

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2022/17 Ärende 6  
Dnr KS 2022/291

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Johanna Magnusson  
Telefon: 08508 29762

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08508 29261

## **Genomförandebeslut gällande modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av projekt modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (för närvarande "Avicii Arena") till en total investeringsutgift om 830 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av projekt modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (för närvarande "Avicii Arena") till en total investeringsutgift om 830 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (nedan kallat "SGAF") äger Stockholm Globe Arena (för närvarande "Avicii Arena") Annexet, Hovet och Stockholmsarenan (för närvarande "Tele2 Arena"). Arenorna drivs av en extern arenaoperatör, Stockholm Live AB.

Avicii Arena invigdes 1989 och har sedan dess inte moderniserats eller renoverats. Det finns ett stort behov av att modernisera och renovera arenan för att motsvara dagens och marknadens kvalitetskrav. Hovet invigdes 1955. Hovets nuvarande skick gör att den kan betraktas som uttjänt.

Moderniserings- och renoveringsprojektet delas i tre delprojekt:

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

1. Modernisering och nedskalning av arenarummet på Avicii Arena
2. Ny entré och nya toaletter till Annexet
3. Rivning av Hovet samt ny träningsrink

SGAF har med extern expertis validerat projektet för att säkerställa att den föreslagna lösningen fungerar tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt.

Moderniserings- och renoveringsprojektet ska bidra till Söderstadens fortsatta utveckling och möjliggöra en försäljning av Norra Byggrätten (värde cirka 2,5 miljarder kronor). En modern arena bidrar till den fortsatta utvecklingen av Stockholm som evenemangsstad och för besöksnäringen i Stockholm. Försäljningen av Norra Byggrätten leder också till en positiv effekt på SGAFs ekonomi.

Moderniseringen och renoveringen har en budgeterad investeringsutgift på 830 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är viktigt för att Avicii Arena ska vara en attraktiv arena i framtiden samt för den fortsatta stadsutvecklingen i området.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att genomförandebeslutet har en välgrundad kostnadsuppskattning och de mest väsentliga riskerna är identifierade och budgeterade, samt att det finns metoder för att hantera och minimera risker.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SGAF att noggrant följa projektets genomförande, både tidsmässigt och ekonomiskt.

### **Bakgrund**

SGAF äger Stockholm Globe Arena (för närvarande ”Avicii Arena”) Annexet, Hovet och Stockholmsarenan (för närvarande ”Tele2 Arena”). Arenorna drivs av en extern arenaoperatör, Stockholm Live AB.

Moderniserings- och renoveringsprojektet ska bidra till Söderstadens fortsatta utveckling och möjliggöra en försäljning av Norra Byggrätten (värde cirka 2,5 miljarder kronor). En modern arena bidrar till den fortsatta utvecklingen av Stockholm som evenemangsstad och för besöksnäringen i Stockholm. Försäljningen av Norra Byggrätten leder också till en positiv effekt på SGAFs ekonomi.

Avicii Arena invigdes 1989 och har sedan dess inte moderniserats eller renoverats. Det finns ett stort behov av att modernisera och renovera arenan för att motsvara dagens och marknadens kvalitetskrav. Hovet invigdes 1955. Hovets nuvarande skick gör att den kan betraktas som uttjänt.

I samband med att kommunfullmäktige beslutade att bygga Stockholmsarenan 2009 ingick bland annat finansiering av arenan via försäljning av marken vid före detta Söderstadion. Tillsammans med marken för Hovet utgör ytan cirka 40 000 kvm med ett värde om cirka 2,5 miljarder kronor. För att realisera dessa värden och nyttja marken behöver Hovet rivras.

Försäljningen av marken innebär att de lån som SGAF har för Stockholmsarenan kan amorteras av och bolagets räntekostnader minskar med cirka 22 mnkr per år. Det kommer att påverka SGAFs ekonomi positivt, vilket betyder att bolaget blir mindre beroende av kapitaltillskott.

Moderniserings- och renoveringsprojektet delas i tre delprojekt:

1. Modernisering och nedskalning av arenarummet på Avicii Arena
2. Ny entré och nya toaletter till Annexet
3. Rivning av Hovet samt ny träningsrink

SGAF har med externa expertis validerat projektet för att säkerställa att den föreslagna lösningen fungerar tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt.

## **Ärendet**

### **Delprojekt 1 - Modernisering och nedskalning av arenarummet på Avicii Arena**

Arenan invigdes 1989 och är i behov av modernisering, renovering och nedskalning.

Syftet med nedskalningen är att arenarummet ska upplevas mer intimt för publiken, akustiken ska fungera oavsett om det är ett idrotts- eller konsertevent, riggningen för events ska vara enkel och säker och arenarummets form och estetik behöver tas omhand.

Den tekniska lösningen innebär att en ny konstruktion ovanför arenans ekvator i form av en ring byggs. Därifrån byggs bland annat en ny riggfunktion och en konstruktion för rörliga paneler.

Befintlig läktare C, som idag har cirka 1 450 platser, rivs och ersätts med nya ytor i gondollounger. Loungerna fästs delvis i superstrukturen. Gondolloungerna skapar nedskalning och förbättrad akustik då nya takliknande ytor tillkommer samt att

arenan upplevs mer intim. Gondolloungerna beräknas rymma 1 000 platser. Gondolloungerna möjliggör även premiumförsäljning (biljetter med mat och dryck vilket genererar högre intäkter än en ”normal” biljett).

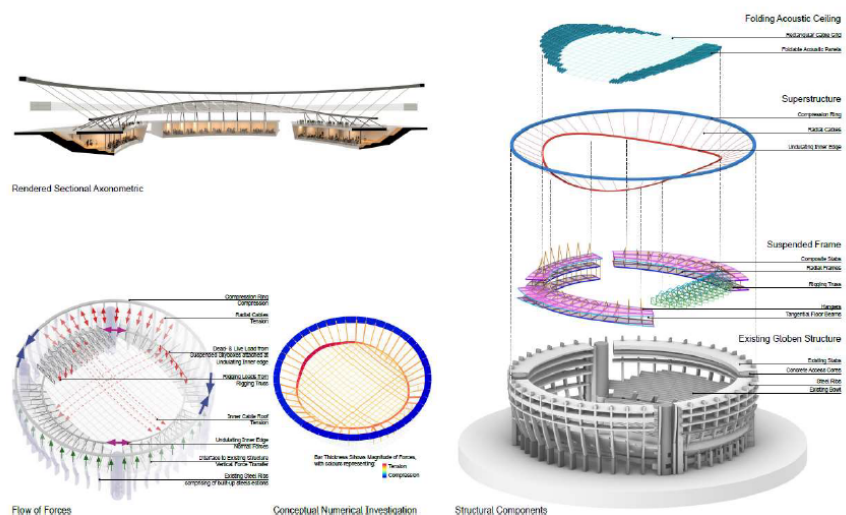
Gondolloungerna inreds av SGAF med allmänbelysning samt golv-, vägg- och takytskikt och läktarstolar. Inredningen och funktioner i loungerna, exempelvis barer, tillhandhålls och finansieras av hyresgästen.

Alla nya konstruktioner hamnar betydligt lägre än de befintliga konstruktionerna. Så mycket som möjligt av befintliga konstruktioner i arenans sfär rivs, vilket bidrar till en bättre synlighet av sfären. Sfären kan belysas med projektioner och bidrar till att öka originalarkitekternas intentioner med sfären.

Det befintliga logeplanet på etage 11 är kvar i sin nuvarande utformning, men hamnar ovanför de nya gondolloungerna. Under covid-pandemin, då läktarna stod tomma, har underhållsarbete genomförts. Kostnaden för det blev betydligt lägre än om underhållsarbetet skulle genomföras samtidigt som arenan är öppen för arrangemang. Underhållsarbetet fortgår under kommande år. I arenarummet är fokus att byta ut teleskopläktarna. I samband med utbytet av teleskopläktarna ändras också läktar-konfigurationen så att publikplatserna kommer närmare ishockeyrinken, vilket är gynnsamt för upplevelsen vid hockeymatcher.

I dag finns cirka 14 000 läktarstolar i fjorton olika modeller i Avicii Arena. I den moderniserade arenan kommer det att vara färre stolstyper för att minimera underhållskostnaderna. Dessutom görs en översyn om möjligheten till fler sittplatser genom en bättre lämpad stol och flexibla ytor, exempelvis möjlighet till ståplatser.

### *Skiss för ny superstruktur med rignät, lounger och paneler*



### *Visionsbild – Hur arenarummet kan komma att se ut*



Enligt projektets tidplan stängs arenan under 2024 för att moderniseringen och renovering ska kunna ske så effektivt som möjligt. Arenan är klar senast 31 mars 2025.

Projektledningen av delprojektet bedrivs av Legends samt ett projektledningsteam med seniora projektledare, assisterande projektledare och projektstöd.

**Delprojekt 2 - Ny entré och nya toaletter till Annexet**  
För att öka belägningsgraden, exempelvis genom att kunna genomföra evenemang i Avicii Arena och Annexet parallellt, behöver Annexet anpassas. Det sker genom att Annexet får en egen entré mot Arenatorget. I samband med det anpassas även ventilationen. Antalet toaletter i Annexet utökas från dagens tio toaletter till cirka 16 stycken.

Projektering och ansökan om bygglov påbörjas snarast med ambitionen att ny entré och toaletter är färdiga 2024 när Avicii Arena stängs för modernisering och renovering.

Projektledningen av delprojektet bedrivs av SGAF:s projektledare med beställarstöd från bland annat arkitekterna CF Möller.

**Delprojekt 3 - Rivning av Hovet samt ny träningsrink**  
När renoveringen av Avicii Arena är klar kommer Hovet att rivas. Rivningen kan ske tidigast hösten 2025. Exakt tidplan för rivningen fastställs längre fram. Därefter byggs en isrink på ungefär samma plats som Hovets is ligger idag. Isrinken kopplas till nuvarande köldmedia och Hovets befintliga omklädningsrum nyttjas för verksamheten på isrinken. Den nya anläggningen blir betydligt mer energioptimal än den befintliga.

Projektledningen av delprojektet bedrivs av SGAF:s projektledare med beställarstöd från bland annat arkitekterna CF Möller.

### Organisation och ansvarsfördelning

Projektet styrs av en styrgrupp. Styrgruppen består av SGAFs VD, projektledare, ekonomichef samt vice VD/utvecklingschef. Projektledaren för projektet deltar i styrgruppen, men har inte beslutsmandat.

Styrgruppens uppgift är att kontrollera projektets utveckling utifrån kvalitativa, ekonomiska och tidsmässiga ramar. Styrgruppen beslutar även om avsteg från projektplanen.

Respektive delprojekt har en delprojektledare och projektmedlemmar baserat på vilka kompetenser som behövs i respektive delprojekt.

Löpande under projektet sker möten mellan SGAF, Legends och arenaoperatören där projektet stäms av och valideras utifrån operatörens verksamhet. Dessutom genomförs arbetsmöten inom olika verksamhetsområden.

Inom projektet sker en mängd möten i det så kallade designteamet, där olika aktörer (exempelvis arkitekter, konstruktörer och akustiker) deltar.

### Tidplan

Mars 2022	Beslut i SGAFs styrelse
Maj	Beslut i Stockholms Stadshus ABs styrelse
Maj/juni 2022	Beslut i kommunfullmäktige
2022-2023	Projektering bygg och systemhandlingar Upphandling Förberedande arbeten arenarummet
2024	Avicii Arena stängd för modernisering och renovering
2025	Avicii arena färdigställd senast 31 mars Ishockey-VM maj Hovet rivs (hösten 2025)
2026	Ny träningsrink klar

### Ekonomi

Inriktningsbeslutet, som fastställdes av kommunfullmäktige den 29 januari 2018, uppgick till 720 mnkr.

Efter inriktningsbeslutet jobbade SGAF med att ta fram en mer exakt och detaljerad utformning. Utredningen visade att endast skräddarsydda lösningar skulle bli möjliga att genomföra då Avicii

Arenas världsunika sfäriska form skapade utmaningar som leverantörerna inte kunde hantera inom rimliga tekniska och ekonomiska gränser. Den föreslagna lösningen innebar dessutom höga driftskostnader för SGAF. Jämfört med inriktningsbeslutet så har kostnader för byggmaterial och stål ökat avsevärt.

Hösten 2021 validerade bolaget i nära samarbete med experter det nu föreslagna konceptet utifrån genomförbarhet, tidplan och ekonomi, inklusive framtida drifts- och underhållskostnader.

Totalbudgeten för modernisering och renovering uppgår till 830 miljoner kronor. Projektbudgeten återfinns i bilaga 3. Bilaga 3 omfattas av upphandlingssekretess enligt 19 kap 3§ offentlighets- och sekretesslagen (OSL).

Vid en investering om 830 miljoner kronor bedöms kostnaderna för avskrivningar och ränta inledningsvis uppgå till cirka 36 miljoner kronor per år.

### Risker

Projektets risker är teknik, ekonomi och genomförande. Tabellen nedan visar de större riskerna och vilka åtgärder som planeras för att minimera risken.

Risk	Åtgärd
<b>Teknik</b>	
Kostnadsdrivande konstruktion	Noggranna förarbeten och beräkningar Höga kompetenskrav på konsulter Projektledarstöd i hela projektet.
Byggmaterialpriser	Riskpåslag i kalkylen Indexuppräknig med 2% per år i kalkylen Tydliga avtal med leverantörer
<b>Ekonomi</b>	
Projektet drar ut i tid och/eller budgeten övertrasseras	Projektuppföljning veckovis för att snabbt identifiera eventuella förskjutningar och/eller avvikelser
Ökad arenakonkurrens	Säkerställa långsiktigt avtal med arenaoperatören. Marknadskraven är en del av projektplaneringen.
Minskad efterfrågan på live-arrangemang	Långsiktigt avtal med arenaoperatören.
<b>Genomförande</b>	
Projektet drar ut i tid	Noggranna, tydliga, beslutade och kommunicerade tidplaner. Eventuella

Risk	Åtgärd
	avvikelser rapporteras veckovis till projektledningen.
Ökade/förändrade krav från arenaoperatören	Noggrann produktionsplanering med stöd av externa experter. Hockey-VM 2025 ges specifik hänsyn i produktionsplaneringen, då det arrangemanget är det första, stora som genomförs i den moderniserade arenan
SGAFs minimala organisation	Externt stöd har anlåtats inom flera kompetensområden.

### Hållbarhet

Moderniseringen och renoveringen av arenan sker så att byggnaden minst når certifieringsnivån ”Miljöbyggnad brons”. Certifieringen granskas av en extern oberoende part som mäter sexton olika värden, exempelvis vilka kemikalier som finns och dokumentation av byggnadsmaterial.

I projektet ingår att minimera spill av material, bland annat stål, och återanvända det material som rivs samt att se över om ventilationen går att bli än mer effektiv. Hovet har i princip ingen isolering vilket medför att arenan är enormt energislukande. Rivningen av Hovet leder till stora energisparande vinster.

Projektet följer Stockholms stads miljöprogram, inklusive tillhörande styrdokument.

### Tillgänglighet

Stockholms stad har högt ställda mål för att garantera alla som bor och verkar i Stockholm full delaktighet i samhällslivet.

Tillgänglighet i arenan är viktig. För att hantera tillgänglighetsaspekterna i projektet har en tillgänglighetskonsult anlåtats.

Tillgänglighetsfrågan kommer att belysas i detaljprojekteringen, till exempel hur de tillkommande ytorna i gondolloungerna ska planeras och hur de nya stolarna ska placeras i arenan.

Projektet följer Stockholms stads program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning, inklusive tillhörande styrdokument.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.



Inför ärendets beredning har SGAFs ledning haft samtal med förvaltningar, rotlar och bolag inom Stockholms stad. Via arenaoperatören har även samtal skett med hockeylag, hockey- och handbollsförbunden och evenemangsbolag.

#### Tidigare beslut

SGAFs styrelse beslutade i juni 2016 att utreda utveckling av Arenatomten och modernisering av Avicii Arena. I utredningen rekommenderades en renovering av Avicii Arena, åtgärder för skalbarhet och modernisering samt frigörande av mark. Rapporten godkändes av SGAFs styrelse i mars 2017 och därefter tog bolaget fram ett förslag till inriktning till kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige fastställde inriktningsbeslutet den 29 januari 2018. Totalprognosen uppgick till 720 mnkr.

#### Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är viktigt för att Avicii Arena ska vara en attraktiv arena i framtiden samt för den fortsatta stadsutvecklingen i området. En modern arena bidrar till den fortsatta utvecklingen av besöksnäringen och Stockholm som evenemangsstad.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att det är mycket viktigt att projektets tidplan hålls med anledning av att ishockey-VM 2025 ska genomföras i den moderniserade arenan. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SGAF att noggrant följa projektets genomförande, både tidsmässigt och ekonomiskt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att kalkylen innehåller indexuppräknings på cirka 2% per år. Med den kostnadsutveckling som är i samhället just nu kan den uppräknings vara i lägsta laget. Stora kostnadsökningar kan fortsätta att ske, vilket i så fall belastar projektets ekonomi negativt.

Med grund i detta anser stadsledningskontoret och koncernledningen att genomförandebeslutet har en väl grundad kostnadsberäkning och de mest väsentliga riskerna är identifierade och budgeterade samt åtgärder för dessa planerade.

Magdalena Bosson  
VD  
Stockholms Stadshus AB

Krister Schultz  
Vice VD  
Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande SGAF, Modernisering och renovering
2. Protokollsutdrag SGAF 10 mars 2022
3. Projektbudget (sekretess enligt 19 kap 3§ offentlighets- och sekretesslagen (OSL)).

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2022-04-25
Krister Schultz, Vice VD	2022-04-25