



Handläggare fastighetskontoret
Daniel Sahlin
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 27 000
daniel.sahlin@stockholm.se

Handläggare Stockholms Stadsteater AB
Victoria Rossi
Chefsjurist
08-506 20 322
victoria.rossi@stadsteatern.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-11-21

Stockholms Stadsteater AB
2017-11-21

Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23.

Genomförandebeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av projektet, upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23, till en investeringsutgift om 930 mnkr exklusive index, 990 mnkr inklusive index.
2. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till styrelsen för Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Visitors Board, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB.
3. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för godkännande.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Stockholms Stadsteater AB:s förslag till beslut

1. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB godkänner de för bolaget redovisade konsekvenserna av genomförandet av upprustningsåtgärder av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23 i enlighet med i ärendet redovisat projekt.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna de för bolaget redovisade konsekvenserna av genomförandet för

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

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

upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23 i enlighet med i ärendet redovisat projekt.

3. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB förklarar ärendet för omedelbart justerat.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Benny Fredriksson
Verkställande direktör
Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Byggnaderna inrymmer förutom Kulturhusets verksamheter nio scener, sex restauranger, diverse butiker och ett flertal kontorslokaler. Allt detta fördelat på en total bruttoyta om drygt 70 000 kvadratmeter.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ett vårdprogram finns därför upprättat för byggnaderna.

De tekniska installationerna har efter drygt 40 år uppnått sin tekniska livslängd och uppfyller idag inte de krav som ställs på funktion och driftsäkerhet. Även vissa material som byggdes in då byggnaderna uppfördes behöver saneras för att skapa en god inomhusmiljö.

Upprustningen av de tekniska installationerna i fastigheten Skansen 23 med start i januari 2019 beräknas pågå till och med våren 2020, vilket innebär att Kulturhuset Stadsteatern beräknar att åter ha publik verksamhet i lokalerna senhösten år 2020.

Under ombyggnationen kommer bolagets verksamhet att bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstad. Möjligheten för Kulturhuset Stadsteatern att bibehålla en mindre del av verksamheten vid Sergels Torg under ombyggnationen har prioritet.

Utgiften för investeringen uppgår till totalt 930 mnkr exklusive index, 990 mnkr inklusive index.

Tjänsteutlåtandet upprättas tillsammans med Stockholms Stadsteater AB, ("Kulturhuset Stadsteatern" alternativt "bolaget") då bolaget är en del av Stockholms stads organisation. Därtill är bolaget den största hyresgästen i fastigheten Skansen 23 med en verksamhet som i hög grad kommer att påverkas av upprustningen.

Bakgrund

Fastigheten

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvadratmeter, där cirka 45 000 kvadratmeter är lokalarea.

Kulturhuset, skapat av Peter Celsing, uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974. 1971 invigdes husets västra del och Klara scenen. När den östra delen var klar invigdes Kulturhuset i sin helhet 1974. 1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes. Kulturhuset är idag en av Sveriges mest besökta byggnader med cirka tre miljoner besökare per år.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastighetskontoret har därför tillsammans med Stadsmuseet upprättat ett så kallat vårdprogram, det vill säga ett styrdokument som ger stöd och vägledning för beslut i samband med exempelvis renovering. Syftet med ett vårdprogram är att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras.

Nuläge

De tekniska installationerna har uppnått sin livslängd. Samtliga installationer i schakten rivs och ersätts med nya installationer för stammar avseende spill- och dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla.

Under årens lopp har ändrad verksamhet inneburit att de tekniska systemen blivit om- och utbyggda i flera steg, vilket resulterat i att de nått sin maximala kapacitet. Byggnaderna har idag stora problem med att de gamla avloppsstammarna i gjutjärn har rostat sönder, de spricker, springer läck och sprider lukt. Fettavskiljaren är gammal och undermålig och har orsakat översvämningar av avloppsvatten från kök ned i garage och i schakt.

Eftersom schakten innehåller asbest krävs en inledande asbestsanering innan eventuella fel på installationer i schakt kan åtgärdas, vilket innebär långa ledtider för åtgärdande av fel. Det innebär också att risken för oplanerad stängning till följd av akuta fel i byggnaderna är stor, med tillhörande betydande ekonomiska och verksamhetsmässiga risker.

Specifikt för Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet medför eventuella akuta avbrott en negativ påverkan på den publika verksamheten – inte bara i närtid utan de kan även skada Kulturhuset Stadsteaterns förtroende och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset.

Hyresgäster

Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvadratmeter, där cirka 45 000 kvadratmeter är lokalarea. I byggnaderna har fastighetskontoret följande hyresgäster inom staden: Stockholms Stadsteater AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB. Stockholms Stadsteater AB är den största hyresgästen som hyr drygt 80% av byggnadernas lokalarea.

Utöver de stadsinterna hyresgästerna återfinns följande hyresgäster: sex stycken restauranger – Café Panorama, Teaterbaren, Kulturhuset Stories, Nooshi, Barcelona, Tierras – samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster bla; Dressman, Gallerix, Smycken slott, Pocket Shop, Föreningen Norden, Regeringskansliet, Rob. Engström, AMF Pension och Designtorget.

Stockholms Stadsteater AB

Kulturhuset vid Sergels Torg tar årligen emot cirka tre miljoner besökare varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift. Totalt arbetar drygt 1 000 personer motsvarande 417 årsarbetare inom de olika avdelningarna.

I byggnaderna återfinns nedanstående verksamheter:

Scenkonst – Teater, musik och dans bedrivs på nio scener; Stora scenen, Klarascenen, Lilla scenen, Studion, Marionetteatern, Kilen, Hörsalen, Lagret och Kafé Klara.

Bibliotek/litteraturverksamhet – Det finns ett antal profilbibliotek för barn, ungdomar, unga vuxna och vuxna. Det finns även

bibliotek med specialinriktning på musik, film och serier. På de olika scenerna anordnas dessutom diverse litteraturkvällar och möten med svenska och internationella författare.

Utställningar – Inom fastigheten finns tre gallerier.

Debatter/film och evenemang – I Kulturhuset finns en biograf. På de olika scenerna och gallerierna anordnas dessutom diverse debatter och andra evenemang.

Ateljéer/verkstäder och scenteknik – Ateljéerna/verkstäderna och scenteknikerna servar all verksamhet inom Stockholms Stadsteater AB. Här tillverkas bland annat dekor och kostymer till de olika produktionerna/programmen.

Ledning och stödfunktioner – Den exekutiva och konstnärliga ledningen för bolaget sitter på plan 8.

Tidigare beslut

Ett ursprungligt utredningsbeslut (fsk Dnr 2.4-225/2015) fattades i juni 2015 som innefattade både de tekniska installationerna i fastigheten och byte av glasfasaden på Kulturhuset.

Åtgärder för glasfasad särskildes ur projektet i ett eget ärende som gick till inriktnings- och genomförandebeslut i fastighetsnämnden 2016-02-02 (fsk Dnr 2.4-225/2015)

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut gällande upprustning av tekniska installationer med mera i fastigheten Skansen 23, till en utredningsutgift om maximalt 30 mnkr (fsk Dnr 2.6-301/2016).

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i september 2016 godkändes anmälan. Av synpunkterna framgår att två alternativ ska utredas och ställas mot varandra. Den samlade ekonomiska bilden ska utgöra tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Fastighetsnämnden beslutade i mars 2017 att ge fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att kommunfullmäktige godkände inriktningsbeslutet, att ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med förordat alternativ (1) i tjänsteutlåtandet.

I april 2017 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut gällande Upprustning av tekniska installationer för Kulturhuset och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23 enligt alternativ 1 (Dnr 112-345/2017) till en utredningsutgift om maximalt 90 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern och har samrått med stadsledningskontoret. Samverkan har skett med hyresgästen Stockholms Stadsteater AB, samt med Stockholm Stadshus AB och Stadsmuseet.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, och därmed förhindra framtida driftsstopp med eventuell oförutsedd evakuering av hyresgäster.

Projektet har ett övergripande mål att hålla projektets budget och tidsramar så att bolagets verksamheter kan flytta tillbaka enligt tidplan.

Mål:

Säkerställa byggnadens funktion för framtiden

- Förhindra framtida driftsstopp genom upprustning av tekniska installationer.
- Säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida lokalanpassningar.
- Asbest och PCB som kan utgöra en säkerhetsrisk vid framtida ombyggnationer saneras.
- Förbättra byggnadens brandsäkerhet.
- Energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd.

Anknyter till kommunfullmäktiges mål:

- Energianvändningen är hållbar.
- Stockholms miljö är giftfri.
- Inomhusmiljön i Stockholm är sund.

och fastighetsnämndens mål:

- Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi

Säkerställa byggnadernas långsiktiga värde

- Anpassa de tekniska installationerna för ett framtida flexibelt lokalutnyttjande.
- Göra byggnaderna mer attraktiva för nuvarande- och kommande hyresgäster.
- Skapa attraktiva entréplan (plattanplanet och gatuplanet), för besökare och hyresgäster.
- Säkerställa driftsäkerheten samt minska drift och underhållskostnader.
- Säkerställa fastighetens kulturhistoriska värde.

Anknyter till kommunfullmäktiges mål:

- Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla.

och fastighetsnämndens mål:

- Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.

Säkerställa projektets lönsamhet

- Hålla projektets tidsramar och minimera verksamheternas störning.
- Hålla projektets budget och hitta besparingsmöjligheter som medför lägre projektkostnad.
- Nöjda hyresgäster under projektets genomförande genom god dialog med hyresgäster och med tydlig information till berörda parter.

Anknyter till fastighetsnämndens mål för 2017, fastslagna i nämndens verksamhetsplan:

- Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning.

Mål för bolaget

Bolagets mål är att ha ett bättre lokalutnyttjande samt långsiktigt säkerställa en god fysisk arbetsmiljö. Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet kommer med de nya förutsättningarna att fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Projektet kommer även bidra till ekonomisk stabilitet då alternativet att avstå från upprustning innebär en ekonomisk risk.

Projektets omfattning

Teknisk upprustning

Den tekniska upprustningen innebär att samtliga installationer i schakten rivs och ersätts med nya installationer för stammar avseende spill- och dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla. I samband med rivning av installationer sker asbest- och pcb-sanering av utrymmen i schakt.

Upprustningsåtgärder som kommer att utföras i genomförandeskede summeras enligt nedan:

Spillvatten, dagvatten

Spillvattenledningar byts ut och nya fettavskiljare installeras. Pumpgrupps upprustas med pumpar och styrning. Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs.

Tappvatteninstallationer

Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och WC-grupper kommer att installeras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras.

Värmesystem och kylsystem

Hela systemet uppgraderas och injusteras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras. Systemets styrning byts ut, vilket även gäller stammar och anslutningsledningar. Kylsystemet uppgraderas.

Ventilation

Ventilationen dimensioneras efter uppskattat framtida besöksantal. Nya kanaler monteras i samtliga schakt. Utanför schakt kommer omkoppling till befintliga kanaler att utföras. Ventilationsaggregaten ersätts med nya. I restaurangerna monteras nya ventilationskåpor. Styr- och övervakningssystemet byts ut, kompletteras med fler funktioner och ansluts till Stockholms stads driftdator.

El och belysning

Elsystemet uppdateras i sin helhet till ett 5-ledarsystem. Det betyder också att ledningar, elcentraler och belysning byts eller uppgraderas. Ett nytt belysningsstyrningssystem installeras.

Brandtekniska åtgärder

Brandlarmet och utrymning ses över i sin helhet och brandlarmet byts där så är nödvändigt. Rök-gasevakivering ses över och rökluckor byts ut. Sprinklercentralen byggs om och sprinklersystemet uppgraderas. Vissa brandtekniska åtgärder utförs där till exempel byte av isolering sker.

Byggåtgärder

Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan. WC- grupper som påverkas av installationsarbetena kommer att renoveras. I övrigt är inga ytskikt planerade att åtgärdas inom projektet om inte separata överenskommelser med byggnadernas hyresgäster görs. Kulturhusets tak renoveras och säkerställs för framtiden.

Avgränsningar

Den tekniska upprustningen avser utbyte av de tekniska grundsystemen i fastigheten, framförallt placerade i schakten. Det innebär att gränsen mot befintliga hyresgäster ligger i anslutning till deras verksamhetsyta och att inga generella utbyten av installationer kommer att göras inom de ytor som är uthyrda. Vissa delar inom ytorna kommer dock att påverkas och i särskilda fall kommer större ingrepp att krävas då schakten angränsar till verksamhetsytan, till exempel där det krävs byte av golvbrunn.

Efter upprustningen kommer ingen eller väldigt lite ha påverkat verksamhetsytornas ytskikt, el, belysning eller ventilationsdon.

Fastighetsutveckling

Fastighetskontoret kommer nu att se över hur lokalerna kan göras mer attraktiva för både kvarvarande hyresgäster och framtida. Detta kan till exempel göras genom att förbättra logistiken och flödena till olika verksamheter i Kulturhuset och Teaterhuset, där plattanplanets besökscenter och gatuplanets användning får en central roll. Ett annat exempel är att se över om det är möjligt med längre öppettider för att göra byggnadernas lokaler mer attraktiva.

Som underlag till översyn av byggnadens användning och lokalutnyttjande har fastighetskontoret gjort en flödesanalys av persontrafik inom och intill byggnaderna, samt även en första marknadsanalys avseende vilken typ av verksamheter som på bästa sätt kompletterar Kulturhuset Stadsteaterns verksamhet. Utredningarna tjänar som underlag att identifiera rätt verksamhet för Kulturhusets lokaler i gatuplan, som idag nyttjas för biljettkassa.

Nästa steg är att med hjälp av underlaget och i samarbete med bolaget välja inriktning på den nya verksamheten i gatuplanet samt detaljera och ta fram ett koncept för lokalerna.

Stora förändringar kring Sergels torg och Brunkebergstorg pågår i fastighetens närmiljö, vilket kommer att påverka flöden och personströmmar till och från fastigheten. Projektet kommer att ta hänsyn till förändringarna och göra enklare anpassningar så att besökare och publik enklare kan hitta de olika verksamheterna i Kulturhuset och Teaterhuset.

Bolagets lokalutveckling

En analys av bolagets lokalutnyttjande pågår, där syftet är att öka yteffektiviteten. Bolaget kommer i och med renoveringen att lämna gatuplanet i Kulturhuset samt att i större utsträckning använda plattanplanet för verksamhet.

Besökscenter

För att möjliggöra ett bättre, tydligare och mer effektivt mottagande av besökare och publik i fastigheten har fastighetskontoret tillsammans med bolaget utrett möjligheten att skapa ett besökscenter i plattanplanet i Kulturhuset.

Genom ett mer utvecklat bemötande förbättras förutsättningarna att möta olika besöksgruppers behov och visa på verksamhetens variationsrikedom. Besökscentret skulle bland annat kunna rymma biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering, garderob med mera och fungera som "en väg in" i huset för de besökare som så önskar. Genom ett nytt besökscentrum frigörs ytor i gatuplanet där nuvarande biljettkassa är belägen.

Övriga hyresgästers utveckling

Fastighetskontoret har fört en dialog med övriga hyresgäster under planeringsskedet, det arbetet kommer att fortgå och planer för respektive hyresgäst upprättas.

En uppskattad kostnad och hyresintäkt för kommande verksamhet finns med i investeringskalkylen för projektet.

Påverkan på hyresgäster

Provisoriska installationslösningar kan ordnas för flertalet av butikerna och restaurangerna på plattan- och gatuplanet i Kulturhuset och Teaterhuset. Bedömningen är att de flesta av dessa hyresgäster kan fortsätta bedriva verksamhet under upprustningen.

Delar av kontorsverksamheten sitter kvar i Teaterhuset, provisoriska installationslösningar ordnas för dessa. Restauranger högre upp i byggnaderna behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden.

Påverkan på Stockholms Stadsteater AB

Fastighetskontoret och bolaget har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projekttiden är densamma som 2016 års nivå. Vidare har bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för budget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av projektet.

Under ombyggnationen kommer bolagets verksamhet bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstad, vilket kommer att ske i samarbete med andra kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare, föreningar etcetera. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik, på för bolaget unika platser. De befintliga verksamheterna i Skärholmen och Vällingby samt Parkteatern kommer att bedrivas som vanligt. Nämnda samarbeten kan ha olika form och avse såväl enstaka evenemang som längre projekt.

Bolagets verksamhet kommer under ombyggnationen inte vara lika omfattande som idag. Nedan beskrivna samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler i Skärholmen, Vällingby, Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som finns avsatta inom fastighetskontorets projektbudget för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget kommer att klara ombyggnadsperioden utan utökad budget.

Temporära lösningar för en mindre del av bolagets verksamhet i anslutning till byggnaden vid Sergels Torg har prioritet i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats och för att behålla publik. Omvandlingen av Sergels Torg innebär redan idag att det är färre personer i rörelse i området, varför en bibehållen mindre verksamhet vid torget även medför positiva effekter för Sergels Torg som plats.

En mer omfattande verksamhet i ytterstaden knyter väl an till kommunfullmäktiges mål om levande och trygga stadsdelar samt att stockholmarna har nära till kultur och eget skapande. Det kan vidare

stärka förutsättningarna att nå nya grupper, något som bidrar till att uppfylla målet om ett demokratiskt hållbart Stockholm.

De publika mötena i ytterstaden ska utökas, såväl vad gäller turnéer med Kretsteatern och Parkteatern som samarbeten med civilsamhället. Speciellt intressant är möjligheten att samarbeta med skolor och utbildningar såsom exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar samt att kunna använda olika offentliga lokaler/platser såsom medborgarhus, kulturskolor och sportanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av ytterstaden såsom bland annat Skärholmen och Vällingby. De tillfälliga biblioteksverksamheterna ska utvecklas i dialog med Stockholms Stadsbibliotek. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i såväl inner- som ytterstaden. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad är verksamheter som med fördel kan ges möjlighet att också utvecklas i olika ytterstadsområden.

Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer att initieras i både inner- och ytterstad.

Forum/debatt kan, i samarbete med olika lokala grupper, även utveckla sin verksamhet i både inner- och ytterstad.

Hållbarhet och kvalitet

I byggnaderna har asbest konstaterats och nödvändiga asbestsaneringar kommer att utföras.

Sanering av PCB har tidigare skett i byggnaderna där det har varit möjligt. I och med upprustningen möjliggörs fortsatt sanering. Enligt lag ska byggnaden ha varit sanerad från PCB senast 2014, men fastighetskontoret har fått dispens från miljöförvaltningen till 2020, och kvarvarande PCB-fogar i schakt kommer i och med den tekniska upprustningen att ha sanerats från PCB till dess.

Solceller finns idag installerat på Kulturhuset, fastighetskontoret har bedömt att uppgradering inte är ekonomiskt motiverat, utan dessa behålls i sin nuvarande form.

Klimatanpassning utifrån stadens dagvattenstrategi kommer att utföras för flerårsregn för att förhindra framtida översvämningar.

Tidplan

Produktionstiden beräknas till 18 månader.

Genomförandebeslut	Vintern 2017
Detaljprojektering	Sommaren 2018
Utflytt, produktionsstart	Våren 2019
Inflytt	Hösten 2020

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret i samarbete med bolaget. Projektets styrgrupp består av förvaltningschef och fastighetschef på fastighetskontoret, VD samt ledningsrepresentanter från Stockholms Stadsteater AB, representanter från Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Investeringsutgifterna bedöms till totalt 930 mnkr exklusive index, 990 mnkr inklusive index. Huvuddelen av investeringen i projektet utgörs av utbyte av tekniska installationer.

Projektet inryms inte inom nuvarande budget utan finansieras genom utökade medel.

Budgeten för genomförandefasen är fördelad enligt nedan:

Byggåtgärder (inkl miljösanering)	220 mnkr
Brandåtgärder	20 mnkr
Vatten och avlopp	50 mnkr
Värmesystem	80 mnkr
Luftbehandlingssystem	340 mnkr
Elsystem	120 mnkr
Byggherrekostnader	70 mnkr

Investeringsutgifterna fördelas per år enligt följande, siffror redovisade i mnkr:

2016	2017	2018	2019	2020
10	30	70	500	380

Inriktningsbeslut medger utrednings- och planeringsutgifter upp till 90 mnkr, vilka inryms i den totala investeringsutgiften. Hittills upparbetade utgifter uppgår till 24 mnkr.

I investeringskalkylen har en uppskattning gjorts för externa hyresgästers eventuella upprustningar, i de fallen har även en hyresintäkt beräknats.

Hänsyn har tagits till kostnader för att hantera störningar på befintliga hyresgästers verksamheter. Investeringsutgiften täcker evakueringskostnader för bolaget under ombyggnadstiden upp till ett belopp av 25 mnkr.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2016) för bolaget är cirka 77 mnkr per år inklusive el och värme. Sammanlagt ger dessa investeringar en ny beräknad hyra från och med år 2021 om cirka 107 mnkr per år, exklusive index, räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med indextillägg under många år då nuvarande hyresavtal ingicks år 2007 för Teaterhuset och år 2012 för Kulturhuset.

Externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden till följd av nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tillägghyra.

Fastighetskontorets driftskostnader beräknas att minska med 90 kr per kvadratmeter motsvarande 4,5 mnkr per år.

Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatpåverkan FSK	1	-6	-13	-12	-10
Resultatpåverkan Bolaget	0	0	0	0	0
Resultatpåverkan Staden	1	-6	-13	-12	-10

Kontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma det negativa resultat som projektet genererar i nuvarande budget vilket då förutsätter ett justerat avkastningskrav.

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om cirka 326 mnkr. För staden som helhet ger totalinvesteringen ett nettonuvärde om 326 mnkr (se bilaga 1).

Bolagets ekonomi under ombyggnaden

Bolagets planering har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projekttiden är densamma som 2016 års nivå (indexregleras). Vidare har bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för budget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av projektet.

Bolagets intäkter samt kostnader minskas med totalt 100 mnkr under åren 2019 – 2020, vilket ger ett 0-resultat för bolaget. På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år avseende den yta i fastigheten som bolaget har idag minskat med ytan för gatuplan i Kulturhuset. Återflytt är planerad till halvårsskiftet 2020.

Bolaget kommer i samband med upprustningen se över och säkerställa att ytanvändningen är anpassningsbar, effektiv och ändamålsenlig, samt arbeta aktivt med både intäkter och kostnader.

Under ombyggnadsperioden minskar kostnaderna för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar.

Minskningen av bolagets kostnader motsvarar minskningen av bolagets egenintäkter.

De ovan beskrivna planerade samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby och Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som fastighetskontoret avsatt för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inrymmer verksamheterna inom befintlig budget.

Risk

Riskerna hanteras enligt stadens system för riskhantering. Det betyder att en riskanalys utförs och för de risker som har ett högt riskvärde väljs handlingsalternativ och ansvarig person samt plan för uppföljning.

I nuläget ses följande risker:

- Upprättande av programhandlingar för utveckling av fastigheten sker parallellt med bygghandlingar för de tekniska installationerna. Det innebär en risk med förändrade eller tillkommande utgifter på grund av

eventuellt förändrade förutsättningar som inte är kända i dagsläget. *Projektet hanterar risken genom att upprätta handlingar som kalkyleras, då kan prioriteringar göras inom den budgetram projektet har.*

- Störningar på kvarvarande hyresgäster under byggtid, vilket kan leda till oförutsedda kostnader och förlängd entreprenadtid. *Projektet har påbörjat en utredning där en planering utförs för att hantera de störningar som kan uppstå.*
- Risker för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall. *Projektet har genomfört en miljöinventering för att kartlägga de miljöfarliga avfallen, dock är inte alla delar tillgängliga för inventering.*
- Då byggnaderna är blåklassade och har ett högt bevarandevärde finns en risk att vissa lösningar inte går att genomföra eller blir svårare att genomföra. *Projektet samarbetar med antikvarie från Stadsmuseet.*
- Svårt med etablering samt transporter på grund av platsbrist samt många restriktioner i framkomlighet i centrala Stockholm. *Projektet har startat en utredning för etablering och transporter som ska finnas färdig inför kommande entreprenadupphandling. Samarbete ska också utföras tillsammans med trafikkontoret och övriga byggprojekt i området.*

Kommunikation

Det övergripande kommunikationsarbetet i projektet ska göra det tydligt för hyresgäster och Stockholmare varför projektet genomförs och vad de kan förvänta sig när det är klart. Projektet ska stödja Kulturhuset Stadsteaterns egen kommunikation kring vart verksamheten flyttar under projektiden.

Rapportering

Rapportering sker löpande till styrgruppen. Projektet skickar enligt stadens system för stora investeringsprojekt lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

Slut**Bilagor**

1. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden/staden

Investeringskalkyl											
nr	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	Total
Utgifter											
Dei summa investeringsutgifter	-30 000 000	-70 000 000	-500 000 000	-380 000 000	0	0	0	0	0	0	-980 000 000
Förändrade löpande driftskostnader FSN	0	0	20 000 000	12 450 000	4 590 000	4 681 800	4 775 436	4 870 945	4 968 364	5 067 731	61 404 275
Förändring löpande underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dei summa övriga utgifter/ kostnader	0	0	20 000 000	12 450 000	4 590 000	4 681 800	4 775 436	4 870 945	4 968 364	5 067 731	61 404 275
Summa negativa kassaflöden*	-30 000 000	-70 000 000	-480 000 000	-367 550 000	4 590 000	4 681 800	4 775 436	4 870 945	4 968 364	5 067 731	-918 595 725
Inkomster**											
Dei summa investeringsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dei summa försäljningsinkomster	0	0	0	15 000 000	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	33 784 873	208 028 501
Inkomst interna	0	0	0	-18 760 086	11 102 371	11 174 418	11 247 906	11 322 865	11 399 322	11 477 308	44 912 328
Inkomst externa	0	0	0	15 000 000	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	33 784 873	208 028 501
Nettoförändring annan nämnd	0	0	0	-15 000 000	-30 600 000	-31 212 000	-31 836 240	-32 472 965	-33 122 424	-33 784 873	-208 028 501
Justering inkomst annan nämnd	0	0	-18 760 086	10 948 224	41 702 371	42 386 418	43 084 146	43 795 829	44 521 746	45 262 181	252 940 830
Dei summa övriga inkomster/inknikter	0	0	-18 760 086	10 948 224	41 702 371	42 386 418	43 084 146	43 795 829	44 521 746	45 262 181	252 940 830
Summa positiva kassaflöden*	-30 000 000	-70 000 000	-498 760 086	-356 601 776	46 292 371	47 068 218	47 859 582	48 666 774	49 490 110	50 329 912	-665 654 895
Nettokassaflöde exklusive restvärden											
Restvärden***											
Inkomst interna											1 148 685 668
Inkomst externa											186 119 863
Inkomst övrigt											0
Kostnader (Drift/underhåll)											172 302 850
Inaktiver Shim Stud											1 148 685 668
Justering annan nämnd											-1 148 685 668
Summa restvärden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 507 108 381	1 507 108 381
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	-30 000 000	-70 000 000	-498 760 086	-356 601 776	46 292 371	47 068 218	47 859 582	48 666 774	49 490 110	50 329 912	941 453 486
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	
Nettonuvärde, diskontering 5%	-30 000 000	-66 666 667	-452 390 101	-308 046 022	38 084 848	36 879 181	35 713 557	34 586 568	33 496 854	32 596 829	325 596 829

Resultatanalys											
Resultatpåverkan FSN y/y	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	Total
Löpande intäkter/kostnader	-	-	18 760 086	10 948 224	41 702 371	42 386 418	43 084 146	43 795 829	44 521 746	45 262 181	252 940 830
Drifts- och underhållskostnader	-	-	20 000 000	12 450 000	4 590 000	4 681 800	4 775 436	4 870 945	4 968 364	5 067 731	61 404 275
Internränta	-	-	-	4 642 778	8 927 227	8 449 455	7 971 682	7 493 910	7 016 137	6 538 364	-51 039 554
Avskrivningar	-	-	-	25 145 926	50 291 852	50 291 852	50 291 852	50 291 852	50 291 852	50 291 852	-326 897 037
Reavinster/forluster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Summa resultatpåverkan FSN	0	0	1 239 914	-6 390 480	-12 926 709	-11 673 089	-10 403 952	-9 118 987	-7 817 879	-6 500 305	-63 591 486
Resultatpåverkan Annan nämnd y/y	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	Total
Sjukvårdskostnader	-	-	-	15 000 000	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	33 784 873	-208 028 501
Övrig nettoförändring	0	0	0	15 000 000	30 600 000	31 212 000	31 836 240	32 472 965	33 122 424	33 784 873	208 028 501
Summa resultatpåverkan annan nämnd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa resultatpåverkan Stilm Stad	0	0	1 239 914	-6 390 480	-12 926 709	-11 673 089	-10 403 952	-9 118 987	-7 817 879	-6 500 305	-63 591 486

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativ tecken (minustecken) före belopp

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)