



2020-05-28

Diarienummer

2020/0144

Gunilla Hansson

Servicenämnden

Stadshallen – status och information

Sammanfattning

Lunds Stadshall byggdes 1968 vid Stortorget i centrala Lund. Byggnaden har under åren använts för möten och kulturverksamhet.

2015 konstaterades att Stadshallen hade stora underhållsbehov och en ombyggnad förordades. I samband med detta startades ett visionsarbete angående byggnadens framtida användning och i maj 2017 beslutade kommunstyrelsen att gå vidare med konceptet "Från finrum till vardagsrum". Kommunstyrelsen beviljade 12 Mnkr för Stadshallens initiala utveckling gällande framtagande av program och bygghandlingar.

2018 i augusti tog kommunfullmäktige beslut om investeringskostnader på 143 Mnkr. Stadshallen har därmed en total investeringsbudget på 155 Mnkr.

Offentlig upphandling av arkitekt, byggentreprenör och operatör, är genomförda och restauratör är utvald enligt Serviceförvaltningens process för val av lokalhyresgäster.

Ett förslag finns klart på ombyggnadens utformning och gestaltning utifrån projektprogrammets mål, arkitekttävlingens förslag och gällande myndighetskrav. Hela omfattningen som nu finns med i entreprenadkostnadens riktpreis ingick inte i den kalkyl som låg till grund för investeringsbeslutet 2018. Riktpriiset för entreprenaden är högre än den ursprungliga kalkylen från 2018 för investeringsbudgeten 155 Mkr.

Ärendet gäller utökad investering för bland annat icke tidigare kända komplicerade installationer samt nya och utökade krav från Räddningstjänsten Syd med 39 Mkr för EVP 2021-22 och dels inventarier med 15 Mkr för EVP 2022.

Beslutsunderlag

Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 28 maj 2020 (denna tjänsteskrivelse).

Kommunstyrelsens beslut den 2 oktober 2019, § 229.

Kommunstyrelsens beslut den 19 juni 2019, § 160.

2020-05-28

Diarienummer

2020/0144

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 24 maj 2019.
Kommunfullmäktiges beslut den 30 augusti 2018 § 115.

Barnets bästa

Ärendet handlar om lokaler som bland annat används av barn och unga. Barn och unga har ett intresse av att det finns lokaler som är möjliga att använda för olika typer av aktiviteter och detta är en av de faktorer som beaktats under hela processen.

Ärendet

Lunds Stadshall byggdes 1968 vid Stortorget i centrala Lund. Byggnaden har under åren använts för möten och kulturverksamhet.

2015 konstaterades att Stadshallen hade stora underhållsbehov och en ombyggnad förordades. I samband med detta startades ett visionsarbete angående byggnadens framtida användning och i maj 2017 beslutade kommunstyrelsen att gå vidare med konceptet "Från finrum till vardagsrum". Kommunstyrelsen beviljade 12 Mnr för Stadshallens utveckling gällande framtagande av program och bygghandlingar.

2018 i augusti tog kommunfullmäktige beslut om investeringskostnader på 143 Mnr. Stadshallen har därmed en total investeringsbudget på 155 Mnr för renovering och utveckling av Stadshallen enligt beslutat koncept kallat "Från finrum till vardagsrum". Dessutom gavs kommunstyrelsen i uppdrag att fastställa driftsform och operatör, principiell gestaltning och driftkalkyl.

Projektprogram med mål för Stadshallen och konceptet fastställdes oktober 2018 som legat till grund för alla upphandlingar inklusive en öppen arkitektävling. Projektprogrammet finns tillgängligt på kommunens hemsida. Upphandlingarna startade vid årsskiftet 2018/19.

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2019 att fastställa principiell utformning och gestaltning i enlighet med det vinnande förslaget i genomförd arkitektävling.

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2019 att tilldela uppdraget som operatör och att därmed teckna tjänstekoncessionsavtal med operatören. Vidare beslutades även att servicenämnden ska teckna hyresavtal med operatören samt övriga externa aktörer, att kultur- och fritidsnämnden ingår nyttjandeavtal med operatören, att kommunstyrelsens arbetsutskott utgör styrgrupp för Stadshallen och att uppdra åt kommundirektören att utse en projektstyrelse.

2020-05-28

Diarienummer

2020/0144

Sedan besluten ovan tagits har operatören undertecknat avtalen, förprojekteringen övergått till systemprojektering, bygglovshandlingar tagits fram, första av två bygglovsansökningar gjorts, förfrågningsunderlaget för totalentreprenaden påbörjats och riktpreis för totalentreprenaden kalkylerats.

Förfrågningsunderlaget för entreprenaden har i samverkan bearbetats av den upphandlade entreprenören med konsulter under ledning av serviceförvaltningen sedan januari 2020, tillsammans med vinnande arkitekt i gestaltningstävlingen, antikvariska rådgivare, stadsbyggnadskontoret samt kultur – och fritidsförvaltningens expertis och operatören.

För beslutet om totalentreprenadens riktpreis ska omfattningen vara klar. Förslag på omfattning och beräknat riktpreis har presenterats för projektstyrelsen och styrgruppen. Riktpriiset för entreprenaden är högre än den ursprungliga kalkylen från 2018 för investeringsbudgeten 155 Mkr.

Ärendet gäller utökad investering för bland annat icke tidigare kända komplicerade installationer samt nya och utökade krav från Räddningstjänsten Syd med 39 Mkr för EVP 2021-22 och dels inventarier med 15 Mkr för EVP 2022.

Styrgrupp och projektstyrelse

Utsedd projektstyrelse har löpande fått information om projektets ekonomi samt riskhantering från ledningsgruppen för projektet. Styrgruppen (KSAU) har genom projektstyrelsen kontinuerligt uppdaterats rörande eventuella justeringar och avvikelser i projektet.

Omfattning och riktpreis för entreprenaden har bearbetats kalkylmässigt under våren 2020 för att rymmas inom investeringsbudgeten på 155 Mkr vilket projektstyrelsen informerats om. Trots omfattande arbete kommer inte beslutad investering att kunna inrymma bland annat icke tidigare kända komplicerade installationer samt nya och utökade krav från Räddningstjänsten Syd.

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten har följande innehåll.

1. Byggherrekostnad
2. Totalentreprenadkostnad
3. Risk

2020-05-28

Diarienummer

2020/0144

Beslut om avtal med byggtreprenören tas när omfattningen är bestämd och totalentreprenadkostnaden för den är fastställd. Kostnaden benämns som riktpolis.

Beslutad investeringsbudget 2018 är 155 Mnr.

Bedömt tillkommande investeringsbehov för ombyggnaden är 39 Mkr (EVP 2021-22) utöver de 155 Mkr som beslutats om tidigare.

Bakgrunden till det ökade behovet är enligt nedan.

1 Byggherrekostnad

Kostnaden innehåller bland annat projektledning, projektering, utredningar, upphandlingar och myndighetskostnader.

2 Totalentreprenadkostnad

Med totalentreprenadkostnad menas byggnation och i detta fall renovering och ombyggnad. Eftersom det är en samverkansupphandling (partnering) sker upphandlingen stegvis. Första steget (kallas fas 1) är underlag för totalentreprenadavtalet och andra steget (fas 2) är genomförandet. Fas 1 pågår. Fas 2 är inte beslutat om.

3 Risk

Risk är en post som finns med i totalbudgeten för oförutsedda kostnader under fas 2. Riskpost ingår i beslutad investeringskostnad med 13 Mnr.

Ökade kostnader jämfört med kalkyl 2018

Installationer – Är en betydande del av entreprenaden och svår att bedöma i tidigt skede. Det är mer komplicerat och kostsamt än vad som ursprungligen bedömdes och lokalerna öppnas upp mer för publika flöden och mötesplatser. Totalt kostar installationerna ca 60 Mkr.

Beräknad kalkyl: 18 Mnr

Brandskydd – Generellt nya och ökade krav från Räddningstjänsten Syd (myndighetskrav) och därmed ökade kostnader med större omfattning på sprinklers och andra brandskyddsåtgärder, än vad som kalkylerats i januari 2018. Till exempel måste samtlig väggbeklädnad i Konsertsalen monteras ned för att brandklassas och bytas ut.

Beräknad kalkyl: 12 Mnr

2020-05-28

Diarienummer

2020/0144

Sessionssalen (KF-salen) – Uppfyllelse av nya krav och förbättringar med en ny gradänglösning, fasta stolar, WC och andra funktioner för en mer flexibel lokal att kunna användas till även andra typer av evenemang.

Beräknad kalkyl: 5 Mnkr

Parkeringsfriköp – Större antal parkeringsplatser försvinner från de båda garagen pga av installationer.

Beräknad kalkyl: 4 Mnkr

Ökade beräknade kostnader jämfört med kalkyl 2018 är totalt 39 Mkr.

Inventarier

Inventarier och möbler etc ingår normalt inte i byggentreprenad (ex skolor/kontor/idrottshall, etc). Dessa medel ansvarar respektive beställande nämnd för i EVP-processen.

I Stadshallens ombyggnad tillkommer en investering för möbler, fast och lös inredning uppgradering av teknik för ljud, ljus och bild och AV.

Dessa medel tas upp av kultur-och fritidsnämnden men i detta ärende görs en gemensam framställan.

Inventarier utanför projektets budget beräknas till totalt 15 Mkr.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

Servicenämnden beslutar

- att föreslå kommunstyrelsen att bevilja utökad investering motsvarande 39 Mnkr i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-28 samt
- att föreslå kommunstyrelsen att bevilja investering motsvarande 15 mnkr avsett för inrednings samt uppgradering av teknik för ljud, ljus och bild, i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2020-05-28, och att dessa medel avsätts i Kultur-och fritidsnämndens investeringsbudget inför EVP 2022.

2020-05-28

Diarienummer
2020/0144

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Servicedirektör

Pernilla Nevsten
Tf Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsen
Kultur- och fritidsnämnden