



Datum
2019-12-02
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2019-1265

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för till- och ombyggnation av teatern inom del av Hipp, von Conow 42. Hyresgäst är Malmö Stadsteater AB. Projektstart beräknas till 2021-03 och beräknas vara färdigställt 2022-05. Inom projektet finns behov av markhantering. Totalt investeringsbelopp är 96 mnkr, vilket inkluderar 7 mnkr för konjunktursvängningar och 4,8 mnkr avseende markhantering.

Fastigheten är byggnadsminnesmärkt med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. Projektets utformning kan därför komma att förändras utifrån Länsstyrelsens beslut. Serviceförvaltningen har löpande dialog med både Länsstyrelsen och Malmö Museer (stadsantikvarien) och principiella åtgärder har presenterats med positiv återkoppling.

Ansökan

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för till- och ombyggnation av teatern inom del av Hipp, von Conow 42. Hyresgäst är Malmö Stadsteater AB. Investeringen omfattar om- och tillbyggnad av teatern inom del av Hipp och hyresavtal har tecknats med Stadsteatern. Totalt investeringsbelopp är 96 mnkr, vilket inkluderar 7 mnkr för konjunktursvängningar och 4,8 mnkr avseende markhantering. Tilläggshyran för Stadsteatern uppgår till 5 990 tkr/år varav investeringsdelen är 5 890 tkr. Projektstart beräknas till 2021-03 och beräknas vara färdigställt 2022-05.

Hyresregleringen för om- och tillbyggnationen kommer att regleras med ett nytt hyresavtal om 15 år där även det nuvarande hyresavtalets villkor tas med. När hyresförhållandet upphör är hyresgästen skyldig att senast i samband med avflyttningen betala de resterande kapitalkostnaderna. Den teatertekniska installationen kommer att regleras i ett tilläggsavtal med avskrivningstid om tio år. Eventuell reinvestering avseende innehållet i detta tilläggsavtal bekostas av hyresgästen.

Hyresvärden ska för hyresgästens räkning utföra om- och tillbyggnation inom del av Hipp samt teatertekniska installationer. Hyresgästen har två hyreskontrakt i objektet. Det ena avser ett kontorsplan om 663 kvm som inte berörs av ombyggnationen (avtal 1495-004), det andra avser teaterdelen som omfattar 3 422 kvm. Om- och nybyggnationen avser teaterdelen och uppgår till ca 1 900 kvm med en tillbyggnad om ca 146 kvm, varav 116 kvm avser en tillbyggnad på innergården respektive 30 kvm avser ventilationsbyggnad som placeras på tak/terrass.

Malmö Stadsteater har behov av att befintlig foajé, entré samt teatersalongen moderniseras. Hyresgästen önskar även att lokalens publika synlighet ökas vilket uppnås genom att verksamheten i detta projekt får publika entréer mot Kalendegatan. Detta påverkar butikslokalen intill, med perukmakaren Lundh i Malmö AB som hyresgäst, och som serviceförvaltningen behöver hantera.

Följande delar ingår i projektet:

- I källarförråd anläggs ett enklare kök med mathiss till nytt café på gatuplan.
- Befintlig lyftplattform för läktare samt omgärdande betongväggar rivs.
- För att öppna upp mot Kalendegatan byggs befintlig butikslokal om för att innehålla café, biljettkassa, kontor och entré samt toaletter till teatern.
- Innergårdsyta bebyggs i två plan för att sammanbinda foajé och entréfunktion till teatern.
- Ny huvudentré från Kalendegatan anordnas i befintlig gårdsentré. Befintlig entré från gränden bibehålls.
- Befintlig foajé, publikläktare, scengolv och vissa teatertekniska installationer rivs.
- Nya innerväggar som omsluter salongen uppförs.
- Nytt scengolv, inklusive delvis höj- och sänkbart scengolv närmare publikläktaren, byggs.
- Nya publikbalkonger i två plan uppförs med tillgänglighet via hiss.
- Demonterbar läktare på scengolv uppförs vilket också innebär fler platser för rullstolsburna.
- Befintlig foajé byggs om.
- Befintlig inlastning från Djäknegatan byggs om för att underlätta transporter.
- Nya ventilationsaggregat för gårdshus samt för ny café/biljettkassa installeras i nytt teknikhus på befintlig balkong.
- Sprinkler utökas för att omfatta nya publika ytor.
- Nya stolar installeras i salongen (befintliga stolar tillhör serviceförvaltningen).
- Befintlig biljettkassa byggs om till workshoplokal med barninriktning.

Följande delar i projektet ingår avseende teatertekniska anpassningar:

- Teatertekniska installationer för ljud och ljus anpassas till ny scen och läktarplacering.
- Nytt proscenium byggs.

Fastigheten är byggnadsminnesmärkt med Länsstyrelsen som tillsynsmyndighet. Projektets utformning kan därför komma att förändras utifrån Länsstyrelsens beslut. De risker som byggnadsminnet medför innefattar:

- Detaljfrågor kan modifiera vissa delar av förslaget som ligger till grund för ärendet.

- Tidsförskjutning i väntan på besked från Länsstyrelsen och Malmö Museer.
- Omprojektering av vissa lösningar i relation till byggnadsminnet.

Serviceförvaltningen har löpande dialog med både Länsstyrelsen och Malmö Museer (stadsantikvarien) och principiella åtgärder har presenterats med positiv återkoppling. De tar dock inte någon formell ställning förrän bygglovets har lämnats in. I projektet är en antikvarisk sakkunskap anlitad och gällande bygglovsfrågan har serviceförvaltningen löpande dialog och avstämning med stadsbyggnadskontoret.

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Josefin Haugthon