



Sonya Stark
08-508 269 18
sonya.stark@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-06-18
Kulturnämnden 2013-06-11

Ann-Charlotte Backlund
08-508 315 60
ann-charlotte.backlund@stockholm.se

Ombyggnad och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stockholms stadsmuseum Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för ombyggnation och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, inom ramen för högst 1 mnkr.
2. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

3. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för ombyggnation och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38
4. Kulturnämnden ger kulturförvaltningen i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för effektivisering av magasinlokaler i Magasin 5 och 6 i Frihamnen för att möjliggöra inredning av nya kontorslokaler för ca 30 personer.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Berit Svedberg
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen



Sammanfattning

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 (under mark) som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver Stockholms stadsmuseum i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter. För att anpassas till gällande myndighetskrav samt för att energieffektiviseras är behovet av att rusta upp Södra stadshuset stort. Stockholms Stadsmuseum önskar också modernisera sin museiverksamhet och behöver större, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler inom den redan disponerade ytan.

Fastighetskontoret har gjort en utredning som visar att genom att omdisponera och utnyttja lokalerna mer effektivt skapas förutsättningar för Stadsmuseet att utvecklas i önskad riktning. Investeringskostnaden är beräknad till cirka 55 mnkr som bärs av Fastighetsnämnden, vilket motsvarar en ökad hyreskostnad för Kulturnämnden om 3,2 mnkr.

För att den publika ytan ska kunna ökas i Södra stadshuset förutsätts de arbetsplatser som inte är direkt involverade i utställningar och programverksamhet flytta till nyinredda arbetsplatser i Magasin 5 i Frihamnen. Magasinslokalerna ägs av Stockholms hamnar och målsättningen är att Stadsmuseets totala hyrda yta inte ökas men disponeras effektivare. Kulturförvaltningen avser att tillsammans med Stockholms hamnar närmare utreda alternativa lösningar samt kostnaderna för dessa. Investeringen i fastigheten görs av Stockholms hamnar medan engångskostnaden för flyttningen samt ökade driftskostnader belastar Kulturnämndens budget.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta tjänsteärende att arbeta vidare i enlighet med den redan utförda utredningen i en planeringsfas där fastighetsnämnden medger en kostnad inom ramen för högst 1 mnkr i syfte att ta fram ett beslutsunderlag för en genomgripande upprustnings- och utvecklingsplan för Södra stadshuset och en flytt av kontorsarbetsplatser till Frihamnen.

Utlåtande

Bakgrund

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den, Södermalm 6:38 som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen hyr med ett löpande 3-års avtal byggnaden Södra stadshuset på Stadsgården 1 samt del av Södermalm 6:38 (under mark). Nuvarande avtalsperiod sträcker sig mellan 2012-10-01 och 2015-12-31. Här bedriver kulturförvaltningen museiverksamhet, Stadsmuseet, samt hyr i andra hand ut en mindre lokal för caféverksamhet (Kafé Ryssgården).

Södra stadshuset har stora behov av upprustning för att anpassas till gällande myndighetskrav och för att energieffektiviseras. Kulturförvaltningen önskar modernisera museiverksamheten och ser därför ett behov av att utreda möjligheter till nya, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler inom den redan disponerade ytan.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret gick under år 2012 fram med ett gemensamt tjänsteutlåtande till respektive nämnd, med begäran om ett utredningsuppdrag kring alternativa förslag till upprustning och utveckling av byggnaden och verksamheten i Södra stadshuset.

Fastighetsnämnden beslutade 2012-04-17 att ge fastighetskontoret i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stockholms stadsmuseum inom ramen för högst 1,7 mnr. Kulturnämnden beslutade 2012-04-19 att ge kulturförvaltningen i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för högst 1 mnr.

Fastighetsnämnden beslutade 2012-06-19 i ett kompletterande ärende att anmäla utredningsbeslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott, stadsbyggnadsnämnden, exploateringskontoret och trafik- och renhållningsnämnden.

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde den 2012-09-12 beslutades att följa Stadsledningskontorets förslag om att utredningsbeslutet återremitteras till fastighetsnämnden för att utreda Stockholms stadsbibliotek, Stockholms

stadsmuseum och Medborgarhusets investeringsbehov utifrån en sammanvägd bedömning.

Fastighetskontoret har i samarbete med kulturförvaltningen genomfört en sammanvägd bedömning av det framtida investeringsbehovet för Stadsbiblioteket, Stockholms stadsmuseum och Medborgarhuset kopplat till verksamheternas lokalbehov och byggnadernas tekniska status, vilket resulterade i ett reviderat utredningsbeslut i Fastighetsnämnden 2013-03-05 samt i Kulturnämnden 2013-03-11.



Södra stadshuset vid Ryssgården

Ärende

Stadsmuseets framtida verksamhet

Stadsmuseets publika verksamhet föreslås även fortsättningsvis ha Södra stadshuset som bas på samma sätt som under de gångna 75 åren. Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Det framtida Stadsmuseet möter publiken bättre och inryms helt i befintliga lokaler men utnyttjar lokalerna mer effektivt. Den grundläggande tanken är att Södra stadshuset/Stadsmuseet ska upplevas som öppnare, mer spännande, angeläget och innehållsrikt. Lokalerna omdisponeras så att nya – och delvis oväntade – lokaler skapas. Genom att förlägga de interna arbetslokalerna på de översta våningsplanen och de publika utställningslokalerna i de nedersta våningsplanen erhålls ett mer yteffektivt, tillgängligt och lättöverskådligt museum. Syftet är också att i så stor utsträckning som möjligt lyfta fram Södra stadshusets

arkitektur och synliggöra husets egen historia som en illustration till stadens utveckling.

Till verksamheten ska knytas nya funktioner som breddar och utmanar upplevelsen av vad ett Stadsmuseum kan innebära med både permanenta och tillfälliga utställningar, stadens symbolladdade föremål och skatter, konst, c/o utställning där det är möjligt för Stockholmare och andra att ställa ut, kafé, studieplatser, bibliotek med stockholmiana samt under Slussens omgestaltning en lokal med den senaste informationen om Slussen. Gården ska även fortsättningsvis upplevas som en lugn oas och mötesplats men aktiveras i ännu högre utsträckning än idag, exempelvis med utomhusutställningar, konst, skridskobana och kanske klubbverksamhet på sommaren.

Stockholms stadsmuseums publika verksamhet ska huvudsakligen inriktas mot:

- Utställningar
- Program
- Faktarum och bibliotek
- Torget – ett lekrum för barn
- Mötesytor, studieplatser och myshörnor
- Hörsal för debatter, musik, teater och föreläsningar

Målet är att den publika verksamheten med utställningar, program och webb ska bli en av Stockholms stora attraktioner och att antalet besökare fördubblas.

Magasin 5 och 6 i Frihamnen

Under de senaste åren har stadens samlingar som förvaltas av Stadsmuseet fått säkra och klimatanpassade lokaler samtidigt som en radikal minskning (närmare 2 000 kvm) gjorts av avdelningens hyrda ytor. Stadsmuseet hyr idag cirka 10 550 kvm magasins-, konservatorsverkstads- och kontorsyta i Magasin 5 och 6 i Frihamnen av Stockholms hamnar.

För att kunna öka den publika ytan i Södra stadshuset föreslås en flyttning av 30 arbetsplatser från Slussen till Magasin 5. Avsikten är att nya arbetsplatser ska kunna tillskapas inom befintliga ytor i Frihamnen vilket kommer att kräva en omdisponering av magasinlokalerna. Flytten möjliggör en närmare samordning framförallt mellan Stadsmuseets dokumenterande verksamhet som exempelvis arkeologer,



byggnadshistoriker och etnologer och samlingsverksamheten. Detta kan bland annat innebära lokaler som anpassats till moderna arbetssätt med både ostörda rum för skrivarbete och gemensamma projektarbetsplatser samt en effektivare användning av teknisk utrustning.

Kulturförvaltningen avser att tillsammans med Stockholms hamnar närmare utreda olika alternativa placeringar samt kostnader för arbetsplatser och effektivisering av samlingarna där något alternativ också skulle kunna möjliggöra en viss publik tillgänglighet till samlingarna.

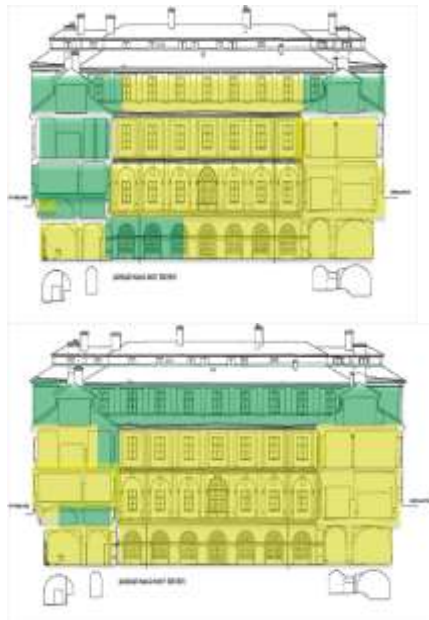
Investeringar i lokalerna tas av Stockholms Hamnar och läggs på hyran medan engångskostnader för flyttning och effektivisering av samlingarna tas av kulturförvaltningen. Ett genomförandebeslut vad gäller de alternativa lösningarna i Frihamnen kommer att tas upp i kulturnämnden under hösten 2013.

Nytt utformningsförslag

Den nyligen utförda utredningsfasen har studerat Södra Stadshusets förutsättningar i relation till verksamhetens framtida behov och kommit fram till följande slutsatser:

- 1) Verksamhetens framtida ytbehov stämmer bra överens med befintlig totalyta.
- 2) Det finns en stor potential till ett mer effektivt utnyttjande av lokalerna jämfört med idag. De interna ytorna förläggs i huvudsak till de översta våningsplanen och de publika ytorna till de nedersta. Denna ommöblering av verksamhetens funktioner medför en bättre publik tillgänglighet, större och mer sammanhängande utställningsytor, ökad effektivitet samt generellt bättre förhållanden för besökarna.
- 3) Utställningsytorna ökar med cirka 50 procent, från 840 kvm till 1 230 kvm, delvis beroende på att tidigare kontorsyta frigörs genom att en del av kontorsarbetsplatserna flyttas till lokaler i Frihamnen (enligt ovan).
- 4) En högre servicegrad kan erbjudas på entréplanet genom att fler toaletter, kapprum och ett större matsäcksrum tillskapas.

- 5) Synergieffekter uppnås genom att förlägga en biblioteksverksamhet med Stockholmsprofil i Södra stadshuset. Biblioteket integreras med faktarummet och får en egen entré från Rysstorget.
- 6) En ny utformning av en ny kafé-/restaurangdel, med separat ingång är framtagen. Verksamheten ska hyra lokalen direkt av fastighetskontoret istället för av kulturförvaltningen.
- 7) Projekt Slussen ges möjlighet att inrymma sin Slussenutställning inom Stadsmuseet och hyr i samband med det lokal direkt av fastighetskontoret.



Principskiss över nuvarande lokalisering, ovan, och förslag på ny lokalisering, under, av de publika (guldfärgade) och interna (grönfärgade) verksamheterna inom Södra Stadshuset.

Upprustningsåtgärder

I utredningsfasen utfördes en teknisk statusbedömning av Södra stadshuset. Sammanfattningsvis är byggnaden Södra Stadshuset i relativt gott skick men investeringar krävs främst gällande klimatet. En del mindre åtgärder och anpassningar behöver göras för att uppnå myndighetskrav, få en acceptabelt modern standard och en bra energieffektivisering. Följande åtgärder har bland annat identifierats som nödvändiga att genomföra:



- Reparera invändiga sprickor.
- Reparera utvändiga sprickor och fasadputs.
- Ommålning av fasad.
- Ommålning av fönster.
- Installation av komfortkyla.

Skydd av kulturellt värde

Södra stadshuset har ett högt bevarandevärde och en upprustning och ombyggnad måste ske med stor varsamhet. Byggnaden är byggnadsminnesförklarad, varför tillstånd från Länsstyrelsen krävs för att göra ändringar eller ombyggnader. Fastighetskontoret tog under 2010 fram ett vårdprogram för byggnaden. De förhållningssätt som anges i vårdprogrammet kommer vara vägledande inför ombyggnaden.

Slussen

I planeringsfasen ingår att samordna de kommande arbetena för Södra stadshuset med ombyggnationen av Slussen. Ledningsarbeten kommer pågå i nära anslutning till Södra stadshuset under 2013 och 2014. Delar av Södermalmstorg kommer att renoveras under 2014 och ytterligare arbeten inom Slussenprojektet som kan beröra Stadsmuseet kommer genomföras efter 2018.

Mål och syfte

Södra stadshuset är stadens äldsta offentliga byggnad i ett spektakulärt läge i Slussen. Byggnaden – som är i behov av upprustning – ska vid färdigställd renovering inte bara uppfylla gällande myndighetskrav vad det gäller säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö utan också lyftas fram arkitektoniskt. Renoveringen ska på ett varsamt sätt tillvarata byggnadens stora kulturmiljövärden. En omdisponering och en mer effektiv användning av Stadsmuseets lokaler kommer att stärka förutsättningarna för Stadsmuseets framtida verksamhet. Restaurangverksamheten blir en separat enhet som hyr sina lokaler direkt av fastighetskontoret.

Syftet med planeringsfasen är att ta fram ett beslutsunderlag inför ett genomförandebeslut avseende en upprustning och ombyggnation av Södra stadshuset och förnyelse av Stadsmuseets publika verksamhet. Avsikten är att, när beslutsunderlaget är klart, återkomma till nämnderna med förslag till genomförandebeslut.

Åtgärder

Planeringsfasen kommer behandla följande områden:

- Programarbete där målsättningen är att samordna ovan angivna upprustningsåtgärder och föreslagen utformning så att byggnadens kulturhistoriska värden bibehålls i största möjliga utsträckning och verksamhetsfunktionerna optimeras.
- Koordination av kommande ombyggnationsetapper med Stadsmuseets verksamhet och Projekt Slussens pågående arbeten.
- Utveckling av huvudentrén för att göra den mer synlig och inbjudande.
- Utredda en permanent eller tillfällig entré genom porten till Götgatan.
- Utveckla en tydlig separat entré till bibliotek och faktarum från Ryssgården.
- Ta fram ett tydligare skyltprogram såväl interiört som exteriört.
- Utredda ljussättning av byggnaden genom ljusdesign/fasadbelysning.
- Utredda förbättrat klimat och säkerhet för utställda föremål.
- Utredda hur transporter av olika slag ska angöras och hur p-plats kan anordnas för rörelsehindrade i anslutning till museets huvudentré.
- Bestämma lämplig inriktning och storlek av kafé-/restaurangen som kan komplettera och bidra med mervärden till museet och innergården samt bekosta investeringen på marknadsmässiga grunder.
- Ta fram underlag för genomförandebeslut i kulturnämnden för nya arbetsplatser och effektivisering av magasinslokaler i Frihamnen.



Tidplan

- Inriktningsbeslut tas i kulturnämnden den 11 juni 2013 respektive fastighetsnämnden den 18 juni 2013.
- Genomförandebeslut tas i kulturnämnden under hösten 2013 avseende flytt av arbetsplatser till Frihamnen.
- Målsättning att genomförandebeslut avseende ombyggnation och upprustning av Stadsmuseet tas i båda nämnderna vintern 2013/ 2014.
- Möjlig byggstart våren 2014 med en färdigställandetidpunkt vintern 2015.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare Sonya Stark, förvaltare Hans Stjernborg och byggprojektledare Tove Karlsson från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, Ann-Charlotte Backlund och Yvonne Ekman, lokalstrateg, kulturförvaltningen.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi

Projektkostnad

Planeringskostnaderna för fastighetskontoret, fram till ett genomförandebeslut, bedöms uppgå till cirka 2 mnkr. I och med att cirka 1 mnkr kvarstår från utredningsfasen är fastighetskontorets behov av ytterligare medel 1 mnkr till planeringsfasen i vilka även kulturförvaltningens behov om cirka 0,15 mnkr inryms.

I summan inkluderas intern projektledning, arkitektarbete, teknisk konsultation och övriga omkostnader.

Fastighetskontorets kostnader kommer bokföras som en investering vilken kommer att ligga till grund för beräkning av investeringens avkastningskrav i genomförandebeslutet. Vid eventuell förgävesprojektering belastar de fastighetsrelaterade planeringskostnaderna fastighetsnämndens resultat och de verksamhetsrelaterade kostnaderna kulturnämndens resultat.

Investeringskostnader och driftskostnader

För att uppgradera byggnaden så att den uppnår myndighetskrav och en acceptabel modern standard, åtgärder oberoende av verksamhet, uppskattas kostnaden till ca 15 mnkr. Kostnaderna för föreslagna verksamhetsförändringar

uppskattas till cirka 40 mnkr. Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen är cirka 8,2 mnkr motsvarande cirka 1 670 per kvm och år. Sammanlagt ger dessa investeringar en hyresökning med cirka 3,2 mnkr per år beräknat enligt självkostnadsprincipen, se lönsamhetskalkyl i bilaga.

Kostnaden för ombyggnationen av kafét/ restaurangen ska bäras av den kommande restauratören på marknadsmässiga grunder.

Investeringskostnaderna tas av Fastighetsnämnden respektive Stockholms Hamnar medan de ökade driftkostnaderna liksom engångskostnaderna för flyttningen belastar kulturnämndens budget. Kulturnämnden har inget utrymme att bära dessa kostnader inom budgetram.

Samråd

Samråd sker fortlöpande med exploateringskontoret med anledning av den planerade ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som kommer ske i nära anslutning till byggnaden. Samråd sker både utifrån hur Slussens arbeten kommer påverka byggnaden i form av sättningar och eventuella andra begränsningar som påverkar möjligheten till utveckling av fastigheten, men även utifrån hur Slussens arbeten påverkar den pågående verksamheten i Stadsmuseet. Enligt vad projektledningen för Slussen i dagsläget vet, kommer inga arbeten påverka öppethållandetiderna för museet.

Samråd kommer att ske med trafikkontoret gällande SJ-tunneln, som ligger inom fastigheten Södermalm 6:38. Samråd kommer också att ske med stadsledningskontoret och stadens övriga berörda förvaltningar.

Miljökonsekvenser

Belysningen i byggnaden är utbytt till LED - belysning vilket har en positiv miljöpåverkan. Upprustning av övriga tekniska installationer kommer att ge en kraftigt minskad miljöpåverkan, då de är mer effektiva ur energisynpunkt.

Projektet kommer att följa fastighetsnämndens miljöpolicy och Stockholms Stads miljöprogram samt är en del av fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering.



En ny brandutredning ska tas fram vilken färdigställs under sommaren 2013.

Risker

Skyddsföreskrifterna som är kopplade till fastigheten kan innebära att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte får genomföras.

Byggnaden är redan idag utsatt för sättningar till följd av ursprunglig grundläggning och arbetet med Citybanan. Ytterligare risker finns för sättningar och sprickbildningar till följd av Slussenombyggnaden.

Den föreslagna utvecklingen av Stadsmuseet förutsätter att ett genomförandebeslut fattas i kulturnämnden avseende flytt av cirka 30 kontorsplatser till Frihamnen.

En risk- och konsekvensutredning har tagits fram.

Plan för uppföljning

Kulturförvaltningen planerar att återkomma till kulturnämnden med förslag till genomförandebeslut under hösten 2013.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen planerar att återkomma till nämnderna med förslag till genomförandebeslut under vintern 2013/ 2014.

Slut