

Handläggare: Jenny Rydåker
Telefon 08-508 270 98

Till
Fastighetsnämnden
2016-06-14

Upprustning av tekniska installationer med mera inom fastigheten Skansen 23. Reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

- 1 Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
- 2 Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för projekt upprustning av tekniska installationer med mera inom fastigheten Skansen 23 med en tillkommande investeringsutgift om 22 mnkr upp till 30 mnkr.
- 3 Fastighetsnämnden anmäler beslutet till styrelsen för Kulturhuset Stadsteatern AB och Stockholm Visitors Board vilka är berörda, samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Carina Jonsson
Avdelningschef
Fastighetsavdelningen

Jenny Rydåker
Avdelningschef
Projektavdelningen

Sammanfattning

Kulturhuset och Teaterhuset är huvuddelarna i fastigheten Skansen 23 och inrymmer förutom själva kulturhuset sex teaterscenter, fem restauranger, diverse butiker och olika kontorslokaler, allt fördelat på den totala bruttoytan om drygt 70 000 kvm. Kulturhuset invigdes 1974 och har idag över 3 miljoner besökare per år och är därmed en av Sveriges mest besökta byggnader.

Trots vissa genomförda åtgärder på tekniska system, bland annat i samband med förändringar av verksamheter inom fastigheten, är statusläget att de tekniska installationerna, efter 40 år, har uppnått sin tekniska livslängd. Idag uppfylls inte heller de krav som kan ställas på funktion och driftsäkerhet och vissa material som användes då byggnaderna uppfördes klassas som miljöfarligt avfall och behöver saneras. En konsekvensutredning har gjorts som visar på stora konsekvenser vid en utebliven upprustning.

Fastighetsnämnden fattade i juni 2015 ett utredningsbeslut (Dnr 2.4-225/2015) för inventering, dokumentation och projektering av nya tekniska installationer i Kulturhuset till en utredningskostnad om 8 mnkr. Efter genomförande av ett antal inventeringar och utredningar konstateras att fastigheten och dess tekniska system är mycket komplexa och ett behov har identifierats av ytterligare utredningar och fördjupningar för att kunna säkerställa ett beslutsunderlag med erforderlig kvalitet inför ett inriktningsbeslut. Det rör sig om fördjupade utredningar i programhandlingen, olika kompletterande utredningar för såväl specifika tekniska lösningar som ytor i fastigheten. Även fördjupade analyser av olika alternativ för hur en teknisk upprustning kan genomföras behöver göras. De olika genomförandealternativen, minst två, ska analyseras främst utifrån kostnad men även aspekter som konsekvenser för befintliga hyresgäster, genomförbarhet relaterat tillgång till specialistkompetens, entreprenadform, riskhantering etcetera.

Syftet är att åstadkomma en modern anläggning som uppfyller dagens krav som ställs av myndigheter, personal och besökare. Anläggningen ska vara driftsäker, energieffektiv och miljömässigt bra för sin verksamhet. Ytterligare en målsättning är att säkerställa en ekonomisk hållbarhet genom att avväga både investeringsbehov och driftkostnader.

Projektets genomförande bidrar också till stadens strategiska mål bland annat genom att Kulturhuset och Teaterhuset bidrar till ett

rikt utbud av kultur i Stockholm, genom att möjliggöra för att servicen inom kulturområdet bättre anpassas till en växande befolkning och genom att byggnaderna är miljösmarta och tillgängliga.

Den tillkommande kostnaden för de kompletterande och fördjupade utredningarna uppgår till 22 mnkr, det vill säga en total utredningskostnad om 30 mnkr. Den totala utredningskostnaden inryms i fastighetskontorets investeringsram.

Den kraftigt ökade utredningsutgiften beror på projektets stora komplexitet med behov av utredningar på en med en väsentligt ökad detaljeringsgrad.

Den första delen av utredningarna påbörjades under sommaren 2015 och efter ett godkänt reviderat utredningsbeslut fortsätter utredningsfasen under hela 2016 varefter ett inriktningsbeslut bedöms kunna fattas under kvartal 1 i fastighetsnämnden, för vidare hantering i kommunfullmäktige.

Bakgrund

Kulturhuset började byggas i slutet av 1960-talet och invigdes 1974. Byggnaden är blåmarkerad på Stadsmuseets redovisade karta över kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Stockholm, vilket betyder att den uppfyller kraven för byggnadsminne enligt kulturminneslagen.

Under åren har fastigheten innehållit verksamheter som provisoriskt riksdagshus (1971-1983) och plats för den europeiska säkerhetskonferens (1984-1987). Kulturhuset och Teaterhuset som är huvuddelarna i fastigheten Skansen 23, inrymmer idag förutom själva kulturhuset, sex teaterscener, fem restauranger, diverse butiker och olika kontorslokaler. Den totala bruttoytan för de båda byggnaderna uppgår till drygt 70 000 kvm. Såväl Kulturhuset som Teaterhuset är efter 40 år i behov av upprustning av de tekniska installationerna samt komplettering av brandtekniska och energiförbättrande åtgärder. Även tak och fasader behöver åtgärdas.

En del av de tekniska installationerna i nedre våningsplanet av Teaterhuset är ombyggda och påbyggda under årens lopp bland annat i samband med förändrade användningsområden vilket innebär en blandning av gammalt och nytt som resulterar i mindre optimala lösningar. Inget samlat grepp om de tekniska systemen har dock tagits varför, sett till helheten, innebär

statusläget att de tekniska installationerna har uppnått sin tekniska livslängd. Idag uppfylls heller inte de krav som kan ställas på funktion och driftsäkerhet. Vissa material som användes då byggnaderna uppfördes, till exempel asbest och PCB, klassas som miljöfarligt avfall och ska därför saneras.

Under den senaste tioårsperioden har flertalet nödvändiga åtgärder för husets drift utförts både i Kulturhuset och i Teaterhuset. Det som har utförts bedöms fortfarande hålla god standard och behöver därför inte åtgärdas igen. Till exempel utfördes en stor upprustning av kontorslokalerna på plan 4-11 i Teaterhuset där man bland annat bytte ventilationssystem och yteffektiviserade kontorsytorna. Det som där kvarstår är åtgärdande av WC-grupper samt vatten- och avloppssystem. Huvuddelen av installationerna inom fastigheten Skansen 23 är dock sådant som behöver åtgärdas.

En utredning har kommit fram till att en mer omfattande teknisk upprustning behövs då fastighetens installationer går i vertikala schakt genom hela byggnaden, dessa schakt är beklädda och tätade med material som idag är klassade som miljöfarliga. Detta göra att om det sker ett tekniskt haveri, uppstår en arbetsmiljörisk vid åtgärdandet. Detta faktum, i kombination med att installationsschakten är maximalt utnyttjade ur ett utrymmesperspektiv, medför att en åtgärd är komplicerad och det kan komma att krävas att stora delar av fastigheten behöver stängas under ett antal månader. Bidragande är också att huset har en öppen planlösning såväl på planen som mellan de olika våningarna.

Installationerna har också uppnått sin tekniska livslängd, vilket även speglas i de ökade reparations- och underhållskostnaderna och att mängden felanmälningar har fördubblats de senaste 10 åren. Med gamla system i elcentraler samt gamla elkablar, rör och dosor finns en förhöjd risk för isolationsfel och därmed förhöjd brandrisk i elinstallationerna. Eventuella begränsningar av antalet personer som vistas samtidigt i byggnaden kan komma att behöva införas om inga brandsäkerhets- och utrymningsförbättrande åtgärder genomförs.

En upprustning av de tekniska installationerna bör kunna ge betydande energibesparingar både utifrån möjligheten att utnyttja de tekniska systemen mer optimerat och tack vare en teknisk utveckling för de specifika installationerna (till exempel möjlighet till återvinning och styrning).

En teknisk upprustning innebär också ökade möjligheter att möta hyresgästernas önskemål om verksamhetsutveckling genom en installationsteknisk flexibilitet. Detta bör kunna påverka möjligheten till en god utveckling av hyresnivåerna för fastigheten.

Tidigare har utredningsbeslut ”Konsultuppdrag genom förnyad konkurrensutsättning för inventering, dokumentation och projektering av nya tekniska installationer i Kulturhuset. Utredningsbeslut” fattats i Fastighetsnämnden 2015-06-16 (Dnr 2.4-225/2015) med en utredningskostnad om 8 mnkr.

De utredningar som är genomförda inom ramen för detta beslut är sammanfattningsvis:

- Inventering av tekniska installationer i Kulturhuset och Teaterhuset.
- Upprättande av relationshandlingar för befintliga installationer i Kulturhuset.
- Utredning av status för tätskikt på Kulturhusets yttertak.
- Programhandling för rökgasavskiljning.
- Åtgärdsplan för samtliga rulltrappor.
- Miljöinventering av hela fastigheten avseende PCB, asbest och radon.
- Prov-scanning av en lokal inför vidare utredning i nästa skede av nivå på BIM (Building Information Model) för fastigheten.
- Antikvarisk rådgivning.
- Utredning arbetsmiljörisker i genomförandet av åtgärder.
- Framtagande av programhandling.
- Utredning och upprättande av handlingar för ett inriktnings- och genomförandebeslut avseende fasadglasbytet på Kulturhuset inklusive montering av provrutor för att möjliggöra godkännande av Stadsmuseet för åtgärderna samt för projektering av möjligt genomförande.

Utredningskostnaderna är fördelade med 2 mnkr avseende utredningar och handlingar relaterade fasadglasbytet och med 6 mnkr för övriga utredningar.

På grund av ett akut behov av åtgärdande av glasfasaderna på Kulturhuset har också ett separat inriktnings- och genomförandebeslut fattats av fastighetsnämnden 2016-02-02 ”Byte av glasfasader på Kulturhuset, fastigheten Skansen 23. Inriktnings- och genomförandebeslut”(Dnr 4.2-522/2015) med en investeringsutgift om 40 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projekt- och fastighetsavdelningen i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern AB samt Stadsmuseet enligt det framtagna vårdprogrammet för Kulturhuset och Stadsteatern.

Ärendet

Mål och Syfte

Målet med denna utredning är att kartlägga och dokumentera vilka upprustningsbehov som finns av de tekniska installationerna i Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23, samt att utreda vilka alternativ som finns för genomförande av erforderlig upprustning och vilka konsekvenser de olika alternativen för genomförande får. Utredningarna syftar till att komma fram till ett förslag till inriktningsbeslut för att ta ytterligare ett steg mot att ur ett installationsperspektiv åstadkomma en modern anläggning som uppfyller dagens krav som ställs av myndigheter, personal och besökare för fastigheten Skansen 23. Anläggningen ska fungera på ett driftsäkert, energieffektivt och miljömässigt bra sätt för sin verksamhet.

Minst två alternativ ska utredas, alternativen ställs mot varandra och den samlade ekonomiska aspekten ska vara tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Projektet ska drivas med en kostnadsmedvetenhet i syfte att nå stadens inriktningsmål, ett ekonomiskt hållbart Stockholm. Fastighetsnämnden har också ett uppdrag att utifrån ett långsiktigt perspektiv planera för ett effektivt användande av stadens lokaler.

Projektets genomförande bidrar också i olika omfattning till flera av de mål som fattats av kommunfullmäktige för 2016, exempelvis:

- Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.
- Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.
- Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.
- Energianvändningen är hållbar.
- Stockholms kretslopp är resurseffektiva.
- Stockholms miljö är giftfri.
- Inomhusmiljön i Stockholm är sund.
- Stockholm stads ekonomi är långsiktigt hållbar.
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla.

Projektets genomförande bidrar även till måluppfyllelse för följande mål för fastighetsnämnden fastslagna i nämndens verksamhetsplan för 2016:

- Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen.
- Klimatsmarta fastigheter med långsiktigt minskad miljöpåverkan.
- En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.
- Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.
- Långsiktigt tryggad totalekonomi.
- Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning.
- Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet.

Åtgärder

Kompletterande och fördjupade utredningar ska genomföras för att kunna bedöma omfattningen av den tekniska upprustningen inom fastigheten men också vilka olika systemval som finns. Dessutom ska fördjupade analyser göras av olika alternativ för hur en teknisk upprustning kan genomföras, inkluderande aspekter som entreprenadform, olika etappindelningar och de olika alternativens påverkan på hur olika hyresgästers respektive verksamhet påverkas och jämföras mot varandra i syfte att få bästa genomförbarhet och ekonomi i projektet.

Mer specifikt avses följande åtgärder genomföras inom ramen för det reviderade utredningsbeslutet för att säkerställa ett beslutsunderlag med erforderlig kvalitet inför ett inriktningsbeslut:

- Fördjupade utredningar i programhandlingen.
- Utredning av möjligheter för olika typer av nya eller utvecklade verksamheter i olika lokaler.
- Möjligheterna till separering av ventilationssystem mellan fastigheten Skansen 23 och Skansen 22 (vilka idag är sammankopplade).
- Justering av fastighetsgräns mot angränsande fastighetsägare, vilken idag går mitt i en butikslokal.
- Utredning inför möjligheten till fler fettavskiljare utifrån önskemål om framtida verksamhetsutveckling i lokaler som idag inte har fettavskiljare.
- Utredning av central kökskyla samt återvinning.
- Fördjupad utredning av ny avfallslösning för fastigheten.
- Utredning av möjlighet till publikt WIFI.

- Utredning av möjligheter till, och konsekvenser av, individuell mätning av vatten, värme och el per hyresgäst och lokal.
- Genomförande av olika beräkningar för energiutredningar och energioptimeringar i form av personbelastningsstyrning av ventilation, temperaturverkningsgrad, injusterings- och rengöringsmöjligheter av ventilations-system utifrån ett helhetsperspektiv.
- Fördjupad belysningsutredning utifrån fastighetens kulturhistoriska värden tillsammans med krav på effektbesparing och minskad energiförbrukning med mera.
- Fördjupning kring styr- och reglersystemlösningar för samtliga luftbehandlingsaggregat, fläktar och brandfunktioner.
- Eventuell omplacering av elcentraler.
- Utredning av möjlig avveckling av det gamla telenätverket.
- Utredning av förbättrade entréer utifrån förbättring av inomhusklimat.
- Fördjupad utredning av status på befintlig sprinkleranläggning.
- Upprättande av relationshandlingar för befintliga installationer i Teaterhuset.
- Utredning för klimatsäkring av dagvattenhantering.
- Utredning av eventuell utökning av solceller på Kulturhusets tak.
- Fördjupad utredning av ytterligare möjligheter till förbättrad tillgänglighetsanpassning samt hänsynstagande till barnperspektiv.
- Fördjupade konsekvensanalyser av möjliga genomförandalternativ, gällande etapper, tider, entreprenadformer med mera.
- Fördjupad analys av hyresgästkonsekvenser för olika genomförandalternativ.

Utredningar görs för olika alternativ både vad gäller tekniska system och lösningar samt för olika genomförandalternativ. För de olika alternativen görs LCC-beräkningar (Life Cycle Cost) för att säkerställa valet av det ekonomiskt mest optimala alternativet på lång sikt för så väl fastighetsnämnden som för staden som helhet.

Utredningsorganisation

Projektets utredningsorganisation består av en styrgrupp inom fastighetskontoret och en projektgrupp med representanter från olika avdelningar och enheter inom kontoret liksom specialistkonsulter inom områden som arkitektur, konstruktion, el, VVS, brand, tillgänglighet etcetera. Ingen förändring av den interna utredningsorganisationen har skett sedan tidigare fattat utredningsbeslut, dock ingår nu fler specialistkonsulter.

Tidplan

Sedan tidigare fattat utredningsbeslut i juni 2015 har inventering och dokumentation av statusen hos de tekniska installationerna pågått aktivt under cirka sju månader. Efter ett godkänt reviderat utredningsbeslut fortsätter de fördjupade och utökade utredningar som erfordras för att ta fram handlingar som kan ligga till grund för ett kommande inriktningsbeslut, vilket bedöms kunna fattas under kvartal 1 2017 i fastighetsnämnden för vidare hantering i kommunfullmäktige.

Beroende på vilket genomförandealternativ som visar sig sammantaget mest förmånligt kan färdigställandetiden för hela projektet variera varför detta beskrivs närmare i kommande förslag till inriktningsbeslut.

Ekonomi

Ursprungligt utredningsbeslut medgav en utredningsutgift om 8 mnkr (Dnr 2.4-225/2015). Då fastigheten och projektet är mycket komplext har ett behov identifierats av ytterligare utredningar och fördjupningar av gjorda utredningar, i väsentligt större omfattning än vad som kunde bedömmas i ett tidigare skede.

Merkostnaden om 22 mnkr beror på projektets stora komplexitet med behov av ytterligare utredningar samt fördjupningar av gjorda utredningar. Det krävs också ett mer fördjupat programarbete inom vissa områden för att kunna bedöma konsekvenserna av olika genomförandealternativ för att därmed säkerställa att det mest optimala alternativet kan beskrivas i ett förslag till inriktningsbeslut. Kostnaderna för de olika utredningsområdena fördelar sig enligt följande:

- Separering av system mellan fastigheterna. 1,0 mnkr
- Flexibilitet i installationer med stor efterfrågan av hyresgäster, till exempel fettavskiljare, central kökskyla, individuell mätning av vatten, värme och el. 3,0 mnkr

- Fördjupad utredning av ventilationssystem. 4,0 mnkr
- Energiutredningar inklusive LCC-beräkningar för olika tekniska lösningar samt eventuell utökning av solceller. 3,0 mnkr
- Fördjupad utredning avseende styr- och reglersystem, elsystem samt kompletterande belysningsutredning. 5,5 mnkr
- Utredning av de olika systemvalens påverkan på tillgänglighet och barnperspektiv. 0,5 mnkr
- Fördjupad utredning kring brandsäkerhet och sprinkler. 2,0 mnkr
- Fördjupad konsekvensanalys av möjliga genomförandealternativ inklusive konsekvenser för hyresgäster för respektive alternativ. 1,0 mnkr
- Upprättande av relationshandlingar för de befintliga tekniska installationerna i Teaterhuset. 2,0 mnkr

Kostnaden för färdigställande av pågående utrednings- och programarbete beräknas alltså uppgå till totalt 30 mnkr, vilket är 22 mnkr mer än vad som tidigare beslutats. Den totala utredningsutgiften ryms inom ramen för fastighetskontorets investeringsbudget.

Risk

Ett projekt av denna storlek och i detta skede innefattar alltid ett relativt stort mått av risker som behöver bedömas och hanteras. I projekt pågår ett aktivt arbete med riskanalys och hantering av dessa risker. Med risker avses såväl sådant som påverkar i utredningsskedet som sådant som kan komma att påverka genomförandet. För att bedöma riskernas påverkan görs en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens.

Kommunikation

En kommunikationsplan finns för projektet.

Rapportering

Det reviderade utredningsbeslutet har beretts i samråd med stadsledningskontoret. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Fastighetskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner att kontoret fortsätter utreda förutsättningarna för upprustning av tekniska installationer

med mera inom fastigheten Skansen 23 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande och tidigare fattade beslut till en utredningskostnad om totalt 30 mnkr (8 mnkr +22 mnkr).

Slut

Bilaga:

- 1- Projektdirektiv Upprustning av tekniska installationer med mera inom fastigheten Skansen 23, daterat 2016-05-31.