

Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Inriktningsbeslut rörande ombyggnad av Stora Tullhuset till ABBA-museum, lokal för turistinformation för kryssningspassagerare, mm.

Bakgrund

Stora Tullhuset på Stadsgården byggdes mellan 1906-1910 och har varit i Hamnens ägo sedan dess. Den kände och berömde stockholmsarkitekten Ferdinand Boberg anses ha varit ansvarig för byggnadens utformning. Byggnaden har under åren använts för tullverksamhet, tullskola samt flera andra verksamheter. Under lång tid har en stor del av byggnaden hyrts ut som lager åt skeppsvarningsföretag. I byggnaden finns också kontor och fotoateljéer inrymda. Därutöver har Hamnen själv en del egna utrymmen i byggnaden. Den totala våningsytan på är ca 10 500 kvm, men på grund av byggnadens karaktär har det varit svårt att uppnå ett effektivt ytutnyttjande.

I avvaktan på beslut om långsiktig användning av Stora tullhuset har Hamnen under många år valt att inte göra några större och kostsamma underhållsinsatser. Byggnaden är därför i stort behov av upprustning. Nuvarande hyresgäster har korta hyresavtal med klausul om avstående från besittningsskydd för att möjliggöra en utrymning av byggnaden då beslut om annat användningsområde fattas. Samtliga hyresgäster är nu uppsagda för avflyttning.

Stora Tullhuset har med sin speciella karaktär och sitt unika läge visat sig vara ett mycket attraktivt hyresobjekt. Ett stort antal olika aktörer har under årens lopp kontaktat Hamnen för att diskutera möjligheterna att etablera sig i byggnaden. Bland annat har i flera omgångar långtgående diskussioner förts med intressenter om att omvandla Stora Tullhuset för att inrymma hotell- och konferensverksamhet. Andra förslag har också funnits.

Sedan en tid tillbaks har Hamnen fört en dialog med W&W Museum AB som visat intresse för att etablera ett ABBA-museum i Stora Tullhuset. Även politiker och andra representanter från staden har deltagit i dessa diskussioner. Hamnen har då uppfattat det som mycket angeläget från stadens sida att undersöka möjligheten att etablera ett ABBA-museum Stora Tullhuset. Hamnen anser att museiverksamheten mycket väl går att förena med hamnverksamheten i området och att det ligger i linje med Hamnens och stadens visioner om att öka aktiviteten på kajerna genom att göra dem attraktiva både för stockholmare och för turister. Av denna anledning har Hamnen fortsatt diskussionerna med

W&W Museum AB:s förfrågan om en etablering av ett ABBA-museum i byggnaden. Muséet kan också mycket väl bli ett intressant mål såväl för kryssningsresenärer som för färjeresenärer.

Ombyggnad och renovering av Stora Tullhuset

ABBA-museum

W&W Museum AB önskar etablera ett interaktivt upplevelsecentrum där besökarna får möjlighet att följa gruppen ABBA genom historien. Antalet besökare uppskattas till ca. 500 000 personer per år. För sin verksamhet önskar W&W etablera sig på tre våningsplan på en yta om totalt ca. 4 000 – 4500 kvm. I detta inkluderas också utrymmen för café- och restaurangverksamhet. Hamnen har tillsammans med W&W Museum AB undertecknat en avsiktsförklaring (letter of intent) i vilken parternas ansvar och fördelning av kostnader mm regleras. Avsiktsförklaringen ska också utgöra grunden för det avtal som senare är tänkt att tecknas mellan parterna.

Hamnen kommer att ansvara för och bekosta ombyggnad och upprustning av lokalerna inklusive erforderliga basinstallationer anpassade till de verksamheter som skall bedrivas i lokalerna. W & W Museum AB i sin tur kommer att svara för och bekosta all inredning och utrustning som är direkt kopplad till museets verksamhet.

Lokaler för kryssningsverksamhet mm

Hamnen har sedan länge bedömt att det finns ett stort behov av lämpliga lokaler för turistinformation, försäljning mm riktad till passagerare från de kryssningsfartyg, som angör Stadsgården. I samband med den förestående renoveringen av Stora Tullhuset avser Hamnen därför att inreda för ändamålet lämpliga sådana lokaler i byggnaden. Tanken är alltså inte att bygga en ”kryssningsterminal” motsvarande den som planerades för drygt tio år sedan

Övriga lokaler i byggnaden planerar Hamnen att renovera för att hyra ut som kontor, ateljéer mm. Marknadsundersökningar som Hamnen låtit göra visar att det finns en marknad för denna typ lokaler inom området. Några av de befintliga hyresgästerna har redan visat intresse för att flytta tillbaka efter upprustningen även om hyrorna då har höjts till en mer marknadsmässig nivå.

För att underlätta utflyttningen av befintliga hyresgäster försöker Hamnen att i mån av möjlighet hjälpa hyresgästerna att hitta ersättningslokaler, då i första hand i Hamnens egna fastighetsbestånd.

Som nämnts inledningsvis är byggnaden i stort behov av upprustning och Hamnen skulle alldeles oavsett verksamhet i byggnaden inom kort behövt göra stora underhållsåtgärder på byggnaden, inte minst för att förbättra driftekonomin.

Organisation

Hamnen har startat en projektgrupp för att i en första fas ta fram ett program för ombyggnaden samt göra en förprojektering som kan utgöra underlag för erforderliga kostnadskalkyler och också utgöra underlag för den fortsatta projektering och framtagningen av upphandlingsunderlag för genomförandet.

För de delar som avser museet sker projektarbetet i nära samarbete med W&W Museum AB

Nedan anges några frågor som måste utredas vidare innan man kan ta slutlig ställning till om projektet går att genomföra:

- Detaljplan- och bygglovsfrågor
- Yttre logistik som trafiksituation och angoringsplatser runt byggnaden
- Husets och lokalernas definitiva planlösningar
- Lokalprogram och hyresnivåer
- Miljövänliga lösningar för uppvärmning och kyla t.ex. installation av bergvärme
- Tillvaratagande av byggnadens kulturhistoriska värden

För att säkerställa att de frågor som berör flera av stadens förvaltningar får en effektiv handläggning i projektet och inte onödigtvis försenar projektet har en referensgrupp bildats med deltagare från Hamnen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret. Eventuellt kan ytterligare förvaltningar behöva engageras i projektet, som t ex miljöförvaltningen.

Tider

W&W Museum AB planerar att öppna museet våren 2009. För att klara detta måste ombyggnadsarbetena påbörjas direkt efter det att nuvarande hyresgäster flyttat ut ur lokalerna till årsskiftet 2007/08. Detta innebär att det således är mycket knappt om tid för att framtagning av handlingar för entreprenadupphandlingar. Typ av entreprenadform är ännu inte bestämd.

I avsiktsförklaringen med W&W Museum AB sägs att ett avtal/hyreskontrakt mellan parterna bör tecknas senast vid september månads utgång för att klara tidplanen. Vid denna tidpunkt måste även de ekonomiska förhållandena mellan parterna vara utklarade.

Ekonomi

Ramarna för projektet håller på att läggas fast och underlag för att kostnadsberäkna projektet tas fram i samband därmed. De hyror som diskuteras med W&W Museum AB ligger på en marknadsmässig nivå, som också finns angivna i ovan nämnd avsiktsförklaring. Utifrån dessa hyresnivåer samt utifrån indikationer om hyresnivåer i området för övriga verksamheter talar preliminära kostnads- och investeringskalkyler att projektet går att genomföra med god ekonomi. Genom avsiktsförklaringen förpliktas också W&W Museum AB att vara med och dela på nedlagda kostnader i projektet om projektet av någon anledning måste avbrytas in kontraktet undertecknats.

Kostnader för inredningar, installationer och utrustningar som är direkt relaterade till muséeverksamheten kommer inte att belasta projektet utan finansieras direkt av W&W Museum AB.

I samband med upprättandet av kostnadskalkyler för projektet kommer också projektets lönsamhet att bedömas utifrån bedömda hyresintäkter, driftskostnader etc. En viss andel av projektets kostnader utgörs också som ovan nämnts av nödvändigt underhåll av byggnaden som måste genomföras oavsett vilken verksamhet som planeras.

Projektet kommer att inarbetas i Stockholms Hamns investerings- och underhållsbudgetar för åren 2008 och 2009

Förslag

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag att fortsätta arbetet med planeringen av ombyggnaden av Stora Tullhuset enligt ovan gjorda beskrivning och att under hösten 2007 återkomma till styrelsen med ett ärende om investerings- och genomförandebeslut i vilket också finansieringen av projektet framgår.

Stockholm den 7 juni 2007

Christel Wiman

Kjell Karlsson