

**Handläggare**  
Christer Ek  
Telefon: 0850826984

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-05-26

## Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23

Lägesrapport 4

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport 4 avseende projekt Teknisk upprustning av Skansen 23.



### Sammanfattning

Byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset vid Sergels torg i Stockholm uppfördes i början av 1970-talet. De tekniska systemen har uppnått sin livslängd och uppfyller inte dagens krav på funktion och driftsäkerhet. Miljöförstörande material som byggts in behöver saneras för att skapa en god inomhusmiljö.

Genomförandebeslut erhöles av kommunfullmäktige 2018-01-29 till en investeringsutgift på 990 mnkr.

Upprustningen av Kultur- och Teaterhuset är i full produktion. Bygg- och installationsarbetena är i sitt slutskede och de nya systemen håller på att injusteras. Planering för avetablering och Stadsteaterns återflytt pågår. Dialog pågår också med de evakuerade restauranghyresgästerna om återflytt.

Produktionen påbörjades 2019-01-02 och har påverkats av en mer tidskrävande och omfattande asbestsanering men följer i huvudsak tidplan och etappvis återflytt är planerad från och med 2020-07-01. Byggnaderna planeras öppna för allmänheten i september 2020.

Utgifterna för projektet ligger inom stadens beslutade budget för investeringen.

## Ärendet

### Bakgrund

Byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset på fastigheten Skansen 23 vid Sergels torg i Stockholm, är några av stadens mest kända byggnader. Tre miljoner människor besöker varje år husen för att ta del av stadens kulturliv. Byggnaderna inrymmer, förutom Kulturhusets verksamheter och dess nio scener, sex restauranger samt flera butiker och kontorslokaler.

Byggnaderna är blåklassade enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ett vårdprogram finns framtaget för fastigheten.

Byggnaderna uppfördes i början av 1970-talet. De tekniska systemen har uppnått sin livslängd och uppfyller inte dagens krav på funktion och driftsäkerhet. Vissa material som byggdes in då byggnaderna uppfördes behöver också saneras för att skapa en god inomhusmiljö.

Genomförandebeslut erhöles av kommunfullmäktige 2018-01-29 med en investeringsutgift på 990 mkr.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut FN	2015-06-16	Dnr: 2.4-225/2015
Rev. 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

**Fastighetskontoret**  
Projektavdelningen

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

### Beskrivning av projektet

Projektet är i första hand ett tekniskt upprustningsprojekt som omfattar rivning av befintliga installationer i schakt och fläktrum samt montering av nya tekniska system för ventilation, el och vatten. I samband med rivningsarbetena sker sanering av asbest och PCB. Projektets åtgärder förbättrar även byggnadernas brandsäkerhet och energieffektivitet. I omfattningen ingår även att höja attraktionsvärdet genom ett nytt publik- och besökscenter i Kulturhuset.

En förutsättning för projektet är att Stadsteatern ska kunna bedriva viss verksamhet i och i närheten av Kulturhuset under produktionstiden. Utöver denna verksamhet bedrivs under produktionstiden även teaterns verksamhet på nya platser i såväl inner- som ytterstaden.

Restauranghyresgästerna är evakuerade under hela eller delar av produktionstiden, medan kontors- och butikshyresgäster bedriver sin verksamhet som vanligt. Samtliga hyresgäster informeras löpande om produktionen under hela genomförandet.

Projektets komplexitet är hög, dels med anledning av det arbete som måste ske i trånga och svåråtkomliga utrymmen och dels då ombyggnationen sker med kvarvarande hyresgäster i byggnaderna.

### Hållbarhet och kvalitet

#### Miljö och Energi

Projektet har som mål att höja byggnadernas miljöcertifiering till BREEM IN USE - GOOD, från tidigare PASS.

Energiförbrukningen förväntas minska med cirka 30 % och all PCB saneras i byggnaderna. En omfattande asbestsanering sker i projektet men asbest i särskilt svåråtkomliga delar av schakt kommer att kapslas in och finnas kvar under byggnadernas hela livslängd.

#### Antikvariska aspekter

Projektet har hjälp och stöd av en certifierad sakkunnig inom kulturvården som bevakar att byggnadernas vårdprogram följs genom hela projektet. Projektet har även fört dialog med länsstyrelsen och erhållit beslut om fullgjord anmälningsplikt för de planerade åtgärderna. Projektet har även löpande dialog med Stadsmuseet och stadsbyggnadskontoret i antikvariska aspekter.

### **Barnkonsekvenser**

Barnkonsekvensanalys genomfördes under 2018 inom ramen för de planerade utvecklingsåtgärderna i investeringen.

### **Konst**

Projektet har avsatt 2 mnkr av investeringsbudgeten för att renovera konst i byggnaderna. Celsing-fätöljer och Baertling-draperier är några av konstföremålen som renoveras. Valet av konst att renovera har skett i samråd med Stadsteatern.

### **Investeringens mål och syfte**

Syftet med projektet är att säkerställa byggnadernas funktion och långsiktiga värde genom upprustningen av de tekniska installationerna.

Genomförandet av projektet bidrar 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 förväntas skapa bättre inomhusmiljö för hyresgäster, kultur- och teaterverksamheten och allmänheten. Energieffektiviseringen och de nya tekniska systemen minskar också stadens drift- och underhållskostnader.

### **Övergripande viktiga händelser**

Sedan föregående lägesrapport har nu samtliga nya luftbehandlingsaggregat driftsatts. Ett omfattande arbete med injustering och anpassningar pågår. Drygt 50 förbesiktningar har skett och ett intensivt planeringsarbete pågår i dialog med Stadsteatern om avetablering, återställning och återflytt. Bygg- och installationsarbeten är i slutskedet och endast mindre arbeten kvarstår under senvåren och sommaren.

För att säkerställa att Stadsteatern ska kunna återflytta som planerat, har en tidplan för etappvis färdigställande tagits fram i samråd med Stadsteatern. Denna tidplan har reglerats genom tilläggsavtal med generalentreprenören.

#### **Fastighetskontoret** Projektavdelningen

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

Sedan Corona-pandemins utbrott sker daglig uppföljning av projektets bemanning. Projektledningen har upprättat särskilda rutiner och en handlingsplan för att säkerställa Stadsteaterns återflytt i händelse av stor påverkan. I ett worst-case scenario prioriteras enbart de absolut nödvändiga funktionerna så att byggnaderna kan tas i bruk.

### **Avvikelser**

För att inte äventyra färdigställandet av den tekniska upprustningen senareläggs utveckling av gatuplan till genomförande under år 2021. Dialog pågår mellan fastighetskontoret och Stadsteatern om utveckling av ytan. Inom upprustningsprojektet finns totalt 60 mnkr för utveckling av gatuplan.

### **Samarbete övriga förvaltningar**

Projektet för vid behov dialog med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, Stadsmuseet, Stadsteatern och City i Samverkan.

Stadsteatern för dialog med sin nya entreprenör för Lingångsprojektet, där tekniska installationer på Stora scen ska moderniseras. Stadsteatern och upprustningsprojektet har en löpande dialog för samordning av de två projektet.

### **Kommande period**

Under sommaren och hösten 2020 färdigställs och slutbesiktigas entreprenadarbetena. Stadsteatern och restauranghyresgästerna återflyttar och byggnaderna planeras öppna för allmänheten i mitten på september. Avetablering beräknas vara klar i oktober och slutredovisning till fastighetsnämnden planeras till december.

### **Tidplan**

Projektet slutbesiktigas i tre etapper enligt överenskommelse med Stadsteatern AB. Stadsteaterns återflytt påbörjas som planerat 1 juli. Det nya publik- och besökscentret öppnar i september i samband med att byggnaderna öppnar för allmänheten och restauranghyresgästernas verksamhet startar upp igen. Det nyrenoverade Rum för barn, som bedrivs i Stadsteaterns regi, öppnar i oktober.

### **Ekonomi**

Investeringsmedel enligt genomförandebeslut uppgår till 990 mnkr.

Hittills nedlagda utgifter (2020-03-31) uppgår till 581 mnkr.

Prognos för investeringen uppgår till 960 mnkr. Prognosen inkluderar 50 mnkr för utveckling av gatuplan som planeras för genomförande 2021.

Investeringsmedel fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (mnkr)
Initiera-/ Utredafas	12
Planerafas	21
Genomförafas	927
<b>Summa investeringsutgifter</b>	<b>960</b>

### Risker och möjligheter

Riskbeskrivning	Åtgärdsplan
Effekter av Coronapandemin i form av omfattande sjukfrånvaro.	Rutin för ansvarsfördelning inom projektet har förtydligats. Nya städ- och hygienrutiner har införts. Fler WC har öppnats upp för projektpersonal. Handlingsplan för att säkerställa Stadsteaterns återflytt i händelse av stor Coronapåverkan är framtagen.
Omfattningen av ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA) är svårbedömd och uppskattas grovt till 15 % av entreprenadkostnaden.	Projektets reservpott täcker ÄTA upp till 15 % av ursprungligt riktpolis för entreprenaden. Upparbetade kostnader och resterande reservpott redovisas löpande till styrgruppen. Besparingsalternativ söks och utreds löpande och beslutas av styrgruppen.
Byggarbetsmiljön innebär generellt förhöjda risker för person- och materialskador.	Entreprenaden sker i samverkan med stort fokus på säkerhetskultur. Tillbud och olyckor rapporteras och följs upp löpande.
Produktionen stör kvarvarande hyresgästers verksamhet vilket påverkar kundnöjdhet och eventuellt ersättningsanspråk.	Noggrann uppföljning av entreprenörernas arbetsberedningar och logistikplanering. Löpande dialog och informationsbrev till samtliga hyresgäster.
Säkerhet generellt och obehöriga på arbetsområdet kan leda till våld, hot, stölder och annan brottslighet. Kan påverka tid och kostnad.	Ordningvakter ronderar arbetsområdet dygnet runt. All behörigpersonal genomgår utbildning för arbetsområdet och bär synlig identifikationshandling. Vaksamhet uppmuntras.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-05-13
Jonas Uebel	2020-05-13