

Handläggare

SLK: Hans Aspgren
Telefon: 08-508 29 301
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut.

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för
Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige
besluta följande.
1. Inriktningen för projektet Internationell gästspelsscen i
Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden
till en total investeringsutgift om ca 530 mnkr
godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för planering och etablering av en
internationell gästspelsscen i av Gasklocka 2 i Norra
Djurgårdsstaden godkänns.
 2. Beslutet i detta ärende justeras omedelbart.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Fastighetsnämnden, kulturnämnden och Stockholms
Stadsteater AB redovisar förslag till inriktning för den

fortsatta planeringen av etablering av internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, i Norra Djurgårdsstaden, för kommunfullmäktiges godkännande. Ärendet har beretts av koncernledningen i samarbete med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar bedömningen om att utvecklingen av Gasverksområdet är viktig för att utveckla Norra Djurgårdsstadens attraktivitet och publika service. Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar inriktningen att fortsätta söka alternativ och lösningar som minimerar både investerings- och driftskostnaderna för staden och projektet, i det fortsatta arbetet inför genomförandebeslut. I det sammanhanget vill koncernledningen och stadsledningskontoret poängtera vikten av att alla inblandade i processen arbetar med denna inriktning. Det är också viktigt att projektet under planprocessen hittar bra lösningar för de utmaningar som återstår, tillgänglighet för kollektivtrafik och inlastning m.m.

Stockholms Stadsteater AB har som ägardirektiv att försäkra sig om en ökande andel rörliga resurser till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten samt att på sikt minska behovet av koncernbidrag. Att driva en ny scen innebär en ökad fast kostnads massa för bolaget, vilket initialt kommer att öka dess koncernbidragsberoende. Det är dock positivt att bolaget bedömer att den nya scenen på några års sikt kommer att bli självfinansierad. För att förverkliga denna affärsplan krävs att fungerande logistik för publik, besökare och transporter utvecklas i takt med projektet.

Projektet utgör en omfattande investering, och är ett ärende av stor principiell betydelse för såväl fastighetsnämnden som Stockholms Stadsteater AB. Därför ska projektet följas upp enligt stadens investeringsregler och projektstyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är landets största stadsutvecklingsområde där det totalt planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser, som kommer vara klara år 2030. Gasverksområdet med dess bebyggelse har identifierats som en central plats i Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen här är strategiskt viktig för området som helhet.

Exploateringsnämnden framhåller att övertagandet och

utveckling av Gasverkets byggnader utgör en värdefull kärna för stadsutvecklingsområdet.

År 2010 gick Stockholms stad samman med näringslivet kring en vision för Norra Djurgårdsstaden, som angav att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas med lokaler för kultur, innovation, kretslopp, handel m.m.



Gasverksområdet ska, enligt detaljplaneprogrammet, bli ett område med offentlig och kommersiell service. I området planeras lokaler för skola, förskola, idrott, bibliotek, kultur och liknande verksamheter och ska bli både stadsdelscenter och ett attraktivt besöksmål.

Bebyggelsen inom gasverksområdet är av stort kulturhistoriskt värde med hög arkitektonisk standard. Bebyggelsen och planen för området ritades av den berömde arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. I januari 2013 stängdes den sista gasproduktionen och har ersatts med ny teknik på annan plats.



I områdets närhet pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många boende, som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Planerna för en internationell scen bedöms som betydelsefull för attraktiviteten i området.

Förslaget om att etablera scenverksamhet i en av gasklockorna presenterades redan 2009, då även idén om att flytta Kungliga Operans verksamhet till gasverket utvecklades i samband med planerna på operahusets renovering.

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster, med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna, utretts av staden. Då bildades föreningen ”Internationell scen i gasverket”, som har bistått staden med expertis. Kulturnämnden har gett ekonomiskt bidrag till föreningen och bedömt koncept, affärsmodell samt deltagit i beredningen av ärendet.

Under 2011 gav fastighetsnämnden kontoret i uppdrag att tillsammans med exploateringsnämnden, planera för ett kulturkluster. I mars 2012 gjordes en samlad ekonomisk bedömning och därefter fortsatte utredningen med att söka olika alternativa storlekar och fysiska utformningar, eftersom fastighetsnämnden och kulturnämnden fann att projektet inte kunde genomföras utan stora underskott. Utifrån uppdrag i stadens budget för år 2013, återkom fastighetsnämnden under 2013 med förslag om att projektet ska begränsas till en gasklocka med en internationell gästspelsscen i världsklass.

Efter en återremiss i ekonomiutskottet återkom nämnden med ett nytt tjänsteutlåtande, gemensamt med Stockholms Stadsteater AB, som fått i uppdrag att vara huvudman för verksamheten av staden. Ärendet behandlades i fastighetsnämnden 2014-02-04 samt 2014-02-13 i styrelsen för Stockholm Stadsteater AB. Ärendet anmäldes i koncernstyrelsen den 17 mars 2014. Fastighetsnämnden antog det reviderade utredningsbeslutet och beviljade ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr fram till ett inriktningsbeslut. Stockholms Stadsteater AB:s styrelse gav VD i uppdrag att fördjupa utredningen.

De fördjupade utredningarna ska säkerställa att en god akustik kan åstadkommas samt ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för gästspelsscen, med syfte att utreda alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Under 2013 har ett markanvisningsavtal tecknats mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden, med syfte att en av gasklockorna vid genomförandebeslut ska överföras till fastighetsnämnden.

Den akustiska utredningen, genomförd under våren 2014, anger att de akustiska utmaningar, som scenverksamheten i Gasklocka 2 innebär, går att lösa. Fastighetsnämnden och kulturnämnden samt Stockholms Stadsteater AB föreslår därför att den internationella gästspelsscenen förläggs i Gasklocka 2.

Även flexibiliteten spelar en betydande roll. Bedömningen är att Gasklocka 2 erbjuder en större framtida flexibilitet för verksamhet och utrymmen än Gasklocka 1.

Ärendet

Fastighetsnämnden i samarbete med Kulturnämnden och Stockholms Stadsteater AB redovisar förslag till inriktning för den fortsatta planeringen av etablering av internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, Norra Djurgårdsstaden, för kommunfullmäktiges godkännande.

Mål och vision

Projektets målsättning är att ”en av gasklockorna blir en kulturscen som olika aktörer kan använda” enligt budget 2013 för Stockholm stad.

Visionen för gasklockan är att skapa en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel inom scenkonstens samtliga olika uttryck dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång. Den ska locka både med innehåll och med rumslig upplevelse. Byggnadens karaktär ska vara en förutsättning för de produktioner som visas.

Gasklockan ska bli en kulturmagnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela svenska kulturlivet och bidra till en kulturell internationalisering. Genom utvecklingen av gasklockan ska stockholmarna och besökande publik kunna ta del av internationell konst och kultur av hög klass i ett unikt scenrum och med en bredd av arrangörer. Gasklockan ska upplevas som en tillgänglig, flexibel och unik scen att arbeta med och vara en viktig motor för kulturlivet i gasverksområdet.

Mål för utveckling av scenen in gasklockan är följande;

- akustiken ska vara i världsklass
- de kulturhistoriska värdena ska bevaras
- klockan ska bevaras för att uppnå maximal upplevelse
- alla sittplatser ska ha bra sikt
- inredningen och tekniken ska vara flexibel för att skapa förutsättningar för så många olika konstformer som möjligt
- rummet ska möjliggöra salongssittning i 360 grader och 240 grader, 2/3.

Projektorganisation

Projektet kommer att planeras av en projektgrupp bemannad med projektledare från Stockholms Stadsteater AB och fastighetskontoret. Samråd sker även med andra berörda förvaltningar och bolag inom Stockholms stad.

För projektet har det upprättats en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, Stockholms Stadsteater AB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Förslag till inriktning avseende fortsatt arbete

Den fortsatta planeringen av projektet syftar till att fastställa lokalprogrammet, programhandling, m.m. Projektet ska också genomföra nödvändiga utredningar för att säkerställa byggnadens tekniska förutsättningar för att kunna fastställa kostnaderna för projektet.

Ett detaljplanearbete har startats för gasklockorna och den närmaste omgivningen. Det är av största vikt att det fortsatta arbetet med projektet tar hänsyn till den kommande utvecklingen av gasklockan, som beskrivs i detta ärende

Även fortsättningsvis ska projektet fokusera på att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Planen för det fortsatta arbetet med projektet är att återkomma med ett genomförandebeslut till fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB:s styrelse under våren 2015.

Stockholms Stadsteater AB planeras bli huvudman för verksamheten i gasklockan, men ett programråd bestående av representanter för Stockholms Stadsteater AB, föreningen ”Internationell scen i gasverket” samt andra kulturintressenter, både från det fria kulturlivet och från institutionsstrukturen, kommer att inrättas för utformning av klockan samt för repertoardiskussioner.

Förslag till utveckling av byggnaden för scenverksamhet

Byggnaden är verksamhetens förutsättning och begränsning, genom de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som ska bevaras. Ambitionen med projektet är också att åstadkomma så små förändringar av gasklockans exteriör som möjligt.

Flexibla lösningar är dock en förutsättning och för att föreställningar ska kunna använda den. Gasklockans rum och möjligheten till flexibilitet bedöms bli bäst om scengolvet placeras på ett våningsplan ovanför den första fönsterraden. Publika utrymmen såsom foajé, garderob, toaletter och pausservering samt utrymmen för medverkande och teknik ryms då i entréplan.

Publikplatserna rymmer cirka 1 500 personer sittande och en stående publik om cirka 2 000 personer.



Visionsbild

I gasklockan finns en ”metallbälg”, som gasen förvarats under. Under våren/sommaren 2014 kommer denna bälg att rivas. Först efter rivningen kan projektet genomföra geotekniska undersökningar av berggrunden samt tekniska undersökningarna av själva byggnaden. För att rymma fastighetsteknik måste ytterligare en källarvåning skapas.

För publikentré, inlastning och brandutrymning kommer man behöva ta upp hål i fasaden, men de ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Inriktningen är att inlastning ska ske i markplan.

Projektet kommer att kräva ytterligare studier för att förbättra tillgängligheten för publiken till gasklockan. Tunnelbana finns vid Ropsten, men tillgänglighet för ordinarie busstrafik och chartrade bussar behöver lösas. Parkeringsmöjligheterna är mycket begränsade, så möjligheten att nå gasklockan via kollektivtrafik är helt avgörande för etablering av en scen.

Ekonomi

I det reviderade utredningsbeslutet beviljades fastighetsnämnden utredningsmedel om ytterligare 25 mnkr (totalt 26,5 mnkr inkl. 1,5 mnkr, som beviljades i ett utredningsbeslut 2010). Kostnaderna avser projektledning,

arkitektutredningar, antikvariska utvärderingar och tekniska utredningar fram till inriktningsbeslut.

För att därutöver kunna fortsätta projekteringen, upprätta bygglovshandlingar och upphandla entreprenörer fram till ett genomförandebeslut under sommaren/hösten, begär fastighetsnämnden ytterligare planeringsmedel om 7 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för Stockholms Stadsteater AB

Stockholms Stadsteater AB avser att driva gasklockan som scen för svenska och internationella gästspel, med målsättning att inom en fem till sjuårsperiod uppnå en självfinansierad verksamhet. Det är därför angeläget att understryka att den framtida flexibiliteten spelar en viktig roll för möjligheten av ett så maximalt utnyttjande av gasklockan som möjligt. Cirka 300 föreställningar/program på 200 speldagar planeras i Gasklocka 2.

Kungliga Operan kommer, enligt nuvarande planer, vara stängd för ombyggnad under gasklockans första verksamhetsperiod. Samtal har därför inletts om ett möjligt samarbete med gasklockan, som alternativ scen under Operans renovering.

Stockholms Stadsteater AB har upprättat en affärsplan som anger att verksamhets- och driftkostnader, inklusive hyreskostnad på 9 mnkr, uppskattas till cirka 100 mnkr/år. Egenfinansieringen bedöms till 50 mnkr/år det första året för att gradvis fram till år 5-7 uppnå egenfinansiering. Egenfinansieringsgraden beror av intäkter från programförsäljning, uthyrning, uppgörelse med gästande kompanier, beläggningen av 1 500 platser, biljettpreis, antalet föreställningar/program och antal speldagar.

Ekonomiska förutsättningar för utveckling av Gasklocka 2 till scen

Projektet hade som uppdrag inför inriktningsbeslutet att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader, både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten. Initialt har fastighetsnämnden pekat på en investeringskostnad om 560 mnkr. Nu har projektgruppen kommit fram till ett alternativ som bedöms kunna genomföras för cirka 530 mnkr, vilken beror av följande kostnadsposter.

Sanering och renovering	60 mnkr
Stomme med bjälklag och installationer byggs	236 mnkr
Byggnaden inreds och anpassas för scenisk verksamhet	<u>234 mnkr</u>
Summa	530 mnkr

Av den totala investeringen är mindre än hälften hänförlig till verksamheten. Saneringskostnaderna är en stor osäkerhetspost. Fastighetsnämndens kalkyl för projektet medför en självkostnad (självkostnadshyra) på cirka 34 mnkr/år, år 1 som sedan sjunker i takt med avskrivningarna. Fastighetsnämnden redovisar ett negativt investeringsresultat/nettonuvärde om 67 mnkr för projektet.

En marknadsmässig hyresnivå för en scenisk kulturverksamhet är 1 500 kr/kvm och år, vilket innebär en delfinansiering av projektet genom en hyra till fastighetsnämnden från Stockholms Stadsteater AB på cirka 9 mnkr/år.

De ekonomiska konsekvenserna för staden blir således ett underskott i fastighetsnämnden om ca 25 mnkr/år.

Stockholms Stadsteater AB bedömer, som blivande huvudman för verksamhet, ett behov om utökat verksamhetsstöd genom koncernbidrag om ca 50 mnkr år 1, vilket inom en sjuårsperiod bedöms kunna minska till en 100 % självfinansiering av verksamheten i Gasklocka 2.

Sammantaget bedöms därmed underskottet för staden bli ca 75 mnkr år 1 för att sedan minska till ca 25 mnkr år 7.

Tidplan

Enligt en preliminär tidplan bedöms den internationella gästspelsscenen kunna vara färdigställd och tillgänglig för allmänheten tidigast 2018.

Risker

De övergripande projektriskerna är främst förseningar genom att beslut om investering och detaljplan förskjuts, samt ökade kostnader för oförutsedda tekniska problem, akustik, sanering m.m. samt skyddsföreskrifter för till de kulturhistoriska värdena i fastigheten.

Fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater avser att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under 2015.

Uppföljning och rapportering

Projektet utgör ett stort projekt för staden och kommer att följas upp enligt stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av koncernledningens i samarbete med stadsledningskontoret.

Koncernledningens och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar bedömningen om att utvecklingen av Gasverksområdet, som en del av Norra Djurgårdsstaden, är oerhört viktig för att utveckla områdets attraktivitet och publika service. Visionen om ett kulturkluster i Gasverksområdet är en viktig pusselbit i att utveckla den unika stadsmiljö där dess kvaliteter kan tas tillvara, samtidigt som nya funktioner tillfogas.

Kommunfullmäktige har i april 2014 fattat ett genomförandebeslut för området och huvuddelen av byggnaderna är markanvisade enligt beslut i Exploateringsnämnden. Under våren 2014 har också ett inriktningsbeslut avseende en ny skola i området godkänts av koncernstyrelsen, för beslut i kommunfullmäktige. Stadens bostadsbolag har redan hyresgäster som bor i området och de både bygger och planerar för flera nya bostäder i nära anslutning till området. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet med utveckling av Gasklocka 2 för en internationell scen och dess konsekvenser och effekter på övrig utveckling i området bör förtydligas under det fortsatta planeringsarbetet inför genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar inriktningen i det fortsatta planeringsarbetet; att fortsätta söka alternativ och lösningar som minimerar både investerings- och driftskostnaderna för staden och projektet. För staden som helhet är det oerhört viktigt att det aviserade underskottet i investeringsprojektet Gasklockan 2 och dess framtida drift minimeras. I det sammanhanget vill koncernledningen och

stadsledningskontoret poängtera vikten av att alla inblandade i planeringsprocessen arbetar med denna inriktning, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, kulturnämnden, trafiknämnden m.fl. Det är också viktigt att projektet under planprocessen hittar bra lösningar för de utmaningar som återstår, tillgänglighet för kollektivtrafik och inlastning m.m.

Stockholms Stadsteater AB har som uppdrag och ägardirektiv att försäkra sig om en ökande andel rörliga resurser till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten samt på sikt minska behovet av koncernbidrag. Att utveckla en ny scen och driva verksamhet på en sådan innebär en ökad fast kostnads massa för bolaget, vilket initialt kommer att öka dess koncernbidragsberoende. Koncernledningen ser dock positivt på att bolaget bedömer att den nya scenen i Gasklockan kommer att vara självfinansierad år sju. För att detta ska vara möjligt krävs dock att all infrastruktur och kollektivtrafik för publikflöden och besökare utvecklas i takt med projektets tidplan. Utan fungerande logistik kring den nya scenen kommer affärsplanen, som innebär en hög beläggning och publiktillströmningen, samt en volym i verksamhet med 300 föreställningar och 200 speldagar, inte vara möjlig att förverkliga.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr). Ärendet är därför av stor principiell betydelse för såväl Stadsteaterns verksamhet som fastighetsnämnden. Enligt kommunfullmäktiges investeringsanvisningar, uppmanar koncernledningen och stadsledningskontoret, Fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB att återrapportera till nämnd och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen. Vidare vill stadsledningskontoret understryka vikten av att projektet fortsatt drivs enligt stadens projektsyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Bilagor

1. Stadsteaterns tjänsteutlåtande och protokollsutdrag (DUKAS PÅ MÖTET)
2. Investeringskalkyl Gasklocka 2 (SEKRETESS, DUKAS PÅ MÖTET)