



Kontaktperson
Handläggare: Jan Lind
Projektenheten
Tel: 508 269 51
Jan.lind@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-05-22

Utbyte av ventilationssystem och installationer m.m. på fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Lägesrapport 2

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande utbyte av installationer m.m. i fastigheten Skansen 23.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende avlämnar kontoret lägesrapport 2 gällande den ombyggnad samt utbyte av installationer i Kulturhuset som Gatu- och fastighetsnämnden beslutade om 2004-10-12.

Ombyggnaden följer beslutad projektbudget på 186 mnkr samt följer tidplan.

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 ombygg-

nader 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 projekteringsens gång 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 ska generera hyresintäkter som hjälper 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 om Kommunfullmäktiges godkännande.

2005-02-21 beslöt också Kommunfullmäktige enligt ovan.

2006-05-04 beslutade nämnden medge en utökad projektbudget med 19 mnkr på grund av ökade kostnader för evakueringar och omflyttningar samt att beslutsprocessen försenats.

Ärendets beredning

Fastighets- och saluhallskontorets (FSK) inhyrda konsult, Byggkonsult KNSS AB har tillsammans med hyresgästen Stockholms Stadsteater och Kulturförvaltningen tagit fram ett program över hur ombyggnaden skall genomföras. De flesta entreprenadupphandlingar DE 1-13, är genomförda och i enlighet med LOU.

Arbetet med Stadsteaterns och Kulturförvaltningens projektgrupper fortskrider, där planering för hyresgästernas drift och provisorier görs fortlöpande och formas efter projektet. Störningar från bygget till

hyresgästerna har hittills kunnat hållas på en rimligt låg nivå och hyresgästernas ordinarie verksamhet har i stort kunnat bedrivas utan större inskränkningar.

De extra evakueringslokalerna för Kulturförvaltningen i fastigheten Varenberg är iordningställda och inflyttade.

I etapp 1 har lokalerna längs Drottningatsfasaden byggts om. Dessa är nu färdigställda och inflyttade samt hyresgästernas verksamhet pågår för fullt i lokalerna.

Etapp 2, Beridarebangatsfasaden, har tomställts och hyresgästerna är evakuerade till fastigheten Varenberg och till ytor i kommande etapp 3 inom huset. Ombyggnationen pågår för fullt.

Projektet går nu in i en ytterligare mellanfas som skall genomföras under Stadsteaterns sommaruppehåll (15/6 – 4/8) och det gäller ombyggnad av plan 3, fläkttrumsplanet. Detta innebär att samtliga teateraggregatrum för stora scenen och övriga små scener (totalt 8 driftrum) skall bytas ut för att vara i full drift till den 4 augusti. Bygget kommer under denna period att arbeta 3-skift.

Etapp 3 gäller lokalerna längs fasaden mot Kulturhuset. Etappen skall påbörjas i september 2006. För att klara evakueringen kommer plan 11 att nyttjas som tillfällig evakueringsyta. Detta är möjligt då dessa ytor saknar hyresgäster. Planeringsarbeten för Stadsteaterns och Kulturförvaltningens utflyttningar av etapp 3 och återflytt till den ombyggda etapp 2 påbörjas nu på detaljnivå.

Ekonomi

Projektbudgeten skall enligt nämndbeslut 2005-11-03 vara 186 mnkr. För närvarande ser budgeten ut att kunna hållas. Dock återstår många problem att lösa.

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 för dessa ytor.

Tidplan

Entreprenadstarten för etapp 1 kunde ske i slutet av juni 2005 som planerat för att färdigställas under januari 2006. Etapp 2 påbörjades i februari 2006 och avslutas i augusti 2006. Etapp 3 påbörjas i september 2006 och avslutas i mars 2007. Projektet bedöms kunna vara klart under våren 2007.

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.
- Att de inplanerade arbetena med utbyten av teateraggregaten för plan 3 blir försenade och att störningar uppstår vid uppstarten av
- teatrarnas verksamhet under augusti 2006.
- Avvikande från de undersökningar som låg till grund för förutsättningarna är den oväntat stora förekomst av asbest i isoleringar och fogmassor samt konstruktioner. Saneringarna sinkar den redan nu pressade arbetssituationen men projektet bedöms hittills ändå kunna följa upprättad tidsplan och beslutad budget.

SLUT