

Utlåtande 2015:44 RI+II+III (Dnr 122-414/2015)

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm med idrottsnämndens lokaler

Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset godkänns. Fastighetsnämnden medges rätt att ta fram underlag till genomförandebeslut till en investeringsutgift om totalt 25,0 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

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

1. Reviderat inriktningsbeslut med en bedömd självkostnadshyra om 10,0 mnkr/år för idrottsnämnden godkänns.
2. Reviderat inriktningsbeslut med en bedömd självkostnadshyra om 5,5 mnkr/år för kulturnämnden godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm är i behov av omfattande renoveringar. Tekniska installationer och vissa byggnadsmaterial har nått slutet av sin livslängd. Genom åren har ombyggnader skett i olika

delar av byggnaden, men byggnaden som helhet har aldrig genomgått en större övergripande ombyggnad. Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade den 4 februari 2014 om utvecklingsalternativet för inriktningen av Medborgarhuset. I ärendet angavs fastighetsnämndens och idrottsnämndens avsikt att återkomma med ett separat investeringsärende för idrottsnämndens lokaler i Medborgarhuset.

Ärendet gällande idrottsnämndens lokaler har nu samordnats med övriga investeringar i Medborgarhuset, och föreliggande förslag till reviderat inriktningsbeslut innehåller en investering om 200 mnkr i Forsgrenska badet. Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr jämfört med 285 mnkr enligt tidigare beslut. Den beräknade investeringsutgiften överstiger därmed beloppsgränsen på 300 mnkr vid vilken kommunfullmäktige ska besluta om inriktningen för investeringsprojektet.

Beredning

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

Stadsledningskontoret ser positivt på fastighetsnämndens planer på att renovera Medborgarhuset för att uppnå myndighetskrav och en acceptabelt modern standard. Kontoret tycker vidare det är bra att ett helhetsgrepp tas om upprustningen av Medborgarhuset genom att idrottsnämndens verksamheter nu är inkluderade i inriktningsbeslutet.

Våra synpunkter

Från starten år 1939 har Medborgarhuset varit en plats för kropp, själ och bildning. Huset skapades för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och möteslokaler, bibliotek och bad. Genom det reviderade inriktningsbeslutet skapas förutsättningar för att fortsätta i samma anda men med ökad tillgänglighet och samverkan mellan husets olika verksamheter. Verksamheterna görs enligt förslaget mer synliga än idag, bland annat genom en ingång via tunnelbanan. Förslaget bidrar också till att göra stråket utmed Folkungagatan mer levande och attraktivt. Hela huset ska upplevas öppet, angeläget och tillgängligt för alla.

I Medborgarhuset ska människor mötas, samarbeta och verka genom föreningar, klubbar, institutioner och företag. Därför är det viktigt att upprustningen resulterar i olika typer av möteslokaler. Lokaler är viktiga för den demokratiska infrastrukturen, tillgängliga för föreningsliv och andra till

överkomliga kostnader. Det ska också finnas plats för kommunalt-, ideellt- och kommersiellt drivet kulturliv. Detta förslag säkrar också den nödvändiga investeringen i idrottsnämndens lokaler, som ger Medborgarhuset förutsättningar att fortsätta bidra till att erbjuda möjlighet att utöva idrott, bada och simma och inspirera fler till att motionera.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl Medborgarhuset
3. Investeringskalkyl idrottsnämndens lokaler
4. Investeringskalkyl kulturnämndens lokaler

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (FP) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarråds förslag till beslut godkänns delvis.
2. Därutöver anföras följande.

Vi välkomnar den nu föreslagna upprustningen av Medborgarhuset eftersom fastigheten är i stort behov av renovering. Detta centralt belägna offentliga rum behöver bli mer tillgängligt, ändamålsenligt och utrustat genom en välkommen modernisering.

Vi beklagar dock att de tänkta planerna på ett bibliotek med en direkt koppling till tunnelbanan inte föreslås bli av. Biblioteken ska i största möjliga utsträckning finnas där människor vistas och rör sig. Tunnelbanebiblioteken är uppskattade och fyller en viktig funktion för att öka tillgängligheten till litteratur. Att kunna gå direkt från tunnelbanans vimmel och brådska till böckerna och biblioteket vore en stor fördel inte minst för spontanbesök. Staden bör därför i det fortsatta arbetet sträva efter att få till denna viktiga koppling.

Vi är vidare bekymrade över den framtida kostnadsutvecklingen för projektet. De senaste månaderna har vi sett hur investeringskostnader för diverse idrottsanläggningar har skenat utan att vänstermajoriteten har vidtagit nödvändiga åtgärder för att hålla kostnaderna nere. Det är en utveckling som är problematisk och som i förlängningen riskerar att tränga undan andra nödvändiga och prioriterade investeringar. Även i detta ärende är kostnadsbeskrivningen osäker då kostnaderna anges i väldigt preliminära siffror, inte minst vad gäller upprustningen av Forsgrenska badet. Erfarenheter från tidigare simhallsrenoveringar i Stockholms stad tyder på att projektet är förknippat

med stor osäkerhet i form av dolda kostnader som dyker upp under arbetets gång. Till detta kommer att intresset från entreprenörer att lämna anbud för att renovera dessa anläggningar har tenderat att vara svalt. Vi förutsätter därför att frågan bevakas noggrant av berörda nämnder och att investeringskostnaden inte tillåts öka så kraftigt som tidigare har skett i andra projekt.

Vidare ställer vi oss tveksamma till huruvida staden faktiskt ska driva ett gym i anslutning till simhallen. Det är givetvis värdefullt med ett gym i anslutning till simhallen, så att det är möjligt att simma och träna på samma plats. Men det faktum att gymmet fysiskt är beläget i stadens fastighet är inte någon anledning till att staden också ska ansvara för driften av gymmet, tvärtom. Vår uppfattning är att staden inte ska bedriva konkurrens på en välfungerande kommersiell marknad utan att driften av de kommunala gymmen bör överföras till fristående aktörer. Därför är vi tveksamma till att staden ska driva gymmet i anslutning till Forsgrenska badet efter att anläggningen har byggts om.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset godkänns. Fastighetsnämnden medges rätt att ta fram underlag till genomförandebeslut till en investeringsutgift om totalt 25,0 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

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

1. Reviderat inriktningsbeslut med en bedömd självkostnadshyra om 10,0 mnkr/år för idrottsnämnden godkänns.
2. Reviderat inriktningsbeslut med en bedömd självkostnadshyra om 5,5 mnkr/år för kulturnämnden godkänns.

Stockholm den 29 april 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Emilia Bjuggren och Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (FP) med hänvisning till Moderaternas och Folkpartiets gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

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

Remissammanställning

Ärendet

Medborgarhuset vid Medbogarplatsen på Södermalm är i behov av omfattande renoveringar. Tekniska installationer och vissa byggnadsmaterial har nått slutet av sin livslängd. Genom åren har ombyggnader skett i olika delar av byggnaden, men byggnaden som helhet har aldrig genomgått en större övergripande ombyggnad. Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade den 4 februari 2014 om utvecklingsalternativet för inriktningen av Medborgarhuset. I ärendet angavs fastighetsnämndens och idrottsnämndens avsikt att återkomma med ett separat investeringsärende för idrottsnämndens lokaler i Medborgarhuset.

Ärendet gällande idrottsnämndens lokaler har nu samordnats med övriga investeringar i Medborgarhuset, och föreliggande förslag till reviderat inriktningsbeslut innehåller en investering om 200 mnkr i Forsgrenska badet. Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr jämfört med 285 mnkr enligt tidigare beslut. Den beräknade investeringsutgiften överstiger därmed beloppsgränsen på 300 mnkr vid vilken kommunfullmäktige ska besluta om inriktningen för investeringsprojektet. Tidsplan för genomförande är byggstart våren 2016 och med ett färdigställande till sommaren 2018. Renoveringens etappindelning kommer att preciseras i genomförandebeslut.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2015 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset i enlighet med kontorens tjänsteutlåtande. Fastighetskontoret ges i uppdrag att ta fram underlag till genomförandebeslut till en kostnad om ytterligare 13 mnkr till totalt 25 mnkr varav 10 mnkr för idrottsnämndens lokaler.
2. Fastighetsnämnden hemställer ärendet till kommunfullmäktige.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Sanna Sjögren (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Richard Bengtsson m.fl. (FP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättarna Per Ankersjö (C) och Lisa Fuglesang (KD) instämde i särskilt uttalande från Henrik Sjölander m.fl. (M).

Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 januari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2015 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning och utveckling av Medborgarhuset, med den sammanlagd investeringsutgift om 200 mnkr för de av idrottsnämnden inhyrda lokalerna. Inför kommande genomförandebeslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
2. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 10 mnkr år 1.

Särskilt uttalande gjordes av Daniele Fava (FP), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 januari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2015 följande.

1. Att godkänna reviderat inriktningsbeslut med revideringen i kulturnämndens program och med en bedömd självkostandshyra om 5,5 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Att ärendet hemställs till kommunfullmäktige.

Särskilt uttalande gjordes av ordförande Roger Mogert m.fl. (S), Mats Berglund m.fl. (MP) och Ann Mari Engel (V), *bilaga 1*.

Ersättaren Sofia Lundin (Fi) instämde i det särskilda uttalandet från Roger Mogert m.fl.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (FP) och Sophia Granswed m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersättarna Pelle Thörnberg (C) och Ulf Lönnberg (KD) instämde i det särskilda uttalandet från Rasmus Jonlund m.fl.

Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 januari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Enligt utredningsbeslut från år 2011 har fastighetskontoret utrett hur Medborgarhuset kan rustas upp och utvecklas för att bli ett mer attraktivt besöksmål samt bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö. Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett minialternativ 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 för besökare till anpassade moderna lokaler som tillmötesgår dagens krav. En betydande

del i det fortsatta arbetet är att göra byggnaden tillgänglig och öppen för besökarna.

Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade den 4 februari 2014 om utvecklingsalternativet för inriktningen av Medborgarhuset.

I idrottsförvaltningens lokaler föreslås en renovering av de befintliga lokalerna med viss omdisponering med hänsyn till hur ombyggnationen blir i övriga huset. Målet är att badet ska bli en del av det framtida Medborgarhuset.

Investeringskostnaden för förslaget är cirka 200 mnkr baserat på idrottsnämndens program samt en del förprojektering. Självkostnadshyran för investeringen, räntor och avskrivningar, för idrottsförvaltningen bedöms till cirka 10 mnkr per år.

I reviderat inriktningsbeslut föreslås en ny placering för kulturförvaltningen. Det blir i samma huskropp men från våning 0 till våning 3 samt våning 5 istället för mellan våning -2 till våning 3. Biblioteket får således ingen direkt anknytning till tunnelbanan men kommer att bedriva viss verksamhet i entréplan, barn- och vuxenavdelning på våning 1 och ungdomsbiblioteket Punkt Medis på våning 2. Kulturskolan kommer att finnas på våning 3 och 5. Investeringskostnaden i förslaget är cirka 110 mnkr vilket ger en självkostnadshyra för kulturnämnden på cirka 5,5 mnkr per år. Kostnaden baseras på en uppskattning av kvadratmeterpris för renovering av dessa ytor.

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr.

Tidsplan för genomförande är byggstart våren 2016 och med ett färdigställande till sommaren 2018. Renoveringens etappindelning kommer att preciseras i genomförandebeslut.

Det övergripande miljömålet för Medborgarhuset är att miljöklassa byggnaden och minska energianvändningen med cirka 20 procent vilket bedöms till cirka 1,5 mnkr per år i besparing.

Bakgrund

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. Arkitekt var Martin Westerberg. 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 medieundervisning, 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 Forsgrénska 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.

En av bristerna i Medborgarhuset är tillgängligheten. Lägets potential utnyttjas inte fullt ut. Kommunikationen mellan tunnelbana och verksamheterna i huset är begränsad. Byggnadens utformning skapar också en upplevd barriär i kontakten med Medborgarplatsen. Dessa aspekter påverkar i stort sett samtliga verksamheter i byggnaden negativt och har varit en viktig aspekt i arbetet att identifiera ett utvecklingsalternativ i byggnaden som ger mervärden.

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 Forsgrénsska badet, gym och idrottshall.
- Studieförbundet Sensus.
- Konsertlokalen Debaser.
- Restaurangen Pizza Hut.
- Nattklubben Göta Källare.
- Restaurangen BAR54.
- Sushirestaurang.
- Tv-kanalen "Öppna kanalen".

Inriktningsbeslutet omfattar omförhandlingar av samtliga hyresavtal till kortare

hyrestid med anledningar av ombyggnationen.

Inför genomförandebeslut ska avsiktsförklaringar tas fram för samtliga hyresgäster som kommer att ha lokaler i Medborgarhuset.

Enligt utredningsbeslut från år 2011 har fastighetskontoret utrett hur Medborgarhuset kan rustas upp och utvecklas för att bli ett mer attraktivt besöksmål samt bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö och ett offentligt rum i världsklass. Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett minialternativ 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. Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade den 4 februari 2014 om utvecklingsalternativet för inriktningen av Medborgarhuset.

I idrottsförvaltningens lokaler finns bad, gymnastikhall och gym med gruppträning. Forsgrénsska badet byggdes som en hoppbassäng 1939 då huset uppfördes. I finansieringen av uppförandet så bidrog Forsgrénsska fonden med medel för att uppföra byggnaden. Forsgrénsska fonden gav bidrag till byggnader som bland annat främjar hälsovård och undervisning. Vid tidigare renovering av badet har hopptornet tagits bort vilket gör att denna funktion nu inte längre finns i Medborgarhuset utan istället i Eriksdalsbadet. Renoveringsbehovet för badet är stort. Det gäller både bassänger, omklädningsrum, tekniska utrymmen och övriga verksamhetsytor. För stora bassängen är renoveringsbehovet akut och besiktningar av bassängkonstruktionen genomförs kontinuerligt.

Mål och syfte

Målet för utvecklingen av Medborgarhuset är:

- 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 en acceptabelt modern standard samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde.
- Bidra till en hållbar stadsmiljö.
- Att bidra till folkhälsan genom ett bad för alla.
- Bidra till att förbättra tryggheten i området.

Åtgärder

Medborgarhuset har funnits på plats i 75 år och står i och med detta inför omfattande upprustning på grund av att livslängden på både installationer och vissa byggmaterial har nått sitt slut. Renoveringsbehovet är stort på de tekniska installationerna.

Idrottsnämndens lokaler

Renoveringsbehovet är stort i Forsgrénsska badet där bassängen har omfattande skador och är utsatt för mycket fukt och där armeringen rostas så mycket så att bärigheten

måste kontrolleras löpande. Det är vattenreningen som finns under bassängen som ger en hög relativ fuktighet som i sin tur angriper bassängkonstruktionen. En ny vattenrening föreslås vid renovering av hela bassängen. Ventilationen klarar inte ta hand om de fuktmängder som behöver tas om hand och därför har reningsbassängerna täckts över. Detta bör sakta ner skadeutvecklingen på flera områden. Korrosionen breder dock fortfarande ut sig och konstruktionen måste därför hållas under uppsikt. Fuktvandringsproblem som finns idag måste lösas för hela fastigheten.

Eftersom det är stora skador på bassängkonstruktionen föreslås därför att den befintliga bassängen rivs och att staden istället bygger en ny bassäng som kan planeras efter dagens behov. I utredningen som gjorts med idrottsförvaltningen är förslaget att det finns tre bassänger i entréplan med tillhörande omklädningsrum. De som finns idag är en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en barnbassäng av ungefär en undervisningsbassängs ystorlek, men med lägre vattendjup. I utredningen föreslås att barnbassängen ersätts med en undervisningsbassäng. Detta för att bättre kunna möta det samlade behovet för simskola, gruppträning, personer med funktionsnedsättning och övrig allmänhet. Att ersätta barnbassängen med en ny undervisningsbassäng är en marginal kostnadsökning och behöver utredas vidare. Denna plan baseras på att skapa en god tillgänglighet till och inom badet. Med dessa funktioner på samma plan innebär det en ökning av ytor på entréplan.

Idrottsnämndens lokaler för gym och gruppträning finns idag på olika plan och i förslaget placeras samtliga dessa utrymmen en våning ner för att få bättre samordning med tillhörande omklädningsrum. Dessa ytor kommer att motsvara de ytor som finns för dessa funktioner idag.

Idrottsförvaltningens personalytor kommer att placeras utifrån verksamhetens behov och receptionen kan komma att samutnyttjas med husets gemensamma reception som planeras i entréplan. Vidare kan vissa personalytor komma att samordnas med kulturförvaltningen.

För idrottshallen som finns högst upp i mittenflygeln föreslås en viss omdisponering av ytor. Det gäller främst omklädningsrum som ska förbättras med bättre tillgänglighet gentemot idrottshallen. Dessa utrymmen kan komma att påverka golvytan i hallen. Detta ska inte nämnvärt påverka den idrottsutövning som idag utförs i hallen. Detta behöver utredas vidare under den kommande projekteringen.

Totalt för idrottsnämnden kommer ytan att öka bland annat på grund av de tekniska installationerna. Omdisponeringar kommer att ske av idrottsnämndens lokaler inom byggnaden. Detta för att uppfylla en god tillgänglighet och tillmötesgå besökarnas behov och skapa en modern anläggning.

Kulturnämndens lokaler

I inriktningsbeslutet som togs i februari 2014 angavs att kulturförvaltningens omdisposition inom byggnaden skulle leda till verksamhet i östra flygeln mellan våning -2 till våning 3. I reviderat inriktningsbeslut föreslås en ny placering, i samma huskropp men från våning 0 till våning 3 samt våning 5. Biblioteket får således ingen direkt anknytning till tunnelbanan men kommer att bedriva viss verksamhet i entréplan, barn- och vuxenavdelning på våning 1 och ungdomsbiblioteket Punkt Medis på våning 2. Jämfört med nuvarande placering av biblioteket ökar bibliotekets publika yta i förslaget med cirka 500 kvm, medan administrativa ytor och bokmagasin minskar.

Den föreslagna lösningen innebär att två grundläggande verksamhetsmässiga utvecklingsbehov som inte kan tillgodoses i nuvarande lokaler kan lösas. Dels kan bibliotekslokalerna helt tillgängliggöras för personer med funktionsnedsättning, vilket inte låter sig göras i nuvarande lokaler och dels kan det stora verksamhetsmässiga behovet av en större barnavdelning fullt tillgodoses. Detta då barnavdelningen kan ges en yta på cirka 400 kvm, mot nuvarande cirka 100 kvm. Därutöver bedöms samband och samverkan mellan kulturförvaltningens verksamheter (bibliotek och kulturskola) stärkas med denna lokallösning, då vissa verksamhetsytor samt administrativa ytor kan samutnyttjas på ett bättre sätt än idag.

Kulturskolan kommer att finnas på våning 3 och 5, vilket innebär att lokaler med dagsljus och repetitionssalar med god ventilation skapas både för elever och medarbetare och med en mycket bättre entré och tillgänglighet, även för medföljande föräldrar med småsyskon i barnvagnar. Vidare att teaterns förråd och verkstäder samlas, med god förbindelse till teaterlokalerna. Samtidigt som detta förslag innebär en viss utökning av Kulturskolans lokalyta blir det möjligt för ytterligare cirka 700 barn och ungdomar att delta i någon av Kulturskolans kurser, en utökning med ca 50 procent.

I övrigt följs inriktningen från beslut som togs i februari 2014.

Ansvaret och användningen av Ljunglöfska salongen kommer att utredas vidare med stadsmuseet.

Effektivisering av ytor

Fastighetskontoret planerar tillsammans med samtliga hyresgäster i huset för att hitta funktioner som kan samutnyttjas för att uppnå en effektivare användning av ytorna samt att skapa mer ytor för besökare. Ett sätt att samutnyttja inom idrottsförvaltningens ytor är att hitta funktioner som kan samutnyttjas med kulturförvaltningen och eventuellt även andra hyresgäster. Fortsatt planering av effektivisering av idrottsförvaltningens ytor kommer att göras tillsammans med fastighetskontoret.

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 ny gemensam entré för Medborgarhuset planeras mellan trapporna mot Medborgarplatsen där dagens entré till badet ligger. Den gemensamma entrén skulle även fortsättningsvis vara entré till badet men även innehålla funktioner som reception för vägledning till olika verksamheter i huset och att ge information om olika evenemang i huset och kring platsen. En viktig funktion för den gemensamma entrén är också att skapa en tillgänglighet för besökare att ta sig till olika verksamheter i huset. I detta arbete kommer avstämningar ske med funktionshinderrådet.

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.



Fastighetskontoret arbetar även med stadsmuseet och skönhetsrådet för att utveckla byggnaden med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i Medborgarhuset.

Tidsplan

Efter utredningsbeslut och inriktningsbeslut som tidigare tagits har projektet fortsatt projektering av det program som finns framtaget. Dialog fortgår med samtliga hyresgäster och kommer fortsätta efter reviderat inriktningsbeslut.

Efter detta reviderade inriktningsbeslut kommer underlag till genomförandebeslut att tas fram och föreslås våren 2015 i fastighetsnämnden, kulturnämnden och idrottsnämnden.

Tidsplan för genomförande är byggstart våren 2016 och med ett färdigställande till sommaren 2018.

Planeringen med eventuell etappindelning av renovering pågår och planen för avbrotten och evakueringar för hyresgästerna kommer att vara klar till genomförandebeslutet. Projektet kommer tillsammans med hyresgäster som ska evakueras att ta fram alternativ för fortsatt verksamhet. För de hyresgäster som stänger på grund av renovering kommer projektet att finna överenskommelse med dessa.

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av projektet. Fastighetskontoret kommer tillsammans med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen att ta fram underlag för genomförandebeslut.

I inriktningsbeslutet som togs den 4 februari 2014 i fastighetsnämnden fick fastighetskontoret i uppdrag att upphandla arkitekter och projektledningsorganisation och dessa konsulter kommer även att arbeta med utvecklingen av idrottsnämndens lokaler.

Ekonomi

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr.

I förslaget till reviderat inriktningsbeslut är uppskattningen en investeringskostnad för idrottsnämnden på cirka 200 mnkr. Kostnaden är baserad på ett program från idrottsförvaltningen och en förprojektering och kalkylering. Självkostnadshyra för investeringen, räntor och avskrivningar, för idrottsnämnden bedöms till cirka 10 mnkr per år. Efter renoveringen beräknas idrottsnämndens energikostnader minska.

Renoveringen kommer att medföra stora driftbudgetkonsekvenser för idrottsnämnden under den tid anläggningen är stängd för renovering. Intäkterna för Forsgrénska badet uppgick till cirka 14-15 mnkr 2014 och större delen av dessa kommer att försvinna. Årskortsförsäljningen brukar även minska under året närmast före en renovering. Även vissa kostnader minskar men inte i samma omfattning, vilket beror på att mycket av kostnaderna utgörs av fasta kostnader. Utförliga beräkningar kommer att göras och effekterna kommer att preciseras i förslag till genomförandebeslut.

För projektet som helhet innebär detta att den totala investeringen bedöms i inriktningsbeslutet till 485 mnkr, varav 285 mnkr enligt tidigare beslut och tillägg för idrottsnämndens lokaler om cirka 200 mnkr.

Reviderat inriktningsbeslut innebär att det finns en projekteringsbudget för 2015 om 10 mnkr avsatt för idrottsnämndens lokaler.

För projektets övriga lokaler kommer även en fortsatt projektering ske och pågå längre med anledning av en förskjuten tidsplan för förslag till genomförandebeslut. Utökad budget i inriktningsskedet inför ombyggnationen behövs även för evakueringskostnader av Kulturskolans verksamhet på plan 5 med ingång från Folkungagatan 45; musikundervisning, dansundervisning och en mindre administration. Skälet till detta är mycket stora arbetsmiljöproblem och fastighetskontorets lösning på detta har nu blivit en evakuering till Söderhallarna av musikundervisning och administration som kommer äga rum i feb/mars 2015. Dock saknas fortfarande en lösning för mer än 100 danselever varje vecka.

Förslaget är därmed en utökad projekteringsbudget till 25 mnkr fram till genomförandebeslut.

Investeringskostnaden för kulturnämndens lokaler i förslaget är cirka 110 mnkr vilket ger en självkostnadshyra för investeringen hos kulturnämnden på cirka 5,5 mnkr per år. Dessa kostnader är baserade på kvadratmeterpris. Kulturförvaltningens hyra idag är cirka 4,5 mnkr för cirka 3100 kvadratmeter. I förslaget ökar kulturnämndens yta till cirka 4300 kvadratmeter. I inriktningsbeslut som togs den 4 februari 2014 var kulturnämndens investering 50 mnkr med en uppskattad självkostnadshyra på 2,8 mnkr. Förändringar har skett efter fortsatt projektering och programarbete.

Vidare projektering efter reviderat inriktningsbeslut kommer att utgöra underlag för budget i genomförandebeslut.

Kostnader för evakueringar av samtliga hyresgäster ingår i föreslagen projektkalkyl.

Ombyggnaden kommer att ge framtida driftkostnadsökningar för kulturnämnden

och idrottsnämnden. Detta specificeras i förslag till genomförandebeslut. Utöver detta kan för båda nämndernas egna investeringskostnader förutses. För kulturnämnden kan här översiktligt nämnas kostnader för inredning, möbler, inredningsarkitekt, förvaltningsintern projektledning samt för hyresgästen anpassade logistik- och säkerhetslösningar. Även detta specificeras i förslag till genomförandebeslut.

Hyresberäkningar för kulturnämnd och idrottsnämnd är beräknade enligt tidigare gällande avskrivningsregler.

Samråd

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. Avstämningar sker även med skönhetsrådet gällande den exteriöra inverkan på stadsmiljön och med stadsmuseet för byggandens kulturhistoriska värde. Samråd har skett och kommer att fortsätta med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

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

Barnkonsekvenser

Barnperspektivet och beaktande av barnkonventionen är viktigt. Stockholm är en stad för alla, stora som små. I stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnets perspektiv. Byggherrens arbete för barn utgår från FNs barnkonvention.

Barnperspektivet och barnets perspektiv ska beaktas särskilt i den kommande projekteringen. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna tillsammans med sina barn och barn som ensamma besöker anläggningen ska kunna röra sig tryggt inom den, samt känna sig välkomna. Tillgängliga och säkra platser för uppställning av barnvagnar ska finnas vid byggnadens entré för besökare.

Risker

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

- Att oförutsedda behov av åtgärder uppkommer vilket kan leda till fördyringar. Detta hanteras genom att den fortsatta utredningen görs mer detaljerad för att minska denna risk.
- Att kostnaderna för att bevara de kulturhistoriska värdena inte i förväg helt kan förutses.
- Att bygga i etapper. Detta är svårt att uppskatta gällande både tid och kostnader.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under 2015.

Analys

Efter att flera olika utredningar gjorts av husets tekniska status så kan det konstateras att renovering av byggnaden är nödvändig inom en snar framtid. I samband med dessa omfattande renoveringar som kommer att leda till avbrott hos samtliga hyresgäster planeras även åtgärder för att göra huset mer öppet och tillgängligt. Under detta arbete kommer även samtliga hyresavtal att ses över. Detta för att arbeta med att förbättra förutsättningarna för verksamheterna att utvecklas.

Kontoret anser mot bakgrund av utlåandet att en renovering av Medborgarhuset är nödvändig för att upprätthålla funktionen som medborgarhus och uppfylla dagens krav på en öppen och tillgänglig mötesplats för medborgarna.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på fastighetsnämndens planer på att renovera Medborgarhuset för att uppnå myndighetskrav och en acceptabelt modern standard. Det är angeläget att underhåll och investeringar genomförs i stadens byggnader och anläggningar så att deras funktion och långsiktiga värde kan säkerställas.

Samråd om fastighetsnämndens och kulturnämndens inriktningsbeslut från den 4 februari 2014 anmälades till kommunstyrelsens ekonomiutskott den 26 mars 2014. I anmälan redovisades att nämndernas val av utvecklingsalternativet innebär en större investeringsutgift för staden, men inte bedömdes försämra projektets ekonomi. Utvecklingsåtgärder för externa hyresgäster bedömdes kunna finansieras av en ökning av externa hyresintäkter. Utvecklingsalternativet innebär dock en ökad självkostnadshyra om 2,8 mnkr/år för kulturnämnden. Stadsledningskontoret konstaterar att i detta reviderade förslag har investeringarna i kulturnämndens lokaler ökat från 50 mnkr till 110 mnkr och den beräknade ökningen av självkostnadshyra från 2,8 mnkr/år till 5,5 mnkr/år. Stadsledningskontoret förutsätter att kulturnämnden prioriterat den ökade investeringen i Medborgarhuset framför andra investeringsbehov som föreligger inom nämndens ansvarsområde.

Stadsledningskontoret påpekade i anmälan till kommunstyrelsens ekonomiutskott vikten av att kommande genomförandebeslut för Medborgarhuset samordnas med beslut i ärendet gällande Forsgrenska badet. Det därför bra att fastighetsnämnden nu tagit ett helhetsgrepp om upprustningen av Medborgarhuset, och i samarbete med idrottsnämnden inkluderat Forsgrenska badet i detta reviderade inriktningsbeslut. Stadsledningskontoret förutsätter att idrottsnämnden prioriterar investeringen inom givna ramar i kommande budgetarbete.

Investeringsutgifterna bedöms i ärendet uppgå till 485 mnkr. Stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera att idrottsnämnden och kulturnämnden förutser ett behov av investeringar i inredning möbler m.m. när de nya lokalerna är färdigställda. Stadsledningskontoret vill understryka att omfattningen av nämndernas investeringar ska framgå i underlaget inför genomförandebeslut.

I ärendet anges att ombyggnaden kommer att ge framtida driftskostnadsökningar för kulturnämnden och idrottsnämnden. Ambitionen att minska energianvändningen med cirka 20 procent bedöms generera en besparing om ca 1,5 mnkr per år. De driftsekonomiska konsekvenserna måste redovisas tydligt i underlaget inför kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna reviderat inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset, och att medge fastighetsnämnden rätt att ta fram underlag till genomförandebeslut till en investeringsutgift om totalt 25 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, för egen del godkänner det reviderade inriktningsbeslutet med en bedömd självkostnadshyra om 10,0 mnkr/år för idrottsnämnden och 5,5 mnkr/år för kulturnämnden.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), Åke Askensten m.fl. (MP) och Sanna Sjögren (V) enligt följande.

Från start har Medborgarhuset varit en plats för kropp, själ och bildning. Genom förslaget till beslut skapas förutsättningar för ökad samverkan mellan husets olika verksamheter. Verksamheterna görs också mer synliga, bland annat genom en ingång via tunnelbanan. Det är dessutom positivt att stråket utmed Folkungagatan görs mer levande och attraktivt. Hela huset ska upplevas öppet, angeläget och tillgängligt för alla.

Vi vill särskilt poängtera vikten av att upprustningen resulterar i olika typer av möteslokaler. Lokaler viktiga för den demokratiska infrastrukturen, tillgängliga för föreningsliv och andra till överkomliga kostnader.

I Medborgarhuset ska människor mötas, samarbeta och verka genom föreningar, klubbar, institutioner och företag.

Särskilt uttalande gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (FP) enligt följande.

Det är mycket positivt att en genomgående upprustning av Medborgarhuset kan komma till stånd.

Detta mycket centralt belägna offentliga rum kan bli mer fysiskt tillgängligt, effektivt utnyttjat och ändamålsenligt utrustat genom en välkommen modernisering. De ökande kostnaderna jämfört med det tidigare förslaget måste dock givetvis beaktas, så att ekonomiskt utrymme finns i bibliotekets och andra kommunala verksamheters budgetar för framtida ökade utgifter.

Vi beklagar också om den tänkta direkta kopplingen mellan biblioteket och tunnelbanan inte kan förverkligas. Att kunna gå direkt från tunnelbanans vimmel och brådska till böckernas och bibliotekets lugnare litterära värld vore en stor fördel inte minst för spontanbesök. Staden bör sträva efter att biblioteken i största möjliga utsträckning ska finnas där människor vistas och rör sig.

Särskilt uttalande gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (M) enligt följande.

Det är glädjande att upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset nu sätts igång för att öka dess attraktivitet och tillgänglighet. Upprustningen är omfattande där inte bara kulturförvaltningens ytor omdisponeras utan även idrottsförvaltningens lokaler med Forsgrénska badet rustas upp till en kostnad på 200 mnkr.

Upprustning av andra simhallar såsom Farsta simhall och Åkeshovs simhall har visat att kostnaderna ofta springer iväg jämfört vad som ursprungligen har budgeterats. Det är därför viktigt att hålla noggrann koll på kostnaderna för upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset och i synnerhet de kostnader som är avsedda för Forsgrénska badet och idrottsförvaltningens lokaler så att dessa inte ökar kraftigt utöver de föreslagna 200 mnkr.

Idrottsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Daniele Fava (FP) enligt följande.

Forsgrénska badet i Medborgarhuset fyller en viktig funktion som simhall för södermalmsborna, och Folkpartiet välkomnar att nämnden nu har beslutat gå vidare med att rusta upp badet. Vi ställer oss därför bakom förvaltningens förslag i denna del. Folkpartiet har dock synpunkter på andra aspekter av ombyggnaden av Medborgarhuset, framför allt vad gäller kulturförvaltningens lokaler, varför vi hänvisar till våra uttalanden i fastighetsnämnden och kulturnämnden.

Kulturnämnden

Särskilt uttalande gjordes av ordförande Roger Mogert m.fl. (S), Mats Berglund m.fl. (MP) och Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Från start har Medborgarhuset varit en plats för kropp, själ och bildning. Genom förslaget till beslut skapas förutsättningar för ökad samverkan mellan husets olika verksamheter. Verksamheterna görs också mer synliga, bland annat genom en ingång via tunnelbanan. Det är dessutom positivt att stråket utmed Folkungagatan görs mer levande och attraktivt. Hela huset ska upplevas öppet, angeläget och tillgängligt för alla.

Vi vill särskilt poängtera vikten av att upprustningen resulterar i olika typer av möteslokaler. Lokaler viktiga för den demokratiska infrastrukturen, tillgängliga för föreningsliv och andra till överkomliga kostnader.

I Medborgarhuset ska människor mötas, samarbeta och verka genom föreningar, klubbar, institutioner och företag. Debaser är redan idag en viktig del i detta sammanhang och vi är angelägna om att de ges goda förutsättningar att fortsätta verka i huset.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (FP) och Sophia Granswed m.fl. (M) enligt följande.

Vi välkomnar att en genomgående upprustning av Medborgarhuset nu kommer till stånd. Detta mycket centralt belägna offentliga rum behöver bli mer fysiskt tillgängligt, effektivt utnyttjat och ändamålsenligt utrustat genom en välkommen modernisering. Det är också positivt att mer yta för kulturverksamhet kan komma till. De ökande kostnaderna måste dock beaktas så att det inte riskera bibliotekets eller andra kommunala verksamheter.

I dagsläget handlar det om en fördubblad självkostnadshyra för investeringen för kulturförvaltningen, från 2,8 mkr till 5,5 mkr/år. Kostnadsutvecklingen måste följas noga för att säkerställa att så mycket som möjligt går till verksamhet och inte till lokaler.

Vi är också oroliga för att de tänkta planerna på ett bibliotek med koppling till tunnelbanan inte blir av. Biblioteken ska i största möjliga utsträckning finnas där människor vistas och rör sig. Tunnelbanebiblioteken är uppskattade och fyller en viktig funktion för att öka tillgängligheten till litteratur. Vi beklagar därför om den tänkta direkta kopplingen mellan biblioteket och tunnelbanan inte kan förverkligas. Att kunna gå direkt från tunnelbanans vimmel och brådska till böckerna och biblioteket vore en stor fördel inte minst för spontanbesök.