



Datum
2021-05-18
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2021-939

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

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

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade om objektsgodkännande för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42 den 19 mars 2020. De beräknade byggnationskostnaderna var vid tillfället 96 mnkr inklusive 7 mnkr för oförutsedda risker. Objektsgodkännandet innefattade om- och tillbyggnationer inom den del av Hipp som inte är kontorslokaler. Byggnationsstart var planerad till mars 2021 och arbetet beräknades pågå till och med april 2022.

Service-nämnden ansöker nu om utökat objektsgodkännande om 14 mnkr hos kommunfullmäktige för till- och ombyggnation av Hipp inom fastigheten von Conow 42. Hyresgäst är Malmö Stadsteater AB. Byggstart är beräknad till juli 2021 och slutbesiktning till november 2022. Totalt investeringsbelopp är 110 mnkr.

Ansökan

Service-nämnden ansöker om utökat objektsgodkännande hos kommunfullmäktige om 14 mnkr för till- och ombyggnation av Hipp, von Conow 42. I mars 2020 beviljade kommunfullmäktige ansökan om objektsgodkännande för projektet om 96 mnkr (STK-2019-1736), vilket ger ett totalt investeringsbelopp på 110 mnkr. Hyresgäst är Malmö Stadsteater AB och byggstart är beräknad till juli 2021 och slutbesiktning till november 2022.

Hyreskontraktet avser till- och ombyggnation av Hipp, inom den del 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.

Orsaker till utökning av kostnader

Stadsteatern beställde i ett tidigt skede en förstudie av en arkitektfirma utifrån verksamhetens specifika behov. För projektet gjordes en tidig kalkyl då det bedömdes som en förutsättning för att projektet skulle bli av. I kalkylen ingick endast ersättning för de teatertekniska installationer som direkt påverkades av ändrad planlösning i salongen. Under projekteringen

framkom ett mer omfattande behov av teatertekniska lösningar för café- och restaurangverksamhet samt ändring i befintligt passagesystem. Detta är en förutsättning för att teaterns verksamhet ska kunna bedrivas effektivt.

Pandemin och världsläget gör även att prisläget för material såsom trä, metall och tekniska installationer påverkas och har blivit dyrare. En stor del av Hipps ombyggnad består av dessa material, vilket bidrar till anbudets högre summa än kalkylerat.

Behoven för att bedriva teaterverksamhet är till stor del beroende av lokalens utformning, akustiska förutsättningar samt långsiktig hållbarhet avseende teaterns inriktning. Därför är det mycket svårt att förutse omfattningen i ett tidigt skede. Behovet av designarkitekten ökade också under projekteringen, både avseende design och som stöttning till verksamheten. Byggnaden är byggnadsminnesmärkt och alla ändringar ska godkännas av Länsstyrelsen vilket också varit kostnadsdrivande i processen.

En analys att ta med sig för liknande projekt är att tätare kalkyluppföljning avseende kostnadsbilden för teatertekniska installationer och kostnadsdrivande faktorer som till exempel brandtekniska krav bör utföras löpande. En ytterliggare erfarenhet kan vara att lyfta ut de teatertekniska installationerna ur tidig kalkyl och teckna separat hyresavtal för dessa arbeten och separat investeringsbelopp för objektsgodkännandet.

Årshyran för investeringen uppgår till 5 700 tkr per år. Hyrestiden är preliminärt från maj 2022 och följer därefter hyresavalets avtalstid för Malmö Stadsteater AB.

Totalt investeringsbelopp är 110 mnkr. Eftersom projektet redan är upphandlat bedöms marknadsosäkerhetsfaktor ej behövas i denna utökade ansökan.

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Johanna Beckmann
.....