



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

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-10-26

Utbyte av ventilationssystem och installationer m.m. på fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Lägesrapport 3

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport 3 gällande utbyte av installationer m.m. i fastigheten Skansen 23.

Sten Wetterblad

Jan Lind

SAMMANFATTNING

I detta ärende avlämnar kontoret lägesrapport 3 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-

Bilaga 1: Ritning

Bilaga 2: Karta + bild

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 skulle 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 skulle ske inom byggnaden samt att Stadsteaterns verksamhet skulle kunna fortgå utan några 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.

2005-11-03 avlämnades en första lägesrapport och nämnden beslutade medge en utökad projektbudget med 19 mnkr på grund av ökade kostnader för evakueringar och omflyttningar samt att beslutsprocessen försenats.

2006-05-05 avlämnades lägesrapport 2 gällande projektet.

Projektet

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. Projektet har handlats upp som delad entreprenad och tretton delentreprenörer är upphandlade i enlighet med Lagen om offentlig upphandling.

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 varit möjliga att hantera tack vare hyresgästernas positiva inställning och tålighet och deras ordinarie verksamhet har i stort kunnat bedrivas utan allt för stora inskränkningar. Som evakueringslokaler under ombyggnadstiden har Kulturförvaltningen delvis kunnat utnyttja lokaler i fastigheten Varenberg och Stadsteatern har kunnat utnyttja T-husets plan 11 då dessa lokaler ej är uthyrda.

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

I etapp 2 har lokalerna längs Beridarebangatan byggts om. Lokalerna är färdigställda och inflyttade samt verksamheten är i full gång.

Etapp 3 pågår. I den ingår lokalerna längs fasaden mot Kulturhuset. Lokalerna är evakuerade och ombyggnadsarbetena fortskrider enligt planerna.

Under sommaren har stora arbeten på plan 3 (fläktrumsplanet) utförts. Totalt åtta driftrum för samtliga scener och salonger har rivits ned och ersatts med nya. Bygget har under denna period arbetat treskift för att arbetena skulle vara färdigställda till teater-uppstarten den 4 augusti. Dessa löften har införlivats och verksamheten har kunnat starta utan störningar. Dock har arbetet varit mycket krävande. Omfattningen av asbestsaneringar samt mängden oförutsedda arbeten har varit stora.

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 större delen av dessa ytor. Dock har på senare tid en ökad lokalefterfrågan för dessa ytor visats.

Energibidrag för installationerna har tidigare sökts och beviljats.

Tidplan

Entreprenadstarten för etapp 1 kunde som planerat ske i slutet av juni 2005 för att färdigställas under januari 2006. Etapp 2 påbörjades i februari 2006 och avslutas i augusti 2006. Etapp 3 påbörjas i september 2006 och planeras att



avslutas i mars 2007. Projektet i sin helhet bedöms kunna vara klart under våren 2007.

Risker med projektet

Kontoret identifierar följande kvarvarande risker med detta projekt:

- Att tidplanen förskjuts så att kostnaderna för provisorier m.m drar ut på tiden och ökar. Risken minskar dock för varje månad som går.
- Att extrakostnaderna överstiger budget. För närvarande bedöms läget vara under kontroll men många problem återstår att lösa.
- Att återstående lediga kontorsytor ej kan hyras ut till kalkylerad hyresnivå. Efterfrågan på kontorslokaler i city ökar dock vilket underlättar uthyrningen.

SLUT