

Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Ombyggnad av Stora Tullhuset, investerings- och genomförandebeslut

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, lager samt flera andra verksamheter. Den totala våningsytan i byggnaden är på ca 11 000 kvm..

Då den långsiktiga användningen av Stora Tullhuset inte varit bestämd, har heller inga större underhållsåtgärder eller ombyggnader gjorts i byggnaden under senare år. Byggnadens utsatta läge nära kajen har bland annat inneburit saltvatteninträngning i grunden, vilket medfört stora skador på grundläggningen. Det finns också omfattande skador på tak och fasader. Byggnaden är därför i mycket stort behov av upprustning oavsett vilken verksamhet som ska inrymmas i den.

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. Under våren 2007 upprättades en avsiktsförklaring mellan Hamnen och W&W Museum AB om att etablera ett ABBA Museum i form av ett interaktivt upplevelsecentrum i Stora Tullhuset. Politiker och andra representanter från staden har i olika sammanhang uttalat sig mycket positivt till idén med ett ABBA Museum i Stora Tullhuset på Stadsgården. 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. Museet bedöms också bli ett intressant mål såväl för kryssningsresenärer som för färjeresenärer. Förutom ABBA-museet planerar Hamnen en lokal för turistinformation mm för kryssningspassagerare samt kontorslokaler för uthyrning i byggnaden.

Samtliga hyresgäster är uppsagda och byggnaden kommer att vara helt utrymd från kommande årsskifte. Byggnaden bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och därför måste renoverings- och ombyggnadsarbetena utföras så att byggnadens karaktär bevaras.

Stockholms Hamn ABs styrelse beslutade i ett inriktningsbeslut den 14 juni att ge Hamnen i uppdrag att fortsätta arbetet med planeringen av ombyggnaden av Stora Tullhuset.

Ombyggnad och renovering av Stora Tullhuset

Allmänt

Som ovan nämnts är renoveringsbehovet av byggnaden mycket stort. Omfattande reparationer av grundkonstruktionerna måste göras på grund av skador som uppstått bl a genom saltvattenangrepp. Grundkonstruktionerna måste skyddas med ny dränering. Andra skador på stomkonstruktionerna måste också åtgärdas för att bevara byggnaden. Taket läggs om och fasaderna renoveras. Samtliga installationer för el och VVS i byggnaden byts. Uppvärmning och kylning av lokalerna kommer att ske med bergvärme som bedöms vara den mest fördelaktiga lösningen både utifrån driftekonomiska aspekter och ur miljösynpunkt. För att erhålla uthyrningsbara ytor och utrymmen för installationer mm i källarvåningen måste golvnivån där sänkas. För att åstadkomma detta måste viss sprängning utföras i källarvåningen.

Byggnadens kulturhistoriska värde kommer att beaktas vid ombyggnaden. Detta har också varit en förutsättning för det byggnadslov som beviljats för ombyggnaden.

ABBA-museum

ABBA-museet kommer att inrymmas på tre våningsplan i byggnadens lågdel med entré mot Slussen. Ytan för museet kommer att vara ca 6750 m², inklusive ett café och en eventlokal. Utgångarna från museet kommer att ske via en nyanlagd perrong mot sjösidan. Antalet besökare uppskattas till minst 500 000 personer per år, men museet byggs och dimensioneras för att kunna ta emot betydligt fler besökare då mycket talar för så blir fallet. Planeringen av lokalerna sker i nära samarbete med W&W Museum AB.

Hamnen ansvarar för och bekostar 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. En tydlig gränsdragningslista har upprättats mellan Hamnen och W&W Museum AB

Lokaler för kryssningsverksamhet mm

I bottenvåningen på byggnadens högdel (mot öster) kommer Hamnen att inreda en lokal för turistinformation och försäljning mm riktad till passagerare från de kryssningsfartyg, som

angör Stadsgården. Lokalen är på drygt 400 m² och kan vid större arrangemang användas ihop med den ”eventlokal” som ingår i ABBA-museet.

Övriga lokaler i byggnaden renoveras av Hamnen för att hyras ut som kontor. Ca 1800 m² bedöms kunna hyras ut till externa hyresgäster. Undersökningar som Hamnen låtit göra visar att det finns en marknad för denna typ lokaler inom området. Några avtal med kontorshyresgäster har ännu inte träffats

Resterande ytor inom byggnaden utgörs av allmänna kommunikationsytor samt utrymmen för installationer och fastighetsskötsel.

Markanläggningar

I samband med ombyggnaden av Stora Tullhuset måste vissa markarbeten utföras i anslutning till byggnaden. Området närmast entrén till museet ges en torgliknande karaktär. För att kunna åstadkomma detta flyttas den befintliga transformatorstationen till ett nytt läge. På torget planeras att uppföra ett konstverk utifrån stadens regler om att avsätta viss andel av investeringskostnaden för konstnärlig utsmyckning. För detta bildas ett projekt tillsammans med stadens konstkansli.

Korsningen mot Stadsgårdsleden kommer att vara kvar i befintligt läge. Anpassningar görs för att förbättra förhållandena för gångtrafikanter och cyklister. Projektering och utförande sker i samråd med trafikkontoret, som också kommer att stå för kostnader som avser gång- och cykelstråk samt justeringar av Stadsgårdsleden i anslutning till korsningen. En busshållplats för att släppa av och ta ombord besökare till museet anordnas på kajområdet i anslutning till korsningen. Nuvarande taxiangöring kommer att vara gemensam för Birkalines resenärer och besökare till ABBA-museet. Efter ombyggnaden kommer det att finnas ett sammanhängande upprustat gångstråk från Slussen till öster om Stora Tullhuset.

I anslutning till gångstråket längs kajen anläggs en angöringsplats för sightseeingbåtar och annan lokal sjötrafik, vilket kommer att möjliggöra för turister och andra att förflytta sig mellan olika attraktioner i Stockholm med båt.

Genomförande

Hamnen har bildat en projektgrupp för att genomföra projektet. Ett externt projektledningsföretag har anlåtats för att hantera och leda byggprocessen.

Ombyggnaden kommer att genomföras som delad entreprenad. Den exakta uppdelningen i entreprenader är ännu inte fastlagd.

Bygglov har beviljats för föreslagen ombyggnad.

De markarbeten som ligger i anslutning till Stadsgårdsleden kommer att samordnas med Stockholm Vatten och Trafikkontoret i gemensamma entreprenader.

För att säkerställa att frågor som berör flera av stadens förvaltningar får en effektiv handläggning i projektet och inte onödigtvis försenar projektet finns en referensgrupp med deltagare från Hamnen, Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret, och Trafikkontoret.

Tider

W&W Museum AB planerar att öppna museet i början av juni 2009. För att klara detta måste ombyggnadsarbetena påbörjas i princip direkt efter det att nuvarande hyresgäster flyttat ut ur lokalerna till årsskiftet 2007/08. Projekteringen pågår och entreprenad- och bygghandlingar håller på att tas fram. Detaljerade tidplaner tas fram för att säkerställa att projektets genomförande och hålla färdigställandetiden.

Tidplanen är mycket pressad varför stora ansträngningar måste göras för att det inte ska uppstå förseningar i projektet.

Avtal

Ett förslag till hyreskontrakt har upprättats mellan Stockholms Hamn AB och W&W Museum AB. Hyreskontraktet är på 10 år med möjlighet till 3 års förlängning om det inte sägs upp 9 månader före avtalstidens utgång. Hyrestiden påbörjas preliminärt den 1:a maj 2009. Förhyrningen avser 3 våningsplan om totalt ca 6750 m² i Stora Tullhusets lägdal.

Hyresnivån är i nivå med vad som angetts i den avsiktsförklaring som tidigare upprättats mellan Hamnen och W&W Museum AB. En viss hyresrabatt ges under hyresperiodens fem första månader. Hyresbeloppet kommer under avtalstiden att regleras varje år med 100 % av förändringarna i konsumentprisindex (KPI). I hyreskontraktet ingår ritningar och gränsdragningslistor som tydligt visar gränssnitten mellan hyresvärdens (Hamnen) åtaganden och hyresgästens (W&W Museum) i olika delar av anläggningen. Till säkerhet för fullföljandet av kontraktet ska hyresgästen före tillträdet till lokalen ställa en bankgaranti motsvarande minst 6 månaders hyra.

Hyresavtalet innehåller klausul om avstående av besittningsskydd kopplat till bygglovet. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor för denna typ av uthyrning.

Hyresavtalet ska godkännas av Stockholm Stadshus AB.

Ekonomi

Allmänt

Som beskrivits ovan måste omfattande ombyggnads- och renoveringsarbeten utföras för att sätta byggnaden i brukbart skick, vilket innebär att en kostsam underhålls- och basrenovering måste göras alldeles oavsett framtida användningsområde. Detta är en förutsättning för att skapa lokaler som gör det möjligt att ta ut ”marknadsmässiga” hyror utifrån byggnadens exklusiva läge på Stadsgården. Renoveringen innebär också att byggnadens värde kommer att vara högt under en lång tid framöver och också ge möjlighet för olika användningsområden.

Kostnader

Totalkostnaden för upprustningen av byggnaden bedöms uppgå till ca 205 milj kr. Av ovanstående kan ca 140 milj kr hänföras till s k basbyggnad (rivning, förstärkning av grundkonstruktioner och stommar mm), underhåll av tak- och fasader till ca 20 milj kr, hyresgästpassningar för kontor till 25 milj, anpassningar för ABBA-museet till 15 milj kr samt lokal för kryssningspassagerare till 5 milj kr.

I angivna kostnader ingår extern projektledning och projektering samt en budgetreserv på 10% av byggkostnaderna för oförutsedda kostnader.

Kostnader för inredningar, installationer och utrustningar som är direkt relaterade till museiverksamheten kommer inte att belasta Hamnens projekt utan finansieras direkt av W&W Museum AB. Hyresavtalet innehåller ritningar och gränsdragningslistor som reglerar dessa förhållanden (se ovan).

Markarbetena runt och i anslutning till byggnaden bedöms uppgå till ca 30 milj kr inklusive angöringsplats för båttrafik.

Totalbudgeten för projektet blir således ca 235 milj kr (kostnadsläge nov 2007).

Projektet inarbetas i Stockholms Hamnars investerings- och underhållsbudgetar för åren 2008 och 2009.

Vartefter projekteringen fortgår och upphandling av olika entreprenader för genomförande görs kommer den slutliga kostnaden för projektet att kunna bedömas med allt större precision. I samband med projektuppföljningen görs kontinuerligt uppdaterade slutkostnadsprognoser.

Intäkter och finansiering

Projektet finansieras genom uthyrningar till externa hyresgäster samt genom vissa intäkter från kryssningsverksamheten. Utifrån bedömningar av den marknadsmässiga hyresnivån för upprustade lokaler i ett centralt och exklusivt läge på Stadsgården räknar Hamnen med att få in framtida årliga hyresintäkter på ca 23 milj kr (prisnivå 2008). Huvuddelen av dessa intäkter kontrakteras genom hyresavtalet med W&W Museum AB för ABBA-museet.

Interna intäkter från kryssningsverksamheten bedöms uppgå till 0.6 milj kr/år

En finansieringskalkyl (bilaga 1) har upprättats utifrån ovan angivna kostnader och intäkter och framtida uppräkningskostnader av dessa. En bedömning av driftskostnaderna och utvecklingen av dessa finns medtagen. Kalkylen har gjorts i form av en nuvärdesberäkning enligt den modell som staden använder för investeringar. Av kalkylen framgår att med en diskontering av kapitalet på 10 % erhålls ett nuvärde för hela projektet på ca 35 milj kr i vilket ingår en total upprustning av byggnaden såsom beskrivits ovan (d v s inklusive tak- och fasadrenoveringar mm) samt kostnader för samtliga markarbeten (inklusive angöringsplats för lokalsjöfart) i anslutning till Stora Tullhuset.

Enligt stadens policy för genomförande av investeringar kommer Stockholms Hamn AB att anmäla detta ärende till Stockholms Stadshus AB.

Utifrån redovisade kostnads- och finansieringskalkyler är bedömningen att man i detta projekt kan göra en nödvändig upprustning av en bevaransvärd byggnad, fortsätta upprustningen av kajstråket längs Stadsgården, samtidigt som en attraktion för Stockholm i form av ett ABB-museum skapas, och detta inom ramen för ett projekt med god ekonomi.

Förslag

Styrelsen föreslås besluta

att ge VD i uppdrag genomföra ovan beskrivna ombyggnads- och renoveringsarbeten av Stora Tullhuset och redovisad upprustning av kaj- och markområdena i anslutning till byggnaden, inklusive angöringsplats för båttrafik, samt att anmäla detta ärende till Stockholm Stadshus AB.

att ge VD i uppdrag att slutföra hyresavtalet mellan Stockholms Hamn AB och W&W Museum AB enligt redovisade huvudprinciper samt att vidarebefordra avtalet till Stockholm Stadshus AB för godkännande.

Stockholm den 12 december 2007

Christel Wiman

Kjell Karlsson