

Handläggare
Magnus Karlsson
Telefon: 0850826979

Till
Fastighetsnämnden
2020-10-20

Liljevalchs konsthall

Lägesrapport 3

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del lägesrapport avseende projekt Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1, 3 och 4, om- och tillbyggnad samt renovering.

Sammanfattning

Konsthallen lever inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamheten vad gäller möjligheter till växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, god säkerhet samt bra serviceinrättningar. Genom en arkitektävling har ett tillbyggnadsförslag tagits fram som kommer att lösa dessa kravställningar.

Projektet har i olika faser varit i fastighets- och kulturnämnden sedan 2013. Det senaste ärendet i fastighets- och kulturnämnden 2019-05-28 samt kommunfullmäktige 2019-10-14, avsåg ett reviderat genomförandebeslut nr 2, med en ny investeringsbudget om 570 mnkr. Siktet i projektet är fortsatt tydligt riktat mot att landa på beslutad budget, flertalet ofinansierade risker finns identifierade och följs löpande upp noggrant.

Stomgjutningen har nu gått in i ett slutskede. Betongkonstruktionen för tillbyggnaden Liljevalchs+ har färdigställts i nivå med takkonstruktionen. Formsättning och armering av det specialkonstruerade taket med sina 166 lanterniner har precis slutförts, varav den första mest kritiska etappen balkkonstruktionen är färdiggjuten.

Detta arbete har dock visat sig vara besvärligare än tidigare bedömningar, varför en ny produktionsmetod har blivit nödvändig. Arbetena har planerats om, vilket har medfört en försening av gjutningsarbetena. Detta har dock inte påverkat den planerade ingivningen som är satt till den 6 juni 2021.



Bergstenshuset (befintliga konsthallen)

Ytterligare uppgifter om ekonomi och avvikelser redovisas i Bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Liljevalchs konsthall har i över hundra år erbjudit stockholmare och turister utställningar i en av Sveriges vackraste konstbyggnader. Konsthallen lever dock inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamheten vad gäller möjligheter till växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, god säkerhet samt bra serviceinrättningar till besökarna. Genom en arkitektävling har ett tillbyggnadsförslag tagits fram som kan lösa nämnda krav och bidra till att antalet utställningar av internationell klass kan fördubblas. Tillbyggnaden förväntas bli en stark symbol för det nya Liljevalchs och den kommande utvecklingen på Djurgården, samtidigt som den befintliga byggnadens integritet respekteras.

Liljevalchs konsthall är en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Sedan år 1974 tillhör konsthallen Stockholms stad. Konsthallen invigdes 1916 med syfte att göra konsten mer tillgänglig för alla. Liljevalchs är den första självständiga och offentliga konsthallen för samtida konst i Sverige.

I oktober 2019 fattade Kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut för en total investeringsutgift om 570 mnkr enligt ett förslag från fastighetsnämnden. Projektet hade blivit dyrare ekonomiskt och hamnat i ett läge där projektet antingen behövde stoppas eller skära ned utgifterna. Detta föranledde ett omfattande analysarbete och försök att få ner investeringsutgiften. Analysen resulterade i en uppskattad slutkostnad för projektet om 630 mnkr, det slutgiltiga förslaget landade i att projektet fick fortsätta med en reducerad budget på 570 mnkr. Den då bedömda pengens för riskreserv var 50 mnkr varav 25,6 mnkr redan var in-tecknade i tidigare utförande. Kvarvarande 24,4 mnkr bestod av framtida helt oförutsedda risker och som redovisas nedan.

2019-09-10 höjdes slutkostnadsprognosen med 500 tkr. Anledningen var inarbetning av kostnadskonton som tidigare låg på andra projektnummer och som redovisats separat. 2019-12-10 höjde entreprenören slutkostnadsprognosen med totalt 1.800 tkr varav 1.300 tkr på grund av förseningar vilket gav merkostnad om 500 tkr för ytterligare projektering. 2020-03-31 höjdes slutkostnadsprognosen med 17.900 tkr. Den stora förändringen var entreprenörens tidplaneändring om 3-5 månaders ytterligare förlängning av projektet. 2020-06-09 höjdes slutkostnadsprognosen med ytterligare 4.200 tkr, med anledning av ändrat produktionssätt för gjutning av lanterninerna samt att detta innebar en viss försening för delar av entreprenaden.

Ovanstående poster för justeringar av slutkostnadsprognosen blir sammanlagt 24,4 mnkr och innebär att hela riskreserven i budgeten är förbrukad.

Risker som redan in-tecknats vid tidpunkten för reviderat genomförandebeslut 2019 var bland annat följande, se nedan.

Komplicerade betong och installationslösningar - avvakta gjutningar på grund av väderlek.
Betongbilar som måste skickas tillbaka, arbeten som måste göras om på grund av yttre omständigheter.
Indexhöjningar som inte var inräknade tidigare i projektet.
Handlingar som inte var produktionsanpassade/samordnade i projektering.

Osäkerhet på handlingar under produktion. Frågor från underentreprenör (UE) svarshantering från projektörer.
--

Inte färdigställda A-handlingar med mera.

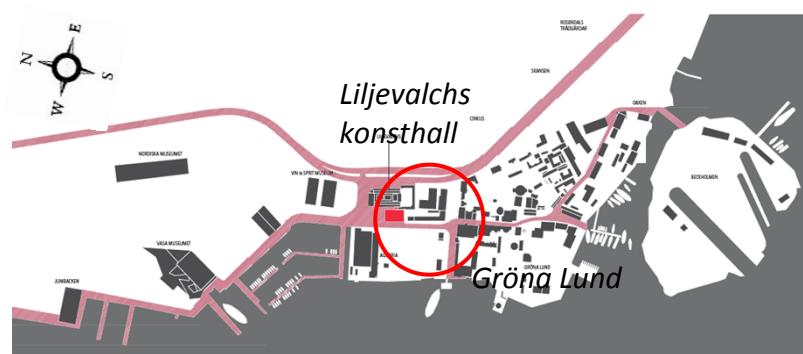
För mer information hänvisas till Bilaga 1.

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fattades av FN/KuN i november 2012 (Dnr FSK 5.2-478/2012)
- Inriktningsbeslut fattades av FN/KuN i augusti 2014 (Dnr 2.8-108/2014, Dnr 2.2/1767/214)
- Genomförandebeslut fattades av FN/KuN i oktober 2015 (Dr 4.2-213/2015, Dnr 2.2/1767/214)
- Genomförandebeslut fattades av KF i januari 2016 (Dnr 122-1674/2015)
- Lägesrapport godkändes av FN i april 2016 (Dnr 4.2-261/2016)
- Reviderat genomförandebeslut fattades av FN/KuN i januari 2017 (Dr 4.2-532/2016, Dnr 2.2/1767/214)
- Reviderat genomförandebeslut fattades av KF i april 2017 (Dnr 122-290/2017)
- Lägesrapport godkändes av FN i oktober 2018. (Dnr FSK 2018/262)
- Reviderat genomförandebeslut fattades av FN/KuN i maj 2019 (Dnr FSK 2018/625, Dr Kuf 2.2/1767/2014)
- Reviderat genomförandebeslut fattades av KF i oktober 2019 (Dnr KS 2019/917)

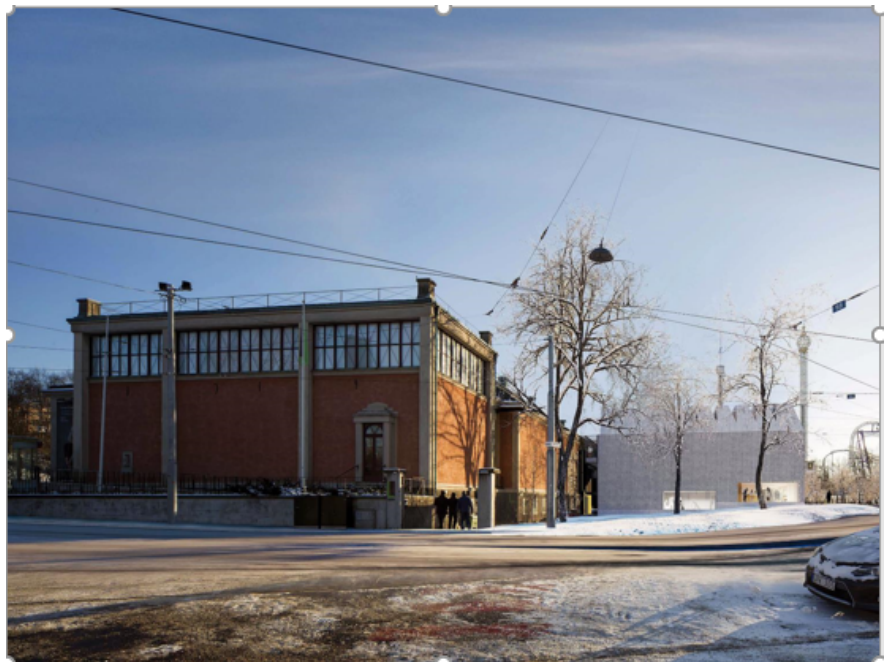
Beskrivning av projektet

Konsthallen Liljevalchs (Bergstenshuset) är geografiskt placerad på stadsdelen Östermalm, Kungliga Djurgårdens nationalpark. Mer exakt är Liljevalchs konsthall belägen mellan Vasamuseet och Gröna Lund. Omedelbart intill ligger den relativt nybyggda Pop-house (ABBA the Museum) på Djurgårdsvägen, som är huvudgatan på Djurgården från Djurgårdsbron.



Karta över konsthallens geografiska läge – byggnadskroppen för Liljevalchs+ är markerad i röd färg

Projektet består av två delar, grundförstärkning och renovering av den befintliga konsthallen, inklusive restaurang Blå Porten samt Liljevalchs+; det vill säga tillbyggnad av konsthallen (nybyggnation).



Befintliga konsthallen, Bergstenshuset (2020-02-11)

Hållbarhet och kvalitet

Kvalitet genomsyrar hela projektet genom dess unika gestaltning, högt ställda krav på materialval samt ett bra inomhusklimat för såväl besökare som konst. Installationer har valts med omsorg för att optimera upplevelserna visuellt. Projektet har utifrån energi- och miljökrav optimerats efter projektets förutsättningar. Projektet arbetar även med att säkerställa tillgängligheten i tillbyggnaden samt tillvarata antikvariska kulturvärden, framförallt i Blå Porten.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Antikvariska aspekter

De befintliga byggnaderna konsthallen Liljevalchs (Bergstenshuset) och Blå Porten (restaurangen) är blåklassade av Stadsmuseet i Stockholm, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska (antikvariska) värden.

Konst

Projektet är unikt på så sätt att en arkitekttävling ligger till grund för utformningen av Liljevalchs+. Det vinnande bidraget är framtaget av Wingårdhs arkitekter tillsammans med glasformgivaren Ingegerd Råman.

Barnperspektiv

Ett särskilt utrymme frigörs så att Liljevalchs möjligheter att aktivera och ta emot barn från ytter- och innerstad ökar jämfört med idag. Gamla shopen blir ett entrérum för besökare och barn.



Fasad mot Falkenbergsgatan, nyligen avformad men ännu utan glaskonst (2020-05-11)

Investerings mål och syfte

Syftet med projektet är att genom en om- och tillbyggnad skapa en bättre fungerande konsthall som kan erbjuda utställningar och upplevelser i enlighet med stadens visioner i ytterligare 100 år. Målsättningen nedbrutet i projektmål är följande.

Ett delmål är att tillbyggnaden ska hålla hög klass vad gäller gestaltning exteriört och interiört samt att byggandet hanteras med hantverksskicklighet. Detta skapar förutsättningar för en modern, ändamålsenlig konsthallsverksamhet för publik, utställningar och

personal. Utlånare av verk till Liljevalchs+ ska känna sig trygga med säkerheten avseende lokaler, transporter och klimat.

För konsthallens del är målet även ett ökat öppethållande samt ett ökat antal kvalitativa utställningar, som kommer att generera cirka 70 % fler besökare inom två år efter öppningsåret. Vidare kommer medborgarna och tillskyndare av den offentliga konsten få tillgång till en ny arena för presentation, diskussion samt seminarier om samtidskonstens möjligheter.

Övergripande viktiga händelser

Stomgjutningen går in i slutfasen. Den avancerade betongkonstruktionen för Liljevalchs+ är nu färdigställd med väggar och bjälklag i nivå med takkonstruktionen. De komplicerade betonggjutningarna har hittills gått bra och varit lyckade trots tuffa väderförhållanden. Formsättning och armering av det specialkonstruerade taket med sina 166 lanterniner har precis slutförts och den första mest kritiska etappen med balkkonstruktionen är färdiggjuten. Nu börjar arbetet med att gjuta topparna där lanterninerna ska ligga. Detta arbete visade sig vara besvärligare än planerat och en ny produktionsmetod har tagits fram. Detta har medfört en viss försening som dock inte påverkar sluttiden om planerad ingivning den 6 juni 2021.



*Stämp i del av Liljevalchs+
(2020-05-11)*



*Del av fasad under uppförande
(2020-05-11)*

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Tidigare mål som delvis redan är uppfyllda, är bland annat att grundförstärkning av befintliga Bergstenshuset och Blå Porten samt renovering för att förbättra arbetsmiljön i dessa byggnader.

Arbetsmiljön i Bergstenshuset (gamla Liljevalchs) är klart. Blå Portens arbetsmiljö kvarstår. Grundförstärkningen på både Blå Porten och Bergstenshuset är klara.

Att den förbättrade servicegraden genom fler toaletter, bättre butik samt bättre tillgänglighet till café/restaurang bidrar till ökad trivsel hos besökare är klart och avser Bergstenshuset.

Att arbetsmiljön har förbättrats jämfört med tidigare, genom att bland annat golv och lanterniner reoveras, är delvis klart och avser Bergstenshuset. Golvet och arbetsmiljöåtgärder är klara. Arbetet med lanterninerna har skjutits på framtiden liksom kommande underhållsprojekt. Detta på grund av prioriteringsskäl.



Befintliga Bergstenshuset i förgrunden och Liljevalchs+ i bakgrunden (2020-05-11)



Renovering av restaurang Blå Porten (2019)

Styrning

Projektet arbetar ständigt med aktiv och närvarande styrning för att ekonomin ska kunna hållas. Dels arbetar fastighetskontorets projektavdelning med att styra projektledningsorganisationen, dels entreprenörerna genom att delta aktivt på såväl byggmöten, A-möten, internmöten, avtalsmöten, samverkansmöten samt styrgrupper.

Ett aktivt deltagande på mötena och närvaro i projektet bidrar till att kunna styra om, skära ner, följa upp och bekanta sig med olika delar av projektet.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

För att kunna styra hårdare i slutet av projektet och när vi konstaterar att beslutad riskbudget är förbrukad samt många kritiska delar kvarstår, är kanske den viktigaste strategin att se till att entreprenörens produktion löper på så smidigt som möjligt. Detta för att hålla kostnadsökningar i schack. Detta kan ske till exempel genom att försöka ligga före i besked och direktiv inom handlingar och beskrivningar som uppfattas som ofullständiga samt att undvika stopp och hinder, eftersom det skulle driva kostnader på ett okontrollerat sätt, beaktat ersättningsformen löpande räkning.

Entreprenören har nyligen ändrat sin organisation och arbetar nu på ett mer slimmat sätt än tidigare; utan platschef men med en mindre förstärkning på installations- och driftöverlämningssidan. Det är möjligt att se över organisationen ytterligare framöver, när taket är helt klart och när även Blå Porten kommer igång. Detta kommer också att ske på uppmaning av fastighetskontoret. Genom planerings- och beredningsmöten tillsammans med entreprenören, försöker vi hitta svåra arbetsmoment där man kan förenkla utförandet eller förbilligande alternativ. På detta sätt kan vi påverka entreprenören att tänka på besparingar på ett annat sätt än rena köp och upphandlingar samt att arbeta mer effektivt.

Den externa projektledningsorganisationen består idag av 3,5 personer på heltid. Detta har setts över ett par gånger tidigare under projektet och ska aktivt genomlysas igen, på uppdrag av fastighetskontoret. Risken med en allt för slimmad organisation kan leda till en lägre kapacitet när det gäller att snabbt svara på frågor från entreprenören. Detta är en svår avvägning eftersom entreprenören fortsatt kommer med synpunkter kring att handlingar och besked saknas (i topp på deras risklista), och på grund av detta har projektet ett fortsatt behov att organiseras för detta. Både byggledaren och installationsledaren är viktiga för dialogen om besparingar och varje besparingsidé kräver ett visst utredningsarbete.

Fastighetskontoret har stoppat entreprenörens incitament i huvuddel 2 och tydliggjort för deras ombud att de inte kan höja prognosen mer. Denna överenskommelse föregicks av förhandlingar och förlikningar. De får inte ta emot order från arkitekten utan måste alltid få beställningar från projektledningen. Entreprenören måste vara transparent och kommunicera med projektet hela tiden.

Den externa projektledningen måste se till att alla prognoshöjningar är kritiskt granskade samt ifrågasatta, och att allt finns med som kan innebära risker eller fördyringar i sina ekonomiska sammanställ-

ningar. De ska också vara tydliga mot entreprenören att leverera i tid. De behöver också själva vara snabba med återkoppling till entreprenören när de behöver svar, samt löpande bedöma möjliga besparingar inom den egna resurstillsättningen för projektet.

Samverkansledaren ser till att alla håller sig till den gemensamma röda tråden och att fokus inte hamnar på fel saker. Denne anpassar sin tid efter behov, och har nu ökat lite i tid i samband med förseningen av gjutningen på taket samt med anledning av entreprenörens omorganisation. Arbete pågår med att förbättra samarbetet inför slutfasen för att kunna arbeta än mer effektivt.

Projektet arbetar ständigt med att hålla nere kostnaderna när nya sådana identifieras, som till exempel torget. Detsamma gäller underhållsarbeten på muren mot Djurgårdsvägen eftersom dessa inte ingick i projektbeskrivningen utan togs vid sidan om projektet. Utredning pågår om gränderna kan ligga utanför projektet, eftersom de inte ingick initialt.

Avvikelser

Betong- och armeringsarbeten på taket har visat sig mer komplicerade än planerat, varför en ny produktionsmetod har tagits fram. Den ändrade produktionsmetoden innebär förlängd tidplan för gjutningen, men inte förlängd sluttid.

Beslut om nya torgets genomförande är försenat. För att garantera färdigställande av torget till konsthallarnas invigning den 6 juni 2021, krävs ett genomförandebeslut i trafiknämnden i oktober och produktionsstart under februari. Om platsens färdigställande skjuts upp till efter invigningen, får det konsekvenser för verksamheterna i samband med idrifttagandet av den nya byggnaden, och kräver då tillfälliga alternativa lösningar.

Komplettering av bygglov har försenat byggstarten för Blå Porten avseende underhållsarbeten. De bygglov som saknas avser giljotinfönstren, upplagsplats samt utvändiga fasadarbeten. Bygglov för giljotinfönstren har fått avslag hos stadsbyggnadskontoret men kommer upp i stadsbyggnadsnämnden i november 2020 för slutligt beslut. Bygglov avseende fasadarbeten och upplagsplats förväntas beslutas på delegation under oktober 2020.

Den budgetreserv som fanns enligt den senaste prognosen har idag förbrukats och projektet har därför inga marginaler kvar. Orsaken till det är att betong- och armeringsarbeten på taket har visat sig

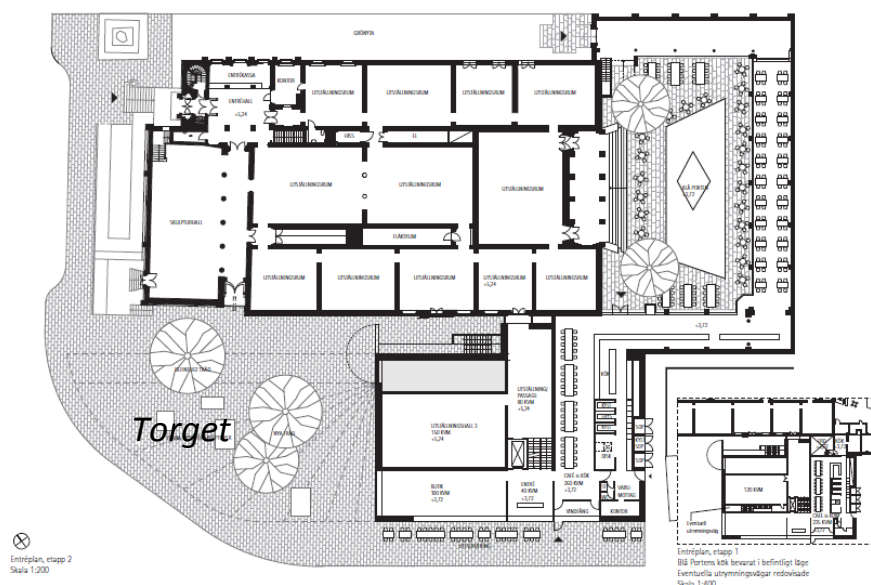
vara mer komplicerat än planerat, varför en ny produktionsmetod har tagits fram.

För mer information hänvisas till Bilaga 1.

Samarbete övriga förvaltningar

Kulturförvaltningen och Stadsledningskontoret (SLK) är med i styrgruppen.

Ett tätt samarbete pågår med trafikkontoret avseende torgytan, utanför varuinlämningen till den nya konsthallen. Samarbetet involverar även kulturförvaltningen, Stockholms Spårvägar samt Gröna Lund för att torgytan och intilliggande ytor ska utformas så bra som möjligt. Avfallsfrågan hanteras i detta samarbete, dock har sopsugsanläggning utgått i samband med det senaste reviderade genomförandebeslutet i Kommunfullmäktige.



Situationsplan

Kommande period

Stomgjutningen går nu in i sitt slutskede. Gjutning av taket påbörjades vecka 39. När gjutningen är klar kommer fokus att ligga på invändiga installations- och byggnadsarbeten. Samordnade provningar samt besiktningsplan är under bearbetning. Åtgärder avseende Blå Porten påbörjas preliminärt i slutet på oktober 2020. Processer inför överlämnande till verksamheten har redan påbörjats, såväl hos kulturförvaltningen som fastighetskontorets förvaltning.

Tidplan

Enligt reviderat genomförandebeslut beräknades inflyttning kunna ske för såväl Liljevalchs+ som restaurang Blå Porten under våren

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

2021. Projektet har drabbats av leveransförseningar och frånvaro på grund av Coronapandemin.

Utifrån gällande tidplan beräknas Liljevalchs konsthall, liksom restaurang Blå Porten, öppna den 6 juni 2021. Byggets framdrift följer tidplanen.

Ekonomi

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 570 mnkr. Siktet i projektet är fortsatt tydligt riktat mot att landa på beslutad budget, flertalet ofinansierade risker finns identifierade och följs löpande upp noggrant.

För mer information hänvisas till Bilaga 1.

Plan för uppföljning

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med en lägesrapport under maj 2021, samt bedömer att slutrapport kan tillställas nämnden under december 2021.

Slut

Bilagor

1. Liljevalchs konsthall. Lägesrapport 3 – ekonomi och avvikelser

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-10-12