

Boris Amsköld  
08-508 290 84

## **Ombyggnad av Stora Tullhuset till ABBA-museum**

### **Förslag till beslut**

Koncernstyrelsen föreslås besluta

- att godkänna hyresavtalet mellan Stockholm Hamn AB och W&W Museum AB,
- att protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

### **Ärendet**

Styrelsen för Stockholm Hamn AB beslutade 2007-12-18 att ge VD i uppdrag att genomföra ombyggnad och renovering av Stora Tullhuset på Stadsgården för att i första hand etablera ett ABBA-museum i Stora Tullhuset. Vidare beslutade styrelsen att ge Stockholms Hamns VD i uppdrag att slutförhandla hyresavtalet mellan Stockholms Hamn och W & W Museum AB samt att hemställa om att avtalet godkänns av Stockholms Stadshus AB.

### **Bakgrund**

Stora Tullhuset på Stadsgården byggdes mellan 1906-1910 och har varit i Hamnens ägo sedan dess. Byggnaden har under åren använts för tullverksamhet, tullskola, lager samt flera andra verksamheter. Den totala ytan i byggnaden är på ca 11 000 kvm.

Några större underhållsåtgärder eller ombyggnader har inte gjorts i byggnaden under senare år, eftersom något beslut på den långsiktiga användningen av Stora Tullhuset inte har fattats. Byggnadens utsatta läge nära kajen har bland annat inneburit saltvatteninträngning i grunden, vilket medfört stora skador. 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 Stockholms Hamn för att diskutera möjligheterna att etablera sig i byggnaden. Under våren 2007 upprättades en avsiktsförklaring mellan Stockholms Hamn och W & W Museum AB om att etablera ett ABBA-museum i form av ett interaktivt upplevelsecentrum i Stora Tullhuset.

Stockholms Hamn anser att museiverksamheten mycket väl går att förena med hamnverksamheten i området och att det ligger i linje med bolagets 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 Stockholms Hamn en lokal för turistinformation mm för kryssningspassagerare samt kontorslokaler för uthyrning i byggnaden.

## **Ekonomi**

*Totalkostnaden* för upprustningen av byggnaden bedöms uppgå till ca 205 mnkr. Av ovanstående kan ca 140 mnkr hänföras till rivning, förstärkning av grundkonstruktioner och stommar mm. Kostnaderna för renovering av tak- och fasader uppskattas till ca 20 mnkr. Hyresgästpassningarna för kontor till beräknas uppgå till 40 mnkr, varav anpassningarna för ABBA-museet uppgår till 15 mnkr. Resterande 5 mnkr avser kostnaden för anpassningen av lokalen för turistinformation.

Kostnadskalkylen innehåller en reserv på 10 % 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.

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

Totalbudgeten för projektet beräknas således till ca 235 mnkr.

De årliga driftskostnaderna och underhållskostnader har uppskattats till ca 4 mnkr.

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

*Intäkterna* för projektet avser 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 mnkr. Huvuddelen av dessa intäkter kontrakteras genom hyresavtalet med W & W Museum AB för ABBA-museet.

Intäkter från kryssningsverksamheten bedöms uppgå till 0.6 mnkr kr/år.

Projektets investeringskalkyl har upprättats utifrån ovan angivna kostnader (inklusive markarbeten 30 mnkr) och intäkter. Kalkylräntan som används är 10 % och kalkylperioden är 10 år. Nuvärdet för hela projektet med ovan nämnda förutsättningar uppgår till ca 35 mnkr.

## **Avtalet**

Ett förslag till hyreskontrakt har upprättats mellan Stockholms Hamn AB och W & W Museum AB (*Bilaga 2*). Hyreskontraktet är på 10 år och 2 månader med möjlighet till 3 års förlängning. Hyrestiden påbörjas preliminärt den 2009-05-01. Uthyrningen avser 3 våningsplan om totalt ca 6750 m<sup>2</sup> i Stora Tullhuset.

Hyresbeloppet kommer under avtalstiden att regleras årligen med förändringen enligt konsumentprisindex (KPI). I hyreskontraktet ingår ritningar och gränsdragningslistor som tydligt visar gränssnitten mellan hyresvärdens (Stockholms Hamn) 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.

## **Koncernledningens synpunkter**

Av vad som framgår av ärendet är en ombyggnad och renovering av Stora Tullhuset nödvändig. I samband med ombyggnaden kommer vissa markarbeten att utföras till en kostnad på 30 mnkr. Markarbetena ligger i linje med Stockholm Hamns uppdrag att fortsätta utvecklingen och upprustningen av stadens innerstads kajer.

Koncernledningen anser att den *ekonomiska risken* i projektet utgörs av hyresgäst-anpassningarna på totalt 45 mnkr och som till del avser anpassningarna för ABBA-museet. Utöver de kalkylerade 45 mnkr kan ytterligare kostnader tillkomma för eventuellt nya hyresgäst-anpassningar om inte projektet fullföljs. Koncernledningen anser trots detta att etableringen av ett ABBA-museum i Stora Tullhuset är intressant även om projektet får betraktas som ett riskprojekt. Koncernledningen vill betona att det är av stor vikt att Stockholms Hamn noggrant följer projektet för att ha kontroll på att kostnaderna och hyresintäkterna ligger inom ramen för projektets kalkyler.

## **Bilagor**

1. Utdrag ur protokoll och tjänsteutlåtanden från styrelsen för Stockholms Hamn AB
2. Avtal mellan Stockholm Hamn och W & W Museum AB (SEKRETESS)