



Lars Westerberg
Projektavdelningen
08-508 269 32
Lars.westerberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2008-03-19

Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering av kontorsytor i fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Slutrapport

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna denna slutrapport gällande utbyte av installationer samt yteffektivisering av kontorsytor i fastigheten Skansen 23.

Sten Wetterblad

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

I detta ärende lämnar kontoret en slutrapport gällande den ombyggnad samt utbyte av installationer i Kulturhuset (Teaterhuset) som gatu- och fastighetsnämnden beslutade om 2004-10-12.

Projektet höll beslutad projektbudget på 186 mnkr och den beräknade tidplanen

Utlåtande

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret redovisade vid nämndens sammanträde 2000-12-12 ett tjänsteutlåtande avseende genomförandebeslut för utbyte av luftbehandlingsanläggningen m.m för Teaterhuset. Programkostnadskalkylen visade då på en projektkostnad av 188 mnkr och byggde på att hela husets verksamhet skulle evakueras under byggtiden.

Ärendet bordlades och återremitterades vid nämndens sammanträde 2001-03-13. Som skäl för återremiss åberopades att staden istället skulle göra denna typ av ombyggnader vid lågkonjunktur för att stimulera sysselsättningen och ej vid ett överhettat arbetsmarknadsläge.



Vid gatu- och fastighetsnämndens sammanträde 2003-11-04 fick kontoret i uppdrag att projektera en systemhandling inför utbytet av ventilations- och installationssystem i Teaterhuset. Under projekteringens gång framkom att det fanns ett stort behov av att renovera kontorskransen och att yteffektivisera kontorsytorna för stadsteatern och kulturförvaltningen. Genom att yteffektivisera skulle stora ytor kunna frigöras på plan 10 och 11 som sedan skulle kunna hyras ut till annan hyresgäst. Uthyrningen skulle generera hyresintäkter som hjälp till att finansiera projektet. En systemhandlingskalkyl visade att i kostnadsläge maj 2004 skulle ventilations- och installationsombyggnaden kosta 117 mnkr och kontorsombyggnaden 50 mnkr, totalt 167 mnkr.

Genomförandet byggde på att ombyggnaden delades upp i tre etapper och att evakueringen av kulturförvaltningen och stadsteatern skulle ske inom byggnaden samt att stadsteaterns verksamhet skulle kunna fortgå utan några begränsningar.

Systemhandlingskalkylen byggde även på att den beslutstidplan som upprättades medgav att samtliga beslut gällande projektet d.v.s från gatu- och fastighetsnämnden, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige skulle tas under senhösten 2004 så att entreprenad-upphandlingarna skulle kunna ske i början av 2005 för att dra nytta av det låga konjunkturläge som kontoret bedömde skulle bestå till denna tidpunkt.

2004-10-12 beslutade gatu- och fastighetsnämnden att ge kontoret i uppdrag att genomföra utbytet av ventilationssystem, installationer m.m till en beräknad kostnad av 117 mnkr samt att genomföra erforderlig ombyggnad och yteffektivisering av kontorsdelarna för en kostnad av 50 mnkr, totalt 167 mnkr.

2005-02-21 godkände kommunfullmäktige ombyggnaden .

2005-11-03 avlämnades en första lägesrapport och nämnden beslutade medge en utökad projektbudget med 19 mnkr på grund av ökade kostnader för evakueringar och omflyttningar. Totalbudgeten uppgick därefter till 186 mnkr. Nytt beslut i kommunfullmäktige var ej aktuellt eftersom kostnadsökningen enligt fullmäktiges regelverk låg under 20 mnkr.

2006-05-22 avlämnades lägesrapport 2 och 2006-10-26 lägesrapport 3 gällande projektet.

Mål och syfte

Målet med projektet har varit att byta ut och förbättra ventilationssystemet och övriga installationer samt att göra en total ombyggnad av kontorskransen och yteffektivisera kontorsytorna för hyresgästerna.

Målen har innehållits och resulterat i ett servicevänligare och effektivare ventilations-system och installationer, samt att hyresgästerna kan bedriva sin verksamhet effektivare

på en mindre yta. Ombyggnaden har även friställt ytor som man kan hyresgästanpassas för andra hyresgäster.

Tidsplan

Tidplaner daterade 2004-09-16 som låg till grund för kommunfullmäktiges beslut 2005-02-21 har följts.

Organisation

Projektledare och ansvarig för ombyggnaden har varit Jan Lind och Lars Westerberg. Av fastighetskontoret anlitad extern projektledning har varit Byggkonsult KNSS AB

Ekonomi

Projektbudgetens bruttoutgift 186 mnkr, enligt nämndbeslut 2005-11-03, innehölls.

Stöd till investeringar i energieffektivisering och konvertering till förnybara energikällor i lokaler som används för offentlig verksamhet har erhållits från länsstyrelsen med 8,9 mnkr.

Den totala nettoinvesteringutgiften är efter avdrag för energistödet från länsstyrelsen ca 177 mnkr.

Slut