

**Utlåtande 2016:36 RI+II (Dnr 122-243/2016)**

**Renovering och restaurering av Stadsmuseet  
fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm  
6:38**

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 till en investeringsutgift om 140,0 mnkr.
2. Kulturnämnden medges rätt att investera i en ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammanlagd investeringsutgift om 27,0 mnkr.
3. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
4. Fastighetsnämnden och kulturnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

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

Kulturnämnden medges rätt att teckna tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden om 8,0 mnkr år ett till följd av investeringen.

**Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert**  
anför följande.

## Ärendet

Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade i inriktningsbeslut i juni 2013 att ta fram underlag för genomförandebeslut för ombyggnation och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stockholms stadsmuseum. Byggnaden bedömdes vara i relativt gott skick, men med behov av investeringar för att uppnå myndighetskrav, energieffektivisering och en acceptabel modern standard. Investeringsutgiften bedömdes till 55,0 mnkr med en beräknad hyresökning för kulturnämnden om ca 3,2 mnkr per år.

I april 2014 medgav kommunfullmäktige fastighetsnämnden rätt att genomföra ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 till en investeringsutgift om 90,0 mnkr och att godkänna en investeringsutgift för kulturnämnden om 25,0 mnkr för ny basutställning, inredning och belysning. En hyra om 6,0 mnkr år ett medgavs samtidigt för kulturnämnden. Anledning till utgiftsökningen jämfört med inriktningsbeslutet var att den tekniska statusinventering som genomfördes år 2012 inte bedömde omfattningen av nya tekniska installationer och ombyggnadsarbeten rätt.

I januari 2015 påbörjade fastighetsnämnden ett arbete med detaljprojektering i enlighet med genomförandebeslutet från april 2014. Nya kalkyler visade att beslutad budget inte skulle täcka behovet.

I januari 2016 godkände fastighetsnämnden genomförandet av ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för en reviderad investeringsutgift om 140,0 mnkr, samtidigt godkände kulturnämnden en tillkommande investeringsutgift om 27,0 mnkr för Stadsmuseets räkning. Nämnderna beslutade vidare att hemställa till kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av projektet.

## Beredning

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

*Stadsledningskontoret* anser att utgiftsökningen i stort kan hänföras till förlängd produktionstid, omprojektering och bedömda ökade produktionsutgifter. Kontoret konstaterar att projektet har gått långt och att behovet av upprustning kvarstår, samt att det skulle medföra stora förgäveskostnader att avbryta projektet och föreslår att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet.

## Våra synpunkter

För att kunna erbjuda en modern museiverksamhet och för att kunna ta emot fler besökare behöver vi utveckla Stadsmuseet. Idag har byggnaden behov av större och bättre utställningsytor, tillgänglighetsanpassningar och förbättrad miljö för både personal och utställningsföremål. Huset har tillåtits långsamt förfalla vilket inte är acceptabelt och huset måste därför omhändertas och utvecklas. Innan museet stängde var Stadsmuseet ett av de mest besökta museerna i Stockholm med 250 000 besökare per år. Förhoppningen är att ännu fler söker sig dit under år 2018 när museet beräknas öppna.

Trots en tydlig fokusering på kostnadseffektiva lösningar och ett tydligt uppdrag att hålla sig inom ram har de budgeterade kostnaderna för renovering och restaurering av Stadsmuseet inte varit möjliga att täcka inom ramen för genomförandebeslut från år 2014. Såväl byggnaden som platsens höga kulturella och historiska värde gör alla förändringar komplexa. Bland de orsaker som har resulterat i högre kostnader och ett ökat investeringsbehov kan nämnas konsultation med konservatorer, merarbete både vad gäller att generella installationslösningar inte kan användas och att delar av verksamheten har ändrat placering utifrån antikvariska hänseenden.

I den ökade investeringskostnaden ligger även den förlängda produktionstiden som beror på en undervärdering av påverkan utifrån antikvariska hänseenden liksom möjligheten till parallellt arbete med färdigställande av byggarbeten och verksamhetens arbete med basutställningen. I den ökade investeringsbudgeten ingår även tillkommande kostnader för index på grund av förlängd projekterings- och produktionstid. Dessa faktorer har tyvärr gjort det omöjligt att följa genomförandebeslutet från år 2014.

Stadsmuseet är ett av många projekt från den föregående majoriteten som brottats med liknande problematik med ökade kostnader. I detta och andra projekt jobbar vi hårt för en större kostnadseffektivitet och kontroll över de projekt som vi tagit över. För att få bättre styrning inför vi mer långtgående undersökningar i tidiga skeden, arbetar med att ytterligare öka kostnadsmedvetenheten i projekten samt förbättra arbetssätt kring framtagande av förfrågningsunderlag med påföljande upphandlingar och beställningar för att pressa kostnader.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.

## 2. Investeringskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Stadsmuseet samt intilliggande byggnader är i behov av upprustning och renovering och beslutet är välkommet. Det är också positivt att utställningsytorna blir större och mer effektiva.

Kostnadsutvecklingen är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med 41 miljoner kronor. Den här typen av överskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kultur- och fastighetsområdet. Därför är det viktigt att fortsättningsvis ha en strikt kostnadsuppföljning. Vi vill också understryka att särskild hänsyn måste tas till att bevara de berörda byggnadernas kulturhistoriska värde.

Slutligen kan vi oroväckande nog konstatera att ansvarigt borgarråd väljer att försöka skylla ifrån sig sitt ansvar på Alliansen, som framgångsrikt och med god ekonomi styrde staden i åtta år. Det har nu gått ett och ett halvt år sedan han blev ansvarig – vilket är mer än en fjärdedel av mandatperioden – ändå ägnar han en större del av sina synpunkter till bortförklaringar och beskyllningar än till vad han tänker göra för att styra ärendet rätt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 till en investeringsutgift om 140,0 mnkr.
2. Kulturnämnden medges rätt att investera i en ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammanlagd investeringsutgift om 27,0 mnkr.
3. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
4. Fastighetsnämnden och kulturnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

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

Kulturnämnden medges rätt att teckna tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden om 8,0 mnkr år ett till följd av investeringen.

Stockholm den 9 mars 2016

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

Roger Mogert

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes 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 särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Fastighets- och kulturnämnden föreslår i detta gemensamma ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 till en investeringsutgift om 140,0 mnkr och att kulturnämnden medges rätt att genomföra investering i en ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning om 27,0 mnkr. Till följd av investeringen föreslås vidare att kulturnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om 8,0 mnkr år ett. Fastighetsnämnden bedömer att ett överskridande av investeringsutgiften inte är sannolik.

Ombyggnationen innebär en fördubbling av den publika ytan och bedöms ge förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare. Stadens museer har inte entréavgift, men butikens försäljningsintäkter antas öka.

Utgifterna för ombyggnation av restaurangdel ingår i budgeten och ska bäras av den kommande restauratören på marknadsmässiga grunder.

Investeringsutgiften för ombyggnationen om 140,0 mnkr ska jämföras med tidigare beslut om 90,0 mnkr. Förändringarna kan sammanfattas enligt följande:

• Förlängd produktionstid	13 mnkr
• Ytterligare konsult- och konservatorsbehov	1 mnkr
• Programförändringar inkomna sent i processen	5 mnkr
• Produktionskostnader för antikvariska hänsyn	8 mnkr
• Projektering för kostnadsbesparingar och för att säkerställa antikvariska hänsyn	8 mnkr
• Förändrad placering restaurangkök för tillstånd från Länsstyrelsen	5 mnkr
• Tillkommande kostnader för indexökning	1 mnkr
• Underhållskostnad som lagts över till investeringsutgiften	9 mnkr

Kulturnämndens beslutade investeringsutgifter för inredning och teknik beräknas uppgå till 2,0 mnkr mer än tidigare beslutad budget. Därmed uppgår kulturförvaltningens investeringsbudget till 27,0 mnkr mot tidigare beslut om 25,0 mnkr.

Driftkostnaden för kulturnämnden ökar med sammantaget 13,4 mnkr/år, vilket är en ökning om 2,0 mnkr mot tidigare genomförandebeslut och motvaras av ökad hyra från 6,0 mnkr till 8,0 mnkr.

Ombyggnaden kräver evakuering av samtlig personal. Huvuddelen av kontorsarbetsplatserna evakueras till Frihamnen, där Stadsmuseet sedan tidigare har samlingar och personal i Magasin 5. Byggstart beräknas till sommaren 2016 med en färdigställandetidpunkt vid årsskiftet 2017/2018. En ny basutställning planeras och produceras under våren 2018 för att stå färdig vid planerad invigning till sommaren 2018.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 2 februari 2016 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för den reviderade kostnaden om 140 mnkr.
2. Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, i uppdrag att utföra projektet.
3. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden.

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

Ersättaren Lisa Fuglesang (KD) instämmer i särskilt uttalande från Henrik Sjölander m.fl. (M) och Helena Eklund m.fl. (L).

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 9 februari 2016 följande.

1. Kulturnämnden godkänner genomförandet av ombyggnation av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 och medger kulturförvaltningen rätt att efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott teckna ett kompletterat hyresavtal om 8,0 mnkr år ett till följd av investeringen.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till

en sammantagen kostnad om 27 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner investeringen.

3. Kulturnämnden godkänner att hyresavtalet om 1,0 mnkr för arbetsplatser i Frihamnen permanentas och att kulturförvaltningen tillförs motsvarande driftkostnadsökning.

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

Ersättaren Pelle Thörnberg (C) instämmer i särskilt uttalande från vice ordförande Rasmus Jonlund m.fl. (L) och Sophia Granswed m.fl. (M).

**Fastighetskontorets och kulturförvaltningens** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 januari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Andelen besök har ökat väsentligt även i förhållande till befolkningmängden. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare. Ett museum i dag är en helhetsupplevelse där möjligheten att mötas är lika viktigt som utställningarna.

Södra Stadshuset vid Slussen uppfördes som en förvaltnings-byggnad av Stockholms stad under senare delen av 1600-talet och är idag byggnadsminnesförklarad. I byggnaden bedriver kulturförvaltningen Stadsmuseet.

Byggnaden renoverades under 1960-talet och är nu efter cirka 50 år i stort behov av en genomgripande upprustning för att uppfylla gällande myndighetskrav inom säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö. Förutsättningar för en upprustning är att den görs på ett varsamt sätt så att byggnadens stora kulturmiljövärden tillvaratas. Stadsmuseet som bedriver verksamhet i byggnaden har behov av att modernisera museiverksamheten och önskar anpassa lokalerna klimat- och säkerhetsmässigt i samband med en upprustning

I januari 2015 påbörjades arbete med detaljprojektering i enlighet med fattat genomförande beslut daterat 2014-03-31 i samband med det sökande efter mer kostnadseffektiva lösningar för att styra mot beslutad slutkostnad. Trots flertalet besparingar visar kalkylerna att beslutad budget inte täcker behovet. Nuvarande beräkningar för projektet visar på ett behov av 140 mnkr. En sådan investeringsnivå medför att självkostnadshyran utifrån fastighetskontorets nuvarande investeringskalkyl ger en ökad hyreskostnad för Stadsmuseet på 8,0 mnkr.

Kostnaderna för ombyggnation av restaurangdel ingår i ovanstående budget om 140 mnkr och ska bäras av den kommande restauratören på marknadsmässiga grunder. Förhandling med restauratör pågår och avtal kommer att tecknas direkt med



fastighetskontoret, istället för som tidigare med kulturförvaltningen.

Tidigare av kulturnämnden beslutade investeringskostnader för inredning och teknik har beräknats uppgå till 5,4 mnkr medan produktion av basutställning beräknas till 19,6 mnkr. En förnyad kostnadsberäkning för inredning och teknik uppgår till 7,4 mnkr, dvs. 2 mnkr mer än den tidigare beräknade investeringskostnaden, vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget till en sammanlagd kostnad på 27 mnkr.

Tidigare beslut:

2012-04-17: FN: Utredningsbeslut

2012-04-19: KN: Utredningsbeslut

2012-06-19: Anmälan till KSEKU, SBN, EN och TN

2012-09-12: KSEKU-sammanträde: Ärendet återremitteras till FN för att utreda Stockholms stadsbibliotek, stadsmuseet och Medborgarhusets investeringsbehov

2013-03-05: FN: Reviderat utredningsbeslut

2013-03-11: KN: Reviderat utredningsbeslut

2013-06-18: FN och KN: Inriktningsbeslut

2014-04-08: FN och KN: Genomförandebeslut

Mål och syfte

Målsättningen är att Stadsmuseet i Södra stadshuset ska upplevas som en samlings- och mötesplats där många människor kan mötas. Ombyggnaden ska även – förutom att uppnå myndighetskraven – tillvarata och utveckla Södra Stadshusets kvalitéer och maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål.

På så sätt bidrar projektet till att uppfylla fastighetsnämndens mål om att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och tillgängliggöra publika lokaler för funktionsnedsättning.

Ett av kommunfullmäktiges mål är att besökare till stadens offentliga lokaler ska uppleva en god och sund inomhus miljö samt ha energieffektiva fastigheter vilket åtgärderna inom ramen för projektet också syftar till.

Fastighetskontorets mål att undvika kapitalförstöring och följa fastställd budget och underhållsplanering är en av grunderna för att utföra renovering och upprustning av Södra Stadshuset så att byggnaden uppfyller gällande myndighetskrav vad det gäller säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö samt att:

- Byggnadens stora kulturmiljövärden ska vara tillvaratagna.
- En separat café- eller restaurangverksamhet ska skapas.
- Logistiken inom och tillgängligheten till byggnaden ska vara ordnad vad gäller både besökare och varor.
- Stadsmuseet ska ha tillgång till flexibla, säkra och funktionella lokaler både vad gäller klimat, miljö och arbetsmiljö.
- Stötta Stadsmuseets uppdrag att säkra bra och ändamålsenliga lokaler föra att utveckla seminarier och debatter.
- Innergården ska kunna användas för separata evenemang.

### *Stockholmsberättelser – vår verksamhetsidé*

Aktuella. Historiska. Personliga. Angelägna. Mörka. Roliga. Viktiga. Vackra. Stora. Små. Staden har alltid varit fylld av berättelser.

Vi ser det som vår uppgift att tillgängliggöra dessa berättelser. Vi gör det genom att samla, forska, värna, bevara, beskriva, dokumentera, engagera, förtjusa, inspirera, levandegöra, lära, lyssna och underhålla.

Berättelserna får oss att minnas vår stads historia och uppkomst. Berättelserna ger oss en inblick i vår stads utveckling. Och samtidigt som vi blickar bakåt så ger berättelserna oss perspektiv på vår egen tid.

Vår idé är att finnas mitt i allt det där. Mitt i berättandet. Vi vill vara en plats för Stockholmsberättelser. En plats för stockholmare och stadens besökare.

Kulturförvaltningen och verksamhetens målsättning är att skapa förutsättningar för en modern, flexibel och utvecklingsbar museiverksamhet för besökare, samlings och personal. Målen för projektet har därefter definierats enligt nedanstående:

- Alla verksamheter i byggnaden ska tillsammans ha 500 000 besökare/år.
- Minst 75 % av besökarna anser att de har blivit mer intresserade av Stockholm och Stockholms historia efter besöket.
- 75 % anser besöket så stimulerande att de vill komma tillbaka eller rekommendera andra.
- 75 % av besökarna upplever en mycket hög servicegrad vad gäller mottagande, restaurang, matsäcksrum, toaletter och möjlighet till laddningsstationer och trådlös uppkoppling i alla lokaler.

### *Åtgärder*

#### **Verksamheten**

För att maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål inom den befintliga totalytan, har antalet tjänsterum minskats och samlats på ett våningsplan i den södra flygeln.

Permanent arbetsplatser, som inte har direkt koppling till utställningsverksamheten, har istället tillskapats i Frihamnen. Detta har medfört en ökning av utställningsytorna med 1000 kvm. I analyserna av möjliga kostnadsbesparingar har det konstaterats att de publika ytorna snarare innebär lägre investeringsbehov än om motsvarande yta skulle byggas som kontor (med tillhörande konferensrum, pentry och wc). Faktarummet har sedan genomförandebeslutet daterat 2014-03-31 placerats i gatunivå med en möjlig entré efter museets stängningstid direkt från Rysstorget.

#### **Upprustningsåtgärder**

En viktig målsättning med renoveringen är förutom att uppfylla gällande myndighetskrav också att lyfta fram byggnadens arkitektur och på ett varsamt sätt tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden. Tessins trapphus öppnas upp och återställs i viss mån, sekundära väggar tas ner vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur. Nya

installationer och dess draging av ledningar anpassas efter husets förutsättningar.

Utifrån de framtagna program- och systemhandlingarna har detaljprojektering pågått under senaste året med fokus bl.a. på kostnadseffektivare lösningar. Till hjälp har förstörande undersökningar använts liksom ett nära samarbete med byggnadsantikvarie.



*Södra stadshuset vid Ryssgården*

Byggnaden är från 1600-talet och klassad som byggnadsminne, vilket försvårar implementering av dagens moderna tekniska installationer. Varje rum har fått specialstuderas för att hitta bästa lösning utifrån husets förutsättningar, vilket både har tagit lång tid och kostat mer än beräknat. I tjänsteutlåtandet daterat 2012-02-13 beskrivs också ovanstående som en av riskerna i projektet som kunde komma innebära högre kostnader än planerat för projektets genomförande.

Bland de orsaker som har resulterat i högre kostnader och ett ökat investeringsbehov kan nämnas konsultation med konservatorer, merarbete för fastighetskontorets konsulter både vad gäller att generella installationslösningar inte kan användas och att delar av verksamheten har ändrat placering utifrån kostnadsbesparingskrav och antikvariska hänseenden.

I den ökade investeringskostnaden ligger även den förlängda produktionstiden som beror på en undervärdering av påverkan utifrån antikvariska hänseenden liksom möjligheten till parallellt arbete med färdigställande av byggarbeten och verksamhetens arbete med basutställningen. I den ökade investeringsbudgeten ingår även tillkommande kostnader för index pga. förlängd projektering- och produktionstid. Under kapitlet ekonomi redovisas de uppkomna merkostnaderna.

Under arbetets gång har ett genomgripande arbete skett för att uppnå kostnadsbesparingar genom att optimera och minimera installations dragningar. Enklare materialval har valts och befintliga räcken samt glaspartier behålls och

kompletteras vid behov. Gamla radiatorer behålls och fläktrumskylare, vilka bidrar till ett behagligt inomhusklimat, har minimerats i antal där så är möjligt. Projekterat DMX-system, ett avancerat sätt att styra belysningen på, har ersatts av ett enklare styrsystem. Portvideosystemet, som visar vilka som är utanför entréerna, kvarstår på hyresgästens begäran. Faktarummet har bytt plats för att uppnå kostnadsbesparingar dels för att en ny entré från Peter Myndes Backe utgår och dels genom att behovet av en ny tillgänglighetsanpassad hiss invändigt i den södra flygeln utgår. Tillgänglighetsanpassningen uppnås på annat sätt i respektive flygel och verksamhet. Restaurangkökets placering har ändrats utifrån ett antikvariskt hänseende, vilket lett till kostnadsbesparingar under produktionskedet.

#### Tidplan

- Reviderat genomförandebeslut avseende ombyggnation och upprustning av Stadsmuseet tas i båda nämnderna i februari 2016.
- Beslut i kommunfullmäktige i april 2016.
- Byggstart sommaren 2016 med en färdigställandetidpunkt vid årsskiftet 2017/2018.
- Ny basutställning planeras och produceras under våren 2018 för att stå färdig till planerad invigning till sommaren 2018.
- Personal återflyttar till Södra Stadshuset under våren 2018.

#### Ekonomi

##### **Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader**

Nuvarande beräkningar för projektet visar på ett investeringsbehov om 140 mnkr inklusive kostnader för planerat underhåll och restaurang. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om 0 mnkr och en projektavkastning om 5,5 % (se bilaga 1).

Investeringskostnaden om 140 mnkr ska jämföras med tidigare beslut om 90,4 mnkr samt en underhållskostnad om 8,6 mnkr, totalt 99 mnkr. Förändringarna kan sammanfattas enligt följande:

Förlängd produktionstid	13 mnkr
Ytterligare konsult- och konservatorsbehov	1 mnkr
Programförändringar inkomna sent i processen	5 mnkr
Ökade produktionskostnader relaterade antikvariska hänsyn	8 mnkr
Projektering	8 mnkr
3D-projektering	
Omprojektering kostnadsbesparingar	
Detaljprojektering för att säkerställa	
Antikvariska hänsyn	
Förändrad placering restaurangkök för tillstånd från Länsstyrelsen	5 mnkr
Tillkommande kostnader för index på grund av	1 mnkr

förskjuten projekterings- och produktionstid

Den årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen var 9,8 mnkr inklusive media. Investeringen som belastar Stadsmuseet ger en tillkommande hyresökning med 8,0 mnkr år 1, inklusive driftkostnader, beräknat enligt självkostnadsprincipen. Driftkostnaderna inkluderar löpande underhåll, tillkommande komfortkyla, befuktning samt energieffektivisering.

Projekteringen av inredning är i stort sätt slutförd och en förnyad kostnadsberäkning för möbler, teknik och inventarieinköp uppgår till ca 7,4 mnkr dvs. 2 mnkr mer än tidigare beslutad investeringskostnad om 25 mnkr, vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget till en sammanlagd kostnad på 27 mnkr.

Driftkostnaden för Kulturförvaltningen ökar med sammantaget 13,4 mnkr/år som förutom ökad hyreskostnad för Södra stadshuset (8 mnkr) innefattar ökad hyra för de permanenta arbetsplatserna i Frihamnen (1 mnkr) samt avskrivningar på investeringar (4,4 mnkr).

Ombyggnaden ger förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare. Stadens museer har inte entréavgift men ett ökat besöksantal antas öka butikens försäljningsintäkter.

Ekonomiska risker

Tydliggörs under rubrik risker.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare Charlotte Magnusson, förvaltare Marianne Bergsten från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, Ann-Charlotte Backlund.

Projektets styrgrupp utgörs av Åsa Öttenius ordförande och fastighetsdirektör, Inga Lundén tf. kulturdirektör, Ann-Charlotte Backlund chef Stadsmuseet samt Jenny Rydåker avdelningschef fastighetskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Samråd

### ***Länsstyrelsen***

Samråd har skett fortlöpande med Länsstyrelsen som nu tillståndsprövar ombyggnationen utifrån de bygghandlingar som är framtagna. En antikvarisk konsekvensanalys är framtagen av en extern antikvarie.

### ***Projekt Slussen***

Samråd sker regelbundet med exploateringskontoret med anledning av den planerade ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som sker i nära anslutning till byggnaden.

### **Trafikkontoret**

Samråd sker med trafikkontoret gällande markarbeten på Peter Myndes backe samt i tunneln under Rysstorget, som ligger inom fastigheten Södermalm 6:38.

### **Övriga**

Samråd har också skett med stadsledningskontoret.

#### Miljökonsekvenser

Projektet följer fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering. Byggnaden projekteras enligt BREEAM In Use.

#### Risker

Trots genomförda utredningar kvarstår osäkerheter avseende byggkostnaden med hänsyn till byggnadens ålder och det höga antikvariska värdet. Framtagen kalkyl har tagit hänsyn till den osäkerhetsfaktor som finns i projektet utifrån de förstörande undersökningar och utredningar som genomförts (håltagning i väggar och golv, grävning i mark och kontrollmätning på plats) så långt det är möjligt att göra före produktionsstart. Utifrån detta görs en samlad bedömning att ett överskridande av investeringsutgiften inte är sannolik.

Under byggproduktion kommer Länsstyrelsen även bevaka arbetet på plats, vilket kan innebära så väl tids- som kostnadskonsekvenser som inte är möjliga att i förväg värdera utan visar sig först när arbetet med håltagning, grävning och rivning praktiskt genomförs.

#### Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapporter under 2016, 2017 samt slutrapport under 2018.

#### Kommunikationsplan

En kommunikationsplan är framtagen gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

### **Beredning**

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

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Investeringen i ombyggnad och upprustning av Stadsmuseet prioriteras högt av fastighets- och kulturnämnden. I linje med nämndernas prioriteringar har projektet inrymts inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsbudget.

Investeringsutgiften för ombyggnationen av Stadsmuseet beräknades i inriktningsbeslutet uppgå till 55,0 mnkr. I det beslutet framgick inte några tillkommande investeringsutgifter för kulturnämnden. Investeringsutgifterna uppgår i detta ärende, inklusive tillkommande investeringsutgifter för kulturnämnden, sammantaget till 167,0 mnkr, vilket innebär en utgiftsökning om närmare 50 procent mot tidigare genomförandebeslut om 115,0 mnkr och drygt 200 procent mot projektets inriktningsbeslut om 55,0 mnkr.

Fastighetsnämnden uppmanas att fortsättningsvis göra mer långtgående undersökningar i tidiga skeden i projekt, i syfte att förbättra träffsäkerheten, samt försäkra sig om att den har en aktiv projektledning med ett genomtänkt arbetssätt kring framtagande av förfrågningsunderlag med påföljande upphandlingar och beställningar.

Stadsledningskontoret förutsätter att den investeringskalkyl som nu ingår i underlaget för genomförandebeslut innehåller tillräckliga marginaler för att hantera kvarstående risker, och att inga ytterligare utgiftsökningar uppstår i genomförandefasen.

Nämnderna bedömer att investeringen i ombyggnation av Stadsmuseet, ny basutställning och inredning sammantaget medför att kulturnämndens driftskostnader för Stadsmuseet ökar med 13,4 mnkr år ett, vilket är en ökning om 2,0 mnkr mot tidigare genomförandebeslut och motvaras av ökad hyra från 6,0 mnkr till 8,0 mnkr. Kulturnämndens eventuella behov av utökad driftsbudget får behandlas i kommande budgetarbete med hänsyn tagen till nämndens totala kostnads- och intäktsutveckling.

Stadsledningskontoret konstaterar att utgiftsökningen i stort kan hänföras till förlängd produktionstid, omprojektering och bedömda ökade produktionsutgifter. Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har gått långt och att behovet av upprustning kvarstår, samt att det skulle medföra stora förgäveskostnader att avbryta projektet. Fastighetsnämnden har fört en dialog med stadsledningskontoret om huruvida det är möjligt att minska investeringsutgifterna och uppgett att de uttömt alla möjligheter till minskningar och att det inte är görligt att stoppa projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 till en investeringsutgift om 140,0 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår även att kulturnämnden medges rätt att investera i en ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammanlagd investeringsutgift om 27,0 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i ombyggnation av Stadsmuseet, ny basutställning, inredning

och belysning föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kulturnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en hyra om 8,0 mnkr år ett. Invigningen av museet planeras till sommaren 2018 och kulturnämndens hyresökning bedöms börja löpa från samma år kvartal ett.



## Reservationer m.m.

### Fastighetsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av Henrik Sjölander m.fl. (M) och Helena Eklund m.fl. (L) enligt följande.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Stadsmuseet samt intilliggande byggnader är i behov av upprustning och renovering och beslutet är välkommet. Det är också positivt att utställningsytorna blir större och mer effektiva.

Kostnadsutvecklingen är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med 41 miljoner kronor. Den här typen av överskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kultur- och fastighetsområdet. Därför är det viktigt att fortsättningsvis ha en strikt kostnadsuppföljning. Vi vill också understryka att särskild hänsyn måste tas till att bevara de berörda byggnadernas kulturhistoriska värde.

### Kulturnämnden

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

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Stadsmuseet samt intilliggande byggnader är i behov av upprustning och renovering och beslutet är välkommet. Det är också positivt att utställningsytorna blir större och mer effektiva.

Kostnadsutvecklingen är dock oroväckande. Projektet har redan överskrivit budget med 41 miljoner kronor. Den här typen av överskridanden riskerar tränga undan andra angelägna investeringar på kulturområdet. Därför är det viktigt att fortsättningsvis ha en strikt kostnadsuppföljning. Vi vill också poängtera att särskild hänsyn måste tas till att bevara de berörda byggnadernas kulturhistoriska värde.

Vi noterar att det bibliotek som enligt tidigare inriktnings- och genomförandebeslut skulle ligga i Södra stadshuset inte nämns i detta tjänsteutlåtande. Vi utgår ifrån att det enbart beror på att detta reviderade genomförandebeslut fokuserar mer på ekonomin än på innehållet men vill ändå särskilt understryka vikten av att biblioteket får den plats som tidigare planerats för.