluckorna har inletts. Det innebär att installations- och ytskiktsarbeten inomhus har intensifierats. Bli a monteras läktarstolar. Utomhus har arbeten med arenaanslutningar, t ex trappor, i norr och söder påbörjats. I januari 2013 genomfördes ljusprov på fasaden med bra resultat. Det innebär att det sista villkoret i sista bygglov, för fasadbelysningen, nu kan beviljas.

I september togs formellt beslut i bolagets styrelse att garaget byggs i egen regi, vilket beskrevs i lägesrapport 5. Även beslut om investering i arenainventarier togs, vilket är inom ramen för arenakalkylen. Under hösten har i princip alla entreprenörer upphandlats för hyresgästpassering/arenainventarier, garage och för tidigare beslutat Tolv Stockholm. Arbeten inom samtliga sidoprojekt har inletts parallellt med huvudprojektet.

Ägaren till Quality Globe Hotel har inlett arbetet med en ny hotellkropp norr om Tele2 Arena. Byggnaden beräknas vara klar sommaren 2014. För att möjliggöra detta har en fastighetsreglering genomförts där del av Grishuvudet 2, som innehas av Stockholmsarenan AB, har sålts.

Stort fokus ligger nu på tid och kvalitet. *Peab* har anmält att arenan är klar för slutbesiktning och slutmöte 2013-07-18 respektive 2013-07-19, efter det att ett par testevenemang genomförts. *Peab* ska även precisera vilka arbeten de önskar undanta för senare färdigställande, något som inte förväntas påverka evenemangsverksamheten i större utsträckning.

Det är omfattande arbeten kvar innan arenan kan tas i bruk och för att underlätta logistik vad gäller materialleveranser har bl a en större friställd lokal i närområdet hyrts av fastighetskontoret i Stockholms stad.

Den 20 juli ska Tele2 Arena tas i drift. Under premiärveckan är fyra evenemang bokade, tre fotbollsmatcher och en konsert. Officiell invigning för allmänheten och inbjudna sker den 24 augusti i form av en endagsfestival där konserter med Kent, Lars Winnerbäck och Robyn är huvudattraktionerna.

Milstolpar

Arenaproduktion – Plan- och byggprocessen

I projekt Tele2 Arena har ett antal milstolpar identifierats på övergripande nivå.

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

7 d	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. Byggstart prel jan 2013	Utfall: 2011-10-15
11	Kakelspecialisten flyttar (senast)	2011-09-30			Utfall: 2011-09-30
12	Inledning Hg- anpassning i arenan	2012-06-01		Ramavtalsentreprenör avropad	Utfall: 2012-10
13	Inledning Hg- anpassning Tolv Stockholm	2012-06-01		Avtal tecknat med GE Skanska. Arbete inlett i första etapp	Utfall: 2012-10
14	Yta för garage tillgänglig för "Hg"- anpassning	2012-06-01		Avtal tecknat med Skanska. Arbete inlett i första etapp	Utfall: 2012-10
15	Yta för södra byggrätten överlämnas	2012-06-01		Används som arbetsområde till 13-07-08	Samordnas med stadens utveckling av Söderstaden
16	Aktivering av projektkostnad	2013-08-01		Planering pågår	2013 Aug
17	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01		2013-07-18. Med undantagna arbeten som Peab ännu ej preciserat	Ansträngt.
18	Invigning	December 2012		2013-08-24	2013-08-24
19	Slutredovisning	2013-02-01	Senast 2013-12-31		
20	1:a evenemang	Våren 2013	2013-07-20		2013-07-20

Avtal

Överlåtelseavtal gällande del av mark (803 m2) har tecknats med bolaget Stockholm Arenan 1, dotterbolag till Home Properties, för att möjliggöra utbyggnad av befintligt hotell i enlighet med detaljplan.

Några övriga väsentliga avtal har ej tecknats under rapportperioden för huvudprojektet. För sidoprojekten Tolv Stockholm, Hyresgäst Anpassning/Arenainventarier och Garage har avtal tecknats efter upphandling.

Försäljning byggrätter

Utöver försäljning av byggrätt till utbyggnad av befintligt hotell, som genomförts, omfattar detta projekt följande delar:

Försäljning Norra Byggrätten (Söderstadion)

Norra Byggrätten är belägen på dagens Söderstadion och ingår som en del av Projekt Vision Söderstaden. Den 13 februari offentliggjorde Stockholm stad planerna för den Norra byggrätten. Ett modernt kontor byggs, vilket kommer att fungera som ett bullerplank för ca 500 nya bostäder innanför. Till det nya kontoret flyttar Tekniska nämndhuset vilket möjliggör lika många nya bostäder på Fleminggatan då befintligt kontor tomställs. En konsekvens av beslutet är att försäljningen av byggrätter, i avvaktan på ny detaljplan, beräknas till hösten 2014 jämfört med genomförandebeslutets år 2013. Det i sin tur påverkar de finansiella kostnaderna i bolaget Stockholmsarenan AB under 2013 och 2014.

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Planera och välja inriktning	2011 - 2012	2012	Programarbete pågår i staden för området. Förslag kommer att presenteras februari 2013	2013-02-13 presenterades plan för området av staden
2	Planprocess	2013 - 2014		Påbörjat	
3	Försäljning byggrätter	2013 - 2014	2014		

Södra Byggrätten

I januari 2013 berättade Stockholm stad vid en presskonferens att ett intentionsavtal tecknats med Ikea-koncernen avseende handel och bostäder. Då Södra Byggrätten är central i detta avtal innebär det att köpare finns för marken. På samma sätt som ovan får detta dock konsekvenser på tidpunkt för försäljning av byggrätter och därmed de finansiella kostnaderna i och med att ny detaljplan behöver tas fram.

Nr	Milstolpe	MÅL	Justerad målsättning	Dagsläge	Prognos/utfall
1	Framtagande av prospekt för objektet	2011-09-30		Inte aktuellt	Inte längre aktuellt
2	Reglering, delning av fastigheten	2011-12-31	2013-12-31	Pågår	
3	Förankra och påbörja processen med att sälja byggrätterna	2012-01-01 till 2012-12-31			Klart 2013
4	Försäljning byggrätter	2013-06-30	2014 - 2015	Diskussion pågår hur försäljningen ska ske	

Projektorganisation

Några väsentliga förändringar i byggherrens projektorganisation avseende Arenaproduktion och Försäljning av byggrätter har inte skett under perioden.

Beslutsvägar

Någon förändring av beslutsvägar har inte skett under perioden. Då Tid, Kvalitet och Ekonomi är väsentliga för både totalentreprenör och beställare sker möten nu oftare än tidigare på högre nivå, d v s mellan ombuden och mellan koncernledningen i Peab och i Stockholms Stadshus.

Miljöarbetet

Avstämning mot målen för miljöklassningen Miljöbyggnad nivå Guld har genomförts för att säkerställa att utförandet lever upp till ställda krav. Under löpande produktion genomförs miljöronder fortlöpande. I syfte att säkerställa minsta möjliga miljöbelastning är också ett energiledningssystem för Tele2 Arena under framtagande, vilket även möjliggör certifiering enligt Greenbuilding.

Styrdokument

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

Ekonomi

Investering Tele2 Arena

Projektets investeringsram för Arenaproduktion exkl. garage (men inkl. stomme för plan 2, Tolv Stockholms ytor) 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 arenaproduktionen avseende Tele2 Arena per 2012-12-31. Konsekvenser av förseningen har arbetats in i tabellen, så lång som är möjligt. Alla belopp i mnkr, i mars 2009 års penningvärde.

Benämning	Upparbetat i bokslut per 121231	Slutkostnadsprognos	Kommentarer
Byggherrekostnad, förseningskostnader och kvarvarande reserv	177	311	Inkluderar kostnader för byggherrens organisation, besiktningar, myndighetskostnader, förseningskostnader exkl. ränta och försäkring
Produktion, exkl. garage	1 715	1 958	Inkluderar ÄTA*. Kostnader för garage förs i eget projekt.
Kommunikation	7	15	
Projekterings- och detaljplanekostnader före genomförandebeslut	55	55	Nedlagda kostnader t o m 2009-12-14, ex. programhandlingar etc.
Kapitalkostnader och försäkring	87	141	Kapital- och försäkringskostnader t o m 130720 ingår i prognos
Summa (mnkr)	2 041	2 480	

* ÄTA = Ändring, Tillägg och Avgående

Diskussioner pågår avseende ÅTA reglering mellan beställare och totalentreprenör.

Kostnaderna ovan följer plan. Beräknad upparbetad kostnad för index uppgår per 2012-12-31 till ca 150 mnkr.

Kommentarer till upparbetat

I byggherrekostnaderna ingår kostnad för byggherreorganisation om 46 mnkr. I byggherrekostnader ingår även flyttkostnader för ledningar i mark om 20 mnkr, evakueringskostnader om 14 mnkr och anslutningsavgifter för bl a fjärrvärme, el och vatten om drygt 3 mnkr. I kommunikation om 7 mnkr ingår bland annat kostnader för bemanning av informationscentret som är beläget på Arenatorget samt kommunikationsinsatser mot närboende. Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos.

Budget för projekt Hyresgästanpassning ligger inom ramen för kalkylerad kostnad för projektet. Arenainventarier ingår inte ovan utan är ett separat projekt. Då investeringen hanteras av hyresgästen sker uppföljning separat tillsammans med dem.

Kommentar till slutkostnadsprognos

I projektet sker kontinuerlig uppföljning av ekonomin samt riskbedömning med tillhörande riskhantering. Så vitt projektledningen kan bedöma kvarstår den bedömda slutkostnaden för arenaproduktion om 2 480 mnkr. I juli 2012 aviserade dessvärre Peab en kraftig resultatförsämring avseende sin medverkan i projektet.

Försäljningsintäkter byggrätter

Ingen förändring har skett sedan lägesrapport 5 avseende värdet av intäkterna vid byggrättsförsäljning eller motsvarande. De bedöms fortfarande till 1 260 mnkr.

Försäljningen av Norra och Södra Byggrätten beräknas idag ske 2014 – 2015. Jämfört med kalkyl är den något senare än beräknat vilket genererar högre räntekostnader över resultaträkningen än kalkylerat.

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:

Tele2 Arena - Arenaproduktion

- | | |
|---------------------|--|
| Risk - Ekonomi: | Peabs försämrade resultat ger högre anspråk på ÅTA än vad som annars varit fallet. Peab har inte hållit tidsutfästelsen och arenan försenas ytterligare. En snabb byggprocess mot slutet ökar risk för fel som senare måste rättas till. |
| Risk - Byggprocess: | Tidspress påverkar kvalitén. Även, som tidigare, är avtalskonstruktionen, med ett nu överträtt takpris, en risk då det kan påverka kvalitén. Risken elimineras genom kontinuerliga diskussioner om metoder och materialval mm. |

Tele2 Arena - Hyresgästanpassning

- | | |
|-----------------|--|
| Risk - Ekonomi: | Senare överlämnandetider gör att entreprenörer inte kommer åt att arbeta enligt sina tidplaner vilket innebär högre kostnader samt hinderanmälningar |
|-----------------|--|

Risk - Byggprocess: Förseningen gör att överlämnandetider förskjutits vilket i sin tur innebär att arbeten med hyresgäst Anpassning tvingas att göras parallellt med arenaproduktionen

Försäljning - Byggrätter

Risk - Ekonomi: Stockholmsarenan AB styr inte själva över varken försäljnings- eller detaljplaneprocessen avseende de av staden föreslagna inriktningarna. Detta kan innebära risk för dels senareläggning av intäkter vilket ger försämrat resultat, dels risk för detaljplanläggning av verksamhet som genererar lägre byggrättsintäkt än kalkylerat.

Risk - Byggprocess: Byggprocessen bör inte ligga inom projektets ram.

Arbete med att minska och eliminera risker pågår ständigt.

Avslutning

Projektet går framåt. Vid besök i arenan idag kan besökare redan nu få känsla av hur det kommer att se ut. Och det kommer att bli bra. Utvändigt pågår tätningar av takluckor och montage av fasadbeklädnad. Invändigt sker installationer och montage av innerväggar, dörrar och ytskikt. Hyresgäst Anpassningar, såsom installationer i arenans kök, barer och kiosker pågår. Söder om arenan pågår mark och betongarbeten, och i norr monteras utvändiga trappor och räcken mot anslutande torg utanför Ericsson Globe. Alla takbalkar är på plats liksom det skjutbara taket.

I premiärveckan, den 20-27 juli, är redan fyra evenemang bokade, varav tre fotbollsmatcher. Förförköpen av säsongskort har gått bra för både Hammarby fotboll och Djurgården fotboll. Arenans namnsponsor, Tele2, är en aktiv partner vilket är positivt och vi tror att det ömsesidiga utbytet kommer att bli mycket bra.

Vi har ett fortsatt stort intresset för arenan. För att inte störa produktionen måste antalet studiebesök dessvärre begränsas lite, men utförs ändå dagligen. Hemsidan, tele2arena.se, med tillhörande blogg och twitter har många besök.

De parallella projekten för Tolv Stockholm och Arenagaraget löper på. Tolv Stockholm invigs under hösten 2013. Garaget kommer delvis att nyttjas som avställningsyta till dess att Tolv Stockholm är klart, men vi beräknar ändå kunna erbjuda 200-300 parkeringsplatser i premiärveckan.

Givetvis finns det en hel del risker som vi har att hantera. Trots försenad ibruktagandetid så är tidplanen mycket tight. Det ställer stora krav på Peab och dess underentreprenörer vad gäller arbetsledning, för att samordna och säkerställa både tid och kvalitet samtidigt som inga säkerhetsföreskrifter får åsidosättas. Vi har haft några allvarigare tillbud trots att arbetsmiljöfrågor är, och under hela projektet har varit, frågor av högsta prioritet. I projektet samarbetar både vi och våra entreprenörer också med Skatteverket för att motverka att så kallad "svart" arbetskraft används.

Vi ser mycket fram emot våren och sommaren. Vi hoppas att vi fyller arenan vid invigningen den 24 augusti och att det blir en minnesvärd dag.

Stockholm 2013-02-25

Mats Grönlund
VD