



Datum
2021-05-27
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om utökat objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42 STK-2021-817

Sammanfattning

Servicenämnden har inkommit med ansökan om utökat objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, som är Stadsteaterns huvudscen, till en beräknad utgift om 14 mnkr. Den totala investeringsutgiften för hela projektet blir därmed 110 mnkr. Malmö Stadsteater AB är hyresgäst.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden utökat objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp till en beräknad bruttoutgift om 14 mnkr, och därmed en totalutgift för hela projektet om 110 mnkr.

Beslutsunderlag

- Satellitbild Hipp, von Conow 42
- Kartbild Hipp, von Conow 42
- Ritning plan 0-3 Hipp, von Conow 42
- Gestaltning av Hipp, von Conow 42
- Kommunfullmäktige beslut 200319 § 73
- Servicenämnden beslut 191217 § 125
- Skrivelse från Malmö stadsteater till servicenämnden
- Ansökan från servicenämnden om utökat objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- G-Tjänsteskrivelsen KSAU 210531 Ansökan från servicenämnden om utökat objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31
Kommunstyrelsen 2021-06-09
Kommunfullmäktige 2021-06-23

Beslutet skickas till

Servicenämnden
Malmö Stadsteater AB

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Kommunfullmäktige beslutade den 19 mars 2020 om objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp (STK- 2019-1736). Servicenämnden har nu inkommit med ansökan om utökat objektsgodkännande för projektet.

Bakgrund

Malmö Stadsteater AB är ett helägt bolag under Malmö Stadshus AB med uppdraget att utöva teaterverksamhet. Hipp, som är stadsteaterns huvudscen, förvaltas av servicenämnden genom stadsfastigheter.

I oktober 2019 fattade kommunfullmäktige beslut (STK-2019-1143) om att bevilja Malmö Stadsteater AB bidragshöjning med anledning av förväntad hyreshöjning efter om- och tillbyggnation av Hipp. Servicenämnden inkom därpå med ansökan om objektsgodkännande för nämnda projekt till en beräknad totalutgift om 96 mnkr, vilken beviljades av kommunfullmäktige i mars 2020.

Projektet innefattar om- och tillbyggnationer inom den del av Hipp som inte är kontorslokaler. Det rör sig bland annat om modernisering av teatersalongen, entrén samt befintlig foajé. Den publika synligheten ska förbättras genom tillförande av allmänna entréer mot Kalendegatan. Även teatertekniska installationer för ljud och ljus ska genomföras. Om- och tillbyggnationen omfattar befintliga 1 900 kvm samt en tillbyggnad om 146 kvm.

Byggnationsstart var planerad till mars 2021 och arbetet beräknades pågå till och med maj 2022.

Nuläge

Servicenämnden ansöker nu om utökat objektsgodkännande för projektet med anledning av dels projektets utveckling, dels att kostnadsutvecklingen för byggmaterial har ökat kraftigt sedan beslutet togs.

Under projekteringsarbetet har det framkommit ytterligare behov av teatertekniska lösningar för café- och restaurangverksamhet samt krav på ändringar i befintligt passagesystem, som en förutsättning för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt. Detta har bidragit till en högre kostnad för projektet i sin helhet. Parallellt med detta har rådande pandemi och påföljande globala råvarubrist lett till att prisläget för material såsom trä, metall och tekniska installationer har blivit dyrare. Den upphandling av entreprenad som genomförts landade i anbud som översteg beslutad nivå för projektet.

Malmö Stadsteater AB framhåller i en skrivelse till servicenämnden vikten av att projektet fortlöper enligt den tidplan man är överens med stadsfastigheter om, då det finns behov av att mat-

cha färdigställandet med teatersäsongens inledning. Eftersom internräntan i staden sänkts samt att den interna kreditivräntan avskaffats efter gällande beslut kommer den ökade investeringskostnaden inte att påverka hyresnivån för Stadsteatern negativt.

Serviceämnden beräknar i den nya ansökan att byggnationen ska kunna starta i juli 2021 och stå klar i november 2022. Detta är i överensstämmelse med Stadsteaterns planering.

Ekonomi

Investeringsutgiften beräknas nu till totalt 110 mnkr, sett i relation till ursprungskalkylen på 96 mnkr. Serviceämnden ansöker således om utökat objektsgodkännande med 14 mnkr. Eftersom projektet redan är upphandlat finns ingen marknadsosäkerhet kompenserad för i angiven investeringsutgift.

Hyresgäst är Malmö Stadsteater AB och tilläggshyran uppgår till totalt 5 700 tkr per år vilket är 290 tkr lägre än vid ursprungsansökan. Skälet till detta är den sänkta internhyran samt avskaffade kreditivräntan inom staden. Tilläggsavtalet följer avtalstiden i grundavtalet för Hipp som sedan tidigare reglerar hyresförhållandet mellan staden och Malmö Stadsteater AB.

Marksanering

Ingen marksanering är aktuellt i projektet.

Stadskontorets kommentar

Stadskontoret bedömer kostnadsökningen som rimlig utifrån de skäl som serviceämnden har framfört. En teater i en byggnad från förra sekelskiftet har speciella förutsättningar och att bedöma kostnader för en ombyggnation där stort fokus dessutom ligger på omfattande etablering av särskilda teatertekniska lösningar är vanskligt. Att den globala råvarubristen har orsakat omfattande prishöjningar inom byggmateriel på kort tid är rimligen något som också påverkar stadens byggprojekt.

Malmö Stadsteater AB är dessutom i stort behov av att få igång sin planerade verksamhet, efter en utmanande pandemiperiod. Stadskontoret rekommenderar, mot bakgrund av ovanstående, kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bevilja serviceämndens ansökan.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör