

Handläggare
Mats Viker, 08-508 353 20

Till
Styrelsen

Lägesredovisning avseende SGA Fastigheters projekt Modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (f.n. Avicii Arena) m.m.

Förslag till beslut

Styrelsen för SGA Fastigheter AB beslutar

att anmälan av lägesredovisningen avseende SGA Fastigheters projekt Modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (f.n. Avicii Arena) m.m. godkänns.

Sammanfattning

Moderniseringsprojektet har delats upp i tre olika delprojekt för att skapa en enklare styrning och uppföljning; Avicii Arena, Annexet och Hovet. Avicii Arena är den största delen av projektet.

Projektet i stort ligger i fas gällande såväl ekonomi som tid. Projektets pågående period är dock den mest kritiska för slutdatum och kostnad, avseende Avicii Arena, på grund av de komplexa stålarbetena med tillverkning, transporter och montering i ett strikt schema med höga krav gällande toleranser för stålet i kombination med utmanande design. Projektet har dock en mycket välfungerande samverkan mellan alla parter, med hög kompetens och gedigen erfarenhet och med god kvalitetsuppföljning både på plats och hos leverantörerna.

Annexets nya entré slutförs under 2024 och löper på enligt tidplan och uppsatt budget. Denna del blir en viktig parameter för att kunna konsolidera arenabeståndet och öka belägningsgraden, genom att Annexet blir en arena som kan fungera självständigt och parallellt med Avicii Arena.

Ett arbete är påbörjat inför detaljplaneprocessen som rör Söderhov (tomten för f.d. Söderstadion och Hovet). En rivning av Hovet kommer dock erfordra en ny detaljplan varför detta inte förväntas ske förrän tidigast 2028.

Bakgrund

Koncernstyrelsen önskar lägesredovisning av vissa pågående investeringsprojekt inom bolagskoncernen. Det handlar om projekt som är stora och/eller av särskilt intresse. Moderniseringen av Avicii Arena är ett av projekten som koncernstyrelsen valt ut.

Stockholms stad äger bland annat Stockholm Globe Arena (för närvarande Avicii Arena, före detta Ericsson Globe), Annexet, Hovet och Stockholmsarenan (för närvarande Tele2 Arena)

SGA Fastigheter AB

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

Adress

Arenatorget 1
Box 100 26
121 26 Stockholm-Globen

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 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. För att kunna möta alla dessa behov och realisera värdena har SGAF arbetat med moderniseringsprojektet sedan 2016 utifrån ett antal utredningar och beslut.

Den 9 maj 2022 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projektet "Modernisering och renovering av Stockholm Globe Arena (f.n. Avicii Arena) m.m." med en total investeringsutgift om 830 mnkr. I detta finns riskpåslag/oförutsedda kostnader för varje delprojekt samt ett påslag på toppen. Index har även lagts till med cirka 2 procent per år.

Detta blir den första lägesredovisningen i detta format. Projektets framdrift och eventuella avvikelser mot genomförandebeslut rapporteras varje styrelsemöte samt veckovis på styrgruppsmöte där moderbolaget Stockholms Stadshus AB ingår. Projektet rapporteras även löpande i samband med bolagets tertialrapportering till Stockholms Stadshus AB.

Moderniseringsprojektet har delats upp i tre olika delprojekt för att skapa en enklare styrning och uppföljning:

- Avicii Arena (modernisering och nedskalning av arenarummet + kringliggande ytor)
- Annexet (ny entré och toaletter)
- Hovet (riva befintlig byggnad och bygga träningsrink)

Eftersom moderniseringen av Avicii Arena är den största delen av genomförandebeslutet så kommer primärt fokus att läggas på denna del i lägesrapporteringen.

Ärendet

Stockholms stad med moderbolaget Stockholms Stadshus AB har skärpt styrningen av stora projekt, vilket i sin tur har fångats upp av SGA Fastigheter. Bolaget har redan sedan upphandlingen av konceptet för modernisering av Avicii Arena, i förutsättningarna för ombyggnaden av Annexets entré och hantering av Hovet haft med sig projektets budgetram och måluppfyllelse som den fasta omfattningen för uppdraget. Det har i sin tur inneburit att allt som *inte* ryms inom budget, med riskpåslag, har lyfts bort och SGAF har tillsammans med projektörer och sedan med entreprenörer fortsatt denna strikta hållning. Det är ett mycket tufft men effektivt arbete som kommer att fortgå under hela projektet; att *alla* inom projektet har samma inställning det vill säga att alla beslut utgår från en prioriteringsordning där endast

det som verkligen *behövs* genomförs.

Nedan redogörs för delprojektens status, framdrift och eventuella risker (främst ekonomi, men även tid).

Avicii Arena (modernisering och nedskalning av arenarummet)

Status

Arbetet i arenarummet utförs som en totalentreprenad i samverkan med NCC.

De fysiska åtgärderna med att modernisera arenarummet påbörjades i januari 2024 och pågår till januari 2025.

Projektet har upparbetat cirka 25 procent av projektbudget, ca 30 procent av tiden och ligger i fas.

Projektet passerade i februari 2024 sin första milstolpe; rivning (av bl.a. stålriggar, betongfundament, läktare) samt demontering (av bl.a. stolar och belysning).

Förstärkningar av arenans befintliga stomme är klart och projektet återställer nu ytskikt i befintliga ytor.

Pågående arbeten är tillverkning och montering av "superstrukturen" (den nya stålkonstruktionen/stommen) som ska möjliggöra nya gondolläktare, rigg och tak. Byggnadsställningar byggs upp för dessa kommande arbeten, vilka även kommer att kombineras med kranlyft.

Del av inredningen har återbrukats via bland annat systerbolaget S:t Erik Markutveckling som kommer att använda läktarstolar till sitt projekt i Ulvsunda. Eftersom stolarna dessutom har ett underhållsbehov så planeras dessa även att restaureras inom ramen för stadens arbetsmarknadsinsatser.

Projektet har ett stort fokus på arbetsmiljö och underentreprenörs-leden där NCC inte godkänner fler än två led med underentreprenörer. För att kunna kontrollera detta använder NCC systemstöd kopplat till ID06¹, för att se till att det är rätt företag, med rätt förutsättningar och medarbetare med rätt kompetens och tillstånd som vistas och arbetar i arenan. Eftersom många av arbetena sker på hög höjd är säkerheten, med säkra arbetsområden, av yttersta vikt. För att underlätta för projektet så har även SGAF, som beställare, minimerat sitt tillträde till arenan och endast ett fåtal representanter har rätt att vistas på byggarbetsplatsen utan ledsagare. Arbetsmiljön är sammantaget god, trots utmanande projekt i tid och omfattning.

Det är god samverkan och full transparens mellan parterna, beställaren SGAF och totalentreprenören NCC.

¹ Ett system för att bland annat kunna identifiera personer på arbetsplatsen och koppla varje person till ett företag, på ett säkert sätt.

Framdrift

Projektets pågående period är den mest kritiska för tid och kostnad, på grund av de komplexa stålarbetena med tillverkning, transporter och montering i ett strikt schema med höga krav gällande toleranser för stålet i kombination med utmanande design. Projektet har dock god kvalitetsuppföljning både på plats och hos leverantörerna.

Projektet arbetar med att uppdatera och fastställa en detaljerad tidplan under april-maj 2024, då NCC kommit så pass långt i entreprenaden att man kan göra mer konkreta och detaljerade bedömningar av varje specifikt moment för att tillverka, transportera och montera tillsammans med berörda leverantörer. I samband med den kan man även uppdatera projektet risk- och möjlighetslistor. Se vidare under avsnitt "Risker".

Projektet har god framdrift och arbetar varje veckodag in 2,5 arbetsdagar. Det finns respekt hos intressenter att inte störa projektet så att projektet inte tappar tid.

Samordningen med omkringliggande projekt, till exempel arbeten i Avicii Arenas foajéer som inte ingår i NCC:S entreprenad, sker löpande och där säker arbetsmiljö är av yttersta vikt.

Mock-ups, det vill säga testmodeller, utförs av bland annat gondolläktare och riggnätet för att vi i projektet ska kunna granska design, komponenter och planera i detalj hur det ska hanteras innan tillverkning och slutmontering.

Provmontage av de stora stålkonstruktionerna görs löpande på plats i stålverkstäderna, där temperatur måste motsvara rådande inomhusklimat i Avicii Arena, för att säkerställa att alla delar i denna komplicerade konstruktion passar inom de anvisade toleranserna.

Risker

Samma typ av risker som identifierades inför genomförandebeslutet ligger kvar, men har av naturliga skäl kunnat specificeras ytterligare.

De största övergripande riskerna i projektet är fortsatt tid och kostnad, vilka specificeras ytterligare i risklistan nedan.

Vi arbetar med ekonomiuppföljning löpande genom att följa upp underlagen i entreprenörens ekonomisystem. Varje månad redovisar entreprenören sin slutkostnadsprognos, som vi granskar tillsammans. Det vi tittar på är utfallet och den beräknade bedömda återstående kostnaden. Till vår hjälp har vi tillgång till samtliga avtal som finns med underentreprenörer samt full tillgång till all ekonomiredovisning. Vi stämmer av godkända ÄTA-arbeten (Ändringar, Tillägg och Avgående) som reglerar det fasta entreprenörsarvodet. Internt inom bolaget gör vi sedan en bedömning på entreprenörens slutkostnadsprognos, riskanalysen samt möjliga besparingar. Detta redovisas på SGAF:s styrgruppsmöte med Stockholms Stadshus AB.

Projektet har återkommande workshops för att säkerställa leverans och sluttider ihop med underentreprenörer, projektörer och platsledningen där vi som beställare deltar. Tillsammans lyfter vi då risker, möjligheter och utmanar varandra i hur saker kan göras på andra mer effektiva sätt, utan att öka några andra risker.

Ekonomi	
<i>Risk</i>	<i>Hantering</i>

- Komplexa konstruktioner/montering	+ 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.
- Färdigställandetid	+ Noggrann produktionsplanering samt nedstängd arena för att kunna arbeta effektivt men även med rimliga tidsmarginaler för oförutsedda händelser. Produktionen arbetar in 2,5 dagar/kalenderdag genom skiftarbete.
- Byggmaterialpriser/inköp i euro	+ Hög kompetens inom inköp för att säkerställa välfungerande och marknadsmässiga inköp, med fokus på projektets grundläggande krav. Entreprenörens inköpsorganisation säkerställt att omfattningen framgått alternativt haft inköpsmodeller som säkerställt att kostnadsnivåer kunna hållas. Därutöver har man tagit hjälp av leverantörerna för att optimera produkten. Kalkyl med riskpåslag/oförutsedda händelser. God samverkan med stadens finansavdelning för att hantera valutarisker eftersom delar av inköp sker i euro, som har fluktuerat under tiden.
- Ökad arenakonkurrens/minskad efterfrågan på arenor	+ Människor vill ha "Liveupplevelser", ännu mer efter pandemin. En moderniserad Avicii Arena kommer att komplettera och förbättra Stockholms arenabestånd.
Genomförande	
<i>Risk</i>	<i>Hantering</i>
- Ej fungerande samverkan mellan alla olika parter	+ SGAF och NCC har sedan starten av totalentreprenaden i samverkan haft en tydlighet kring uppdrag, ramar, mål, roller och ansvar. Samverkan har tagits på "allvar" och inte bara varit ett ord. Vi har jobbat med teamen och skapat en projektstolthet.
- Utdragen byggtid	+ Noggrann produktionsplanering som är proaktiv, med erfaren plats- och byggledning. Arbetar direkt med hantera problem som dyker upp i planeringen/produktion och arbeta med ett läggpussel för att fylla ut eventuella luckor (istället för att bara fylla på tiden i sekvenser).

- Ökade krav från hyresgästen	+ Löpande möten med hyresgästen, med tydlig kommunikation där konsekvenser av olika krav ska underlätta beslutsfattande.
- Sena svar från till exempel hyresgästen	+ Noggranna, beslutade och kommunicerade tidplaner, med skriftliga deadlines för besked samt konsekvenser för sena besked.
- SGAF sårbar organisation	SGAF har anlitat beställarstöd inom olika kompetensområden, som ska kunna stödja organisationen. Omprioritering av resurser. Arbetar med backup för att alltid kunna gå in och täcka för varandra inom rimlig omfattning.
Teknik	
<i>Risk</i>	<i>Hantering</i>
- Komplicerad konstruktion/superstruktur/utmanade design och tolerans på stålarbeten	+ Vald leverantör klarar utförandet, men kräver fortsatt tydlig styrning och uppföljning. Noggranna förarbeten, med undersökningar av konstruktion. Till detta kommer analys av originalritningar och tidigare genomförda utredningar. Noggranna konstruktionsberäkningar samt second opinion och god samverkan mellan alla i projekteringsteamet. Mycket hög kompetens inom bland annat konstruktion och stål. Testmontering av delar i fabrik, för att säkerställa att allt passar vid montage på plats.
- Blåklassningen av Avicii Arena	SGAF har anlitat antikvarie som beställarstöd, vilken varit delaktig i hela processen för att finna en balans mellan att respektera arenans historiska värde och karaktärsdrag, samtidigt som man tillgodose nutida behov och krav.

Avicii Arena (kringliggande ytor, ytskikt, wc- enheter, m.m.)

Status

Förutom arbetena i Avicii Arenas arenarum pågår andra arbeten i arenans kringliggande ytor, t.ex. i foajéer med att renovera ytskikt, wc-enheter och byta armaturer. Detta arbete utförs som en utförandeentreprenad av TL Bygg AB. Arbetena kommer att färdigställas under 2024, undantaget de runda trapphusen samt trapphusen i öst och väst, på grund av begränsad tillgänglighet när arbeten pågår i arenarummet. Projektet är färdigställt till 80 procent och ligger enligt budget.

Framdrift

Arbetena går enligt plan, men kräver en hel del logistik tillsammans med NCC/projektet i arenarummet då olika entreprenörer ska samsas på delar av ytorna. Detta fungerar dock

mycket bra tack vare gemensamma samordningsmöten kring arbetsmiljö, produktionstidplaner och en tydlig kommunikation.

Risker

Den största risken är att vi inte kan färdigställa enligt tidplan, till exempel genom att projektet för arenarummet skulle få företräde till ytor för att underlätta logistiken.

I arbete med att hantera risker har vi ett mycket gott arbete gällande arbetsmiljöfrågor, som följs upp på samverkansmöten en gång i veckan där vi går igenom respektive projekts produktionstidplaner, ser över eventuella krockar och hanterar dessa direkt.

Annexet (med ny entré och toaletter)

Status

En viktig del i att kunna konsolidera arenabeståndet och öka belägningsgraden (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. Även detta arbete ligger utanför NCC totalentreprenad och är en utförandeentreprenad av TL Bygg AB. Färdigställande ca 40 procent. Projektet har inte stött på någon större avvikelser.

Framdrift

Vi har färdigställt arbetena med nya wc-enheterna och håller nu på med själva entréytorna samt en ny del med bland annat kylrum. Delprojektet beräknas vara klart i helhet under september/oktober 2024, enligt tidplan och budet.

Risker

Riskerna i detta projekt är byggtekniskt, som medför merarbete när vi ska riva ytterväggar för att bygga ut/breda själva entrén och som i sin tur påverkar tidplan och kostnad. Dock är det marginella risker. Detta projekt tas upp och följs upp på de gemensamma samverkansmötena med moderniseringen av Avicii Arena, för en säker arbetsmiljö för alla parter.

Hovet (riva befintlig byggnad och bygga träningsrink)

Status

Projektet Hovet innebär rivning av de synliga delarna av byggnaden ovanför mark, samtidigt som man bygger upp en ny träningshall/rink kring den befintliga isytan *under* mark, för att det i nästa led ska kunna bebyggas med bostäder, kontor m.m. *ovanför* mark. Miljöinventering har utförts, det har projekterats för rivning samt en övergripande programhandling har tagit fram som ett underlag för träningshallen/rinken.

Framdrift

Detta projekt är styrt av detaljplaneprocessen för Söderhov (tomten för f.d. Söderstadion och Hovet). Ett arbete är påbörjat inför detaljplaneprocessen. En rivning av Hovet kommer erfordra

en ny detaljplan varför detta inte förväntas ske förrän tidigast 2028.

Risker

Den idag största risken för att starta arbetet med att riva Hovet är framtagande av en ny detaljplan, vilket är ett arbete som startas först under 2025. Under 2024 utreder SGA Fastigheter tillsammans med Wallenstam, Castellum och Åke Sundvall (vilka vann markanvisningstävling avseende tomten) samt stadsbyggnadskontoret byggbarheten av det vinnande förslaget i relation till ett par knäckfrågor. Dessa knäckfrågor avser dels att Trafikverket tunnelsystem för Södra länken passerar under tomten, dels möjligheten att komma till/från tomten med fordonstrafik. Dessa synes efter ett halvt års utredning kunna vara hanterbara och tomten kunna bebyggas med minst den volym som bedömts tidigare.

En ytterligare risk är att SGA Fastigheter inte kan enas om de byggrättsvärden som sattes redan i markanvisningstävlingen. Eftersom marknaden idag är betydligt sämre är risken att något markanvisningsavtal inte kan träffas alternativt att det måste förhandlas om ekonomiskt, och då sannolikt till lägre nivåer. I dessa förhandlingar kommer SGA Fastigheter ta stöd av Stockholms Stadshus AB och exploateringskontoret.

Mats Viker
Verkställande direktör

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Mats Viker, Verkställande direktör	2024-05-22