

Handläggare
Sara Feinberg, 08-508 35 301

Till
Styrelsen

Genomförandebeslut - Modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (f.n. Avicii Arena) m.m.

Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar att:

1. Genomförandet av renovering och modernisering av Stockholm Globe Arena (f.n Avicii Arena) i enlighet med ärendet och bilaga 1, till en total investeringsutgift om 830 mkr godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande av genomförandet.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av genomförandet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF) har arbetat med projektet sedan 2016 utifrån ett antal utredningar och beslut – dock har samma rekommendation och inriktning funnits med från projektet sedan början, men nu med förslag på andra tekniska lösningar vilka dels är resultatet av ett annorlunda angreppssätt men även genom att ingenjörskonsten utvecklats. Genomförandeprojektet har delats upp i tre olika delprojekt för att skapa en enklare styrning och uppföljning: Avicii Arena (med modernisering och nedskalning av arenarummet), Annexet (med ny entré och toaletter) samt Hovet (riva befintlig byggnad och bygga träningsrink).

Bolaget har nu validerat projektet för att säkerställa att det fungerar tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt med tillfredsställande resultat. Parallellt har arbetet pågått med att trygga att alla andra aspekter, mål och resultat ska fungera och kunna levereras i samverkan med projektet;

- möjlighet att sälja Norra Byggrätten för cirka 2,5 mkr,
- bidra till Söderstadens utveckling,
- arbeta för ett SGAF i ekonomisk balans,
- se till att staden utvecklar en modern multiarena som är attraktiv på marknaden,
- skapa en arena med en större intimitet, där stämning, atmosfär och akustik upplevs mycket bättre för besökare till alla olika slags evenemang, och för olika publikstorlekar,

SGA Fastigheter AB

-en del av Stockholms stad
info@sgafastigheter.se
www.sgafastigheter.se

Adress

Arenatorget 1
Box 100 26
121 26 Stockholm-Globen

- bidra till att ishockeyn med andra sporter, evenemang- och företagsverksamheten ska kunna växa,
- att besöksnäringen för Stockholm totalt sett ska kunna utvecklas med det slutliga målet att Stockholm är Norra Europas främsta evenemangsstad.

Bakgrund

Stockholms stad äger bland annat Stockholm Globe Arena (för närvarande Avicii Arena, före detta Ericsson Globe), Annexet, Hovet och Stockholmsarenan (för närvarande Tele2 Arena) genom Stockholm Globe Arena Fastigheter AB (SGAF). Arenorna drivs av en extern arenaoperatör (Stockholm Live AB).

I samband med beslut om byggandet av 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 mdkr. För att kunna realisera dessa värden och kunna nyttja marken behöver Hovet rivas. Försäljningen av marken innebär även att lånen, med tillhörande räntekostnader om cirka 22 mnkr årligen idag, för Stockholmsarenan kan amorteras av. Det kommer att påverka SGAF:s ekonomi positivt, och ska leda till att bolaget kommer att bli mindre beroende av kapitaltillskott från ägaren Stockholms Stadshus AB.

Avicii Arena, från 1989, har aldrig renoverats eller moderniserats, vilket gör arenan till en av de äldsta multievent-arenorna i Europa som inte moderniserats. Arenan har nu därför behov av upprustning, för att motsvara dagens och marknadens kvalitetskrav. Hovet, från 1955, anses i sin tur kräva så stora investeringar och renoveringar att den kan betraktas som uttjänt.

Det finns ett antal kommersiella aspekter i Avicii Arena som man även behöver ta hänsyn till.

- Riggkapacitet behöver förstärkas för att kunna ta emot internationella produktioner, som kräver ytterligare riggmöjligheter.
- Läktare C (högst upp) har relativt låg status och används inte till fullo.
- Ishockeyn och andra sporter kan inte utveckla sin produkt med nuvarande arenor, genom att bland annat premiumytor saknas.

Därutöver planerar Göteborg för en ny evenemangsarena för cirka 15 000 sittande. Dessa aspekter leder totalt sett till en risk för minskad attraktivitet för Avicii Arena på marknaden, såväl den nationella som den internationella marknaden.

För att kunna möta alla dessa behov och realisera värdena har SGAF, sedan 2016, genomfört ett antal utredningar och fått ett antal delbeslut vilka redovisas för nedan.

Genomförda utredningar

- 2016 Utredningsdirektiv
- 2017 Projektering till Inriktningsbeslut
- 2018 Projektering fördjupat underlag
- 2018-2019 Projektering Second opinion
- 2019-2020 KTH Open Lab
- 2020-2021 Upphandling konkurrenspräglad dialog

Utredning 2016-2017

SGAF:s styrelse beslutade i juni 2016 att ge SGAF i uppdrag att utreda 'Utveckling av Arenatomten och modernisering av Ericsson Globe'. Bolaget slutförde utredningen i december 2016. I den utredningen belyste SGAF olika möjligheter att modernisera och utveckla Globen och Annexet för att möta arenornas behov och omvärldens krav.

I utredningen rekommenderades en grundläggande renovering av Globen, men också åtgärder för skalbarhet och modernisering, för att kunna konsolidera dagens fyra arenor till tre och uppnå en ökad beläggningsgrad, samtidigt som mark kunde frigöras. Förslaget innebar också anläggandet av träningsrinkar under Hovet-tomten. Sammantaget beräknades investeringen uppgå till 700 mnkr. När utredningsrapporten godkändes av SGAF:s styrelse i mars 2017, lämnades också direktiv till bolaget om fördjupad utredning för att titta närmare på tekniska, ekonomiska och juridiska frågor för att kunna presentera underlag inför ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige.

Projektering inför Inriktningsbeslut 2017-2018

De förslag som lämnades i utredningsuppdraget under 2016 var av stor betydelse för stadsutvecklingen i området, för besöksnäringen, idrotts- och kultursektorn samt för SGAF:s ekonomi. I samband med underlaget inför inriktningsbeslutet arbetade SGAF därför mot effektmålet "*Stadens samlade investering i form av arenor i Söderstaden bidrar till att Stockholm blir en ledande evenemangstad och att Söderstaden blir en aktiv stadsdel för alla med boende, lokaler och evenemang.* Utredningen visade även på att investeringen skulle "*...bidra till stadens samhällsnytta och därmed vara långsiktigt lönsam över tid.*"

Inom ramen för arbetet inför inriktningsbeslutet ingick SGAF avtal med arenaoperatören angående deras frånträde av Hovet. Detta innebar att moderniseringsarbetet kunde fortsätta.

För att uppnå målen kring Globens modernisering, skalbarhet och underhåll togs ett program fram, som preciserade och validerade olika åtgärder såväl tekniskt som ekonomiskt. Projektet delades upp i motsvarande delar för att skapa en enklare styrning och uppföljning:

Inom *underhåll* placerades bland annat utbyte av uttjänta tekniska installationer, ytskikt, allmänbelysning, teleskopläktare och läktarstolar.

Utifrån *modernisering* låg fokus på att få fram en mer detaljerad beskrivning av en rörlig taklösning och riggmöjligheter.

I moderniseringen låg även en separat entré för Annexet (som delar entré med Globen) och fler toaletter för att skapa en mer fristående arena av Annexet. Det tredje området handlade om byggnation av uppvärmnings- och träningsrink för att täcka både dagens träningsbehov och för att kunna erbjuda större mästerskap att komma till Stockholm. Sammantaget uppgick kostnaderna för projektet till cirka 720 mnkr.

I november 2017 godkände SGAF:s styrelse ärendet "Inriktningsbeslut gällande renovering och modernisering av Ericsson Globe". Kommunfullmäktige godkände i januari 2018 inriktningsbeslutet.

Projektering fördjupad utredning och second opinion

I enlighet med inriktningsbeslutet i januari 2018 fortsatte SGAF arbetet med att få fram en mer exakt utformning och detaljeringsgrad utifrån de koncept som presenterats. Vid de fortsatta utredningarna och "second opinion" visade sig att endast skraddarsydd lösningar skulle bli möjliga att genomföra då Globens världsunika sfäriska form, utan tak, skapade utmaningar som leverantörerna inte kunde hantera inom rimliga gränser, såväl tekniskt som ekonomiskt. Den avancerade rörliga taklösningen och den nya riggen bedömdes bli alltför dyr och komplex att genomföra, och dessutom skulle den innebära höga driftskostnader för SGAF. Lösningarna innebar även stora risker i samband med omställningar inför evenemang, eftersom delar av taket riskerade att kunna fastna.

Vid årsskiftet 2018/2019 insåg SGAF att riskerna var för stora och att man därför inte kunde arbeta vidare med de förslag som fanns. Bolaget behövde titta på andra metoder och lösningar för att tillgodose behoven och minska riskerna.

KTH Open Lab

Våren 2019 kontaktade SGAF OpenLab¹ på KTH, ett samverkansforum som skapats av bland annat Stockholms stad för att ta sig an olika samhällsutmaningar utifrån ett nytt perspektiv. Sedan senvåren 2019 arbetade SGAF tillsammans med arenaoperatören, arkitekter och företrädare från ishockeyn för att göra ett omtag och se hur man kunde hantera Globens komplexa utformning och de olika krav som behövde uppnås för att skapa helhetslösning.

Med utgångspunkt i tidigare insamlade synpunkter från SGAF, hyresgästen, arrangörer och leverantörer och utifrån genomförda utredningar från initieringsfasen och utredningsfasen definierade och omformulerades vad som behövdes lösas för att nå projektmålen, istället för att gå direkt på lösning. Sammanfattningsvis kom SGAF fram till att det bland annat efterfrågas en arena med en större intimitet, där stämning, atmosfär och akustik upplevs mycket bättre för besökare till alla olika slags evenemang, och för olika publikstorlekar. Det stämde även väl överens med och bekräftade vad projektet sedan tidigare haft som målbild.

Denna behovsbeskrivning användes sedan för att upphandla en lösning som skulle minska de tekniska och ekonomiska riskerna i arenarummet (bland annat det höj- och sänkbara taket) och samtidigt uppnå de akustiska och upplevelsemässiga krav som efterfrågats.

Upphandling konkurrenspräglad dialog

Upphandlingen, som annonserades i mars 2020, resulterade i att SGAF under sommaren 2021 kunde teckna avtal med ett internationellt projektteam/konsortium inom arenautveckling. Upphandlingen genomfördes genom så kallad konkurrenspräglad dialogförfarande enligt lagen om offentlig upphandling, där olika team presenterade olika förslag på lösningar utifrån den samlade behovsbeskrivningen. Genom dialoger anpassades sedan dessa förslag successivt, för att sedan få fram slutliga koncept. Utifrån dessa tre finalkoncept kunde SGAF tillsammans med sitt utvärderingsteam välja ut ett slutgiltigt koncept, vilket tagits fram av projektledare från Legends International UK, arkitekter från HOK och konstruktörer från Schlaich Bergermann Partner. Dessutom ingick i teamet även bland annat akustiker, byggnadsingenjörer, kalkylatorer, VVS-specialister och belysningsexperter, så väl internationella som svenska, för att ta ett helhetsgrepp om uppdraget.

¹ Ett samverkansforum för ett mer innovativt samhälle, som skapats av KTH, Stockholms stad, Region Stockholm, Stockholms universitet, Södertörns universitet och Karolinska institutet. www.openlabsthlm.se

Konceptet som valdes ut visade på en helhetslösning för arenarummet, som tog hänsyn till alla de krav som SGAF behöver förhålla sig till, såväl arkitektoniska som marknadsmässiga. Konceptet visade sig inte bara kunna förbättra den fysiska arenaupplevelsen, utan hade även beståndsdelar inom bland annat 'premium' (som till exempel ger möjligheter att uppleva evenemang tillsammans med mat och dryck) som kan bidra till ökad omsättning för arenaoperatören, vilket i sin tur leder till ökade hyresintäkter för SGAF.

Validering av koncept

Projektteamet har under hösten 2021 validerat konceptet utifrån *genomförbarhet, tidplan* och *ekonomi* inför kommande genomförandebeslut för att säkerställa att de ramar och mål som beslutades i inriktningsbeslutet skulle kunna levereras vid genomförandet. Därutöver har projektteamet tittat på de tekniska lösningarna samt utvärderat risker och ekonomiska konsekvenser inför genomförandebeslutet.

Valideringen visade att konceptet ligger inom ramen för den beslutade investeringskalkylen för moderniseringen av Avicii Arena, vilket har gjort att SGAF tillsammans med Stockholms Stadshus AB har beslutat sig för att projektera vidare.

Ärendet

Om projektet – förslaget

Genomförandeprojektet har delats upp i tre olika delprojekt för att skapa en enklare styrning och uppföljning: Avicii Arena, Annexet och Hovet.

Avicii Arena – modernisering och nedskalning av arenarummet

En nedskalning av arenarummet ska uppfylla ett antal krav och behov inom olika områden:

- Arenan ska upplevas intim med en bra upplevelse för olika slags events och publikmängder – såväl idrott som konserter och shower. En viktig faktor har varit att kunna hantera de hockeymatcher som ska flytta från Hovet till Avicii Arena, så att arenarummet anpassas utifrån publikmängden.
- Akustiken ska fungera för olika slags events och publikmängder – såväl idrott som rockkonserter och mer finstämda arrangemang.
- Riggning för olika events – med hänsyn taget till kapacitet över hela golvet
- Arenarummets form och estetik – givet Avicii Arenas speciella form och blåklassning enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Grundkonceptet, enligt plan, är att ovanför Avicii Arenas ekvator bygga en helt ny konstruktion i form av en ring som blir en ny "superstruktur". Denna superstruktur skapar en ny konstruktion och bärighet som man kan fortsätta att bygga från. Från superstruktur byggs bland annat en ny riggfunktion (troligtvis i form av ett nät). Riggfunktionen ska konstrueras så att den klarar arenans behov av laster för lång tid framöver samt bidrar till en säker och snabb riggning. Därutöver skapas en konstruktion som ska kunna hantera horisontella rörliga paneler, som bland annat ska kunna formas som mobilt tak, med akustisk påverkan. Panelerna kommer främst att användas när arenan inte är i fullsatt, med upp till cirka 6 000 besökare och där man i

förväg bedömer att de akustiska panelerna kan ha en positiv påverkan på upplevelsen. Vid fler besökare är akustiken inte ett lika stort problem, och panelerna kan vara frändragna för att säkerställa full synlighet av arenans sfär.

Befintlig läktare C (cirka 1 450 platser) ska rivas och ersättas med nya ytor i form av gondol-lounger, vilka delvis fästs i superstrukturen. Gondol-loungerna skapar nedskalning och förbättrad akustik då nya takliknande ytor tillkommer samt att arenan upplevs mer intim när publiken hamnar närmare varandra och närmare plan/golv/scen, men dessa skapar även nya möjligheter att kunna hantera premiumförsäljning (biljetter med mat och dryck, vilket genererar högre intäkter än en sedvanlig biljett). Gondol-loungerna planeras att kunna rymma upp till 1 000 besökare, oaktat om det är vanliga platser ("GA-platser") eller inom premiumsegmentet. Gondol-loungerna inreds av SGAF med allmänbelysning samt golv-, vägg- och takytskikt och läktarstolar. Själva inredningen och funktioner som till exempel barer i respektive lounge tillhandhålls och finansieras av hyresgästen.

Alla nya konstruktioner (till exempel rigg, gondoler, paneler) kommer hamna betydligt lägre ned än nuvarande konstruktioner och så mycket som möjligt av befintliga konstruktioner i arenans sfär rivs, vilket ska bidra till en bättre synlighet av sfären. På så sätt kan sfären till exempel belysas med projektioner för att öka arenaupplevelsen och bidra till att öka originalarkitekternas intentioner med sfären.

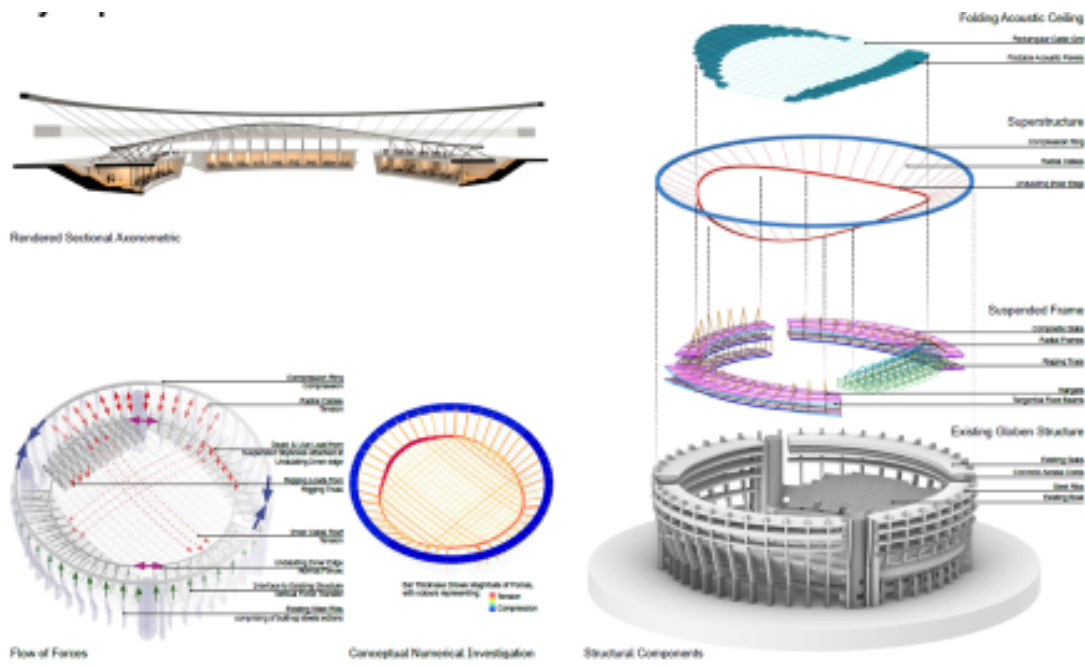
Det befintliga logeplanet på etage 11, kommer att hamna ovanför de nya gondol-loungerna, men kommer att vara kvar i sin nuvarande utformning.

I samband med att pandemin slog till våren 2020, vilket medförde tomma arenor, såg SGAF till att nyttja möjligheten att snabbt kunna påbörja det underhållsarbete som planerats; renovering av hissar, toaletter, golv, ytskikt, dörrar, belysning, ventilation med mera. Genom att kunna utföra insatserna i en sammanhållande serie, utan avbrott för publikflöden och evenemang, bedömer SGAF att man genom ett tidseffektivt arbete kunde spara cirka 70 mnkr i jämförelse med ursprungsplaneringen. Underhållsarbetet kommer att fortgå även under kommande år men i arenarummet kommer fokus att vara på att teleskopläktarna (som kan skjutas undan) byts ut i sin helhet. I samband med detta ändras också läktar-konfigurationen så att publikplatserna kommer närmare ishockeyrinken, vilket är gynnsamt för upplevelsen vid hockeymatcher.

Därutöver kommer dagens befintliga läktarstolar om cirka 14 000 stycken bytas ut och i samband med detta görs en översyn för att se till att dagens 14 olika stolstyper blir så få som möjligt, vilket håller nere underhållskostnaderna. Parallellt genomförs en analys i arenarummet för att se om man kan placera ut fler sittplatser, till exempel genom en bättre lämpad stolsmodell, och skapa flexibla ytor, som till exempel ståplatser.

Enligt plan kommer arenan att behöva stängas under 2024 för att kunna genomföra arbetet så effektivt som möjligt, utifrån såväl tid som kostnad.

Skiss för ny superstruktur med riggnät, gondol-lounger och akustiska paneler



Skiss – observera att slutresultatet kan skilja sig mot den redovisade bilden

Visionsbild - ishockey



Visionsbild – observera att slutresultatet kan skilja sig mot den redovisade bilden

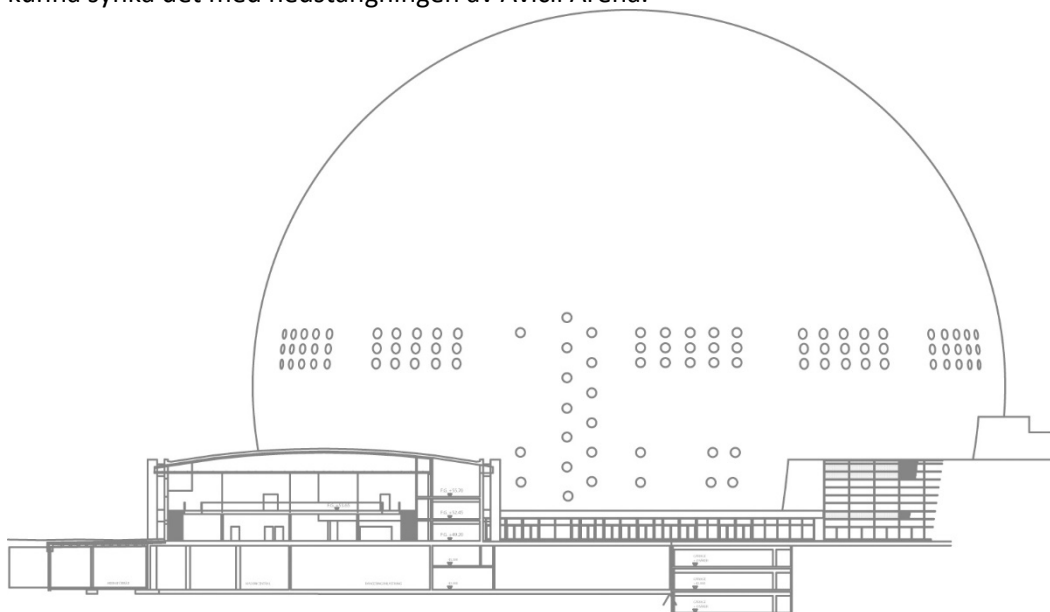
Visionsbild - konsert



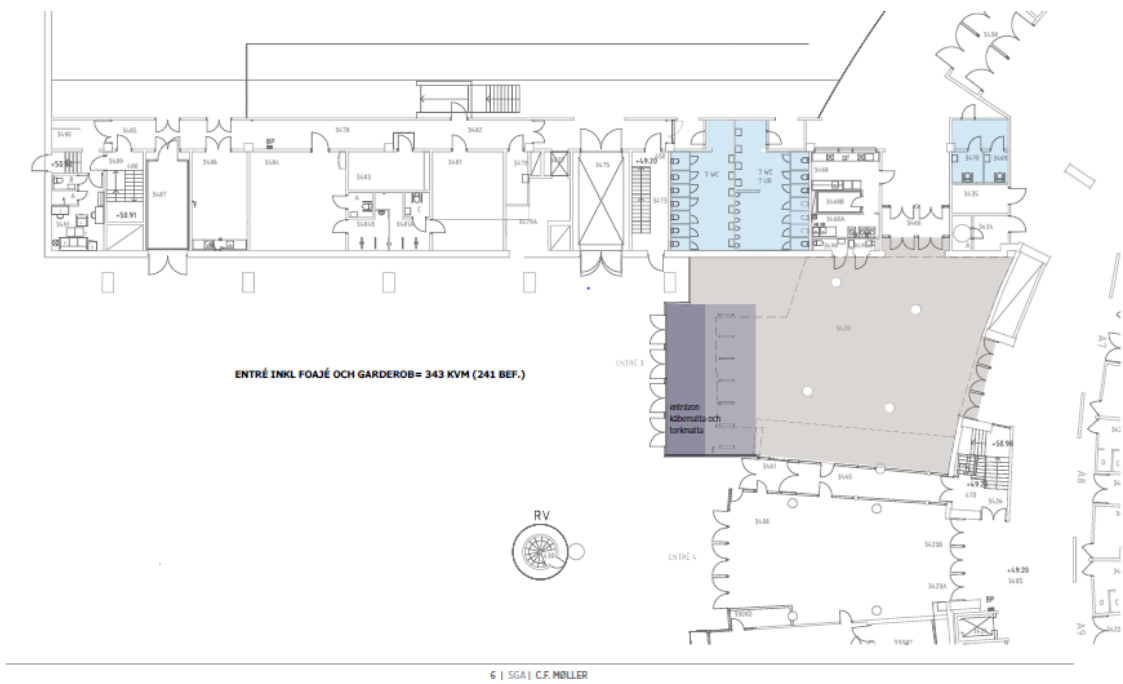
Visionsbild – observera att slutresultatet kan skilja sig mot den redovisade bilden

Annexet – ny entré, m.m.

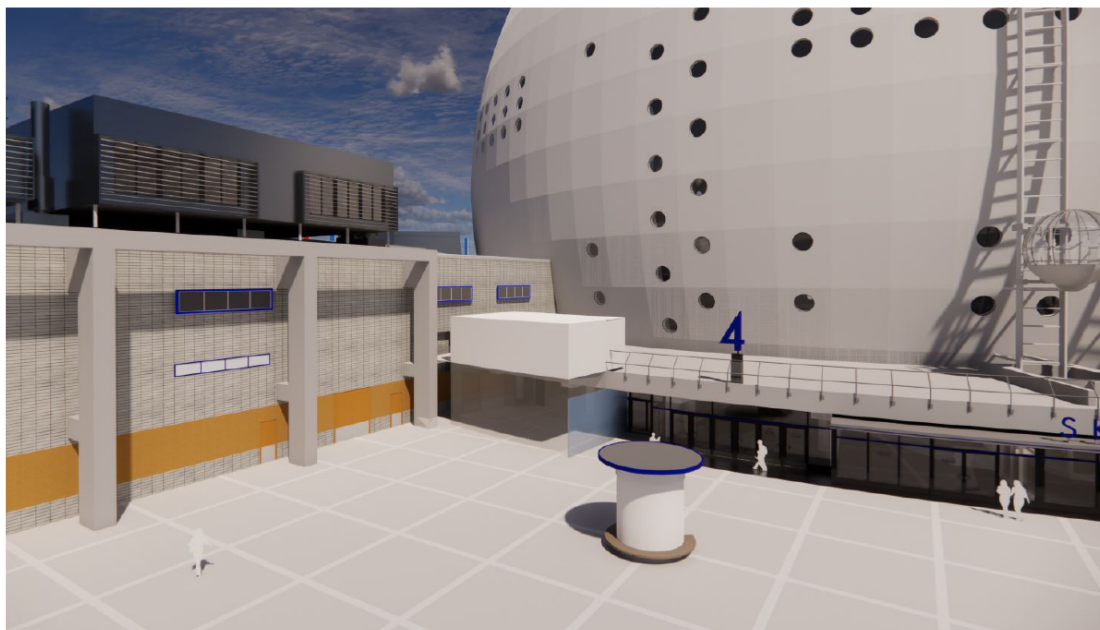
En viktig del i att kunna konsolidera arenabeståndet och öka beläggingsgraden (bland annat genom att fler parallella evenemang kan ske) är se till att Annexet blir en arena som kan fungera samtidigt med fullsatt evenemang i Avicii Arena. Det åtgärdas genom att Annexets entré (som idag delas med Avicii Arena) byggs ut mot Arenatorget, vilket ger möjlighet att hantera besöksflöden, inklusive garderob, separat från Avicii Arenas besökare. I samband med det måste ventilationen utökas. Antalet toaletter i Annexet utökas till cirka 16 stycken, jämfört med dagens 10 toaletter. SGAF kommer att påbörja arbetet med Annexets projektering och bygglov så snart som det är möjligt, med ambitionen att vara klar med arbetena till 2024 för att kunna synka det med nedstängningen av Avicii Arena.



Annexet i genomskärning.



Exempelskiss på ny entré till Annexet från södra sidan. Observera att slutresultatet kan skilja sig mot den redovisade bilden.



Exempelmodell på ny entré till Annexet från södra sidan. Observera att slutresultatet kan skilja sig mot den redovisade bilden

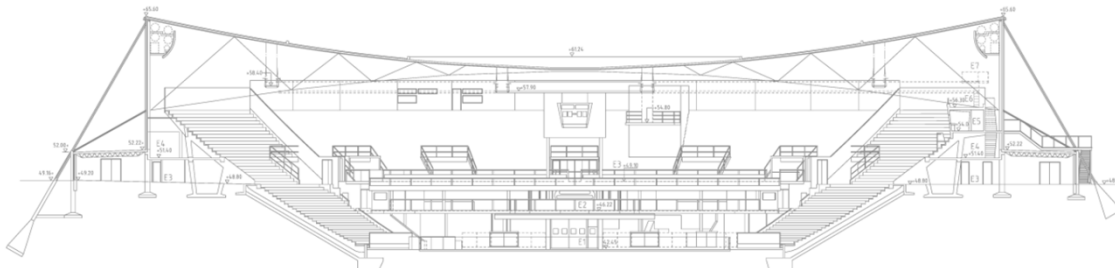
Hovet – riva befintlig byggnad, bygga träningsrink

Riva Hovet

När arbetet i Avicii Arena är färdigställt och ishockeyn kunnat flytta in, rivs Hovet. Exakt tidpunkt och tidplan för det fastställs längre fram i processen, eftersom detta måste synkroniseras med bland annat planen för Norra byggrätten, byggperioden för Avicii Arena, hyresgästen och klubbarna.

Bygga träningsrink

När Hovet har rivits bygger SGAF 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.



Nuvarande Hovet, i genomskärning. Den nedre delen visar på dagens isyta.

Avtalen med Stockholm Live

Konsoliderat hyresavtal

De arenor som fanns 2008 när extern part förvärvade evenemangsbolaget Stockholm Globe Arenas (numera namnändrat till Stockholm Live) fick ett gemensamt hyresavtal. I samband med att staden invigde Stockholmsarenan, 5 år senare, tillkom ett nytt separat hyresavtal för Stockholmsarenan. Detta har inneburit att arenaoperatören och fastighetsägaren SGAF sedan 2013 har haft två olika hyresavtal att förhålla sig till. Genom att konsolidera befintliga avtal och skapa ett nytt hyresavtal som börjar gälla per 2022-03-01, ser SGAF att det kommer att skapas möjligheter för bolagen att kunna fokusera på sina respektive kärnverksamheter. Enligt SGAF:s beräkningar ska även det nya hyresavtalet ge SGAF en rimlig hyresnivå, som kan göra att bolaget på sikt kan nå ett positivt driftresultat för arenorna.

Intentionsavtal

I samband med att det nya hyresavtalet tecknades, kom man även överens om ett intentionsavtal för projektet ramar och innehåll med följande huvuddelar:

- Arenan färdigställd senast 2025-03-31 (där läktare och stolar har möjlighet att genomföras senare)
- Arenaoperatören avstår Hovet när ishockeyn flyttat in i Avicii Arena
- Marken där Hovet står och Söderstadion stod (Norra Byggrätten) kan avyttras.
- Tilläggsavtal i enlighet med ovanstående ska tecknas under 2022

Ekonomi

Kostnaden för projektets tre områden uppgår till totalt 830 mnkr. I kostnaderna finns riskpåslag/oförutsedda kostnader för varje delprojekt samt ett påslag på toppen. Index har även lagts till med cirka 2 procent per år.

För mer information om kostnadskalkylen se *bilaga 1*, som lyder under sekretess på grund av bland annat upphandling.

En viktig del i finansieringen handlar om intäkten från försäljningen av Norra Byggrätten om ca 2,5 mdkr. På intäktsidan finns också besparingar i form av lägre underhållskostnader, med cirka 1 mnkr per år. Hyresintäkterna beräknas öka med cirka 6 mnkr per år utifrån det konsoliderade hyresavtalets konstruktion samt ett ytterligare påslag med ett procentuellt utfall vid ökad omsättning i Stockholms Lives verksamhet. Om projektet genomförs, kommer kapitalet att lånas upp via stadens internbank, med en kostnad för internräntan (cirka 1,3 procent) till cirka 11 mnkr. De ökade avskrivningskostnaderna beräknas till cirka 25 mnkr per år. Vid en investering i projektet om 830 mnkr bedöms kostnaderna för avskrivningar och ränta, vid 33 års avskrivningstid med 1,3 procents ränta, inledningsvis uppgå årligen till cirka 36 mnkr.

Plan för uppföljning

Projektet följs upp internt veckovis utifrån traditionell projektstyrningsmetod med fokus genomförande (målen för projektet), tid och ekonomi. Projektets ekonomi rapporteras till Stockholms Stadshus AB i samband med den normala ekonomirapporteringen: tertialrapporteringen och årsbokslut. Därutöver får styrgruppen ekonomin månadsvis. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i projektuppföljningen veckovis och större avvikelser rapporteras till Stockholms Stadshus AB.

Genomförande och tidplan

Enligt nuvarande planeringsförutsättningar startar fysiska arbeten i arenarummet 2024 och färdigställande är planerat senast 1 januari 2025. För att tidplanen ska hållas behöver genomförandebeslut fattas innan sommaren 2022.

Övergripande tidplan Avicii Arena

Januari 2022-	Utredningar
Maj 2022	Genomförandebeslut KF
2022-2023	Projektering bygg- och systemhandlingar Upphandling Förberedande arbeten arenarummet Annexets entré, m.m.
2024	Arenan stängd 12 månader för genomförande
2025	Arenaoperatören ska kunna nyttja arenan från 2025-01-01 Arenan färdigställd senast 2025-03-31 Ishockey-VM i maj 2025 Hovet kan rivas tidigast hösten 2025
2026	Ny träningsrink kan stå klar

Byggnadsarbeten

Målsättningen är att genomföra mindre förberedande arbeten, koordinerat med evenemangsverksamhet under sommarmånaderna 2022 och 2023 (juni-augusti) med mindre andel parallellt arbete under evenemangssäsongen samt att arenan är helt stängd hela 2024. Under perioderna arenan är helt nedstängd kan Stockholmsarenan nyttjas för evenemangsverksamhet.

Exakt tidplan för när rivning av Hovet kan starta och arbete med ny isrink kan påbörjas bör koordineras med även övriga delar av Hovet- och Söderstadiontomterna/Norra Byggrätten, i syfte att skapa en så bra lösning som möjligt för alla parter. Detta måste också koordineras med möjliga träningsytor i staden för hockeyklubbarna under den tid Hovets isyta inte kan nyttjas.

Organisation

Styrgrupp

Projektet är organiserat och styrs av SGAF genom en styrgrupp. Styrgruppens bemannas av Legends samt SGAF:s VD, projektledare, economichef samt vice VD/utvecklingschef. Styrgruppens uppgift är att kontrollera projektets utveckling utifrån kvalitativa, ekonomiska och tidsmässiga ramar. Styrgruppen beslutar även om avsteg från projektplanen. Olika delar av projektet är föredragande för styrgruppen.

Projektledning Avicii Arena

Projektledningen bedrivs av Legends och bemannas av ett projektledningsteam med seniora projektledare, assisterande projektledare och projektstöd. Därutöver bevakas projektet av Legends VD och vice VD.

Projektledning Annexet och Hovet

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

Operativt deltagande SGA Fastigheter

SGAF:s VD är övergripande ansvarig för projektet och deltar operativt i projektet. SGAF:s projektledare är ansvarig för det tekniska genomförandet av projektet. SGAF:s vice VD/utvecklingschef är ansvarig för den administrativa samordningen av projektet, i form av projektchef. Därutöver deltar olika kompetenser från SGAF beroende på vilken del som är aktuell. Till detta finns även ett beställarstöd från SGAF:s ramavtalsleverantörer inom till exempel arkitektur och konstruktion.

Hyresgästmöte

Med jämna mellanrum sker möten mellan Legends, SGAF och arenaoperatören där projektet stäms av och valideras utifrån operatörens verksamhet inom ramarna för projektet. Till detta kopplas arbetsmöten inom olika verksamhetsområden, där man testar olika varianter för att optimera och effektivisera förslagen.

Övriga möten

Inom projektet sker en mängd möten inom det så kallade 'Design Team', där alla olika aktörer (så som bland annat arkitekter, konstruktörer, ingenjörer, akustiker, kalkylator) deltar under ledning av Legends. Därutöver ingår SGAF:s ramavtalsleverantör inom arkitektur även i Design Teamet för att säkerställa att lösningarna är förenliga med arenans unika arkitektur, men även guida i lokala processer och krav.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker kan i huvudsak delas upp i teknik, ekonomi och genomförande.
(-) är identifierad risk. (+) är riskhantering/för att motverka risken.

Teknik

- Kostnadsdrivande konstruktionslösningar
- Komplicerad superstruktur
- Blåklassningen av Avicii Arena
- + Noggranna förarbeten, med undersökningar av konstruktion. Till detta kommer analys av originalritningar och tidigare genomförda utredningar.
- + Noggranna konstruktionsberäkningar samt second opinion via beställarstöd.
- + Hög konsultkompetens inom bland annat konstruktion.
- + Löpande avstämningar med Stadsmuseum, samt att SGAF anlitat antikvarie som beställarstöd.

Ekonomi

- Komplexa konstruktioner
- Färdigställandetid
- Byggmaterialpriser
- Ökad arenakonkurrens/minskad efterfrågan på arenor
- + Noggranna förarbeten, med undersökningar av konstruktion. Till detta kommer analys av originalritningar och tidigare genomförda utredningar/undersökningar.
- + Hög konsultkompetens inom bland annat konstruktion, med second opinion, men även kalkylator för att kontrollera ekonomi i förhållande till föreslagna material och konstruktion. Inkopplad upphandlingsexpert för att säkerställa en välfungerande upphandling av bland annat byggmaterial. Kalkyl med riskpåslag/oförutsedda händelser.
- + Noggrann produktionsplanering samt nedstängd arena för att kunna arbeta mer effektivt men även med rimliga tidsmarginaler för oförutsedda händelser.
- + Människor vill ha "Liveupplevelser", ännu mer efter pandemin.

Genomförande

- Ej fungerande samverkan mellan alla olika parter
- Utdragen byggtid
- Ökade krav från hyresgästen
- Sena svar från till exempel hyresgästen
- SGAF sårbar organisation
- + Det sker löpande möten och avstämningar inom Design Team, där man följer en noggrann planering och projektplan. I nästa skede, med entreprenörer, kommer denna arbetsform att fortsätta. Genom digitala mötesformer, finns ännu större möjlighet att kunna träffas oftare och mer tidseffektivt, men även i kombination med fysiska platsbesök. Legends har lång erfarenhet av projektledning av komplexa arenaprojekt.
- + Noggranna, beslutade och kommunicerade tidplaner, med skriftliga deadlines för besked.
- + Noggrann produktionsplanering, med erfarna konsulter inom motsvarande komplexa arenauppdrag. För att säkerställa att ishockey-VM ska kunna genomföras tas specifik hänsyn till evenemanget i produktionsplaneringen.
- + SGAF har anlitat externt beställarstöd inom olika kompetensområden, som ska kunna stödja organisationen, bland annat med 'second opinion'.

Specifika kvaliteter och aspekter för Avicii Arena, m.m.

Antikvariska aspekter

Avicii Arena är blåklassad, vilket innebär att byggnaden bedöms ha "synnerligen högt kulturhistoriskt värde" bland annat utifrån dess unika konstruktion och att byggnaden anses vara ett landmärke. Projektet har respekt för de kulturhistoriska aspekter som byggnaden besitter och arbetar för att förädla och förstärka de positiva värdena i Avicii Arena. För att bevaka detta har SGAF bland annat anlitat antikvarisk kompetens, har med arkitekter som var med i samband med skapandet av Avicii Arena samt har en löpande dialog med stadsmuseets avdelning för kulturmiljö.

Arenan har ett antal specifika kvaliteter som ska respekteras, vilka projektet förhåller sig till:

- Geometri: Projektet planerar inga förändringar utvändigt eller i geometri, förutom att teleskopläktarnas främre ellipsform justeras för att nå fram till ishockeyrinken på tre sidor.
- Färger: Främst teleskopläktare och stolar som ska bytas ut. Stolarnas klädsel kan vara röd, men själva stolen (inklusive undersida) kan ha en annan färg. Detta kommer att bevakas för att finna en lösning som respekterar ursprungsvisionen, men som bidrar till att skapa en passande miljö för arrangörer och tv-produktioner eftersom den röda färgen tydligt markerar tomma platser i arenan – vilket inte är önskvärt.
- Sfären: Sfären ska vara synlig så att den kan upplevas av arenabesökaren. I projektet planeras för att montera bort så mycket som möjligt av befintlig lastrigg, bryggor, vajrar och den så kallade 'nålen' och ersätta detta med en form av riggnät. Detta ska totalt sett förstärka sikten uppåt. De rörliga horisontella akustiska panelerna kan man laborera med olika placeringar. Målet är att arenan framöver ska vara så pass fullsatt att panelerna inte ska behöva vara framdragna särskilt ofta, för att förbättra akustiken.
- Industriell karaktär: Projektet förhåller sig till detta i samband med ombyggnaden, bland annat genom tydliga tillägg och designelement.

Under projektets gång har rådgivande möte hållits med stadsbyggnadskontoret. Utifrån dessa diskussioner kommer ombyggnaden endast att kräva en "byggnämälan" (i jämförelse med bygglovsansökan), vilket anses vara en något mindre tidskrävande process.

Hållbarhet

Arenans ombyggnation sker motsvarande minst certifieringsnivå 'Miljöbyggnad Brons', vilket innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av en oberoende tredje part. 'Miljöbyggnad' mäter totalt sexton olika värden som granskas innan man certifieras. Inom tre år sker en uppföljande kontroll av ombyggnationen, för att undersöka att allt fortfarande är som det ska. Exempel på kontroller är att byggnadsmaterial måste dokumenteras korrekt och de värsta kemikalierna får inte finnas när man bygger nytt. Om det är en renovering så kontrolleras att de material som inte längre är tillåtna har tagits bort.

Under projekteringen kommer man att titta på vilka val av material som genomförs, till exempel tittar man på möjligheten att kunna konstruera delar av gondol-loungerna av trä. Inom projektet kommer man även se hur man kan optimera och eventuellt byta ut delar av ventilationen för att nyttja energin mer effektivt. I samband med konstruktionen av superstrukturen kommer man arbeta för att minimera spill av material, bland annat stål. I de fall delar inne i Avicii Arena kommer att rivas, till exempel läkare eller rigg, så kommer projektet undersöka hur delar kan återanvändas – antingen inom projektet som sådant eller inom andra

delar av stadens byggproduktioner. Det material som inte kan återvändas direkt kommer att återvinnas i enlighet med de krav som finns. En av de största vinsterna, utifrån ett hållbarhets- och energisparperspektiv blir att SGAF konsoliderar fyra arenor till tre, och genom att det energislukande Hovet rivs. Hovet har i princip ingen isolering, vilket gör att byggnaden kräver stora mängder energi för att värmas upp (eller kylas ned) eftersom de tunna väggarna släpper ut stora mängder med energi eller snabbt värms upp under sommaren.

SGAF har också en långsiktig underhållsplan där hållbarhetsfrågor är centrala. Till exempel har redan de stora belysningsystemen i arenan bytts ut, arenarumsbelysning, matchbelysning och belysning i alla foajéer och toaletter bytts från 1980-tals-standard till modern LED-belysning. Vidare arbetar SGAF med att uppgradera och modernisera arenans luftbehandlingsanläggningar samt styr- och reglerutrustning, vilket innebär stora energibesparingar.

Projektet arbetar utifrån stadens miljöprogram, inklusive tillhörande styrdokument.

Tillgänglighet

Till projektet har en tillgänglighetskonsult anlåtts för att omhänderta alla tillgänglighetsaspekter, bland annat i de tillkommande ytorna i gondolloungerna. Därutöver arbetar projektet utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning, utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Tillgänglighetsfrågan kommer att arbetas vidare med i kommande detaljprojektering, till exempel i samband med utredningen om nya stolar och placeringar av dessa.

Kommunikation

Projektet har en kommunikationsplan som utarbetats med hjälp av stadsledningskontorets kommunikationsavdelning och externt kommunikationsstöd.

Intressenter och förankringsprocess

Projektet kommer att påverka och intressera ett antal aktörer, såväl interna som externa. Som en del i förankringsprocessen har SGAF under början av 2022 presenterat projektet, med dess bakgrund och målbild, för merpart av de aktörer som har sett som de mest primära. SGAF har ett hyresavtal med Stockholm Live, som i sin tur har avtal med idrottsklubbar, arrangörer, sponsorer, företag samt idrottsförvaltningen med flera. I dessa fall har en bedömning gjorts om Stockholm Live eller SGAF ska genomföra den initiala förankringen.

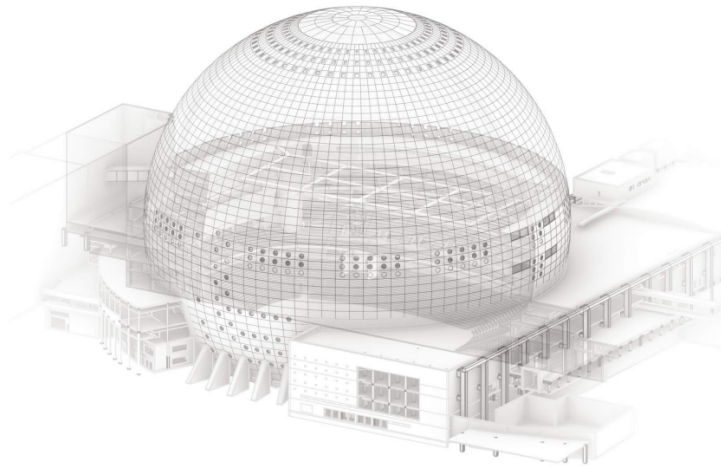
Exempel på interna intressenter/aktörer:

- Politiska företrädarna/partierna.
- Förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, främst Stockholms Stadshus AB, stadsledningskontoret, Stockholm Business Region/Visit Stockholm, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Kulturförvaltningen/Stadsmuseet, idrottsförvaltningen, Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
- Stockholm Live som arenaoperatör/hyresgäst

Exempel på externa intressenter/aktörer:

- Hockeyklubbarna AIK och Djurgården (kunder till Stockholm Live)
- Arrangörer av konserter, möten och andra events (kunder till Stockholm Live)

- Ishockeyförbundet samt arrangörer av OS, VM och andra mästerskap (kunder till Stockholm Live)
- Medborgare/boende, företag, näringsidkare och fastighetsägare i närområdet
- Medborgare i Stockholms stad samt berörda kringkommuner som besöker evenemang
- Potentiella leverantörer för projektet
- Samarbetspartners (Region Stockholm/Trafikförvaltningen, Trafikverket med flera)
- Media



Avicii Arena sedd från Nynäsvägen, öster.

Synpunkter och förslag

SGAF har arbetat med moderniseringsprojektet sedan 2016 utifrån ett antal utredningar och beslut – dock har samma rekommendation och inriktning funnits med från projektet sedan början, men nu med förslag på andra tekniska lösningar vilka dels är resultatet av ett annorlunda angreppssätt men även genom att ingenjörskonsten utvecklats.

Bolaget har nu validerat projektet för att säkerställa att det fungerar tekniskt, ekonomiskt och tidsmässigt med tillfredsställande resultat. Parallellt har arbetet pågått med att trygga att alla andra aspekter, mål och resultat ska fungera och kunna levereras i samverkan med projektet; sälja Norra Byggrätten för cirka 2,5 mdkr, bidra till Söderstadens utveckling, arbeta för ett SGAF i ekonomisk balans, se till att staden utvecklar en modern multiarena som är attraktiv på marknaden, bidra till att ishockeyn med andra sporter, evenemang- och företagsverksamheten ska kunna växa och att besöksnäringen för Stockholm totalt sett ska kunna utvecklas – med målet att Stockholm är Norra Europas främsta evenemangsstad.

Utifrån detta rekommenderar ledningen för SGAF att styrelsen i SGA Fastigheter och därefter kommunfullmäktige fattar ett genomförandebeslut i enlighet med detta tjänsteutlåtande och bilaga.

Mats Viker
Verkställande direktör

Bilaga

1. Ekonomi – kostnads kalkyl (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Mats Viker, Verkställande direktör	2022-03-02