

Handläggare
Staffan Tjulander
Telefon: 08-50826838**Till**
Fastighetsnämnden
2024-03-26

Hyresgäst Anpassning av Kulturhuset, Skansen 23

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende hyresgäst Anpassning av Kulturhuset, Skansen 23.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av Kulturhuset Stadsteatern AB anpassat den aktuella ytan inom Skansen 23 för att ett besökscenter för Europaparlamentet ska kunna inrättas. Genom hyresgäst Anpassningen av lokalerna har ändamålsenliga ytor för den aktuella verksamheten skapats och besökare kan genom olika interaktiva upplevelser idag lära sig om parlamentet och dess arbete.

Projektet finansieras av Kulturhuset Stadsteatern AB. Beslutade investeringsmedel var 20 mnkr. Slutkostnaden blev cirka 30,4 mnkr. Den ökade kostnaden hänger primärt samman med den hävning av entreprenadavtalet som blev nödvändig under projektets gång och som också kom att orsaka en tidsförskjutning av färdigställandet med cirka fyra månader.

Centret invigdes i mars 2023 och är idag ett välbesökt tillskott till Kulturhusets övriga verksamheter.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret har i uppdrag att tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern AB utveckla innehållet och den unika kulturella verksamheten inom fastigheten Skansen 23. Det är ett kontinuerligt arbete med mål att leverera ett rikt och varierat kulturutbud.

Tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern AB och Europaparlamentet var det aktuella projektuppdraget att inrätta ett så kallat

Europa Experience Center (EEC) i Kulturhuset. EEC är Europaparlamentets besökscenter för information om det politiska arbetet inom EU och återfinns på flera platser runt om i Europa.

Byggnadens totala area uppgår till 72 000 kvm. Hyresgäst-anpassningen för Europaparlamentet omfattade cirka 900 kvm.

Tidigare beslut

Typ av beslut	Instans	Datum	Diarienummer
Inriktnings- och genomförandebeslut	FN	2022-01-19	FSK 2022/48

Beskrivning av projektet

Hyresgäst Anpassningen innefattade en ombyggnad av tre så kallade moduler. Den första bestående av en 360-graders biograf som är placerad på plan 4 i Kulturhuset. I anslutning till biografen finns ett konferensrum som besöksgrupper kan använda för exempelvis möten, samtal och workshops.

Den andra modulen, belägen på gatuplan, utgörs av ett utställningsområde som kombinerar innovativ design med modern medieteknik genom interaktiva skärmar och informationsbord. Syftet med utställningsområdet är att med hjälp av nyskapande och pedagogiska verktyg erbjuda stockholmarna en inblick i det parlamentariska arbetet.

På plan 1 återfinns den tredje modulen. Hit kan skolklasser i utbildningssyfte komma på studiebesök för att bland annat lära sig hur lobbygrupper fungerar och hur beslutsprocessen ser ut inom Europaparlamentet.

Delar av de interiöra arbetena ombesörjdes av Europaparlamentets egna entreprenörer i samråd med fastighetskontoret.

Då kontorets entreprenör under projektets gång visade sig inte kunna leverera enligt beställning hävdades avtalet. För färdigställandet av projektet gjordes därför avrop från kontorets byggramavtal. Avropet innebar ändrade förutsättningar i priser och tidplan, samtidigt nödvändigt för att återuppta och färdigställa arbetet.



Invigningen den 17 Mars 2023. Bakom scenen syns receptionsdisken där besökarna får första kontakten med Europa Experience Center.



Ingången till 360-gradersbiografen.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



I 360-gradersbiografen får besökarna känna på hur det är att vara Europaparlamentariker.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet arbetade med Byggvarubedömningen för att minska användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen.

Projektet utfördes även med hänsyn till fastighetens kultur- och arkitekturhistoriska värden.

För att tillgängligheten ska vara så god som möjligt till centret öppnades dörrar och passager upp i lokalerna.

Riskhantering

Då antalet gångtrafikanter är högt på platsen och framkomligheten i viss mån kunde komma att påverkas av projektet tog kontoret, för att minimera inverkan på allmänhetens framkomlighet i och kring byggnaden, fram en lösning i form av avspärningar med specialväggar och hantering av avfallscontainrar via garaget – en lösning med lyckat resultat.

Investeringens mål och syfte

Projektet ses som en viktig del i vidareutvecklingen av stadens deltagande i europeiska och internationella organisationer, nätverk och samverkansytter, i syfte att utbyta erfarenhet och kunskap samt öka stadens delaktighet, bevakning och arbete med förslag på EU-nivå och internationell nivå.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektet utgjorde även en del i det kontinuerliga arbetet inom Stockholms stad för att på bästa sätt utnyttja Kulturhusets lokalytor och fortsätta utvecklingen och levandegörandet av byggnaden, för att på så sätt ta Stockholm ytterligare ett kliv framåt mot målet att vara en internationell kulturstad i världsklass.

Resultat

Måluppfyllelse

Den aktuella ytan inom Kulturhuset har anpassats för att inrätta ett informationscenter för Europaparlamentet och ändamålsenliga ytor för skolor och utbildningsgrupper som vill ta del av hur dess arbete har skapats.

EEC-centret utgör idag en mycket välbesökt och uppskattad verksamhet i Kulturhuset, och projektet har bidraget till stadens ambition att kontinuerligt arbeta för att huset utnyttjas på bästa sätt.

Tidplan

Genomförandet startade under april 2022 och lokalerna invigdes i mars året därpå, vilket är fyra månader senare än planerat och beror till största del på det upphävda avtalet med entreprenören. Projektet agerade med extra avstämningar och uppföljningar på plats så fort risken för tidsförskjutning blev känd.

Ekonomi

Projektet finansieras av Kulturhuset Stadsteatern AB. Projektets beslutade investeringsmedel var 20 mnkr. Den totala utgiften för projektet uppgår till 30,4 mnkr. Orsaken till kostnadsökningen hänger primärt samman med att projektet tvingades häva avtalet med den ursprungliga leverantören på grund av dennes oförmåga till leverans.

Utgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift / Inkomst (mnkr)
Byggekostnad inklusive utredning och projektering	28,1 mnkr
Byggherrekostnader inklusive risk och osäkerhet	2,3 mnkr
Summa investeringsutgifter	30,4

Fastighetsnämnden ansökte i samband med verksamhetsplanen för 2022 om en budgetjustering om 15 mnkr för ett genomförande av projektet. Beviljandet av denna budgetjustering var en förutsättning för projektet.

Kulturhuset Stadsteatern AB erlade under 2023 en summa om 16 mnkr exklusive moms som en engångskostnad för finansiering av projektet. Överskjutande projektkostnader kommer att regleras i ett tilläggsbytesavtal med Kulturhuset Stadsteatern AB.

Kulturhuset Stadsteatern AB tillkommande hyra var tidigare preliminärt beräknad till 804 000 kr år 1. Kapitalkostnaden var vid tiden beräknad med stadens dåvarande internränta om 0,5 procent. Räntan har sedan dess justerats upp till 2,8 procent, vilket ger en högre hyresnivå för Kulturhuset Stadsteatern AB.

Erfarenhetsåterföring

Kontoret har ett fortsatt fokus på att utveckla och implementera avtalsförvaltningsmodellen för att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet och till avtalat pris, och vidta åtgärder där så inte är fallet. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över våra inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser.

För att underlätta genomförandet av projekt där verksamheten har egna entreprenörer på plats bör kontoret säkerställa en tydlig gränsdragning för vad projektet ska leverera och vad verksamheten ska bistå med.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-03-12
Lars Cha, Avdelningschef	2024-03-12