

Handläggare
Christer Ek
Telefon: 0850826984

Till
Fastighetsnämnden
2021-03-09

Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende teknisk upprustning av Kultur- och Teaterhuset inom fastigheten Skansen 23.

Sammanfattning

Föreliggande slutredovisning beskriver den tekniska upprustning av Kultur- och Teaterhuset, inom fastigheten Skansen 23, som pågick mellan åren 2015-2020, med 18 månaders produktionstid under 2019-2020.

Projektet genomfördes i fastighetskontorets regi, i nära samverkan med Stockholms Stadsteater AB. Projektets syfte var att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, så att byggnaderna ska kunna fortsätta vara Stockholms självklara kulturcentrum i ytterligare 50 år.

Projektet har uppfyllt samtliga projektmål, blivit klart enligt tidplan och underskridit den beslutade budgeten med god marginal. Beslutad budget var satt till 990 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgick till 840 mnkr.

Såväl fastighetskontoret som Stockholms Stadsteater AB är nöjda med projektets resultat. Byggnaderna återinvigdes i september 2020 med mycket positiva reaktioner från allmänheten.

Ärendet

Bakgrund

Kultur- och Teaterhuset uppfördes mellan 1968 och 1974 och har sedan dess flitigt nyttjats som stadens kulturella centrum. Byggnaderna är blåklassade och innehar därmed ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna hyrs till största delen av Stockholms Stadsteater AB som bedriver teater- och kulturverksamhet i egen regi. I byggnaderna inhyrs även sex restauranger och ett 10-tal kontors- och butikshyresgäster. Byggnaderna ägs av Stockholms stad och förvaltas av fastighetsnämnden genom fastighetskontoret.

Under 2010-talet bedömdes byggnadernas tekniska installationer ha uppnått sin livslängd. Drift- och underhållskostnaderna ökade och byggnaderna uppfyllde inte längre moderna krav på inomhusmiljö eller energiförbrukning. 2015 beslutade fastighetsnämnden att inleda utrednings- och förstudiearbete för en kommande upprustning av byggnaderna. Utredningarna pågick i nära samarbete med Stadsteatern till och med 2017. Under utredningsfaserna beslutade Stadsteatern att tillfälligt flytta ut ur byggnaderna i 18 månader. Detta beslut var helt avgörande för möjligheten att genomföra projektet.

I januari 2018 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut för en teknisk upprustning av Kultur- och Teaterhuset. Budgeten beslutades till 990 mnkr och produktionstiden sattes till 18 månader från och med januari 2019. Projektets högsta prioritet var att hålla den beslutade tidsramen så att Stadsteaterns planerade verksamhet inte skulle påverkas negativt. Projektets andra prioritet var att hålla den beslutade budgeten.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut FN	2015-06-16	Dnr: 2.4-225/2015
Utredningsbeslut FN	2016-06-14	Dnr: 2.6-301/2016
Inriktningsbeslut KF	2017-04-24	Dnr: 112-345/2017
Genomförandebeslut KF	2018-01-29	Dnr: FSK 2018/200
Lägesrapport 1 FN	2018-11-20	Dnr: FSK 2018/200
Lägesrapport 2 FN	2019-05-21	Dnr: FSK 2018/200
Lägesrapport 3 FN	2019-11-26	Dnr: FSK 2018/200
Lägesrapport 4 FN	2020-05-26	Dnr: FSK 2018/200

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Beskrivning av projektet

Projektet har i huvudsak fokuserat på utbyte av tekniska system, avseende el, vatten och avlopp, ventilation, kyla och värme samt styr- och reglerteknik. Utöver detta har även brandförbättrande åtgärder, miljösanering i schakt och teknikutrymmen och renovering av kulturellt värdefulla inventarier utförts, samt att kontoret har varit Stadsteatern behjälplig med hyresgäst-anpassningar.

Stadsteaterns verksamhet har under produktionstiden bedrivits på andra platser runt om i hela staden. På Årsta Folkets Hus tog Kulturhuset Stadsteatern över den gamla teatern, gav den en uppfräschning och drog besökare som fick det lokala näringslivet runt Årsta Torg att blomma. Något som uppmärksammades i en forskningsrapport från Kulturlivsanalys.

Vid Sergels Torg etablerades "Under Fontänen" med scen för bland annat Soppteatern och bibliotek. Kulturhuset Stadsteatern samarbetade också med Dansens Hus, Folkoperan, Dramaten, Teater Giljotin och Stadsmissionens på S:t Pauls-kyrkan samt förstärkte verksamheterna i Skärholmen och Vällingby.

Restauranghyresgästerna i byggnaderna har evakuerats under produktionstiden, medan butiks- och kontorshyresgästerna har bedrivit sina verksamheter som vanligt. Projektet har haft en nära dialog med kvarvarande hyresgäster och anpassat tider för störande produktionsmoment för att säkerställa god kundnöjdhet.

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet hade målsättningen att uppfylla en högre nivå av miljöcertifieringssystemet Breeam in Use, vilket projektet uppnått med god marginal.

En omfattande sanering av PCB och asbest har genomförts. Drygt 155 ton asbesthaltigt material och cirka 500 kg PCB-haltig fog har sanerats i byggnaderna.

Energi

Genom projektets miljöcertifieringsarbete har byggnaderna energideklarerats. Projektets åtgärder har, tillsammans med fasadglasbytet 2017, minskat Kulturhusets energiförbrukning med cirka 38 procent. Teaterhusets energiförbrukning har minskat med cirka 23 procent.

Antikvariska aspekter

Då byggnaderna är blåklassade, och anmälningsskyldiga till länsstyrelsen, har projektet genomgående haft dialog med antikvarie och Länsstyrelsen avseende in- och utvändiga ändringar.

Barnkonsekvenser

Inom ramen för utveckling av gatuplanet har en barnkonsekvensanalys genomförts.

Konst

Projektet har renoverat befintliga konstföremål och inventarier i byggnaderna, såsom det berömda Baertling-draperiet, Celsing-fåtöljer och Stucco Luströ-väggen vid stora scen.

Investeringens mål och syfte

Projektets syfte var att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom en upprustning av de tekniska installationerna, så att byggnaderna ska kunna fortsätta vara Stockholms självklara kulturcentrum i ytterligare 50 år.

Genomförande

Efter genomförandebeslutet i januari 2018 inleddes arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag och handla upp en entreprenör för genomförandet. Förfrågan annonserades i april men vid anbudsöppning i juni hade inga anbud inkommit. En ny upphandling genomfördes och under hösten 2018 kunde tilldelning ske för en generalentreprenad i samverkan.

Då upphandlingen drog ut på tiden medförde det att tidspressen var mycket stor hösten 2018. Stadsteatern höll på att flytta ut ur sina lokaler och produktionen skulle starta 1 januari 2019. Samverkansplanering samt byggetablering fick därför pågå parallellt med produktionsstarten. Detta fick senare konsekvenser för asbestsaneringen, som blev mer omfattande än beräknat.

Tidspressen och de ökade kostnaderna för asbestsanering ställde höga krav på risk- och osäkerhetshantering i projektet och projektet har jobbat aktivt med riskreducering.

Sommaren 2019 gjordes en besparingsrunda i projektet då de bedömda riskerna överskred kvarvarande medelsreserv för risk och osäkerhet. Dessa besparingar minskade projekts omfattning med cirka 15 mnkr.

Till årsskiftet 2019/2020 gick genomförandet in i slutspurten och projekttidplanen var fortfarande hårt pressad. I samråd med

entreprenören och Stadsteatern påbörjades en dialog för att säkerställa att Stadsteaterns verksamhet inte skulle hindras vid eventuell försening i produktionen och Stadsteatern fick prioritera vilka ytor de ville ha tillgång till först och vilka som var mindre akuta för deras verksamhet.

Under våren 2020 bar samverkansarbetet med entreprenören frukt och flera produktionsbesparingar kunde göras genom effektivare arbetssätt och materialval. Entreprenaden besiktigades och godkändes under försommaren 2020 och Stadsteatern fick från och med den 1 juli tillträde till sina prioriterade lokaler.

Byggnaderna återinvigdes den 18 september 2020. Så väl fastighetskontoret som Stockholms Stadsteater AB är nöjda med projektets resultat. Allmänhetens reaktion vid återinvigningen var också mycket positiv.

Måluppfyllelse

Projektet har bidragit till att uppfylla mål i *Översiktsplan för Stockholms Stad om God offentlig miljö samt En klimatsmart och tålig stad*. Projektet uppfyller även kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet avseende *Alla Stockholmare har nära till kultur och eget skapande*.

Projektets genomförande har skapat en bättre inomhusmiljö för hyresgäster, kultur- och teaterverksamheten och allmänheten. Energieffektiviseringen och de nya tekniska systemen har också minskat stadens drift- och underhållskostnader.

Genom en nära dialog med Stadsteatern och tydliga prioriteringar har projektet uppfyllt samtliga projektmål. Stadsteatern kunde börja återflytta till sina lokaler från och med den 1 juli som planerat, och genom en aktiv projektstyrning och kostnadskontroll landade den totala investeringsutgiften på cirka 840 mnkr, det vill säga cirka 150 mnkr under beslutad budget.

Brukarnas mål

Stockholms stadsteater ABs mål med projektet har varit att långsiktigt säkerställa en god arbetsmiljö och ett effektivare lokalutnyttjande i byggnaderna för att på så sätt säkerställa en god ekonomi för bolaget.

Tidplan

I genomförandebeslutet angavs produktionsstart till våren 2019 och återflytt till hösten 2020.

Produktionsstarten skedde 2019-01-02, men förberedande arbeten startade redan hösten 2018.

Stockholms Stadsteater AB återflyttade till byggnaderna i etapper med datum 2020-07-01, 2020-09-01 och 2020-10-01. Restaurang-hyresgästerna fick tillträde för återflytt i september 2020.

Ekonomi

Den totala utgiften för projektet uppgår till 840 mnkr.

Utgifterna fördelar sig på projektets faser enligt nedan:

Utreda (mnkr)	Planera (mnkr)	Genomföra (mnkr)
11,7	20,8	807,5

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Fördelning	Mnkr
Byggherrekostnader	160
Entreprenadkostnader	680
Summa	840

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

För att finansiera projektet höjs hyran för Stockholms Stadsteater AB med 30 mnkr. Den nya hyran, inklusive de ökade 30 mnkr, indexuppräknas årligen framgent.

Risker och möjligheter

Den förutbestämda produktionstidplanen på 18 månader har utgjort den främsta styrande förutsättningen för projektet, samtidigt som den också bidragit till många av projektets risker. Varje arbetsmoment i projektet, från projektering till upphandling till genomförande, har karaktäriserats av stor tidspress. Tidspressen har medfört risker för stressrelaterade sjukdomar, olyckor och tillbud, fel i projekterings- och förfrågningsunderlag och bristfälliga beslutsunderlag och generellt ökande kostnader. För att motverka tidsrelaterade risker har projektledningen anpassat bemanningen över tid, på både beställar- och utförarsidan.

Projekteringsförutsättningarna i projektet har också utgjort en risk. Dokumentationen från när byggnaderna uppfördes var av dålig

kvalitet och mycket har fått ritas om från grunden flera gånger. I byggnaderna har hyresgäster över åren också gjort egna arbeten och anpassningar som inte dokumenterats eller utförts enligt branschkrav, vilket har medfört flera överraskningar under produktions-tiden.

Miljösaneringen har utgjort den främsta hälsofarliga risken i projektet. Svårigheter att fullt ut få en adekvat bild av förekomsten av hälsofarliga material inne i teknischakten i kombination med tidspressad produktion och slarv gällande säkerhetsföreskrifter bidrog till två fall av asbestexponering med efterföljande utredning av Arbetsmiljöverket. Avtalet med saneringsentreprenören hävdades då denna inte följde anvisade säkerhetsföreskrifter. Med en ny saneringsentreprenör förbättrades saneringsarbetet avsevärt, men den ekonomiska konsekvensen blev dock betydande då saneringen till slut kostade tre gånger så mycket som planerat. Detta satte i sin tur ytterligare press på projektledning och styrgrupp att fokusera på besparingsåtgärder och kostnadskontroll.

Byggbranschen är en av de mest olycksdrabbade branscherna i samhället. För att säkerställa bästa möjliga arbetsmiljö i projektet användes arbetsmiljöarbetet som ett utvärderingskriterium i upphandlingen. Projektledningen har också haft en nära dialog med entreprenören gällande de olyckor och tillbud som inträffat under produktionen. Detta har mynnat ut i ett omfattande arbetsmiljöarbete med workshops för produktionspersonalen.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-02-23
Lars Cha, Avdelningschef	2021-02-23