

2013-12-02

Tommy Waldnert
08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2014-02-04
Kulturnämnden 2014-02-04

Martin Hafström
08-508 311 41
martin.hafstrom@stockholm.se

Upprustning och utveckling Medborgarhuset.

Inriktningsbeslut

Upphandling av arkitekt och extern projektledning till Medborgarhuset.

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fortsatt planering av utvecklingsalternativet för Medborgarhuset i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut till en kostnad om 12 mnkr.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att genom öppen upphandling upphandla och teckna avtal med arkitektorganisation för upprustning och utveckling av Medborgarhuset.
3. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att genom öppen upphandling upphandla och teckna avtal med projektledningsorganisation för upprustning och utveckling av Medborgarhuset.

Kulturnämndens förslag till beslut:

1. Kulturnämnden godkänner fortsatt planering av utvecklingsalternativet för Medborgarhuset i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kulturförvaltningen i uppdrag att tillsammans med fastighetskontoret ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med verksamhetsidén för medborgarhuset.



Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef



Berit Svedberg
Förvaltningschef

Sammanfattning

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm invigdes år 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och möteslokaler, bibliotek och bad. Tre stora huskroppar byggdes som sammankopplades med mellanliggande hiss- och trapphus samt med gemensamma botten- och källarplan.

Idag är byggnaden i behov av omfattande renoveringar. Dess tillgänglighet och logistiklösningar är mycket dåliga och motsvarar inte dagens krav. Invändigt är bristerna många, vilket påverkar i stort sett samtliga verksamheter i byggnaden negativt. Vidare utnyttjas inte lägets potential fullt ut med en idag svag kontakt till tunnelbanan. Byggnadens utformning skapar också en upplevd barriär i kontakten med Medborgarplatsen.

Enligt utredningsbeslut från år 2011 har fastighetskontoret utrett hur medborgarhuset kan upprustas och utvecklas för att bli ett mer attraktivt besöksmål samt bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö och ett offentligt rum i världsklass.

DNR 5.2-263/2013
DNR 3.4/3659/2013

Sida 3 (18)

Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett mini-alternativ som beskriver vilka åtgärder som måste göras för att uppgradera byggnadens tekniska standard och vilka åtgärder som krävs för att verksamheterna ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt med dagens förutsättningar. Det andra alternativet är ett utvecklingsalternativ där en omDispositionering av ytorna bidrar till att skapa ytterligare mervärden i form av en mer tillgänglig byggnad, bättre avkastning och fler besökare till anpassade moderna lokaler som tillmötesgår dagens krav.



Åtgärderna för minialternativet bedöms kräva en investering på cirka 160 mnkr exklusive renoveringar direkt kopplade till Forsgrenska badet.

Investeringsutgifterna för utvecklingsalternativet bedöms till cirka 285 mnkr exklusive renoveringar direkt kopplade till Forsgrenska badet.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att fastighetsnämnden godkänner fortsatt

planering av utvecklingsalternativet till en kostnad om 12 mnkr i syfte att ta fram underlag fram till genomförandebeslut.

Investeringar i Forsgrenska badet ingår inte i detta beslut. Fastighetskontoret avser att tillsammans med idrottsförvaltningen återkomma med ett separat ärende för badet efter vidare utredningar.

Fastighetskontoret föreslår även att fastighetsnämnden beslutar att fastighetskontoret ska genomföra en öppen upphandling för en projektledningsorganisation och en arkitektorganisation för projektets hela längd. I dessa upphandlingar, samt i de kommande avtalen, finns förbehåll om att fastighetskontoret har möjlighet att avsluta uppdraget beroende på om vidare beslut fattas om projektet.

Ombyggnationen är planerad att påbörjas under år 2015 och pågå till och med år 2017.

Fastighetskontoret anser med bakgrund av utlåtandet att utvecklingsalternativet innehåller många av de faktorer som gör Stockholm till en stad i världsklass. Förslaget ger även möjlighet att uppfylla visionen för Södermalms hjärta om en attraktiv och trygg boplat och mötesplats i världsklass. Åtgärderna i utvecklingsalternativet ger också en förbättrad tillgänglighet och bättre kommunikationer för besökarna och medborgarna. Att byggnaden också får mer funktioner som exempelvis café gör att Medborgarhuset kan bli en bättre mötesplats för besökare.

Utlåtande

Bakgrund

Medborgarhuset invigdes 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och möteslokaler, bibliotek och bad. Tre stora huskroppar byggdes som sammankopplades med mellanliggande hiss- och trapphus samt med gemensamma botten- och källarplan. Byggnaden är totalt på cirka 14 000 kvm. De verksamheter som finns i huset idag är av olika karaktär (Kulturskola med teater- musik- dans- och konst och mediaundervisning, simhall, bibliotek, konserter och vuxenutbildning med flera) och följer i stor utsträckning de

ursprungliga idéerna med byggnaden, som bygger på frivillighet och människors lust att uppleva, lära, läsa, gestalta och röra sig. I den östra huskroppen finns bland annat Stora hörsalen, Ljunglöfssalen och Ljunglöfska salongen samt restauranger och nattklubbar. I den mittersta huskroppen inryms Forsgrenska badet och en gymnastiksal. I det västra huset finns lokaler som inrymmer stadens största stadsdelsbibliotek och enda renodlade ungdomsbibliotek; ”Punkt Medis”, studie- och möteslokaler, vuxenutbildning, tv-kanalen ”Öppna kanalen” och Kulturskolans teaterverksamhet med kostym- och rekvisitaförråd, verkstad, syateljé och repetitionssal.

Medborgarhuset är ”blåklassad” enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och har skyddsbestämmelser enligt plan vilket innebär att byggnaden har ett särskilt bevarandevärde och ett särskilt skydd mot såväl förändringar av exteriören som delar av interiören.

På Medborgarhusets trappa höll Anna Lindh sitt sista tal den 9 september 2003. På denna plats finns idag ett glaskonstverk gjord av arkitekten/ skulptören Leif Bolter. Konstverket invigdes på årsdagen av Anna Lindhs bortgång, den 9 september 2004.

Den största bristen i Medborgarhuset är tillgängligheten. Lägets potential utnyttjas inte fullt ut med en idag svag kontakt till tunnelbanan. Byggnadens utformning skapar också en upplevd barriär i kontakten med Medborgarplatsen. Invändigt är bristerna många. Dessa förhållanden påverkar i stort sätt samtliga verksamheter i byggnaden negativt och har varit en viktig aspekt i arbetet att identifiera ett utvecklingsalternativ i byggnaden som ger mervärden.

Projektet att upprusta och utveckla Medborgarhuset är en del av stadens samlade projekt ”Södermalms hjärta”. Det är åtta förvaltningar inom staden som tillsammans har arbetat med att skapa en socialt hållbar stadsmiljö med levande restaurang-

miljöer samt att minska den krogrelaterade brottsligheten i området kring Medborgarplatsen. Ett utredningsbeslut fattades i samtliga åtta nämnder i september 2011. I detta beslut fick fastighetskontoret i uppdrag att utreda hur Medborgarhuset skulle upprustas och utvecklas för att bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö och ett offentligt rum i världsklass.

Genom åren har ombyggnader skett i olika delar av byggnaden. Dessa har inte varit samordnade och lokalfrågorna har lösts utifrån sin tids aktuella behov. Badet genomgick en omfattande renovering 1987-90 och i biblioteksdelen genomfördes en ombyggnad 2004-05, då ungdomsbiblioteket "Punkt Medis" och en ny biblioteksentré skapades. Byggnaden som helhet har aldrig genomgått en större övergripande ombyggnad och är nu i behov av omfattande renoveringar.

De verksamheter som finns i huset idag är:

- Kulturförvaltningen med bibliotek och kulturskola.
- Idrottsförvaltningen med Forsgrenska badet, gym och idrottshall.
- Studieförbundet Sensus.
- Konsertlokalen Debaser.
- Restaurangen Pizza Hut.
- Nattklubben Göta Källare.
- Restaurangen BAR54.
- Sushirestaurang.
- Tv-kanalen "Öppna kanalen".

Mål och syfte

Projektets mål är att:

- Skapa ett förnyat medborgarhus som stödjer den ursprungliga donationsfondens syfte; kropp, själ och bildning.
- Förstärka byggnadens ursprungliga syfte att skapa förutsättningar för ungdomar att förbereda sig för framtidens utmaningar.
- Förbättra tillgängligheten och kommunikationen till och inom byggnaden.



- Genomföra nödvändiga renoveringar för att uppnå myndighetskrav och en acceptabelt modern standard samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde.
- Bidra till en hållbar stadsmiljö och ett offentligt rum i världsklass.
- Bidra till att förbättra tryggheten i området.
- Bidra till att minska den krogrelaterade brottsligheten.

Projektmålen förutsätter även fortsättningsvis en hög kommersiell andel i byggnaden. De kommersiella verksamheterna är en viktig komponent som bidrar till att göra bygganden till ett attraktivt besöksmål. Fastighetskontorets målsättning är att identifiera en utvecklingsplan för byggnaden som innebär att såväl offentliga som kommersiella verksamheter ska kunna bedrivas med goda förutsättningar och fastighetskontoret kommer att inleda en nära dialog med befintliga aktörer gällande förutsättningarna för detta.

Åtgärder

Att utveckla Medborgarhuset är en komplex uppgift. Byggnaden utgör en del av projektet Södermalms hjärta och utvecklingen måste därför ske i samråd med det projektet. Samtidigt har byggnaden egna utmaningar som måste lösas med ett stort generellt renoveringsbehov. Tillgänglighet och logistiklösningar är mycket dåliga och motsvarar inte dagens krav.

Medborgarhuset innehåller vidare ett flertal hyresgäster från privat och offentlig sektor varav kulturförvaltningen med dess verksamheter är en och idrottsförvaltningen med Forsgrenska badet en annan. En badanläggning som en del i en byggnad med andra verksamheter innebär i sig svårigheter av teknisk karaktär. I arbetet med att identifiera utvecklingsalternativ har hänsyn tagits till samtliga hyresgäster. Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett *minialternativ* som

beskriver vilka åtgärder som måste göras för att uppgradera byggnadens tekniska standard samt vilka åtgärder som krävs för att verksamheterna fortsatt kan bedrivas på ett effektivt sätt med dagens förutsättningar. Detta alternativ uppfyller delvis projektmålen. Det andra alternativet är ett *utvecklingsalternativ* som uppfyller samtliga projektmål samt ger en bättre långsiktig avkastning och en mer tillgänglig byggnad med modern standard.

För båda alternativen kommer evakueringar och omflyttningar till viss del sannolikt vara nödvändiga och detta planeras vidare inför genomförandebeslut. Bedömningen efter utredningen är att arbetena kommer utföras i tre etapper, en etapp per huskropp. Det är av stor betydelse att stora delar av huset är öppet under byggtiden varför en etappindelning är en målsättning.

Minialternativet

Medborgarhuset är i behov av omfattande renoveringar. Den tekniska livslängden för många installationer närmar sig sitt slut vilket gör att investeringar krävs för ventilation, el, värmesystem och avloppssystem. Dessa åtgärder krävs för hela bygganden. Även fönster, tak och ytskikt etc. är i behov av renovering. I minialternativet ingår också en mindre, men för biblioteksverksamheten nödvändig, utveckling i form av ett bokmagasin som omvandlas till allmän yta.

Tillgänglighet

Det ska vara möjligt för alla att besöka Medborgarhuset. Tillgänglighetsutredningen visar att åtgärder krävs för bland annat hissar, ledstråk, nivåskillnader och toaletter. Utredningen visar också att tydliga kommunikationsvägar till och inom byggnaden är nödvändiga. En tydligare gemensam entré till hela byggnaden gör att besökarna lättare kan orientera sig till byggnadens verksamheter. Tillgängligheten runt huset bör också förbättras. Fastighetskontoret och trafikkontoret har gemensamt utrett hur detta skulle kunna se ut och åtgärder som föreslås är bland annat att kättingarna runt huset, parkeringsmöjligheterna samt lastzoner på Folkungagatan tas bort. Detta skulle sammantaget ge ett mer generöst och tillgängligt Medborgarhus.



Energi

Energiförbrukningen i byggnaden är idag relativt hög. År 2011 var den totala energiförbrukningen cirka 4 900 MWh för fjärrvärme, fjärrkyla och el. Detta kan förklaras med att de tekniska installationerna står inför omfattande renoveringar på grund av att den tekniska livslängden närmar sig sitt slut. Utredningen visar att energianvändningen kan minska från de cirka 4 900 MWh/år till cirka 4 000 MWh/år. Denna nivå kan uppnås genom åtgärder i form av utbyte av luftbehandlingsaggregat med återvinning vilket även skulle innebära åtgärder på byggnadens ventilationskanaler. Dagens installationer kräver mycket elenergi vilket kan åtgärdas med andra installationer som är effektivare. Behovsstyrning av ventilation kommer även ge en reducerad energianvändning.

Logistik

Inlastning av varor och material till de olika verksamheterna i huset sker idag dels från lastfaret i källaren och dels från Folkungagatan. Det är svårt för verksamheterna att flytta sina varor inom huset. För att förbättra arbetsmiljön för verksamheterna och för att skapa en mer yteffektiv och logisk distribution av varor i huset krävs att hissarna förlängs ner till källaren och byggs om till två stora hissar istället för fyra små. För att öka tryggheten och minska olycksrisken där trafik för inlastning och fotgängare idag korsar varandra föreslås att inlastningen från Folkungagatan flyttas till faret i källaren. Detta skulle ge mer utrymme för fotgängare på Folkungagatan och bidra till en tryggare stadsmiljö med mer öppna ytor.

Kulturförvaltningen

I minialternativet blir kulturförvaltningens verksamheter kvar i samma lokaler som idag. Inom dessa lokaler sker en verksamhetsanpassning i form av att ett bokmagasin omvandlas till publik yta för att kunna inrymma ny verksamhet och fler besökare. Kulturförvaltningen kommer också att förbättra sambandet mellan kulturförvaltningens verksamheter (bibliotek och kulturskola) genom att bland annat skapa

möjligheter för gemensamt utnyttjande av administrativa ytor såsom mötesrum och arbetsplatser.

Idrottsförvaltningen

I idrottsförvaltningens lokaler finns bad, gymnastikhall och gym med gruppträning. Renoveringsbehovet är stort för ytor såsom bassänger, omklädningsrum, tekniska utrymmen och övriga verksamhetsytor. För stora bassängen är renoveringsbehovet akut. Vidare utredningar om badet kommer att göras i det fortsatta arbetet med projektet. Detta beslut innefattar fastighetsövergripande åtgärder som indirekt påverkar badet såsom renovering av elsystemet, ventilationssystemet samt vatten- och avloppsledningar i byggnaden generellt men utan att större fysiska åtgärder planeras i Forsgrenska badets lokaler. Inte heller verksamhetsspecifika åtgärder såsom vattenrening, omklädnad, renovering av bassänger etc. finns med i detta beslut. För dessa investeringar i Forsgrenska badet kommer ett separat inriktningsbeslut att föreslås.

Sammanfattningsvis innebär minimalalternativet att byggnadens tekniska standard upprätthålls och att logistik och i någon mån tillgängligheten förbättras men att byggnadens verksamheter inte ändras nämnvärt vare sig fysiskt eller innehållsmässigt. Totalt uppfylls fem av sju projektmål.

Utvecklingsalternativet

Samtliga åtgärder i minialternativet ingår även i utvecklingsalternativet med undantag av kulturförvaltningens verksamhetsanpassning. I samband med att omfattande renoveringar görs skapas tillfälle att se över om huset nyttjas på rätt sätt eller om det finns något mer att göra för att uppfylla samtliga projektmål och skapa ett mer attraktivt medborgarhus för medborgarna.

I utvecklingsalternativet har flera åtgärder identifierats som skulle göra byggnaden till en mer attraktiv mötesplats och arbetsplats.

Nya entréer

För att förbättra tillgängligheten och kommunikationen till byggnaden föreslås tre nya entréer. En huvudentré mellan trapporna mot Medborgarplatsen som leder till samtliga

verksamheter i huset, en tunnelbaneentré, direkt från tunnelbaneplanet i hörnet Götgatan/ Folkungagatan samt en entré från Götgatan.

I det vidare arbetet kommer möjligheten till och utformningen av de nya föreslagna entréerna att behandlas särskilt. Gällande entrén mot Medborgarplatsen kommer också alternativet att införliva hela eller delar av trappavsnitten i ett större klimatskal att utredas.

Rulltrappa

För att förbättra kommunikationen och tillgängligheten till verksamheterna inom byggnaden föreslås en rulltrappa i utvecklingsalternativet. Rulltrappan är planerad i byggnadens östra flygel mellan tunnelbaneplanet och entrén mot Medborgarplatsen.

Påbyggnad

En påbyggnad om cirka 300 kvm har identifierats som möjlig mellan västra och mellersta flygeln på plan 5. Detta skulle möjliggöra en ökad uthyrbar yta som kan vara till nytta för de befintliga verksamheterna alternativt vara en intäktsmöjlighet. Denna påbyggnads påverkan för de kulturhistoriska värdena och om det är möjligt att genomföra kommer att analyseras i det fortsatta arbetet.

Nya kommersiella ytor

I samband med att lastfickan tas bort på Folkungagatan skapas utvecklingsmöjligheter i form av att skapa försäljningsställen längs gatan och bort mot Söderhallarna. Detta skulle bidra till ett förbättrat offentligt rum och en tryggare stadsmiljö.

Kulturförvaltningen

Kontoret föreslår en omdisposition inom byggnaden som innebär att kulturförvaltningen flyttar från sina lokaler i västra flygeln för att istället vara verksamma mellan våning -2 till våning 3 i östra flygeln, mot Götgatan. Denna förändring skulle ge möjlighet att nå biblioteket via en entré direkt från

tunnelbanan och från Götgatan vilket vore mycket positivt för biblioteket. I tunnelbaneentrén skulle dessutom kompletterande privata verksamheter i anslutning till biblioteket etableras vilket ytterligare ökar attraktionskraften och besöksantalet. Vidare kan sambandet mellan kulturförvaltningens verksamheter (biblioteket och kulturskolan) förbättras i och med att vissa verksamhetsytor samt administrativa ytor såsom mötesrum och arbetsplatser kan samutnyttjas på ett bättre sätt än idag.

För Kulturskolan skulle denna lösning innebära att lokaler med dagsljus och repetitionssalar med god ventilation skapas. I östra flygeln bör också teaterns förråd och verkstäder samlas, med god förbindelse till teaterlokalerna, liksom Kulturskolans medicenter "Unga Berättar" för ungdomar mellan 14-22 år.

Betydelsefullt är också en caféverksamhet för ungdomar och väntsal för föräldrar som är väsentligt för Kulturskolans verksamhet. Det skulle kunna utgöra ett epicentrum för mötet mellan Kulturskolan och biblioteket.

Då den nuvarande nattklubben ersätts med ett mer tillgängligt och synligare bibliotek och kompletterande verksamheter med direkt access från tunnelbaneplanet, bidrar projektet till en minskad krogrelaterad brottslighet och en tryggare miljö för staden samt ger bättre förutsättningar för ungdomar att förbereda sig för framtida utmaningar i enlighet med verksamhetsidén för medborgarhuset. Förändringen bidrar också till att byggnaden kan hållas öppen fler timmar under dygnet, framförallt under dagtid då flest människor rör sig i tunnelbanan.

Slutligen innebär bibliotekets flytt från dagens lokaler i entréplan i västra flygeln till ett mer effektivt lokalutnyttjande samt ökade intäkter till staden eftersom hyresnivån är högre på entréplanet jämfört med övriga plan.

Idrottsförvaltningen

I utvecklingsalternativet för idrottsförvaltningen görs inget annorlunda än i minialternativet.

Sammanfattningsvis uppfyller utvecklingsalternativet samtliga projektmål.

Upphandling av arkitekt- och projektledningsorganisation

I utredningen har kontoret använt ramavtalade konsulter för att få fram underlag till inriktningsbeslut. Efter inriktningsbeslut kommer upphandling av arkitekttjänster och extern projektledning genomföras. Arkitekterna och projektledningsorganisationen kommer att arbeta med ett fördjupat programarbete av den inriktning som beslutas i detta ärende.

Fas 1: Leda arbetet och ta fram fördjupade programhandlingar för Medborgarhuset inför genomförandebeslut.

Fas 2: Leda arbetet med och genomföra fortsatt projektering av bygghandlingar och förfrågningsunderlag efter ett genomförandebeslut.

För övergång från fas 1 till fas 2 krävs genomförandebeslut i fastighetsnämnd och kommunfullmäktige.

Vid upphandlingen avser fastighetskontoret att teckna avtal med utvald projektledningsorganisation och arkitektorganisation avseende projektets hela längd, omfattande samtliga ovanstående faser. I avtalet beskrivs ovanstående faser tydligt och avrop kommer ske inför varje fas efter att erforderligt beslut fattats. Fastighetskontoret förbehåller sig i avtalen rätten att avbryta upphandlade tjänster efter varje enskild fas. Då det totala uppdragsvärdet för arkitekter och projektledning kan komma att överstiga kontorets delegationsgräns föreslås dessa upphandlingar i separata beslut i detta ärende.

Tidplan

Utredningsbeslut för Medborgarhuset i projekt Södermalms hjärta beslutades i septembernämnden år 2011. Ett detaljerat

programarbete av beslutad inriktning kommer att utföras under hösten år 2013 och under 2014 fram till genomförandebeslut som planeras till hösten år 2014. Ombyggnationen är planerad att påbörjas under år 2015 och pågå till och med år 2017.

Organisation

Projektets organisation leds av Tommy Waldnert, fastighetsutvecklare på fastighetskontorets utvecklingsavdelning.

Projektgruppen består av deltagare från kontorets organisation samt externa konsulter. Inom projektet kommer även projektledare från kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen att delta. Från kulturförvaltningen; Martin Hafström och från idrottsförvaltningen; Maria Klavdianou-Lundell. Projektet har även en arbetsgrupp och en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Ekonomi

Kontoret har utrett två investeringsalternativ. Dels ett minialternativ och dels ett utvecklingsalternativ. I båda dessa alternativ har kontoret beräknat kostnaderna utifrån att det är ett hus som har kulturhistoriska värden som ska värnas.

Båda alternativen kommer att ge framtida betydande driftkostnadsökningar för kulturförvaltningen. I ett kommande genomförandebeslut behöver dessa driftkostnadsökningar beaktas och hemställas hos kommunfullmäktige och kompenseras i kommande budgetarbete.

Forsgrenska badet kommer att behandlas i ett separat tjänsteutlåtande.

Minialternativet

För att uppgradera byggnaden till att uppnå myndighetskrav och en acceptabel modern standard uppskattas kostnaden till cirka 150 mnkr exklusive renovering av Forsgrenska badet. Kulturförvaltningens verksamhetsanpassning bedöms uppgå till cirka 10 mnkr. Sammanlagt blir kostnaden för minialternativet **cirka 160 mnkr**.

Kulturförvaltningens investeringsutgifter regleras genom självkostnadshyra motsvarande en ökad årlig hyreskostnad om

cirka 580 tkr för kulturnämnden. Den tekniska uppgraderingen för cirka 150 mnkr medför ingen ökad hyresintäkt men ger en minskad driftskostnad om 1 400 tkr/år. Sammantaget ger den totala kalkylen för detta alternativ en projektavkastning om cirka - 16,2 % och ett nettonuvärde för Fastighetsnämnden om - 99 mnkr. Projektet ger en positiv resultatpåverkan för Fastighetsnämnden år 2050. För staden som helhet är nettonuvärdet -109 mnkr (omfattar den totala ekonomiska konsekvensen för Fastighetsnämnden och Kulturnämnden tillsammans).

Utvecklingsalternativ

Investeringsutgifterna för utvecklingsalternativet bedöms till cirka **285 mnkr**, exklusive Forsgrenska badet, det vill säga 125 mnkr mer än i minialternativet.

Kulturförvaltningens ombyggnadskostnad avseende flytt av sin verksamhet i detta utvecklingsalternativ uppgår till 50 mnkr vilket motsvarar en hyresökning om cirka 2 800 tkr per år enligt självkostnadsprincipen.

De övriga 75 mnkr omfattar bland annat ombyggnation av lokalytor i framför allt gatuplan åt externa hyresgäster vilket ger en bättre avkastning till följd av att dessa åtgärder bedöms ge högre marknadsmässiga hyresnivåer.

För utvecklingsalternativet som helhet blir projektavkastningen för fastighetsnämnden -0,3 % med ett nettonuvärde om cirka -58 mnkr. Projektet ger en positiv resultatpåverkan år 2028. För staden som helhet är nettonuvärdet -110 mnkr (omfattar den totala ekonomiska konsekvensen för Fastighetsnämnden och Kulturnämnden tillsammans).

	Minialternativ, mnkr	Utvecklingsalternativ, mnkr
Nödvändiga åtgärder	150	150
Utvecklingsåtgärder, KUF	10	50
Utvecklingsåtgärder, externa	0	75
Ökade externa intäkter	0	5,8
Internhyra KUF	0,5	2,8
Minskad driftskostnad	1,4	1,4
Investeringsutgifter (exklusive Forsgrenska badet)	160	285
Nettonuvärde		
Fastighetsnämnden	-99	-58
Nettonuvärde Staden totalt	-109	-110
Projektavkastning		
Fastighetsnämnden	-16,2 %	-0,3 %

Samråd

Fastighetskontoret har arbetat tillsammans med övriga åtta förvaltningar inom Södermalms hjärta i framtagandet av förslag till inriktningsbeslut. Det har varit en nära dialog med övriga förvaltningar som trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. De två sistnämnda som hyresgäster i Medborgarhuset. Kontoret har även en kontinuerlig dialog och möten med övriga hyresgäster i byggnaden. Samråd har skett med stadsledningskontoret gällande projektets inriktning och finansiering.

Miljökonsekvenser

Det övergripande miljömålet för Medborgarhuset är att miljöklassa byggnaden och minska energiförbrukningen med cirka 20 %. Vidare kommer satsningar göras för att underlätta transporter och logistik vilket bör leda till mindre trafikbelastning i området.

Risker

Riskerna är angivna i riskanalys som upprättats enligt stadens projektstyrningsmetodik. De största riskerna är:

- Att oförutsedda behov av åtgärder uppkommer vilket kan göra projektet dyrare. Detta hanteras genom att

DNR 5.2-263/2013
DNR 3.4/3659/2013

Sida 17 (18)

den fortsatta utredningen görs mer detaljerad för att minska denna risk.

- Att förhandlingar med hyresgästerna inte går enligt tidplan så att projektet försenas på grund av detta. Detta hanteras genom en tidig förankring och dialog med hyresgästerna för att få till bra lösningar för både kontoret och hyresgästerna.
- Att åtgärderna till följd av att de kulturhistoriska värdena ska värnas blir dyrare än uppskattat.
- Att bygga i etapper. Detta är svårt att uppskatta gällande både tid och kostnader.
- Att det finns många olika typer av verksamheter, såväl kommunala som privata. Byggnadens kulturvärde, de tekniska och fysiska ger totalt ett komplext projekt där det i den vidare utredningen kan framkomma uppgifter som förändrar förutsättningarna. I utredningsarbetet hittills har fastighetskontoret träffat hyresgästerna m.fl. för att skapa underlag till en föreslagen inriktning. I det återstående arbetet ska fördjupade samtal hållas och även avtal ingås. Detta parallellt med att vidare tekniska utredningar ska göras kan sammantaget innebära att det utvecklingsalternativ som kontoret slutligen föreslår kan komma att se annorlunda ut jämfört med det som presenteras i detta tjänsteutlåtande.
- Att beslut om Forsgrenska badet dröjer eller uteblir helt, något som påverkar genomförandet av projektet.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under hösten år 2014.

Kontorets analys

Efter att ha utrett både de tekniska förutsättningarna och de sociala förutsättningarna runt och i byggnaden så kan det konstateras att omfattande åtgärder är nödvändiga. Dessa åtgärder är beskrivna i minialternativet.

Konsekvenserna om inte åtgärderna i minialternativet genomförs är:

- Att verksamheterna fortsätter att bedrivas under delvis mycket dåliga förhållanden.
- Att nödvändiga åtgärder skjuts på framtiden vilket sannolikt kommer att innebära en fördyring av kostnaderna vid det tillfället dessa slutligen åtgärdas.

Konsekvenserna av att inte satsa på utvecklingsalternativet är förutom ovanstående punkter att:

- Möjligheten att skapa en access till biblioteket direkt från tunnelbaneplanet och därmed skapa en tryggare miljö och minskad krogrelaterad brottslighet uteblir.
- Möjligheterna att öka intäkterna begränsas med anledning av att planlösning och lokalutformning inte kan optimeras.
- En förbättrad tillgänglighet och kommunikation via rulltrappa från tunnelbaneplanet och vidare upp i byggnaden uteblir.

Konsekvenser av att ett beslut om investering av Forsgrenska badet uteblir eller blir försenat är:

- Att Forsgrenska badet måste stängas.
- Totalinvesteringen ökar då det är ekonomiskt lönsamt att projektera och utföra ombyggnaden för hela byggnaden såsom ett projekt.

Kontoret anser med bakgrund av utlåtandet att utvecklingsalternativet uppfyller samtliga projektmål samt de faktorer som bidrar till ett Stockholm i världsklass. Förslaget ger även möjlighet att uppfylla visionen för Södermalms hjärta med en attraktiv och trygg boplat och mötesplats i världsklass.

Slut