



Handläggare: Jan Lind
Projekt enheten
Tel: 508 269 51
Jan.lind@fsk.stockholm.se

2005-10-14

Dnr: FS2005/203/76

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

**Utbyte av ventilationssystem och installationer m.m. i Skansen 23.
Teaterhuset. Lägesrapport**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande rapport gällande utbyte av installationer m.m. i fastigheten Skansen 23.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar medge en utökad projektbudget med 19 mnkr.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende avlämnar kontoret rapport gällande den ombyggnad samt utbyte av installationer i Kulturhuset som Gatu- och fastighetsnämnden beslutade om 2004-10-12.

Kostnaderna för ombyggnader och installationsbyten är för närvarande bedömda till 186 mnkr vilket är 19 mnkr mer än budgeterat. Orsaken till fördyringen är ökade kostnader för Stadsteaterns evakuering, kulturförvaltningens evakuering och omflyttningar inom lokalerna samt att beslutsprocessen försenades vilket ledde till högre installationskostnader.

Investeringsuppgifterna för 2006 respektive 2007 beaktas i samband med upprättande av kommande investeringsplaner.

Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret redovisade vid nämndens sammanträde 2000-12-12 ett tjänsteutlåtande avseende genomförandebeslut för utbyte av luftbehandlingsanläggningen m.m för Teaterhuset. Programkostnads-

kalkylen visade då på en projektkostnad av 188 mnkr och byggde på att hela husets verksamhet skulle evakueras under byggtiden. Ärendet bordlades och återremitterades vid nämndens sammanträde 2001-03-13. Som skäl för återremiss åberopades att staden istället skulle göra denna typ av ombyggnader vid lågkonjunktur för att stimulera sysselsättningen och ej vid ett överhettat arbetsmarknadsläge.

Vid GFN:s sammanträde 2003-11-04 fick kontoret i uppdrag att enligt inriktningsbeslut projektera en systemhandling inför utbytet av ventilation- och installationssystem i Teaterhuset. Under projekteringen gick framkom det stora behovet av en total ombyggnad av kontorskransen och att yteffektivisera kontorsytorna för Stadsteatern och Kulturförvaltningen. På detta sätt skulle stora ytor kunna frigöras för plan 10 och 11 och dessa ytor skulle kunna uthyras till annan hyresgäst. Uthyrningen genererar hyresintäkter som skulle kunna hjälpa till med att finansiera projektet. En systemhandlingskalkyl visade att i kostnadsläge maj 2004 skulle ventilations- och installationsombyggnaden uppgå till 117 mnkr och kontorsombyggnaden till 50 mnkr.

Genomförandet byggde på att ombyggnaden delades upp i tre etapper och att evakueringen sker inom byggnaden samt att Stadsteaterns verksamhet skulle kunna fortgå utan några som helst begränsningar.

Systemhandlingskalkylen byggde även på att den beslutstidplan som upprättades medgav att samtliga beslut gällande projektet d.v.s från GFN, KS och KF skulle tas under senhösten 2004, för att entreprenadupphandlingarna skulle kunna ske i början av 2005 då bedömningen var att det låga konjunkturläget fortfarande gällde.

2004-10-12 fick Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra utbytet av ventilationssystem, installationer m.m till en beräknad kostnad av 117 mnkr samt att genomföra erforderlig ombyggnad och yteffektivisering av kontorsdelarna för en kostnad av 50 mnkr. Gatu- och fastighetsnämnden hemställde också om Kommunfullmäktiges godkännande.

2005-02-21 beslöt också Kommunfullmäktige enligt ovan.

Ärendets beredning

Fastighets- och saluhallskontorets (FSK) inhyrda konsult, Byggkonsult KNSS AB har tillsammans med hyresgästen Stockholms Stadsteatern tagit fram ett program över hur ombyggnaden skall genomföras och därefter förberett en LOU-upphandling för elva delade entreprenader, DE 1-11. Efter det att anbud inkommit har upphandlingar av alla kategorier skett. Arbetet startades upp med en rivningsentreprenad i slutet på juni 2005 och därefter sker en successiv påkoppling av resterande entreprenader.

En organisation som omfattar Stadsteaterns representanter, FSK och projektledningen bildades för att samordna hyresgästens verksamhet och bygget.

Kulturförvaltningen lät meddela runt semestern 2004 att de för sin del skulle flytta hela sin verksamhet till externt förhyrda lokaler under 2005, varför ingen planering för deras provisorier skedde. Under våren 2005 meddelade dock Kulturförvaltningen att de kommer att kvarsitte i lokalerna. Projektorganisationen har nu utökats med representanter från Kulturförvaltningen.

Ekonomi

Inriktningsbeslutet 2003 bedömde projektkostnaden till 188 mnkr.

När genomförandebeslutet togs hade dock projektkostnaden sänkts till 167 mnkr beroende på bedömningen att hyresgästerna skulle kunna sitta kvar i huset under byggtiden genom att nya ytor tillskapades så att endast mindre evakueringskostnader skulle uppstå. Dessutom bedömdes kostnadsläget för installationer som mycket förmånliga. Bägge dessa bedömningar var dock för optimistiska.

Evakueringen av Stadsteaterns replokaler har ökat med ca 4 mnkr mot genomförandebeslutets budget.

Det har också blivit nödvändigt att evakuera Kulturförvaltningen vilket ej bedömdes nödvändigt tidigare. Kostnaderna för att evakuera ca 40 arbetsplatser inkl hyra, anpassningar, flytt och återställningar uppskattas till ca 6 mnkr.

Upphandlingarna av installationer har inte kunnat genomföras i samma kostnadsläge som genomförandebeslutets kalkyl då installationspriserna i regionen stigit kraftigt. Detta har gett en ökning av kostnaderna för projektet med ca 9 mnkr.

Dessa omständigheter medför att projektkostnaderna bedöms öka med ca 19 mnkr jämfört med genomförandebeslutets kalkyl.

Fastighetens ombyggnad leder till att ytterligare 3 200 kvm kontorsytor kan hyras ut. Uthyrningen av dessa lokaler kommer att generera nya hyresintäkter som hjälper till att finansiera projektet. Ännu saknas dock hyresgäster till en stor del av dessa ytor.

Tidplan

Projektet följer upprättad tidplan och de förseningar som inledningsvis uppkom har arbetats in. Viss omläggning av installationstekniken har gjorts gällande byten av teaterventilationen, från teaterns speluppehåll år 1 till år 2. Detta gör att entreprenadstarten för etapp 1 kunde ske i slutet av juni 2005 som planerat för att färdigställas under januari 2006. Etapp 2 påbörjas i februari 2006 och avslutas i augusti 2006. Etapp 3 påbörjas i september 2006 och avslutas i mars 2007. Allt bedöms vara klart under våren 2007.

S

Risker med projektet

Kontoret identifierar följande risker med detta projekt:

- Att någon eller flera av de upphandlade entreprenörerna kommer på obestånd och ej kan fullfölja sitt åtagande. FSK har erhållit bankgaranti för arbetena.
- Att verksamheten på Stadsteaterns stora scen störs i den omfattning att arbetena måste förläggas nattetid.
- Att tidplanen förskjuts så att kostnaderna för provisorier m.m drar ut på tiden och ökar.
- Att de svårbedömda indexkostnaderna stiger mer än budget.
- Att extrakostnaderna överstiger budget. Stor återhållsamhet för extra beställda arbeten gäller.
- Att återstående lediga kontorsytor ej kan hyras ut till kalkylerad hyresnivå.

SLUT