



Tommy Nielsen  
Fastighetsavdelningen  
08-508 269 73  
Tommy.nielsen@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2008-04-17

## **Uthyrning och ombyggnad av lokaler till Regeringskansliet i det s.k. Teaterhuset, Skansen 23. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner uthyrning av lokaler på ca 1 990 kvm i Teaterhuset till en hyra om ca 6 mnkr per år till Regeringskansliets förvaltningsavdelning.
2. Fastighetsnämnden beslutar att uppdra åt fastighetskontoret att genomföra en ombyggnad av Kulturhusets teaterbyggnad, plan 10 och 11, till en kostnad av 25 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att justera ärendet omedelbart.

Sten Wetterblad

### **Sammanfattning**

Fastighetskontoret har tecknat ett treårigt hyreskontrakt med Regeringskansliets fastighetsavdelning, för en lokal i det s.k. Teaterhuset vid Sergels torg. Lokalen är belägen i kontorskranen i de två översta planen. Lokalytan uppgår till cirka 1 990 kvm och hyran är ca 6 mnkr per år. Kontraktet är villkorat av att fastighetsnämnden godkänner kontraktet och iordningställandet av lokalerna. Den beräknade utgiften för iordningsställandet beräknas till 25 mnkr och finansieras genom hyran.

---

Bilaga 1: Investeringskalkyl

Bilaga 2: Översiktsbild



## Utlåtande

### Bakgrund

Den 19 mars 2008 godkände fastighetsnämnden fastighetskontorets redovisning av ett flerårigt, omfattande ombyggnadsprojekt för kulturförvaltningen och Stadsteatern, i det s.k. Teaterhuset. Ombyggnaden avsåg utbyte av ventilations- och installationssystem samt renovering och lokaleffektivisering för Stadsteatern och kulturförvaltningen. Totalt har 186 mnkr investerats i projektet.

Lokaleffektiviseringen gjorde att stora ytor kunde frigöras på plan 10 och 11 i Teaterhuset. Dessa lokaler avsågs hyras ut till annan hyresgäst och därmed bidra till finansieringen av projektet. Lokalerna iordningställdes som råytor hösten 2007. Dessa måste nu färdigställas och anpassas till hyresgästens önskemål.

Kontoret har förhandlat med Regeringskansliets fastighetsavdelning angående förhyrning av de frigjorda lokalerna på plan 10 och 11 och tecknat ett treårigt hyreskontrakt med Regeringskansliet. Lokalerna skall vara klara för inflyttning senast till den 1 februari 2009. Kontraktet är villkorat av att fastighetsnämnden beslutar att genomföra nödvändig ombyggnation och godkänner uthyrningen. Den budgeterade utgiften för ombyggnaden beräknas till 25 mnkr.

Eftersom projekttiden är kort föreslår kontoret att nämnden omedelbart justerar ärendet.

### Mål och syfte

Syftet är att inreda och hyra ut de tomma, och ej iordningsställda, lokalerna som finns i Teaterhuset och därmed förbättra fastighetens ekonomi. I och med uthyrningen är samtliga tomställda lokaler i Teaterhuset uthyrda.

### Åtgärder

Fastighetskontoret avser att inreda kontorslokalerna i samråd med Regeringskansliet. Lokalerna ska rymma arbetsplatser för 130 personer.

### Tidsplan

Projektering och ombyggnad kommer att till största del ske under 2008. Projektet skall vara klart så att Regeringskansliet kan flytta in senast den 1 februari 2009.

### Organisation

Projektavdelningen på fastighetskontoret ansvarar för projektet.

### Ekonomi

Den totala kostnaden för projektet har beräknats till ca 25 mnkr. Projektet finansieras genom ökade hyresintäkter. Avskrivningstiden för investeringen är 20 år.



Resultatpåverkan från investeringen är i stort sett positiv från start med ett mindre minus år 2010. Kassaflödet är positivt från 2010.

#### **Miljökonsekvenser**

Erforderliga saneringar är gjorda i samband med den stora ombyggnationen av fastigheten för kulturförvaltningen och Stadsteatern. Detta projekt omfattar främst mindre ombyggnads- och inredningsarbeten och fastighetskontoret kommer att följa sin miljöplan för ombyggnationer.

#### **Risker**

Störningsrisken är stor i och med att ombyggnationen avses genomföras parallellt med att ordinarie teaterverksamhet bedrivs. Kontoret ska planera projektet så att riskerna minimeras.

En risk för att kostnaden för ombyggnaden kan bli högre än beräknat finns på grund av den överhettade byggmarknaden.

#### **Slut**