

Utlåtande 2017:77 RI+II (Dnr 122-290/2017)

Liljevalchs konsthall, fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4, till- och ombyggnad och renovering

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall (fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4) till en sammanlagd investeringsutgift om 340,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt grundförstärkning och renovering av restaurang Blå Porten (fastigheten Konsthallen 1) till en investeringsutgift om 55,0 mnkr.
3. Kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning i Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 10,0 mnkr.
4. Utgifterna för år 2017 ska inrymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.
5. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.
6. Kulturnämnden ska ta fram en plan, i anslutning till nämndens underlag till budget 2018, som visar hur nämnden avser att inrymma de ökade hyreskostnaderna till följd av ett antal större pågående och planerade renoverings- och ombyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Kulturnämnden medges rätt att teckna ett nytt hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 17,9 mnkr år ett till följd av investeringen.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat med detaljprojektering av Liljevalchs tillbyggnad, samt påbörjat grundförstärkningen av befintliga Liljevalchs enligt plan.

Under projektets gång har fastighetskontoret sett att tidigare uppskattade kostnader inte stämmer överens med verkliga kostnader. Under både projekteringen och den pågående grundförstärkningen har det framkommit kostnadspåverkande delar som inte har kunnat förutses i ett tidigare skede.

Den 24 januari respektive 31 januari 2017 beslutade fastighetsnämnden och kulturnämnden i ett gemensamt ärende att föreslå kommunfullmäktige att godkänna ett reviderat genomförande gällande Liljevalchs konsthall.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och kulturnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att kulturnämnden planerar en upprustning och utbyggnad av Liljevalchs konsthall och uppmanar kulturnämnden och fastighetsnämnden att fortsatt bedriva projektet med inriktningen att sänka kostnaderna.

Våra synpunkter

Liljevalchs, stockholmarnas konsthall, genomgår en välbehövlig renovering samt står inför tillbyggnation. Åtgärderna är angelägna för att skapa en ändamålsenlig konsthallsverksamhet för publik, utställningsföremål och personal.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut bifalls delvis.
2. Därutöver anføres följande.

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att nu gå vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande.

Det reviderade genomförandebeslutet innebär ökade investeringskostnader om totalt 119 miljoner kronor för konsthallen samt med 20 miljoner kronor för extern hyresgäst (restaurang), jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. Förutom att det påverkar och begränsar fastighetsnämndens och därmed stadens totala investeringsram innebär det en ökad hyra för kulturnämnden om cirka 3,3 miljoner kronor per år.

Utöver det varnar förvaltningen för flera stora risker som kan innebära ytterligare kraftiga kostnadsökningar, såsom komplicerade betonggjutningar och installationslösningar, markföroreningar, etableringsfrågan och samordning med spårvägen för att nämna några.

Den här typen av kraftiga kostnadsöverskridanden riskerar att tränga undan andra viktiga investeringar inom kulturområdet, vilket är mycket olyckligt. Vi anser därför att det är av högsta prioritet att fastighetsnämnden och kulturnämnden vidtar krafttag för att förbättra kostnadsprognoserna för projektet. Vi förutsätter att nu en strikt kostnadskontroll, att framlagd kalkyl kommer att kunna hållas och att eventuella tillkommande kostnader hanteras inom projektet genom omprioriteringar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall (fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4) till en sammanlagd investeringsutgift om 340,0 mnkr.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt grundförstärkning och renovering av restaurang Blå Porten (fastigheten Konsthallen 1) till en investeringsutgift om 55,0 mnkr.
3. Kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning i Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 10,0 mnkr.

4. Utgifterna för år 2017 ska inrymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018.
5. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.
6. Kulturnämnden ska ta fram en plan, i anslutning till nämndens underlag till budget 2018, som visar hur nämnden avser att inrymma de ökade hyreskostnaderna till följd av ett antal större pågående och planerade renoverings- och ombyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Kulturnämnden medges rätt att teckna ett nytt hyresavtal med fastighetsnämnden om cirka 17,9 mnkr år ett till följd av investeringen.

Stockholm den 22 mars 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Den 24 januari respektive 31 januari 2017 beslutade fastighetsnämnden och kulturnämnden i ett gemensamt ärende att föreslå kommunfullmäktige att godkänna ett reviderat genomförande gällande Liljevalchs konsthall. Projektet avser till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av konsthallen (fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4) till en investeringsutgift om 340,0 mnkr, samt till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Blå Portens restaurang (fastigheten Konsthallen 1) till en investeringsutgift om 55,0 mnkr. Härtill kommer investeringar om 10,0 mnkr, som kulturnämnden avser att göra för inredning och belysning. Den totala investeringsutgiften uppgår därmed till 405,0 mnkr.

Den föreslagna investeringen kommer att medföra en ökning av kulturnämndens hyreskostnader med 14,1 mnkr till 17,9 mnkr år ett.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande.

Projektförändringar

Sedan genomförandebeslutet har ett flertal kostnadspåverkande händelser inträffat som fastighetsnämnden inte kunnat förutse.

Grundförstärkningen, som görs under den befintliga konsthallen och restaurangen, har visat sig kräva utökade insatser och en utökad budget om cirka 43,0 mnkr. Bland annat behöver avloppsstammar bytas. Kostnaderna har hållits nere genom att prioritera bort byte av ventilationsaggregat och befintliga lanterniner. Dessa åtgärder är möjliga att genomföra i ett senare skede.

Under detaljprojekteringen av tillbyggnaden har ett flertal fördyrande omständigheter framkommit som fastighetsnämnden inte tidigare har kunnat förutse, vilka summerar till cirka 96 mnkr. Bland annat har markförhållandena varit sämre än tidigare undersökningar visat. Byggnadens komplexitet har visat sig medföra längre produktionstid än vad som tidigare antagits.

Evakueringskostnader för den befintliga restauratören har ökat. Detaljplanen har överklagats, vilket lett till förseningar och därmed kostnadsökningar. Utgifterna för inredning och belysning har ökat med 5,0 mnkr.

Jämfört med tidigare genomförandebeslut har den totala investeringsutgift ökat med 144,0 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 55 procent.

Ekonomi

Hittills upparbetade kostnader uppgår till cirka 80,0 mnkr, varav 30,0 mnkr avser den pågående grundförstärkningen, 26,0 mnkr avser detaljprojektering och 24,0 mnkr avser systemhandlingar och tidigare skeden.

Nämnderna har utrett olika alternativa lösningar för att hitta besparingar, till exempel att minska byggnaden ytmässigt genom att ta bort utställningsverksamheten, men dessa har inte kunnat möta de uppsatta verksamhetsmålen. Nämnderna bedömer att det inte skulle vara försvarbart att gå vidare med en investering som inte möter verksamhetens behov och anser det vara ekonomiskt mest fördelaktigt att genomföra projektet med en ökad budget, utan ytbesparingar.

Ett flertal risker har identifierats som kan medföra ökade kostnader. Riskerna har arbetats in i den reviderade genomförandebudgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Fastighetsnämnden konstaterar att det medför stora svårigheter att inrymma projektet i den långsiktiga investeringsramen, det vill säga för utgifterna från 2018 och framåt.

För kulturnämnden innebär den reviderade budgeten att hyreskostnaderna ökar med 3,3 mnkr år ett (2020) jämfört med gällande beslut. Nämnden förutsätter att dessa medel tillförs.

Tidplan

Grundförstärkningsarbetet slutförs i november 2017. Det betyder att Liljevalchs får tillträde till den befintliga konsthallen i december 2017. Bygglovets bedöms vinna laga kraft under hösten 2017. Därefter kan tillbyggnaden påbörjas. Färdigställandetid bedöms till knappt tre år. Enligt den tidigare tidplanen skulle invigning ske våren 2018

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 31 januari 2017 enligt fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av
 - a. till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall, (konsthallen 1, 3 och 4) till en total kostnad om 340 mnkr, vilket medför en ökning om 119 mnkr.
 - b. till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Blå Portens

restaurang, (konsthallen 1) till en total kostnad om 55 mnkr, vilket medför en ökning om 20 mnkr.

2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (M) med hänvisning till sitt förslag till beslut, *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD), de instämmer i förslag från vice ordföranden Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M)

Fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Den 25 januari 2016 beslutades i kommunfullmäktige att genomföra en till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall och restaurang Blå Porten till en total kostnad om 256 mnkr.

För en mer detaljerad beskrivning av projektet se tidigare tjänsteutlåtande daterat 2015-10-20.

Ärende

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat med detaljprojektering av Liljevalchs tillbyggnad, samt påbörjat grundförstärkningen av befintliga Liljevalchs enligt plan.

Under projektets gång har fastighetskontoret sett att tidigare uppskattade kostnader inte stämmer överens med verkliga kostnader. Under både projekteringen och den pågående grundförstärkningen har det framkommit kostnadspåverkande delar som inte har kunnat förutses i ett tidigare skede. Dessa fördyringar beskrivs nedan under rubriken projektförändringar.

Projektets uppdelning

Projektet utförs som en helhet och de olika delarna är mer eller mindre beroende av varandra. Projektet är liksom tidigare indelat ekonomiskt efter hyresgästerna, kulturförvaltningen och extern hyresgäst för nytt café och restaurang. Projektet genomförs dock praktiskt som en helhet.

Det som utförs i projektet är:

1. Uppförande av en tillbyggnad- och ombyggnad av befintlig konsthall inklusive ny restaurang.

2. Renovering av befintlig konsthall och befintlig restaurang.
 3. Grundförstärkning av befintlig konsthall och befintlig restaurang.
- Nytt torg utförs inte i det här projektet.

Projektförändringar

Sedan genomförandebeslut har ett flertal kostnadspåverkande händelser inträffat som fastighetskontoret inte kunnat förutsäga.

Grundförstärkningen

I den pågående grundförstärkningen har många händelser inträffat som är kostnadspåverkande. Grundförstärkningen görs både under befintlig konsthall och befintlig restaurang. Som en helhet har händelserna i grundförstärkningen medfört en budgetförändring om cirka 43 mnkr, grovt fördelat enligt nedan:

- Föroreningar i borrhatten har inneburit tillkommande sedimenteringsbassänger samt en försening i uppstart av grundförstärkningen.
- Längre pålar än vad den geotekniska undersökningen visat. Den geotekniska undersökning som utfördes innan arbetena påbörjades kunde inte utföras inne i byggnaden på grund av pågående verksamhet. Det har sedan visat sig att de antaganden geoteknikerna var tvungna att göra inte stämde med verklig bergnivå.
- Sättningar uppstod i befintlig byggnad under pågående grundförstärkning. För att undvika sprickor i fasaden ändrades produktionsmetod och framdriften blev betydligt långsammare och således dyrare än planerat.
- Svårigheter med att få till nytt hyresavtal med extern hyresgäst har inneburit försvårat framdrift samt provisorier.

Som en följd av ovanstående har utökade insatser krävts av dels projektörer, dels för byggleddning på plats. Längre produktionstid innebär också högre kostnader för entreprenörens arbetsledning.

Renovering

När grundförstärkningen påbörjades krävdes det större åtgärder på byggnaden än vad som förutsågs vid tidigare upprättad kalkyl. Bland annat behövde avloppsstammar under byggnaden bytas ut. För att inrymma dessa åtgärder och samtidigt balansera projektets slutkostnad har bytet av befintliga lanterniner liksom byte av befintligt ventilationsaggregat prioriterats bort. Dessa åtgärder är möjliga att åtgärda i ett senare skede.

Tillbyggnaden

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat med att detaljprojektera tillbyggnaden. Under detaljprojekteringen har det framkommit flertalet fördyrande omständigheter som fastighetskontoret inte har kunnat förutse. Dessa summerar sig till en tillkommande kostnad om cirka 96 miljoner kronor, enligt nedan:

Markentreprenad

Högre krav på sponten. Vid detaljprojekteringen har det visat sig att det, på grund av högre vattennivåer och mycket högre vattentryck än beräknat, kommer att krävas större mängd spont samt att densamma behöver utföras vattentät.

Under systemhandlingsskedet utgick projektet ifrån att traditionell bergschakt kunde bedrivas. Bergschakten visade sig under projekteringen vara mycket mer komplicerad. Sprängning behöver utföras extremt försiktigt och berget måste sågas för att minimera störningar på omkringliggande verksamhet.

Geoteknisk undersökning har visat att det kvävs en utökad mängd pålar mot vad som tidigare förutsågs. Schaktbotten har blivit djupare på grund av att teknikutrymmen i källaren är i behov av högre takhöjd. Tidigare gränsdragning för genomförande av mark har setts över. Gränsen låg tidigare vid husliv, nu har även nödvändiga åtgärder så som exempelvis dagvatten arbetats in i budgeten. Marken är förorenad, vilket medför större kostnader med att ta hand om förorenade massor.

Byggnadens komplexitet

Komplicerade betonggjutningar medför betydligt längre produktionstid än beräknat. Detta har framkommit då entreprenören har upprättat detaljerade produktionsmetoder och tidplan. För att uppnå bra betongytor har detaljprojekteringen också visat på behov av större mängd armering än vad som tidigare har projekterats.

Under projekteringen har lanterninerna detaljerats och kraven tydliggjorts.

Taket komplexitet har tydliggjorts under projekteringen vilket har medfört att vissa genomförandemoment har förändrats så att taket kan byggas. Det innebär förändringar på tätskikt men även på hur taket kommer att gjutas.

Evakueringskostnader

Under grundförstärkningen behöver den befintliga restauratören flytta. Eftersom grundförstärkningen blir betydligt mer omfattande än tidigare planerat, se ovan, medför det också större kostnader i samband med evakuering.

Detaljplanen

Detaljplanen har överklagats. Ärendet överklagades först till Länsstyrelsen som avvisade överklagan. Sedan överklagades det åter till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagan. Ärendet kan överklagas ytterligare men då krävs prövningstillstånd, vilket är svårt att få.

Överklagan har medfört störningar och förseningar för projektet. Det har inneburit merarbete med hanteringen av ärendet. Det försenar också processen med fastighetsreglering samt bygglovs-ansökan. Överklagan har inneburit förseningar och därmed kostnadsökningar i projektet.

Arbete med besparingar

Under projekteringen har fastighetskontoret arbetat med att hitta besparingar och bra produktionstekniska lösningar. Exempelvis har spännarmering för fasadöppning mot Falkenbergsgatan arbetats bort, porten till lastintag har förenklats och pålmetod för

grund-förstärkningen har bytts ut.

Trots aktiv ekonomistyrning och nära samarbete mellan samtliga inblandade parter (hyresgäst, entreprenör, arkitekt, övriga projektörer) konstaterades i slutskedet av projekteringen att den tidigare beslutade budgeten inte kommer att hålla.

Ett arbete inleddes då med att se över handlingarna för att kunna hitta besparingar. Det första som gjordes var att se över vilka tekniska lösningar som hade valts, samt om de var kostnads-drivande. Ganska snart upptäcktes att projektet endast genom dessa åtgärder inte skulle komma ner i de nivåer som krävdes för att hålla budget.

I nästa steg undersöktes möjligheten med att förminska byggnaden genom att ta bort utställningsverksamhet. Olika förslag på nya mindre planlösningar togs fram. I de nya förslagen togs källarvåningen bort, vilket medförde att köksytan blev mindre samt att tre verksamhetsrum för kulturförvaltningen togs bort.

Arbetet med de nya planlösningarna gav inte det resultat som önskades. Projektet låg fortfarande över budget och de tidigare uppsatta verksamhetsmålen i projektet kunde inte uppnås.

Eftersom projekteringen hade kommit så långt skulle en stor del av besparingen förloras i omprojektering. Kulturförvaltningen skulle också förlora alla utställningslokaler utöver de två huvudsalarna. Det nya kökets utformning skulle bli för litet för att driva befintlig restaurang som tidigare. Detta riskerade också att detaljplane-processen skulle behövas göras om.

Resultatet av utredningarna

Utredningarna resulterade i att det bästa som helhet och ekonomiskt mest fördelaktiga var att gå upp med ett nytt reviderat genom-förandebeslut utan ytbesparingar. Efter genomfört arbete visade det sig att det inte var försvarbart att gå vidare med en så stor investering som inte möter verksamhetens behov i tillräckligt stor omfattning.

Tidplan

Grundförstärkningen slutförs under november 2017. Det betyder att Liljevalchs får tillträde till befintlig konsthall i december 2017.

Bygglovets bedöms vinna laga kraft under hösten 2017. Först när bygglov vunnit laga kraft kan tillbyggnaden påbörjas. Färdig-ställandetiden bedöms till knappt 3 år från att bygglovets har vunnit laga kraft.

Risker

Kvarstående risker i projektet:

- Detaljplanen överklagas ytterligare eller bygglov försenas innebär ytterligare förseningar och kostnader i projektet.
- Indexkostnader för förseningar.
- Förhandlingar med restauratör är ännu inte avslutade.
- Komplicerade betonggjutningar och installationslösningar medför en osäkerhet i kostnadsbedömningar och utförandemetoder.

- Markföreningar finns i området. Först när schaktning påbörjas kan omfattningen och kostnaden för denna med säkerhet avgöras.
- Etableringsfrågan är inte löst, kan innebära dyra lösningar.
- Samordning med spårvägen och risker med lyft över kontaktledningar.
- Ansvarsfördelning och genomförande av ny torgyta

Riskerna har arbetats in i den reviderade genomförandebudgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Projektet arbetar med riskerna med olika handlingsplaner. Varje risk har sin handlingsplan där ansvarig utses för att om möjligt i slutändan kunna reducera risken som helhet.

Ekonomi

Resultatet av projektförändringarna som beskrivits ovan ger en förändrad budget för projektets delar fördelats enligt följande:

	Genomförandebeslut	Rev. genomförandebud
Tillbyggnad	185 000 000	281 000 000
Grundförstärkning	47 000 000	90 000 000
Reinvestering	24 000 000	24 000 000
	256 000 000	395 000 000

Kulturförvaltningens del av investeringen ökar från 221 mnkr till 340 mnkr, vilket medför en ökning om 119 mnkr mot genomförandebeslutet. Extern hyresgästs del av investering ökar från 35 mnkr till 55 mnkr, vilket medför en ökning om 20 mnkr mot genomförandebeslutet.

Upparbetade kostnader

Totalt har projektet upparbetade kostnader om 80 mnkr. 30 mnkr hänförs till den pågående grundförstärkningen, 26 mnkr är upparbetat för detaljprojektering och resterande 24 mnkr har tidigare upparbetats för systemhandling och tidigare skeden.

Ekonomi fastighetskontoret

I fastighetskontorets verksamhetsplan för 2017 ingår medel avseende Liljevalchs om 61 mnkr för 2017. Däremot ser kontoret stora svårigheter att kunna prioritera projektet i den långsiktiga investeringsramen för de följande åren, det vill säga från 2018 och framåt. Kontoret får beakta detta i kommande budgetplanering.

Ekonomi kulturförvaltningen

Ombyggnationen beräknas ge en ökad hyreskostnad om 14,4 mnkr år ett (år 2020) enligt principen kostnadstäckande hyresberäkning. Tillsammans med nuvarande hyresgästkostnad ger det en ny hyresomkostnad om 17,9 mnkr. (se bilaga 2). Det medför en ökad hyreskostnad mot genomförandebeslutet om 3,3 mnkr.

En detaljerad gränsdragningslista samt kalkyler har tagits fram som visar på högre kostnader för verksamhetsknutna delar i projektet. Det innebär en ökning om 5 mnkr mot genomförandebeslutet motiverat av specialarmaturer för konst samt larmfunktioner och lösa inventarier i linje med arkitekturens högt ställda kvalitetskrav.

Ekonomi extern hyresgäst

Under våren 2017 avses ett långsiktigt hyresavtal tecknas med extern restauratör som omfattar både den tillkommande och befintliga restaurangytan samt avtal om evakueringskostnader. Hyresintäkten förutsätts vara marknadsmässig och täcker den nya investeringskostnaden om 55 mnkr.

Samråd

Det föreliggande projektet hanteras i enlighet med stadens regler för projekt över 300 mnkr. Fastighetskontoret har inledningsvis samrått med stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar i ärendet och kommer att ha löpande dialog med dessa under projektets gång.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att enligt stadens modell för stora projekt, SSIP, återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under 2017

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2017 enligt kulturförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma förslag:

1. Kulturnämnden godkänner genomförandet av till- och ombyggnation av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 och medger kulturförvaltningen rätt att teckna ett nytt hyresavtal om cirka 17,9 mnkr år ett till följd av investeringen, under förutsättning att kulturförvaltningen tillförs medel, samt att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande en hyreskostökning om 14,1 mnkr.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i inredning samt belysning för Liljevalchs konsthalls räkning till en sammantagen investeringsutgift om 10 mnkr utöver ordinarie investeringsram. En ökning om 5 mnkr mot genomförandebeslutet.
3. Kulturnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Reservation anfördes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (alla L) och Sophia Granswed m.fl. (alla M) med hänvisning till sitt förslag, *bilaga 1*.

Ersättningsuttrande gjordes av Pelle Thörnberg (C) och Ulf Lönnberg (KD) vilka instämmer i förslag från vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (alla L) och Sophia Granswed m.fl. (alla M)

Kulturförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att kulturnämnden planerar en upprustning och utbyggnad av Liljevalchs konsthall. Åtgärderna är angelägna för att skapa en ändamålsenlig konsthallsverksamhet för publik, utställningsföremål och personal.

Fastighetsnämnden och kulturnämnden redovisar att projektet inte kommer att kunna hållas inom beslutad budget. Fördyringarna är avsevärda och uppgår till drygt 50 procent över beslutad budget. Den budgeten, i sin tur, utgjorde en nära femtioprocentig höjning jämfört med bedömningen i samband med inriktningsbeslutet. Förutom fördyringarna tillkommer att projektet försenas med drygt två år. Bland de kvarstående riskerna i projektet noteras särskilt att avtal med restauratör ännu inte har tecknats och att det råder oklarheter om ansvarsfördelningen och genomförandet av den nya torgytan framför tillbyggnaden. Torgytan ingår, liksom tidigare, inte i projektets budget.

Stadsledningskontoret anser att styrningen av projektet har varit mycket svag. Det kan nu konstateras att riskerna tidigare har underskattats väsentligt. De fördyringar som ligger till grund för förslaget om reviderat genomförandebeslut har, enligt nämnderna, inte varit möjliga att förutse. I samband med beredningen av det ursprungliga genomförandebeslutet noterade kontoret att investeringskalkylerna var osäkra och inte tillräckligt kompletta för att kunna bedöma nettonuvärde eller avkastningspåverkan.

Nämnderna förtydligar i ärendet att iordningställande av ytan utanför tillbyggnaden, i form av ett torg, inte ingår i projektet. Hur denna åtgärd ska finansieras framgår däremot inte. I det tidigare genomförandebeslutet anges dock att

enligt föreslagen detaljplan ansvarar trafiknämnden för byggnation och drift av torgytan samt gatan utanför entrén till "Liten".

Det framgår inte i beslutet hur kulturnämnden ska finansiera den utökade investeringen om 5,0 mnkr för inredning och belysning. Stadsledningskontoret utgår ifrån att de tillkommande kapitalkostnaderna finansieras genom omprioritering inom driftbudgeten.

Stadsledningskontoret konstaterar att nämnderna har utrett möjligheterna minska verksamhetsytorna, men att detta inte har ansetts vara möjligt utan att i allt för hög grad inkräkta på projektets målsättningar.

Stadsledningskontoret uppmanar kulturnämnden och fastighetsnämnden att fortsätta bedriva projektet med inriktningen att sänka kostnaderna. I och med att samtliga risker har inarbetats i det reviderade genomförandebeslutet och att varje risk har en egen handlingsplan anser stadsledningskontoret att den utgift som föreslås beslutas i detta ärende är ett absolut tak för projektet. Ytterligare fördyringar om mer än en procent måste hemställas till kommunfullmäktige för beslut. Detta är ett avsteg från gängse investeringsregler.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra till- och ombyggnad samt grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall (fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4) till en sammanlagd investeringsutgift om 340,0 mnkr; att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra till- och ombyggnad av restaurang Blå Porten (inom fastigheten Konsthallen 1) till en investeringsutgift om 55,0 mnkr, att kulturnämnden medges rätt att investera i inredning och belysning i Liljevalchs konsthall till en sammanlagd investeringsutgift om 10,0 mnkr. Utgifter och driftkostnadsförändringar för 2017 ska rymmas inom nämndernas investerings- respektive driftbudget. Utgifter och driftkostnadsförändringar för kommande år behandlas i budget för 2018.

Kulturnämnden uppmanas att samlat planera för att prioritera och hantera utökade hyresnivåer till följd av pågående och planerade renoveringar och ombyggnationer av Liljevalchs, Stadsmuseet, Medborgarhuset och Stadsbiblioteket.

Fastighetsnämnden uppmanas att fortsätta arbetet med att förbättra styrningen i projektet. Projektet överstiger nu 300 mnkr, varför stadsledningskontoret framgent ingår i styrgruppen i enlighet med stadens investeringsregler.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs samt inredning och belysning föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kulturnämnden medges rätt att teckna ett nytt hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om cirka 17,9 mnkr år ett.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Richard Bengtsson (L) och Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

Att nämnden beslutar att delvis godkänna kontorets förslag till beslut och att därutöver anför följande:

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att nu gå vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande.

Det reviderade genomförandebeslutet innebär ökade investeringskostnader om totalt 119 mnkr för konsthallen samt med 20 mnkr för extern hyresgäst (restaurang), jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Förutom att det påverkar och begränsar fastighetsnämndens och därmed stadens totala investeringsram innebär det en ökad hyra för kulturnämnden om cirka 3,3 mnkr per år.

Utöver det varnar förvaltningen för flera stora risker som kan innebära ytterligare kraftiga kostnadsökningar såsom; komplicerade betonggjutningar och installationslösningar, markföreningar, etableringsfrågan och samordning med spårvägen för att nämna några.

Den här typen av kraftiga kostnadsöverskridanden riskerar att tränga undan andra viktiga investeringar inom kulturområdet, vilket är mycket olyckligt. Vi anser därför att det är av högsta prioritet att kulturnämnden vidtar krafttag för att förbättra kostnadsprognoserna för projektet. Vi förutsätter att nu framlagd kalkyl kommer att kunna hållas och att eventuella tillkommande kostnader hanteras inom projektet genom omprioriteringar.

Kulturnämnden

Reservation anfördes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (alla L) och Sophia Granswed m.fl. (alla M) enligt följande.

Att delvis godkänna förvaltningens förslag till beslut samt att därutöver anför följande:

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna och en viktig del av Stockholms kulturliv. Att nu gå vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas

är både välkommet och välbehövligt. Kostnadsutvecklingen för Liljevalchs är dock oroväckande.

Det reviderade genomförandebeslutet innebär ökade investeringskostnader om totalt 119 mnkr för konsthallen samt med 20 mnkr för extern hyresgäst (restaurang), jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Förutom att det påverkar och begränsar fastighetsnämndens och därmed stadens totala investeringsram innebär det en ökad hyra för kulturnämnden om cirka 3,3 mnkr per år. Utöver det varnar förvaltningen för flera stora risker som kan innebära ytterligare kraftiga kostnadsökningar såsom; komplicerade betonggjutningar och installationslösningar, markföroreningar, etableringsfrågan och samordning med spårvägen för att nämna några.

Den här typen av kraftiga kostnadsöverskridanden riskerar att tränga undan andra viktiga investeringar inom kulturområdet, vilket är mycket olyckligt. Vi anser därför att det är av högsta prioritet att kulturnämnden vidtar krafttag för att förbättra kostnadsprognoserna för projektet. Vi förutsätter att nu framlagd kalkyl kommer att kunna hållas och att eventuella tillkommande kostnader hanteras inom projektet genom omprioriteringar.