

Handläggare
Karin Westling
Telefon: 08-508 269 22**Till**
Fastighetsnämnden
2019-09-24

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset

Lägesrapport 4

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande upprustning och utveckling av Medborgarhuset.

Sammanfattning

Reviderat genomförandebeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset fattades – efter föregående beslut i idrottsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden – i kommunfullmäktige i december 2017.

Sedan föregående lägesrapport, som godkändes av fastighetsnämnden 2018-12-18, har byggnationen fortsatt. Uthyrning pågår av tillskapade lokaler och huset ska enligt tidplan kunna återöppnas sommaren 2020.

Budget för projektet är 1 000 mnkr. Slutkostnadsprognos ligger för närvarande över budget, uppskattningsvis i spannet mellan 0-100 mnkr. Kontoret arbetar aktivt med att hitta åtgärder för att begränsa den prognostiserande utgiftsökningen.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade i december 2017 ett reviderat genomförandebeslut avseende upprustning och utveckling av Medborgarhuset. Två av faktorerna bakom behovet av ett reviderat genomförandebeslut var oförutsedda åtgärder som framkommit under rivning och detaljprojektering samt den då höga konjunkturen i byggbranschen.

Medborgarhuset invigdes 1939. Fastighetens konstruktion och tekniska installationer var i väldigt dåligt skick när projektet initierades. Lokalerna uppnådde varken tillgänglighets- eller arbetsmiljökrav.

Medborgarhuset är blåklassat med skyddsbestämmelse q enligt detaljplan, vilket gör att projektet utarbetats och bedrivs med stor hänsyn till antikvariska värden.

Mål och syfte

Syftet är att skapa ett förnyat medborgarhus som stödjer den ursprungliga donationsfondens syfte; kropp, själ och bildning.

Projektets effektmål inkluderar bland annat en förbättrad tillgänglighet och kommunikation till och inom byggnaden, att uppnå en modern standard och god arbetsmiljö i byggnaden samt att öka antalet besökare till idrottens och kulturens verksamheter.

Projektets övergripande mål som ska samspela med övriga målsättningar är att säkerställa tidplan samt ekonomi, så väl gällande investeringsutgift som driftskostnad efter projektavslut.



Färdigställande av badet pågår. Stora bassängen är täthetsprovad och kaklad.

Åtgärder

Sedan det reviderade genomförandebeslutet antogs har byggnationen återupptagits och huset ska enligt tidplan kunna återöppnas sommaren 2020.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stomme och nya våningsplan i de båda ljusgårdarna är nu på plats och en sektion av taket är klart. I tidigare Göta Källares lokaler har ett nytt bjälklag som delar utrymmet i två våningar byggts upp. Byte av fönsterpartier i fasaden pågår. Stora bassängen är täthetsprovad och kaklad och största delen av vattenreningsutrustningen är på plats. Färgsättning och mattläggning pågår i kontorslokaler och plattsättning sker i badets omklädningsrum. Den tidigare lilla hörsalen är fördelad i tre utrymmen. Dragningar för ventilation, el, värme/kyla samt vatten och avlopp utförs i hela huset.



Nya våningsplan uppbyggda i östra ljusgården.

Uthyrning

Kontoret har tecknat hyresavtal med externa hyresgäster på en högre nivå än vad man ursprungligen budgeterade med. Det återstår endast att hitta en entreprenör till caféet i t-banepplan och i bibliotekslokalen samt en kontorshyresgäst till cirka 47 kvm.

Tidplan

Projektet befinner sig i nuläget i byggfasen. På grund av att en större mängd berg än förväntat har påträffats under huset har bergspräckning och grundläggning tagit längre tid än beräknat. Husets kommersiella lokaler har också tagit längre tid än beräknat att hyra ut, vilket gör att vissa av lokalerna inte har kunnat påbörjas

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

i tid. Huset beräknas dock kunna återöppnas sommaren 2020, vilket innebär att projektets tidplan ligger i linje med det reviderade genomförandebeslutet.



En av de blivande teaterlokalerna med stomförstärkning och grundkonstruktion för rår utfört.

Ekonomi

Total budget enligt det reviderade genomförandebeslut är 1 000 mnkr, varav cirka 670 mnkr i nuläget är upparbetat.

Slutkostnadsprognosen för projektet ligger för närvarande i spannet 0-100 mnkr över budget.

Orsaken till den ökade slutkostnadsprognosen är främst att tiden som den totala arbetsplatsen måste finnas kvar har förlängts, samt ökade kostnader för sådant som av- och påetablering, provisoriska lösningar, rivningar och omarbetningar. Detta beror på att det inte har varit möjligt att utföra arbetena på ett effektivt sammanhängande sätt med avseende på arbetsföljd och personal.

I det reviderade genomförandebeslutet beskrevs en arbetsmetodik för förändringshantering, samt ett arbete där projektets projektledning, entreprenörer, konsulter och övriga intressenter aktivt eftersöker och föreslår löpande besparingar.

Exempel på löpande besparingar som har undersökts och ska genomföras är:

- Avstå från upptagning av ny öppning i fasad vid tunnelbana
- Förenkling av behandling av befintliga marmorgolv

- Förenkling av material i vissa innertak
- Planerade rulltrappor avbeställs och ersätts med betongtrappa
- Borttagning av innerfönster där det är möjligt

Projektet har också på inrådan av Stadsmuseets antikvarie ansökt om bidrag från allmänna fonder för konservering av den kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska salongen.

Sammantaget kan dessa åtgärder ge besparingar på cirka 3 mnkr, vilket har en marginell påverkan på projektets slutkostnad. Att besparingar inte blir större beror på att projektet nu har kommit så långt att kostnaden för att stoppa arbetet, projektera om, planera om, eventuellt riva och sedan bygga om, oftast överstiger den möjliga besparingen. Material och arbete är till största delen redan upphandlat och ofta även levererat, och de kontraktsmässiga möjligheterna att få tillbaka pengar genom att avbeställa är begränsade.

Kontorets slutsats är att samtliga möjliga besparingar för projektet är för små i förhållande till förlusterna för de kommunala verksamheterna och förlusten av hyresintäkter för fastighetskontoret, och att en tomställning av vissa lokaler som ändå måste färdigställas senare till en högre kostnad utgör en suboptimering både på förvaltnings- och stadsnivå.

Risker

Projektets risker är bland annat:

- Slutkostnad, se avsnitt Ekonomi
- Olyckor på arbetsplatsen, vilket alltid är en risk i byggprojekt. Risken hanteras bland annat genom obligatoriska säkerhetsgenomgångar, krav på personlig skyddsutrustning, skyddsronder samt oanmälda arbetsmiljökontroller.

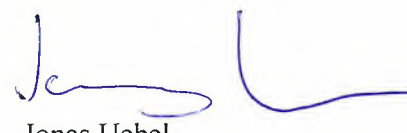
Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Håkan Falk
Tf. Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Jonas Uebel
Tf. Avdelningschef
Projektavdelningen