

Handläggare
Daniel Sahlin
08-508 269 31
daniel.sahlin@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-05-17

Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1,3 och 4, till- och ombyggnad och renovering. Lägerappport.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner föreliggande lägerappport om Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1,3 och 4, till- och ombyggnad och renovering.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett inriktningsbeslut fattades i fastighetsnämnden och kultur-
nämnden i augusti 2014, Genomförandebeslut fattades i oktober
2015 där tillbyggnaden och renoveringen enligt gällande tidplan ska
färdigställas under våren 2018.

I genomförandebeslutet fattades beslut om att projektet har en total
investeringsutgift om 256 mnkr varav 165 mnkr avser om- och
tillbyggnation inom fastigheterna Konsthallen 1,3 och 4 inom
utökad ram och 91 mnkr avser grundförstärkning, renovering och
byggnation av konsthall och restaurang Blå Porten inom ordinarie
ram.

Upphandling av entreprenör är gjord. Upphandlingen är gjord enligt
lagen om offentlig upphandling (LOU) och överklagades inte.
Entreprenaden utförs som en samverkansentreprenad.

Detaljprojekteringen av grundförstärkningen slutförs nu och
detaljprojektering av tillbyggnaden pågår.

Bakgrund

Ett inriktningsbeslut fattades i fastighetsnämnden och kultur-
nämnden i augusti 2014, Genomförandebeslut fattades i oktober
2015 där tillbyggnaden och renoveringen enligt gällande tidplan ska
färdigställas under våren 2018.

Konsthallen fungerar inte optimalt idag med hänsyn till dagens krav
på utställningsverksamheten och är i behov av en rad förbättrings-
åtgärder för att kunna vara en långsiktigt konkurrenskraftig konst-
hall. Även restaurang Blå Porten inom samma fastighet har ett akut
renoveringsbehov på grund av fuktskador och eftersatt underhåll.

Projektet är indelat i två delar där projekt A berör kulturförvalt-
ningens förhyrning i den planerade tillbyggnaden och projekt B som
berör en extern hyresgästs förhyrning i det nya caféet/restaurangen
inom tillbyggnaden.

Projekt A: Liljevalchs konsthall - kulturförvaltningen

- Uppförande av en till- och ombyggnad till befintlig konsthall.
- Renovering av befintlig konsthall.
- Grundförstärkning av befintlig konsthall.

Projekt B: Nytt café/restaurang - extern hyresgäst.

- Uppförande av café/ restaurang inom tillbyggnad.
- Underhåll av befintlig restaurang Blå Porten.
- Grundförstärkning av befintlig restaurang Blå Porten.

Genomförande

I projektet har vi sedan genomförandebeslutet slutfört projekte-
ringen av systemhandlingarna.

Upphandling av byggentreprenör slutfördes i mars 2016 och
överklagades inte.

Entreprenaden utförs som en samverkansentreprenad med
ersättningsform enligt budgetmodellen som i korthet innebär att en
projektbudget utarbetas i samverkan med entreprenören. Entreprenören
ersätts för sina verkligt nedlagda produktionskostnader i
enlighet med nettopriser, på detta kommer därutöver en fast del i
form av entreprenörsarvode. Fördelen med en samverkans-
entreprenad i det här projektet är att vi får del av entreprenörens
produktionstekniska kunnande. På så vis kan vi tillsammans med
entreprenören välja smarta tekniska lösningar. Det är särskilt viktigt
i det här projektet som har komplicerade betonggjutningar och

tekniskt svåra installationer, framförallt gäller det klimat-anläggningen.

Hyresgästen har nu flyttat ut från befintliga Liljevalchs så att projektet ska ha tillgång till lokalerna.

Den första delen av projektet som ska genomföras är grund-förstärkningen av befintliga Liljevalchs. Nu slutförs detaljprojekteringen av grundförstärkningen. Provbörningar har gjorts för att kontrollera de faktiska förhållandena. Nästa steg är att tillsammans med entreprenören komma överens om en produktionsbudget som regleras enligt det kontrakt som är undertecknat av båda parter.

Fram till sommaren detaljprojekteras tillbyggnaden. De utmaningar vi främst står inför är att lösa det tekniskt svåra betonggjutningarna samt hitta smarta lösningar för klimatanläggningen, befuktning och ventilation. Projektet planerar att utföra provgjutningar för att dels se att färdig betong får den ytfinish som det är tänkt och dels att hitta rätt produktionsmetod. Projektet behöver pröva den komplicerade formsättningen för takkonstruktionen och för att se hur det fungerar med de ingjutna installationerna.

Detaljplanearbetet pågår och beslut om genomförandet är planerat att tas i stadsbyggnadsnämnden i april. Projektet har haft kontakt med berörda grannar för att informera om den nya detaljplanen och projektet.

Det senaste året har fastighetskontoret haft en tät dialog med befintlig hyresgäst, Blå Porten. Syftet med den dialogen har varit att hitta en bra utformning i den nya tillbyggnaden som ska fungera både för Blå Portens och för Liljevalchs önskemål. Fastighetskontoret förhandlar nu om en ny hyra för Blå Porten, målet är att ha ett avtal klart under våren.

Tidplan

I dagsläget finns det många osäkerheter gällande tidplanen. En osäkerhet är projekteringstiden samt tiden för att ekonomisk komma överens med entreprenören om produktionsbudget. Vi arbetar efter gällande tidplan men ser att den är knapp och innehåller ett antal risker.

- | | |
|---|-------------|
| • Grundförstärkning påbörjas | våren 2016 |
| • Detaljplanen antas i stadsbyggnads. | april |
| • Detaljprojektering + budget entreprenör | hösten 2016 |
| • Produktion för tillbyggnaden påbörjas | hösten 2016 |
| • Färdig byggnad | våren 2018 |

Organisation

Projektet genomförs med projektledare och förvaltare från fastighetskontoret samt externa konsulter och en entreprenör som är upphandlad i en samverkansentreprenad.

En styrgrupp finns för projektet med representanter från fastighetskontoret, kulturförvaltningen samt verksamheten.

Ekonomi

I genomförandebeslutet framgår att projektets budget uppgår till totalt 256 mnkr, varav 91 mnkr inom ram samt 165 mnkr inom den utökade ramen. I samverkansentreprenaden ingår att komma överens om en produktionsbudget tillsammans med upphandlad entreprenör. Vi arbetar nu med budgeten för grundförstärkningen och budgeten för tillbyggnaden kommer att tas fram efter sommaren. I dagsläget görs bedömningen att prognosen för projektet är densamma som projektbudget enligt genomförandebeslut.

Risker

Projektet är komplicerat och innehåller många moment både när det gäller tekniska delar och frågor gällande detaljplan och externa aktörer. Vi arbetar därför kontinuerligt med att förebygga och utföra åtgärder för att minimera de risker vi har i projektet. De största riskerna sammanfattas enligt nedan.

Risker som kan påverka tidplanen:

- Detaljplan överklagas. Det kan medföra upp mot ett års förseningar i projektet eller riskera projektet i sin helhet.
- Bygglov överklagas eller att bygglovet blir försenat eftersom det först kan beviljas när detaljplanen har vunnit laga kraft.
- Fastighetsdelningen kan först avslutas när detaljplanen har vunnit laga kraft.
- Hyresförhandlingar med Blå Porten drar ut på tiden.
- Avtal för genomförande i samverkansentreprenader tar längre tid än i projekt med annan utförandeform.
- Detaljprojekteringen tar längre tid än planerat på grund av komplicerad byggnad.
- Komplicerade betonggjutningar och installationslösningar ger osäkerhet vad gäller utförandetid.

Risker som kan påverka ekonomin:

- Om någon av ovanstående tidsrisker infaller blir projektet dyrare eftersom det medför fler utredningar och fler konsulttimmar.
- Osäkerhet gällande evakueringskostnader för Blå Porten och även i vissa fall Liljevalchs.
- Att marknaden blir överhettad, det blir då svårt att få bra priser på material och underleverantörer.
- Osäkerheter i utförandet med hänsyn till de tekniskt komplicerade lösningarna avspeglas i projektbudgeten i form av en högre riskpeng.
- Osäkerheter gällande utförandet av utvändiga arbeten som inte finns med i budget.
- Osäkerheter med kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster.

Plan för uppföljning

Kontoret återkommer med en ny lägesrapport till fastighetsnämnden under hösten 2016.

Slut