

Utlåtande 2018:9 RI+III (Dnr 122-1828/2017)

Upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Mirja Räihä anför följande.

Ärendet

Stockholms stad äger genom fastighetsnämnden fastigheten Skansen 23 med Stockholms Stadsteater AB (Stadsteatern) som största hyresgäst med drygt 80 procent av lokalytorna. Fastigheten omfattar byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset och tar emot cirka tre miljoner besökare per år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift.

Byggnadernas tekniska installationer är uttjänta och en upprustning av fastigheten är nödvändig för att förhindra framtida driftsstopp, med oförutsedda behov av evakuering av hyresgäster som följd. Fastighetsnämnden har tillsammans med Stadsteatern tagit fram ett förslag till genomförandebeslut med en total utgift om 990 mnkr.

Upprustningen ska genomföras i en etapp om 18 månader, med utflytt av verksamheterna samt produktionsstart under våren 2019 och slutförande med återinflytt till halvårsskiftet 2020. Under ombyggnaden ska Stadsteaterns verksamhet fortsätta på tillfälliga nya platser, både som enstaka evenemang och som längre projekt i såväl ytter- som innerstad. Verksamheten flyttar ut och kan därmed möta ny publik.

Efter genomfört projekt uppgår ett hyrestillägg på helårsbasis för Stadsteatern om 30 mnkr, vilket ska bäras av bolaget. Fastighetsnämnden nettonuvärde för investeringen bedöms till drygt 300 mnkr och initialt får nämnden ett underskott om cirka 13 mnkr per år på helårsbasis.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB och därefter beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att projektet är viktigt för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av Kulturhuset och Teaterhuset.

Våra synpunkter

Peter Celsings vann år 1967 arkitekttävlingen för uppförande av ett nytt kulturhus, stadsteater och riksbank. Celsings vision var att bygga ett kulturens moderna vardagsrum, öppet mot resten av staden och med stora fria ytor. Celsings förslag planerades som en lång låg glasbyggnad och innebar ett brott med den tidigare historiska plantanken med en öppen vägförbindelse mellan Haga och Stockholm slott.

Kulturhuset byggdes i etapper mellan åren 1968-1974 och var under 12 år hem för Sveriges Riksdag. Huset är en av Stockholms främsta byggnader och dess arkitektur har bland annat inspirerat Renzo Piano och Richard Rogers Centre Pompidou i Paris. Nu, efter snart 50 år i stockholmarnas tjänst, har det blivit dags för en nödvändig och genomgripande renowing av Kulturhuset Stadsteaterns lokaler.

Upprustningen av Skansen 23 kommer att se över hur lokalerna kan göras mer attraktiva för både kvarvarande och framtida hyresgäster. Bland annat ska ett besökscenter i Plattanplanet i Kulturhuset utredas för att möjliggöra ett bättre, tydligare och mer effektivt mottagande av besökare och publik. Kulturhusets synnerligen höga kulturhistoriska värde kommer självklart tas tillvara och det vårdprogram som finns säkerställer att de ursprungliga kvaliteterna bevaras i upprustningen. Projektet säkerställer också en mer hållbar och energieffektiv byggnad samt en bättre inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida lokalanpassningar.

Kulturhuset Stadsteaterns vision är att vara en angelägenhet för alla stockholmare med yttrandefrihet, konstnärlig frihet och det fria ordet som grund. Kulturhuset är och ska vara en mötesplats för olika röster och ska vara tillgängligt för alla, oavsett bakgrund och identitet. Denna grundinställning genomsyrar verksamheten och har legat till grund för att Kulturhuset Stadsteatern vid Sergels torg av många uppfattas som Stockholms självklara mittpunkt.

Under tiden huset renoveras skapas en unik möjlighet att sprida Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet. Genom de samarbeten och den omfattande verksamhet som redan idag placerats i Skärholmen och Vällingby och nya möjliga samarbetsytter kommer verksamheten kunna etablera nya kontakter och möta en ny publik som förhoppningsvis kommer att följa med när verksamheten flyttar tillbaka till ett nyrenoverat och modernt kulturhus. Samtidigt ska en viss temporär verksamhet finnas kvar i anslutning till Sergels torg för att göra torget levande och tryggt även under ombyggnadstiden.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholms Stadsteater AB
3. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden/staden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla publiken då bolaget kommer att bedriva sin

verksamhet i varierande, och andra verksamheters, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet temporärt ska bedrivas ute på torget måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Flera verksamhetsytor inom fastigheten nyttjas inte fullt ut, särskilt kvälls- och nattetid. Ett levande Kulturhus erbjuder kultur till besökare under fler timmar på dygnet. Olika verksamheter kan ske i en och samma lokal olika dagar och/eller olika delar av dygnet. Detta har tidigare skett i Kulturhuset. Upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern bör genomföras för att underlätta samutnyttjande av lokaler mellan olika verksamheter.

Vi vill också understryka vikten av att projektet håller en strikt kostnadskontroll. Kostnadsökningar skulle riskera att drabba flera av stadens större projekt och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Stockholm den 17 januari 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Mirja Räihä

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Stockholms stad äger fastigheten Skansen 23 genom fastighetsnämnden. Fastigheten omfattar Kulturhuset och Teaterhuset och har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvm. Av dessa är cirka 45 000 kvm lokalarea. Resterande ytor är driftutrymmen, som inte är uthyrningsbara. Byggnaderna uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974, då de invigdes i sin helhet. År 1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes.

Stadsteatern är den största hyresgästen med drygt 80 procent av lokalytorna. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB hyr yta för Stockholmsrummet. Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB är också hyresgäster. Det finns därutöver sex restauranger i byggnaderna, samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster.

Kulturhuset och Teaterhuset tar emot cirka tre miljoner besökare per år, varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift. Teater, musik och dans bedrivs på nio scener. Totalt arbetar drygt 1 000 personer, motsvarande drygt 400 årsarbetare, inom verksamheternas olika avdelningar. I byggnaderna finns ett antal profilbibliotek för både barn, ungdomar och flera gallerier med utställningar, samt en biograf. Det inryms också ateljéer och verkstäder för dekor och kostymer till olika produktioner.

I juni 2015 fattade fastighetsnämnden beslut om utredning av upprustning av byggnaderna, som innefattade både de tekniska installationerna och byte av glasfasaden på Kulturhuset. Vid tidpunkten för utredningsbeslutet bedömdes den totala investeringsutgiften understiga 300 mnkr. Därefter har en stor del av byggnadernas tekniska installationer bedömts som uttjänta.

I februari 2016 beslutade fastighetsnämnden om både inriktning och genomförande av ett utbyte av glasfasaden som ett eget projekt, som nu har avslutats.

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut med utgift för utredning om totalt 30 mnkr, gällande upprustning av de tekniska installationerna på byggnaderna. Fastighetsnämnden behandlade då ärendet i enlighet med stadens anvisningar för stora projekt med investeringsutgifter över 300 mnkr, med tillhörande anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Kommunstyrelsens ekonomiutskott behandlade och godkände anmälan av fastighetsnämndens utredningsbeslut i september 2016. I utredningen ställdes bl.a. alternativen att göra upprustningen uppdelad i flera etapper, mot att genomföra den i en etapp. Utredningen kom fram till att det

sammantaget mest fördelaktiga var att genomföra upprustningen samlat i en etapp.

I ett gemensamt ärende i mars 2017 godkände fastighetsnämnden och Stadsteaterns styrelse inriktningen samt hemställde till kommunfullmäktige att godkänna framtagandet av underlag inför genomförandebeslut för upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23 till en beräknad investeringsutgift om 990 mnkr. Upprustningen skulle ske i en etapp. Därefter godkände koncernstyrelsen ärendet på marsmötet samt kommunstyrelsen i början av april. I enlighet med ärendet godkände kommunfullmäktige inriktningen 24 april 2017.

I november 2017 fattade fastighetsnämnden och Stadsteaterns styrelse beslut om genomförandet av projektet i enlighet med de belopp som togs upp i inriktningsbeslutet, och hemställde ärendet till kommunfullmäktige för godkännande. I fastighetsnämndens beslut förtydligades att beloppet om 990 mnkr är inklusive index, vilket motsvarar 930 mnkr exklusive index.

Upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23

Projektet syftar till att säkerställa byggnadernas funktioner och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, samt därmed förhindra framtida driftstopp och oförutsedda hyresgästevakueringar. Projektet har ett övergripande mål att hålla projektets budget och tidsramar så att Stadsteaterns verksamhet kan flytta tillbaka enligt tidplan.

Projektet ska också förbättra byggnadens brandsäkerhet och säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida lokalanpassningar. Vidare ska projektet energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd och taket ska renoveras.

Spillvattenledningarna byts ut och nya fettavskiljare installeras.

Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs. Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och toaletter kommer också installeras tillsammans med en ny fjärrvärmeanläggning och växlare för varmvattenproduktion. Värme- och kylsystem uppgraderas och injusteras samtidigt som styrning byts ut med nya stammar och anslutningsledningar för kyla.

Ventilationen dimensioneras för framtida behov med nya kanaler och omkoppling till befintliga kanaler utanför schakten. Ventilationsaggregaten byts samtidigt ut tillsammans med styr- och övervakningsystem, som också kompletteras med fler funktioner. Elsystemet uppdateras i sin helhet med nya

ledningarna och elcentralerna samt vissa armaturer. Brandlarmet byts där det är nödvändigt. Brandcellsgränser och rökgasevakivering ses över tillsammans med rökluckor och uppgradering av sprinklersystem.

Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan. WC-grupper som påverkas av installationsarbetena kommer att renoveras. I övrigt är inga ytskikt planerade att åtgärdas inom projektet om inte separata överenskommelser med byggnadernas hyresgäster görs.

Stora förändringar kring Sergels torg och Brunkebergstorg pågår i fastighetens närmiljö, vilket kommer att påverka flöden och personströmmar till och från fastigheten. Projektet kommer att ta hänsyn till förändringarna och göra enklare anpassningar så att besökare och publik enklare kan hitta de olika verksamheterna i Kulturhuset och Teaterhuset. I projektet ingår att publikverksamhet flyttas till Sergels torgs nedre del, ”Plattan”, från gatuplanet ovanför, vilket ska förbättra personflödet inom och runt fastigheten.

Under projektet kommer delar av kontorsverksamheten i huset sitta kvar i Teaterhuset med provisoriska lösningar. Restaurangerna behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden. Projektet ger också möjligheter att skapa ett besöks- och publikcenter med biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering och garderob och fungera som ”en väg in” i huset för de besökare som så önskar.

Fastighetsnämnden för även en dialog med övriga hyresgäster om eventuella förändringar där planer upprättas för respektive hyresgäst. Projektet planeras att genomföras i en etapp under 18 månader till en investeringsutgift om 990 mnkr. Huvuddelen av investeringen i projektet utgörs av utbyte av tekniska installationer.

Budgeten för genomförandefasen är fördelad enligt följande:

Byggåtgärder (inkl. miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	20 mnkr
Vatten och avlopp	50 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	340 mnkr
Elsystem	120 mnkr
Byggherrekostnader	70 mnkr

Investeringsutgifterna fördelas per år enligt följande, siffror redovisade i mnkr:

2016	2017	2018	2019	2020
------	------	------	------	------

10

30

70

500

380

Det tidigare inriktningsbeslutet medger utrednings- och planeringsutgifter upp till 90 mnkr, vilka inryms i den totala investeringsutgiften. Hittills uppgår upparbetade utgifter till 24 mnkr.

I budgeten ingår kostnader för att hantera störningar på befintliga hyresgästers verksamheter. Investeringsutgiften täcker också evakueringskostnader om upp till 25 mnkr för Stadsteatern under ombyggnadstiden.

Den nuvarande hyran för Stadsteatern är cirka 80 mnkr per år. Sammanlagt ger investeringen en tillkommande hyra om 30 mnkr per år efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med index sedan år 2007 för Teaterhuset och år 2012 för Kulturhuset.

Fastighetsnämndens externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden p.g.a. nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tillägghyra. Fastighetsnämndens driftskostnader beräknas att minska med 90 kr per kvm motsvarande 4,5 mnkr per år. Resultatpåverkan för fastighetsnämnden kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Fastighetsnämndens initiala underskott efter genomförandet bedöms till cirka 6 mnkr år 2020 och cirka 13 mnkr i helårseffekt år 2021. Därefter förbättras resultatet för fastighetsnämnden med cirka 1,3 mnkr per år. Investeringsanalysen visar också ett positivt nettonuvärde om cirka 326 mnkr.

Genomförandebeslut planeras till början av 2018 i kommunfullmäktige. Därefter planeras detaljprojektering under sommaren 2018. Utflytt av verksamheterna samt produktionsstart genomförs under våren 2019 och slutförs med återinflyttning under hösten 2020.

I projektet samarbetar fastighetsnämnden med en antikvarisk sakkunnig eftersom fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde. Den största risken är fördröjning i tid av olika anledningar, eftersom det kommer påverka Stadsteaterns verksamhet. Det finns också risk för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall. Projektet har en förberedelse för risker genom handlingar som medger omprioriteringar, men också genom ett det finns utrymme i budget för att hantera riskerna.

Konsekvenser för Stockholms Stadsteater AB

Stadsteatern ska i projektet uppnå ett bättre lokalutnyttjande tillsammans med en långsiktigt bra arbetsmiljö. Om verksamheterna skulle behöva stänga akut kan omfattande kostnader för driftstörningar inträffa, vilket kan skada

allmänhetens förtroende för de verksamheter som pågår och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset.

På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år. För att möta detta kommer bolaget i samband med upprustningen att se över och säkerställa att ytanvändningen är anpassningsbar, effektiv och ändamålsenlig, samt arbeta aktivt med både intäkter och kostnader.

Hyresnivån kommer under projektiden vara kvar på den nivå som gäller idag. Kostnaderna minskar för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar. Bolagets intäkter och kostnader kommer till följd av detta att minska med cirka 100 mnkr under ombyggnadsperioden, vilket innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inrymmer verksamheterna inom befintlig budget.

Under ombyggnaden kommer bolagets verksamhet bedrivas som såväl enstaka evenemang som längre projekt på nya platser i både inner- som ytterstad. Det planeras för att ske i samarbete med andra kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare och föreningar m.m. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik på för bolaget nya platser. Temporära lösningar för en mindre del av bolagets verksamhet i anslutning till Sergels Torg har prioritet i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats.

De publika mötena i ytterstaden utökas med Kretsteatern och Parkteatern, men också i andra samarbeten. Här ser bolaget möjligheter att samarbeta med utbildningar som exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar, samt att kunna använda olika offentliga lokaler som medborgarhus och idrottsanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av staden som Skärholmen, Vällingby, Hägersten, Tensta och Årsta. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i centrumbyggnader och gallerior i på olika platser. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad kan i detta också utvecklas i olika ytterstadsområden. Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer också att initieras.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 november 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna genomförandet av projektet, upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 930 mnkr exklusive index, 990 mnkr inklusive index.
2. Fastighetsnämnden beslutar att anmäla beslutet till styrelsen för Stockholm Stadsteater AB, Stockholm Visitors Board, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB.
3. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.
4. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) som instämde i särskilt uttalande från Richard Bengtsson m.fl. (alla L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M).

Fastighetskontorets och Stockholms Stadsteater AB:s tjänsteutlåtande daterat den 7 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvadratmeter, där cirka 45 000 kvadratmeter är lokalarea.

Kulturhuset, skapat av Peter Celsing, uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974. 1971 invigdes husets västra del och Klara scenen. När den östra delen var klar invigdes Kulturhuset i sin helhet 1974.

1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes. Kulturhuset är idag en av Sveriges mest besökta byggnader med cirka tre miljoner besökare per år.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastighetskontoret har därför tillsammans med Stadsmuseet upprättat ett så kallat vårdprogram, det vill säga ett styrdokument som ger stöd och vägledning för beslut i samband med exempelvis renovering. Syftet med ett vårdprogram är att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras.

Nuläge

De tekniska installationerna har uppnått sin livslängd. Samtliga installationer i schakten rivs och ersätts med nya installationer för stammar avseende spill- och

dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla.

Under årens lopp har ändrad verksamhet inneburit att de tekniska systemen blivit om- och utbyggda i flera steg, vilket resulterat i att de nått sin maximala kapacitet. Byggnaderna har idag stora problem med att de gamla avloppsstammarna i gjutjärn har rostat sönder, de spricker, springer läck och sprider lukt.

Fettavskiljaren är gammal och undermålig och har orsakat översvämningar av avloppsvatten från kök ned i garage och i schakt.

Eftersom schakten innehåller asbest krävs en inledande asbestsanering innan eventuella fel på installationer i schakt kan åtgärdas, vilket innebär långa ledtider för åtgärdande av fel. Det innebär också att risken för oplanerad stängning till följd av akuta fel i byggnaderna är stor, med tillhörande betydande ekonomiska och verksamhetsmässiga risker.

Specifikt för Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet medför eventuella akuta avbrott en negativ påverkan på den publika verksamheten – inte bara i närtid utan de kan även skada Kulturhuset Stadsteaterns förtroende och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset.

Hyresgäster

Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvadratmeter, där cirka 45 000 kvadratmeter är lokalarea. I byggnaderna har fastighetskontoret följande hyresgäster inom staden: Stockholms Stadsteater AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB. Stockholms Stadsteater AB är den största hyresgästen som hyr drygt 80% av byggnadernas lokalarea.

Utöver de stadsinterna hyresgästerna återfinns följande hyresgäster: Sex stycken restauranger – Café Panorama, Teaterbaren, Kulturhuset Stories, Nooshi, Barcelona, Tierras – samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster bla; Dressman, Gallerix, Smycken slott, Pocket Shop, Föreningen Norden, Regeringskansliet, Rob. Engström, AMF Pension och Designtorget.

Stockholms Stadsteater AB

Kulturhuset vid Sergels Torg tar årligen emot cirka tre miljoner besökare varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift. Totalt arbetar drygt 1 000 personer motsvarande 417 årsarbetare inom de olika avdelningarna.

I byggnaderna återfinns nedanstående verksamheter:

Scenkonst – Teater, musik och dans bedrivs på nio scener; Stora scenen, Klarascenen, Lilla scenen, Studion, Marionetteatern, Kilen, Hörsalen, Lagret och Kafé Klara.

Bibliotek/litteraturverksamhet – Det finns ett antal profilbibliotek för barn, ungdomar, unga vuxna och vuxna. Det finns även bibliotek med specialinriktning på musik, film och serier. På de olika scenerna anordnas dessutom diverse

litteraturkvällar och möten med svenska och internationella författare.

Utställningar – Inom fastigheten finns tre gallerier.

Debatter/film och evenemang – I Kulturhuset finns en biograf. På de olika scenerna och gallerierna anordnas dessutom diverse debatter och andra evenemang.

Ateljéer/verkstäder och scenteknik – Ateljéerna/verkstäderna och scenteknikerna servar all verksamhet inom Stockholms Stadsteater AB. Här tillverkas bland annat dekor och kostymer till de olika produktionerna/programmen.

Ledning och stödfunktioner – Den exekutiva och konstnärliga ledningen för bolaget sitter på plan 8.

Tidigare beslut

Ett ursprungligt utredningsbeslut (fsk Dnr 2.4-225/2015) fattades i juni 2015 som innefattade både de tekniska installationerna i fastigheten och byte av glasfasaden på Kulturhuset.

Åtgärder för glasfasad särskildes ur projektet i ett eget ärende som gick till inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden 2016-02-02 (fsk Dnr 2.4-225/2015)

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut gällande upprustning av tekniska installationer med mera i fastigheten Skansen 23, till en utredningsutgift om maximalt 30 mnkr (fsk Dnr 2.6-301/2016).

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i september 2016 godkändes anmälan. Av synpunkterna framgår att två alternativ ska utredas och ställas mot varandra. Den samlade ekonomiska bilden ska utgöra tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Fastighetsnämnden beslutade i mars 2017 att ge fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att kommunfullmäktige godkände inriktningsbeslutet, att ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med förordat alternativ (1) i tjänsteutlåtandet.

I april 2017 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut gällande Upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23 enligt alternativ 1 (Dnr 112-345/2017) till en utredningsutgift om maximalt 90 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern och har samrått med stadsledningskontoret. Samverkan har skett med hyresgästen Stockholms Stadsteater AB, samt med Stockholm Stadshus AB och Stadsmuseet.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, och därmed förhindra framtida driftsstopp med eventuell oförutsedd evakuering av hyresgäster.

Projektet har ett övergripande mål att hålla projektets budget och tidsramar så att bolagets verksamheter kan flytta tillbaka enligt tidplan.

Mål:

Säkerställa byggnadens funktion för framtiden

- Förhindra framtida driftsstopp genom upprustning av tekniska installationer.
- Säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida lokalanpassningar.
- Asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida ombyggnationer saneras.
- Förbättra byggnadens brandsäkerhet.
- Energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd.

Anknyter till kommunfullmäktiges mål:

- o Energianvändningen är hållbar.
- o Stockholms miljö är giftfri.
- o Inomhusmiljön i Stockholm är sund.

och fastighetsnämndens mål:

- o Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi

Säkerställa byggnadernas långsiktiga värde

- Anpassa de tekniska installationerna för ett framtida flexibelt lokalutnyttjande.
- Göra byggnaderna mer attraktiva för nuvarande- och kommande hyresgäster.
- Skapa attraktiva entréplan (plattanplanet och gatuplanet), för besökare och hyresgäster.
- Säkerställa driftsäkerheten samt minska drift och underhållskostnader.
- Säkerställa fastighetens kulturhistoriska värde.

Anknyter till kommunfullmäktiges mål:

- o Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.
- o Stockholm är en tillgänglig stad för alla.

och fastighetsnämndens mål:

- o Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.

Säkerställa projektets lönsamhet

- Hålla projektets tidsramar och minimera verksamheternas störning.

- Hålla projektets budget och hitta besparingsmöjligheter som medför lägre projektkostnad.
 - Nöjda hyresgäster under projektets genomförande genom god dialog med hyresgäster och med tydlig information till berörda parter.
- Anknyter till fastighetsnämndens mål för 2017, fastslagna i nämndens verksamhetsplan:
- o Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning.

Mål för bolaget

Bolagets mål är att ha ett bättre lokalutnyttjande samt långsiktigt säkerställa en god fysisk arbetsmiljö. Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet kommer med de nya förutsättningarna att fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Projektet kommer även bidra till ekonomisk stabilitet då alternativet att avstå från upprustning innebär en ekonomisk risk.

Projektets omfattning

Teknisk upprustning

Den tekniska upprustningen innebär att samtliga installationer i schakten rivs och ersätts med nya installationer för stammar avseende spill- och dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla. I samband med rivning av installationer sker asbest- och pcb-sanering av utrymmen i schakt.

Upprustningsåtgärder som kommer att utföras i genomförandeskede summeras enligt nedan:

Spillvatten, dagvatten

Spillvattenledningar byts ut och nya fettavskiljare installeras. Pumpgrop upprustas med pumpar och styrning. Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs.

Tappvatteninstallationer

Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och WC-grupper kommer att installeras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras.

Värmesystem och kylsystem

Hela systemet uppdateras och justeras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras. Systemets styrning byts ut, vilket även gäller stammar och anslutningsledningar. Kylsystemet uppdateras.

Ventilation

Ventilationen dimensioneras efter uppskattat framtida besöksantal. Nya kanaler monteras i samtliga schakt. Utanför schakt kommer omkoppling till befintliga kanaler att utföras. Ventilationsaggregaten ersätts med nya. I restaurangerna monteras nya ventilationskåpor. Styr- och övervakningssystemet byts ut,

kompletteras med fler funktioner och ansluts till Stockholms stads driftdator.

El och belysning

Elsystemet uppdateras i sin helhet till ett 5-ledarsystem. Det betyder också att ledningar, elcentraler och belysning byts eller uppgraderas. Ett nytt belysningsstyrningssystem installeras.

Brandtekniska åtgärder

Brandlarmet och utrymning ses över i sin helhet och brandlarmet byts där så är nödvändigt. Rök-gasevakivering ses över och rökluckor byts ut. Sprinklercentralen byggs om och sprinklersystemet uppgraderas. Vissa brandtekniska åtgärder utförs där till exempel byte av isolering sker.

Byggåtgärder

Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan. WC-grupper som påverkas av installationsarbetena kommer att renoveras. I övrigt är inga ytskikt planerade att åtgärdas inom projektet om inte separata överenskommelser med byggnadernas hyresgäster görs. Kulturhusets tak renoveras och säkerställs för framtiden.

Avgränsningar

Den tekniska upprustningen avser utbyte av de tekniska grundsystemen i fastigheten, framförallt placerade i schakten. Det innebär att gränsen mot befintliga hyresgäster ligger i anslutning till deras verksamhetsyta och att inga generella utbyten av installationer kommer att göras inom de ytor som är uthyrda. Vissa delar inom ytorna kommer dock att påverkas och i särskilda fall kommer större ingrepp att krävas då schakten angränsar till verksamhetsytan, till exempel där det krävs byte av golvbrunn.

Efter upprustningen kommer ingen eller väldigt lite ha påverkat verksamhetsytornas ytskikt, el, belysning eller ventilationsdon.

Fastighetsutveckling

Fastighetskontoret kommer nu att se över hur lokalerna kan göras mer attraktiva för både kvarvarande hyresgäster och framtida. Detta kan till exempel göras genom att förbättra logistiken och flödena till olika verksamheter i Kulturhuset och Teaterhuset, där plattanplanets besökscenter och gatuplanets användning får en central roll. Ett annat exempel är att se över om det är möjligt med längre öppettider för att göra byggnadernas lokaler mer attraktiva.

Som underlag till översyn av byggnadens användning och lokalutnyttjande har fastighetskontoret gjort en flödesanalys av persontrafik inom och intill byggnaderna, samt även en första marknadsanalys avseende vilken typ av verksamheter som på bästa sätt kompletterar Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet. Utredningarna tjänar som underlag att identifiera rätt verksamhet för Kulturhusets lokaler i gatuplan, som idag nyttjas för biljettkassa. Nästa steg är att med hjälp av underlaget och i samarbete med bolaget välja inriktning på den nya verksamheten i gatuplanet samt detaljera och ta fram ett koncept för lokalerna.

Stora förändringar kring Sergels torg och Brunkebergstorg pågår i fastighetens närmiljö, vilket kommer att påverka flöden och personströmmar till och från fastigheten. Projektet kommer att ta hänsyn till förändringarna och göra enklare anpassningar så att besökare och publik enklare kan hitta de olika verksamheterna i Kulturhuset och Teaterhuset.

Bolagets lokalutveckling

En analys av bolagets lokalutnyttjande pågår, där syftet är att öka yteffektiviteten. Bolaget kommer i och med renoveringen att lämna gatuplanet i Kulturhuset samt att i större utsträckning använda plattanplanet för verksamhet.

Besökscenter

För att möjliggöra ett bättre, tydligare och mer effektivt mottagande av besökare och publik i fastigheten har fastighetskontoret tillsammans med bolaget utrett möjligheten att skapa ett besökscenter i plattanplanet i Kulturhuset.

Genom ett mer utvecklat bemötande förbättras förutsättningarna att möta olika besöksgruppers behov och visa på verksamhetens variationsrikedom. Besökscentret skulle bland annat kunna rymma biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering, garderob med mera och fungera som ”en väg in” i huset för de besökare som så önskar. Genom ett nytt besökscentrum frigörs ytor i gatuplanet där nuvarande biljettkassa är belägen.

Övriga hyresgästers utveckling

Fastighetskontoret har fört en dialog med övriga hyresgäster under planeringsskedet, det arbetet kommer att fortgå och planer för respektive hyresgäst upprättas.

En uppskattad kostnad och hyresintäkt för kommande verksamhet finns med i investeringskalkylen för projektet.

Påverkan på hyresgäster

Provisoriska installationslösningar kan ordnas för flertalet av butikerna och restaurangerna på plattan- och gatuplanet i Kulturhuset och Teaterhuset. Bedömningen är att de flesta av dessa hyresgäster kan fortsätta bedriva verksamhet under upprustningen. Delar av kontorsverksamheten sitter kvar i Teaterhuset, provisoriska installationslösningar ordnas för dessa. Restauranger högre upp i byggnaderna behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden.

Påverkan på Stockholms Stadsteater AB

Fastighetskontoret och bolaget har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projektiden är densamma som 2016 års nivå. Vidare har bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för budget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av projektet.

Under ombyggnationen kommer bolagets verksamhet bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstad, vilket kommer att ske i samarbete med andra

kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare, föreningar etcetera. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik, på för bolaget unika platser. De befintliga verksamheterna i Skärholmen och Vällingby samt Parkteatern kommer att bedrivas som vanligt. Nämnade samarbeten kan ha olika form och avse såväl enstaka evenemang som längre projekt.

Bolagets verksamhet kommer under ombyggnationen inte vara lika omfattande som idag. Nedan beskrivna samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler i Skärholmen, Vällingby, Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som finns avsatta inom fastighetskontorets projektbudget för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget kommer att klara ombyggnadsperioden utan utökad budget.

Temporära lösningar för en mindre del av bolagets verksamhet i anslutning till byggnaden vid Sergels Torg har prioritet i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats och för att behålla publik. Omvandlingen av Sergels Torg innebär redan idag att det är färre personer i rörelse i området, varför en bibehållen mindre verksamhet vid torget även medför positiva effekter för Sergels Torg som plats.

En mer omfattande verksamhet i ytterstaden knyter väl an till kommunfullmäktiges mål om levande och trygga stadsdelar samt att stockholmarna har nära till kultur och eget skapande. Det kan vidare stärka förutsättningarna att nå nya grupper, något som bidrar till att uppfylla målet om ett demokratiskt hållbart Stockholm.

De publika mötena i ytterstaden ska utökas, såväl vad gäller turnéer med Kretsteatern och Parkteatern som samarbeten med civilsamhället. Speciellt intressant är möjligheten att samarbeta med skolor och utbildningar såsom exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar samt att kunna använda olika offentliga lokaler/platser såsom medborgarhus, kulturskolor och sportanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av ytterstaden såsom bland annat Skärholmen och Vällingby. De tillfälliga biblioteksverksamheterna ska utvecklas i dialog med Stockholms Stadsbibliotek. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i såväl inner- som ytterstaden. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad är verksamheter som med fördel kan ges möjlighet att också utvecklas i olika ytterstadsområden.

Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer att initieras i både inner- och ytterstad.

Forum/debatt kan, i samarbete med olika lokala grupper, även utveckla sin verksamhet i både inner- och ytterstad.

Hållbarhet och kvalitet

I byggnaderna har asbest konstaterats och nödvändiga asbestsaneringar kommer att utföras.

Sanering av PCB har tidigare skett i byggnaderna där det har varit möjligt. I och med upprustningen möjliggörs fortsatt sanering. Enligt lag ska byggnaden ha varit sanerad från PCB senast 2014, men fastighetskontoret har fått dispens från

miljöförvaltningen till 2020, och kvarvarande PCB-fogar i schakt kommer i och med den tekniska upprustningen att ha sanerats från PCB till dess.

Solceller finns idag installerat på Kulturhuset, fastighetskontoret har bedömt att uppgradering inte är ekonomiskt motiverat, utan dessa behålls i sin nuvarande form.

Klimatanpassning utifrån stadens dagvattenstrategi kommer att utföras för flerårsregn för att förhindra framtida översvämningar.

Tidplan

Produktionstiden beräknas till 18 månader.

Genomförandebeslut	Vintern 2017
Detaljprojektering	Sommaren 2018
Utflytt, produktionsstart	Våren 2019
Inflytt	Hösten 2020

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret i samarbete med bolaget. Projektets styrgrupp består av förvaltningschef och fastighetschef på fastighetskontoret, VD samt ledningsrepresentanter från Stockholms Stadsteater AB, representanter från Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Investeringsutgifterna bedöms till totalt 930 mnkr exklusive index, 990 mnkr inklusive index. Huvuddelen av investeringen i projektet utgörs av utbyte av tekniska installationer.

Projektet inryms inte inom nuvarande budget utan finansieras genom utökade medel.

Budgeten för genomförandefasen är fördelad enligt nedan:

Byggåtgärder (inkl miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	20 mnkr
Vatten och avlopp	50 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	340 mnkr
Elsystem	120 mnkr
Byggherrekostnader	70 mnkr

Investeringsutgifterna fördelas per år enligt följande, siffror redovisade i mnkr:

2016	2017	2018	2019	2020
10	30	70	500	380

Inriktningsbeslut medger utrednings- och planeringsutgifter upp till 90 mnkr, vilka inryms i den totala investeringsutgiften. Hittills upparbetade utgifter uppgår till 24 mnkr.

I investeringskalkylen har en uppskattning gjorts för externa hyresgästers eventuella upprustningar, i de fallen har även en hyresintäkt beräknats.

Hänsyn har tagits till kostnader för att hantera störningar på befintliga hyresgästers verksamheter. Investeringsutgiften täcker evakueringskostnader för bolaget under ombyggnadstiden upp till ett belopp av 25 mnkr.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2016) för bolaget är cirka 77 mnkr per år inklusive el och värme. Sammanlagt ger dessa investeringar en ny beräknad hyra från och med år 2021 om cirka 107 mnkr per år, exklusive index, räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökats med indextillägg under många år då nuvarande hyresavtal ingicks år 2007 för Teaterhuset och år 2012 för Kulturhuset.

Externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden till följd av nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra.

Fastighetskontorets driftskostnader beräknas att minska med 90 kr per kvadratmeter motsvarande 4,5 mnkr per år.

Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK	1	-6	-13	-12	-10
Resultatpåverkan Bolaget	0	0	0	0	0
Resultatpåverkan Staden	1	-6	-13	-12	-10

Kontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma det negativa resultat som projektet genererar i nuvarande budget vilket då förutsätter ett justerat avkastningskrav.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om cirka 326 mnkr. För staden som helhet ger totalinvesteringen ett nettonuvärde om 326 mnkr (se bilaga 1).

Bolagets ekonomi under ombyggnaden

Bolagets planering har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projekttiden är densamma som 2016 års nivå (indexregleras). Vidare har bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för budget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av projektet.

Bolagets intäkter samt kostnader minskas med totalt 100 mnkr under åren 2019 – 2020, vilket ger ett 0-resultat för bolaget. På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år avseende den yta i fastigheten som bolaget har

idag minskat med ytan för gatuplan i Kulturhuset. Återflytt är planerad till halvårsskiftet 2020.

Bolaget kommer i samband med upprustningen se över och säkerställa att ytanvändningen är anpassningsbar, effektiv och ändamålsenlig, samt arbeta aktivt med både intäkter och kostnader.

Under ombyggnadsperioden minskar kostnaderna för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar.

Minskningen av bolagets kostnader motsvarar minskningen av bolagets egenintäkter.

De ovan beskrivna planerade samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby och Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som fastighetskontoret avsatt för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inrymmer verksamheterna inom befintlig budget.

Risk

Riskerna hanteras enligt stadens system för riskhantering. Det betyder att en riskanalys utförs och för de risker som har ett högt riskvärde väljs handlingsalternativ och ansvarig person samt plan för uppföljning.

I nuläget ses följande risker:

- Upprättande av programhandlingar för utveckling av fastigheten sker parallellt med bygghandlingar för de tekniska installationerna. Det innebär en risk med förändrade eller tillkommande utgifter på grund av eventuellt förändrade förutsättningar som inte är kända i dagsläget. *Projektet hanterar risken genom att upprätta handlingar som kalkyleras, då kan prioriteringar göras inom den budgetram projektet har.*
- Störningar på kvarvarande hyresgäster under byggtid, vilket kan leda till oförutsedda kostnader och förlängd entreprenadtid. *Projektet har påbörjat en utredning där en planering utförs för att hantera de störningar som kan uppstå.*
- Risker för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall. *Projektet har genomfört en miljöinventering för att kartlägga de miljöfarliga avfallen, dock är inte alla delar tillgängliga för inventering.*
- Då byggnaderna är blåklassade och har ett högt bevarandevärde finns en risk att vissa lösningar inte går att genomföra eller blir svårare att genomföra. *Projektet samarbetar med antikvarie från Stadsmuseet.*
- Svårt med etablering samt transporter på grund av platsbrist samt många restriktioner i framkomlighet i centrala Stockholm. *Projektet har startat en utredning för etablering och transporter som ska finnas färdig inför kommande entreprenadupphandling. Samarbete ska också utföras tillsammans med trafikkontoret och övriga byggprojekt i området.*

Kommunikation

Det övergripande kommunikationsarbetet i projektet ska göra det tydligt för hyresgäster och Stockholmare varför projektet genomförs och vad de kan förvänta sig när det är klart. Projektet ska stödja Kulturhuset Stadsteaterns egen kommunikation kring vart verksamheten flyttar under projektiden.

Rapportering

Rapportering sker löpande till styrgruppen. Projektet skickar enligt stadens system för stora investeringsprojekt lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB och därefter beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har svarat med ett gemensamt tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
2. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.

1. De för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna av genomförandet för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm

m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) och Karin Ernlund (C) som instämde i det särskilda uttalandet från Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L).

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det är nödvändigt att fastighetsnämnden genomför en upprustning av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Teaterhuset. Åtgärderna är angelägna och i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga uppdrag för fastighetsnämnden att tillhandahålla lokaler för stadens verksamheter.

Fastighetsnämnden har redogjort för att investeringen för staden som helhet har ett nettonuvärde om 326 mnkr. Projektet innebär dock för nämndens räkning ett initialt underskott om cirka 6 mnkr år 2020 med helårseffekt år 2021 om cirka 13 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att beslutsunderlaget innehåller tillräckliga marginaler för att klara eventuella risker, som krav på bevarande av konstnärliga kvaliteter eller andra åtgärder som kan påverka ekonomin eller tidplanen i projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen utgår också ifrån att fastighetsnämnden arbetar aktivt med att säkerställa ekonomi för evakuering och tillfälliga lösningar för övriga hyresgäster.

Investeringsutgiften om totalt cirka 990 mnkr motsvarar cirka 14 000 kr per kvm för byggnaderna. Nivån är inte orimlig sett till projektets komplexitet med hantering av hyresgäster, samtidigt som en stor andel av byggnadens installationer byts ut och uppgraderas tillsammans med sanering av asbest och PCB.

Stadsteaterns föreställningar och utställningar behöver planeras med god framförhållning och projektet är förenat med risker som kan innebära både tidsfördröjningar och budgetöverskridande. Eftersom projektet i enlighet med tidigare beslut ska genomföras i en etapp, då detta bedömts som sammantaget mest fördelaktigt, kan stadsledningskontoret och koncernledningen konstatera att projektet behöver ha högsta prioritet i att hålla tidplan samtidigt som det också måste ha ett aktivt arbete med att hålla nere utgifterna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar att Stadsteaterns verksamhet flyttar ut och använder sig av nya möjligheter att möta besökare av verksamheterna i bl.a. ytterstaden. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är positivt att fastighetsnämnden i projektet allokerat medel för att lösa tillfälliga lokaler för Stadsteatern och att bolaget bedöms inrymma de förändrade verksamhetsförutsättningarna under ombyggnaden inom befintlig budget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stadsteatern i samband med upprustningen kommer att se över att ytanvändningen är effektiv och

ändamålsenlig, samt att bolaget kommer att arbeta aktivt med både sina intäkter och kostnader. Därför är det också positivt att bolagets ytanvändning effektiviseras något till följd av att publik verksamhet flyttas till Sergels torgs nedre del, "Plattan", från gatuplanet ovanför, och att det samtidigt förbättrar personflödet inom och runt fastigheten

Den tillkommande hyran om 30 mnkr per år för Stadsteatern bedöms rimlig, då befintlig hyra enbart höjts med index sedan många år. Den tillkommande hyran ska bäras av bolaget och bedöms också inrymmas i befintlig budget, vilket ligger i linje med att bolaget heller inte har framställt någon ändrad prognos till följd av upprustningen. Verksamheten kommer med nya förutsättningar fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan också konstatera att det är viktigt för bolaget att öka självfinansieringsgraden och därför på sikt ska verka för att förbättra intäkterna i bolaget.

I projektet ingår evakueringslokaler för Stadsteatern och bolaget ska betala full hyra under projektiden. Under ombyggnadsperioden kommer bolaget genom evakueringslokalerna kunna bedriva verksamhet i både enstaka evenemang och längre projekt på nya platser i såväl inner- som ytterstad.

Upprustningen bedöms medföra att Kulturhuset och Teaterhuset för lång tid framöver kan fortsätta fungera för att årligen kunna ta emot de miljontals invånare och turister som besöker byggnaderna. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser därför att projektet blir ett viktigt bidrag för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av Kulturhusets och Teaterhusets centrala roll i Stockholm.

I projektet konstateras att om en upprustning inte genomförs kan akuta underhållsåtgärder komma att medföra oplanerade avbrott som i sin tur innebär att evenemang och föreställningar behöver ställas in. Det bedöms av Stadsteatern kunna skada förtroendet för verksamheterna och kan långsiktigt minska antalet besökare i huset. Stadsledningskontoret och koncernledningen delar den bedömningen.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 990 mnkr, samt att kommunfullmäktige beslutar att godkänna de för Stockholms Stadsteater AB redovisade konsekvenserna för genomförandet av upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23. Fastighetsnämndens utgifter för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla sin publik då man kommer att bedriva sin verksamhet i varierande, och andra verksamheters, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet ska temporärt ska bedrivas ute på torget så måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Flera verksamhetsytor inom fastigheten nyttjas inte fullt ut, särskilt kvälls- och nattetid. Ett levande Kulturhus erbjuder kultur till besökare under fler timmar på dygnet. Olika verksamheter kan ske i en och samma lokal olika dagar och/eller olika delar av dygnet. Detta har tidigare skett i Kulturhuset med musikfester i de lokaler som Teaterbaren driver verksamhet där inbjudna DJs från hela världen har spelat.

Upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern bör genomföras för att underlätta samutnyttjande av lokaler mellan olika verksamheter.

Vi vill också understryka vikten av att man håller en strikt kostnadskontroll. Kostnadsöverstigningar drabbar de flesta av kontorets större projekt, och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Lotta Edholm m.fl. (alla L) enligt följande.

Kulturhuset Stadsteatern står inför en omfattande och nödvändig renovering. Att upprätthålla tillgängligheten och behålla publiken då bolaget kommer att bedriva sin verksamhet i varierande, och andra verksamheters, lokaler kommer att ställa höga krav.

Kulturhuset Stadsteatern fyller en viktig funktion också genom sitt läge vid det alltmer utsatta Sergels torg. Om verksamhet temporärt ska bedrivas ute på torget måste det ske på ett sätt som låter Sergels torg vara en öppen, trygg och tillgänglig plats.

Flera verksamhetsytor inom fastigheten nyttjas inte fullt ut, särskilt kvälls- och nattetid. Ett levande Kulturhus erbjuder kultur till besökare under fler timmar på dygnet. Olika verksamheter kan ske i en och samma lokal olika dagar och/eller olika delar av dygnet. Detta har tidigare skett i Kulturhuset. Upprustningen av Kulturhuset Stadsteatern bör genomföras för att underlätta samutnyttjande av lokaler mellan olika verksamheter.

Vi vill också understryka vikten av att bolaget och fastighetsnämnden håller en strikt kostnadskontroll. Kostnadsöverstigningar drabbar de flesta av fastighetsnämndens större projekt och riskerar att tränga ut andra viktiga investeringar som staden behöver göra, särskilt på kultur- och idrottsområdet.