

Projekt Tele2 Arena

En arena i världsklass

Lägesrapport 7 per 2013-06-30



Bild från arbetsplatsområdet 2013-06-26

Upprättad 2013-09-05 av:

Susanne Tiderman

Godkänd 2013-09-05 av:

Mats Grönlund

Inledning

Detta är den sjunde, och sista, lägesrapporten för projekt Tele2 Arena (tidigare projekt Stockholmsarenan) och beskriver främst händelser under perioden 2013-01-01 – 2013-06-30. Större händelser efter perioden kommenteras också, vilket bl.a omfattar arenans ibrukttagande per 2013-07-20. En slutrapport kommer att lämnas så snart arenan är överlämnad.

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
- Lägesrapport 6 – möte 2013-05-06, §11

Väsentliga händelser under och efter perioden

Under perioden har arenan närmast sig färdigställande. Fasaden har kommit på plats och stort fokus har legat på installations- och ytskiktsarbeten inne i arenan. De publika utrymmena har färdigställts för ibrukttagande vilket inkluderar möblering. Tidplanen har varit väldigt "tight" med flera olika entreprenörer arbetande sida vid sida, men samordningen har fungerat väl.

Den av hyresgästen anlitate entreprenören för mat och dryck i arenan, Compass Group med varumärket Levy Restaurants, installerade sig under våren. Levy Restaurants är ett restaurangkoncept som används av arenaoperatören AEG runt om i världen.

Den 27 juni skulle det första av två provevenemang ägt rum på Tele2 Arena, i form av en fotbollsmatch mellan två veteranlag från Djurgården Fotboll. En publik om ca 2 000 personer skulle testa arenans faciliteter. Tyvärr saboterades evenemanget då en skarpladdad bomb placerades en bit utanför arenan under eftermiddagen, vilket fick till följd att evenemanget ställdes in. Arenan spärrades av i sin helhet, inklusive Tolv Stockholm och Garage, under mer än tre dygn, samtidigt som polisen genomsökte byggnaden. Det innebar, utöver att arenan inte kunde testas som planerats, att dyrbar tid för färdigställandet tappades. Polisen, som rubricerade ärendet som förberedelse till mord, har så vitt bolaget vet inte hittat någon gärningsman i dagsläget.

Den 13 juli kunde dock det andra testevenemanget, en konsert, genomföras utan problem. Den 20 juli var det premiär för fotboll på arenan, och innan veckan var slut hade ytterligare två fotbollsmatcher spelats och en konsert genomförts inför totalt 100 000 personer.

Den 24 augusti genomfördes den officiella invigningen av arenan. Under dagen genomfördes aktiviteter i Globenområdet, med bl.a. artistuppträdande och guideade visningar av den nya arenan. På kvällen var det nästan 40 000 personer, inklusive särskild inbjudna, som såg invigningskonserterna med Robyn, Winnerbäck och Kent. Evenemanget fick stort, och positivt, genomslag i media.

I projektet återstår det dock en del arbeten. Det som märks för utomstående är främst att markarbeten runt arenan inte är färdigställda. På arenans östra sida kommer markarbeten att vara klart till sommaren 2014. Vi konstaterar att SL:s nya depå är ytterligare försenad p.g.a att deras upphandling överklagats, vilket innebär att spårområdet väster om arenan kommer att vara kvar hela 2014. Det påverkar färdigställandet av ytor i väster, som bl.a. cykelparkering och gång- och cykelbana.

Invändigt återstår också en del arbeten, bl.a. har inte arenans övergripande styrsystem och passagesystem färdigställts, vilket medför behov av extrapersonal vid evenemang för manuell styrning.

Under perioden, främst under den senare delen, har en besiktningsgrupp systematiskt besiktigt arenan. För att kunna åtgärda besiktningsanmärkningar, och färdigställa hela entreprenaden, delas ansvaret för arenan för närvarande med totalentreprenören, Peab. Under icke evenemangsdagar har Peab ansvaret, för att kunna göra klar entreprenaden. Peab har anmält entreprenaden för slutbesiktning i slutet av oktober.

De separata projekten för Tolv Stockholm och Arenagaraget fortgår. Invigning beräknas till slutet av oktober för båda projekten.

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, fasadmateriel 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 Totalentreprenadkontrakt § 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 Skanska.	Utfall: 2012-10
14	Yta för garage tillgänglig för Hg-anpassning	2012-06-01		Avtal tecknat med Skanska.	Utfall: 2012-10
15	Yta för södra byggrätten överlämnas	2012-06-01	Ej prioriterat av Peab		Samordnas med stadens utveckling av Söderstaden
16	Aktivering av projektkostnad	2013-08-01	2014-01-01	Inväntar ÄTA-reglering för korrekt värdering	2014-01-01
17	Slutbesiktning, dag för slutsammanträde	2012-11-01	Oktober 2013	Slutbesiktning framflyttad av Peab.	
18	Inviqning	December 2012		2013-08-24	2013-08-24
19	Slutredovisning	2013-02-01	2013-12-31		
20	1:a evenemang	Våren 2013	2013-07-20		2013-07-20

Avtal

Några övriga väsentliga avtal har ej tecknats under rapportperioden för huvudprojektet. Hyresgästen AB Stockholm Globe Arenas har tecknat avtal med restaurangentreprenören Levy Restaurants, som ingår i Compass Group.

Försäljning byggrätter

Våra byggrättsförsäljningar samordnas med stadens planer för Söderstaden. Utöver försäljning av byggrätt till utbyggnad av befintligt hotell, som har genomförts 2012, omfattar detta projekt följande delar:

Försäljning Norra Byggrätten (Söderstadion)

I projektrapport 6 berättade vi om Stockholms stads planer för Norra Byggrätten (bostäder och kontor). Ett inriktningsbeslut har tagits under våren i berörda nämnder och styrelser, se bl. a. koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB:s protokoll från styrelsemötet 2013-05-06, § 12.

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		Fortgår	
3	Försäljning byggrätter	2013 - 2014	2014		

Södra Byggrätten

Stockholm stad har, som framgår i projektrapport 6, tecknat ett intentionsavtal med Ikea-koncernen avseende handel och bostäder vilket bl.a. omfattar Södra Byggrätten. Det innebär att bolaget för närvarande inte agerar själva utan inväntar stadens fortsatta arbete.

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, ny detaljplan	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

En grupp bestående av representanter från byggherrens och totalentreprenörens ledningsgrupp tillsammans med respektive parts juridiska expertis bildades under våren för att, så långt som möjligt, reglera båda parter's ÅTA-anspråk.

Miljöarbetet

Arbetet med miljöcertifiering fortgår i enlighet med tidigare rapporter.

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 beställningar i form av ÅTA (ändring, tillägg och avgående) från byggherrens sida.

Upparbetade kostnader per 2013-06-30 enligt bokföringen uppgick till 2 340 mnkr. En mer detaljerad redovisning lämnas i slutrapporten.

Kommentarer till upparbetade 2 340 mnkr

Samtliga kostnader ligger i projektets budget och prognos. I bokförda kostnader ingår indexuppräknings.

Budget för projekt Hyresgästpassning 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 (2009 års penningvärde). Som framgått i media har Peab dessvärre aviserat ytterligare en kraftig resultatförsämring avseende sin medverkan i projektet.

Försäljningsintäkter byggrätter

Ingen förändring har skett sedan lägesrapport 6 avseende värdet av intäkterna vid byggrättsförsäljning eller motsvarande.

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 ytterligare försämrade resultat ger högre anspråk på ÄTA än vad som annars varit fallet.
- Risk - Byggprocess: Färdigställandet drar ut på tiden. Besiktninganmärkningar åtgärdas inte, eller åtgärdas inte i enlighet med beställd kvalitet.

Tele2 Arena - Hyresgästanpassning

- Risk - Ekonomi: Projektet är nästintill färdigt. Budget bedöms innehållas.
- Risk - Byggprocess: Inga direkta risker kvarstår.

Försäljning - Byggrätter

- Risk - Ekonomi: Stockholmsarenan AB styr inte själva över varken försäljnings- eller detaljplaneprocessen avseende de av Stockholms stad föreslagna inriktningarna. Detta kan innebära risk för dels senareläggning av intäkter vilket ger försämrat resultat, dels risk för detaljplaneläggning 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

Vi kan med glädje konstatera att stockholmarna invigt en ny, och väldigt uppskattad, modern arena. Premiärveckan, efterföljande fotbollsmatcher och invigningen har gått bra. Genomslaget bland besökare och i media har varit oerhört positivt. Över en kvarts miljon besökare har redan besökt arenan. Vi noterar också att det går lätt att ta sig till och från arenan. Besökare hittar och de kollektiva färdmedlen fungerar mycket väl, området töms snabbt efter genomfört evenemang. De boende i Gamla Enskede har dock noterat att besökare söker sig till gatorna i området för fri parkering av bilar, istället för att använda de garage som finns i området.

Allmänheten uppfattar sannolikt arenan som färdigställd, med undantag för utvändiga arbeten. Dock kvarstår en hel del arbeten både utvändigt och invändigt innan arenan kan slutbesiktigas och sedermera överlämnas till beställaren. Arbetet måste därmed fortgå med oförminskad intensitet så att projektet kan slutföras. I samband med detta lämnas en slutrapport till koncernstyrelsen.

Stockholm 2013-09-03

Mats Grönlund
VD