

Utlåtande 2014:77 RVIII (308-606/2014)

**Ombyggnad och upprustning av fastigheterna  
Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38,  
Stadsmuseet (Södra stadshuset)**

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 90 mnkr.
2. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

**Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt** anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och kulturnämnden föreslår i detta gemensamma ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av Södra stadshuset (Stadsmuseet) till en investeringsutgift om ca 90 mnkr, och att kulturnämnden till följd av investeringen medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 6 mnkr år ett.

Förslaget innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö. Ombyggnaden innebär en fördubbling av den publika ytan och medför ett behov av investering i en ny basutställning, inredning samt belysning till en investeringsutgift om ca 25 mnkr.

## Beredning

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

*Stadsledningskontoret* tillstyrker förslaget och instämmer i nämndernas bedömning att det är lämpligt att genomföra projektet samordnat med ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som sker i nära anslutning till byggnaden.

## Mina synpunkter

Syftet med ombyggnaden är att omdisponera lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Ombyggnationen och upprustningen av Stadsmuseet kommer att innebära en fördubbling av den publika ytan och är ett led i att låta konsten och kulturen ta större plats i nya Slussen. Principen är att förlägga de interna arbetslokalerna överst i byggnaden och utställningslokalerna i större utsträckning på de nedre planen

## Bilaga

Investeringskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Emilia Bjuggren (S) enligt följande.

Avdelningen Stadsmuseet med Medeltidsmuseet och Stockholmsforskningen inom Kulturförvaltningen har varit djupt eftersatt i den politiska styrningen under de senaste mandatperioderna; ingen av de åtta kommunala budgetarna som den moderatstyrda alliansen presenterat sedan 2006 har innehållit medelstildelning i nivå med vad en ansvarsfull politik innebär. Alltför få utställningar har kunnat genomföras och den största förändringen för besökarna är återinförandet av entréavgifter.

Processen kring stadsmuseets utveckling och upprustning har inte varit tillfredsställande. Det är positivt att beslut nu fattas om en upprustning och utveckling av museet. Vi ser att det finns potential för stadsmuseets roll att vidgas, och ombyggnationen bör fokusera på den pedagogiska uppgiften för den hållbara stadsutvecklingen och inbegripa ett "Urbant centrum", med en särskild avdelning för utställningar och debatter kring Stockholms historiska och framtida utveckling. På så sätt kan stockholmarna stimuleras att bli delaktiga i debatten om det offentliga rummet och om stadens framtid samtidigt som stadens tjänstemän och beslutsfattare förses med relevant kunskap om stadens kulturhistoriska kvaliteter.

**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 90 mnkr.
2. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Stockholm den 4 juni 2014

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Roger Mogert, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S), Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) och Ann-Margarethe Livh (V) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Fastighetsnämnden och kulturnämnden föreslår i detta gemensamma ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av Södra stadshuset till en investeringsutgift om ca 90 mnkr och att kulturnämnden till följd av investeringen medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 6 mnkr år ett.

Anledning till utgiftsökningen jämfört med inriktningsbeslutet är att den tekniska statusinventering som genomfördes år 2012 inte bedömde omfattningen av nya tekniska installationer och ombyggnadsarbeten rätt. De utgifter som ökat är i huvudsak relaterade till rivning och nybyggnation av kyl- och klimatanläggning, vatten- och avloppsledning samt el- och telesystemet.

Förslaget innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö. Syftet med ombyggnaden är att omdisponera lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Principen är att förlägga de interna arbetslokalerna överst i byggnaden och utställningslokalerna i större utsträckning på de nedre planen. Ombyggnationen innebär en fördubbling av den publika ytan och medför ett behov av investering i en ny basutställning om Stockholm och stockholmarna, och att inventarier behöver införskaffas till en utgift om ca 25 mnkr.

Ombyggnaden av Södra Stadshuset kräver evakuering av samtlig personal (65 personer) under en period på cirka ett och ett halvt år, från och med februari 2015. Huvuddelen av kontorsarbetsplatserna evakueras till Frihamnen, där Stadsmuseet sedan tidigare har samlingar och personal i Magasin 5. När ombyggnaden är klar kommer entré-, butiks- och utställningspersonal liksom personalen knuten till faktarummet och Slussens bibliotek att flytta in i de nyinredda lokalerna vid Slussen (25 personer). Frågan om placeringen av övriga enheter kräver en långsiktig lösning. Den långsiktiga lösningen kommer att utredas separat.

## Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 april 2014 i enlighet med kontorens gemensamma förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av ombyggnationen av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 omfattande cirka 90 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret,

- i uppdrag att utföra projektet.
2. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden.

*Särskilt uttalande* gjordes av Ewa Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

Utöver vikten av generell upprustning, så vill vi lyfta behovet av att Stockholms stadsmuseum också ska stärka sin position som "urbant centrum" genom att bevara, levandegöra och förmedla stadens kulturhistoriska värden till både stockholmare och besökare. Stadsmuseet ska förses med en nyinrättad utställningslokal där byggprojekt ska presenteras och stadsbyggnads- och stadsplaneringsprojekt diskuteras. På så sätt ska stockholmarna stimuleras att bli delaktiga i debatten om det offentliga rummet och om stadens framtid.

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 april 2014 i enlighet med kontorens gemensamma förslag:

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 nytt hyresavtal om ca 6 mnkr år ett till följd av investeringen samt att kulturförvaltningen tillförs motsvarande driftkostnadsökning.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammantagen kostnad om 25 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner investeringen.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Ann Mari Engel (V), Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Mats Berglund (MP) reserverar sig mot beslutet enligt följande.

Kulturnämnden beslutar enligt följande:

- att delvis godkänna kulturförvaltningens förslag till beslut,
- att ombyggnationen inbegriper ett urbant centrum i enlighet med vad som framgår nedan,
- att därutöver anföras:

Avdelningen Stadsmuseet med Medeltidsmuseet och Stockholmsforskningen inom Kulturförvaltningen har varit djupt eftersatt i den politiska styrningen under de senaste

mandatperioderna; ingen av de åtta kommunala budgetarna som den moderatstyrda alliansen presenterat sedan 2006 har innehållit medelstilldelning i nivå med vad en ansvarsfull politik innebär. Alltför få utställningar har kunnat genomföras och den största förändringen för besökarna är återinförandet av entréavgifter.

En av den moderatstyrda alliansens första åtgärder efter valet 2006 var att säga upp Stadsmuseets avtal med det nyrenoverade Sjömanshemmet dit personalen nyligen flyttat in. Personalen fördes över till Södra stadshuset varpå utställningsytorna i museet minskade radikalt. Samtidigt sade alliansen nej till en efterlängtd utbyggnad av Medeltidsmuseet med argumentet att hyreskostnaderna skulle öka. Efter två mandatperioder har allianspolitikerna nu insett delar av sina misstag och föreslår en ombyggnation och söker därtill nya personalstyrkor i Frihamnen. Ombyggnationen och de nya ytorna i Frihamnen antas medföra en ökad hyreskostnad motsvarande cirka 6 mnkr per år, vilket självklart kräver en motsvarande medelstilldelning i budgeten.

**Fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande från mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.**

### **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 i form av Stadsmuseet, samt hyr i andra hand ut en mindre lokal för caféverksamhet (Kafé Ryssgården).

Södra stadshuset uppfördes under 1600-talets senare del efter ritningar av arkitekten Nicodemus Tessin d.ä. Byggnaden användes under de första åren som generalfaktori men redan från år 1669 övertog staden lokalerna. Under åren har en mängd verksamheter huserat i byggnaden t ex rättsväsende, häkte, kyrkor, skolor, bostäder, restauranger och butiker.

Stadsmuseet har haft lokaler i byggnaden från 1931. Verksamheten utvidgades successivt till att efter en större ombyggnad i början av 1960-talet omfatta hela byggnaden. 1998 förklarades byggnaden som byggnadsminne.

Nu står åter Södra stadshuset inför en större ombyggnad vars syfte är att omdisponera lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Principen är att förlägga de interna arbetslokaler överst i byggnaden och utställningslokalerna i större utsträckning på de nedre planen.

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 mnkr. 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 mnkr.

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.

Den 2013-06-18 fattade fastighetsnämnden och kulturnämnden ett inriktningsbeslut varefter programarbete startades och program- och systemhandlingar arbetats fram.



Södra stadshuset vid Ryssgården

## ***Stadsmuseets framtida verksamhet samt ombyggnadsförslag***

---

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.

---

Fram till 2030 ska 140 000 nya bostäder byggas inom staden. Behovet av infrastruktur och tillgång till kultur och lärande kommer därmed att öka starkt under kommande decennier. Inflödet av nya boende till staden kommer att ställa höga krav på den verksamhet som stadsmuseet, faktarummet och biblioteket idag kan erbjuda.

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.

Museets vision är att vara en öppen mötesplats där stadens minnen förvaltas, visas och ständigt diskuteras. I en tid då kulturarvet står i fokus i debatten om tillhörighet och svenskhet har de offentliga kulturarvsinstitutionerna ett särskilt ansvar att ge perspektiv och sammanhang över tid.

Utställningarna ska ta upp aktuella frågor; men alltid med ett historiskt perspektiv. Dialogen med stockholmarna ska vara tät och bidra till ny dokumentation, kunskap och insamling av föremål till samlingar och arkiv.

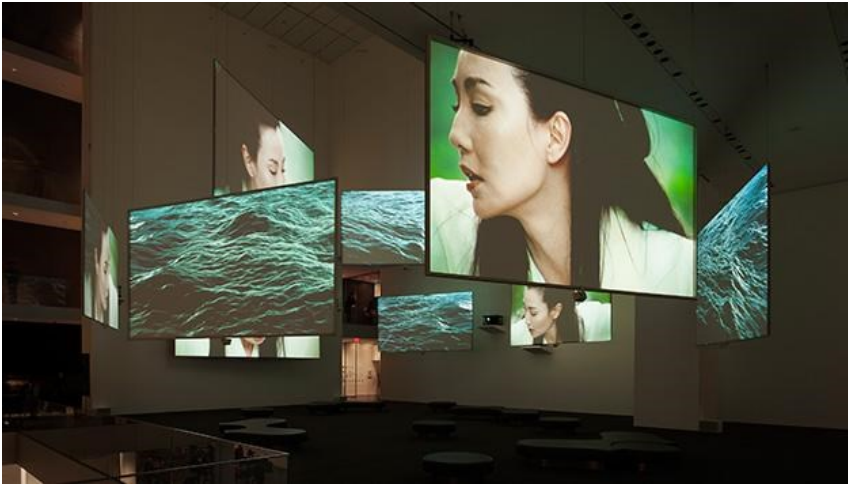
### ***Större utställningsytor möjliggör ny basutställning***

Omstruktureringen av verksamheten vid Slussen innebär en fördubbling av den publika ytan och medför ett behov av investering i en ny basutställning om Stockholm och stockholmarna. Basutställningen ska också lyfta fram Södra stadshusets mångfacetterade historia från 1680-talet till idag, som en illustration till hela stadens utveckling. Utställningen ska kombinera den senaste tekniken med suggestiva iscensättningar.

Några föremål iscensätts av konstnärer. Tillsammans gestaltar de en berättelse om



## Stockholm



I tak och på väggar svävar bilder, hörs ljud, berättas historier som tilltalar alla sinnen.

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 stockholmarna och andra att ställa ut.

Nya Torget - för de mindre barnen

Vid nyöppningen av Torget för de mindre barnen kommer alla delar av avdelningens verksamhet som arkeologi, dokumentation, utställningsverksamhet och samlingar att göras gripbara och förståeliga. Genom bland annat dockföreställningar får barnen ingång till museets utställningar och föremål. Nya föreställningar och utställningar

kommer att skapas i samarbete med förskolor, skolor och familjer.

#### Kombinerat bibliotek och Faktarum

Faktarummet och Slussens bibliotek med Stockholmslitteratur inryms i nya, större lokaler i södra flygeln mot Peter Myndes backe. Placeringen i byggnaden ger en direkt ingång från gatan, mer synligt för strömmen av fotgängare som passerar förbi dagligen. En ramp i natursten ökar tillgängligheten för rullstolsburna eller mindre rörliga personer. Från gatan har förbipasserande insyn i läsesalen, som ett gemensamt ”vardagsrum” med sitthörnor och forskarplatser. Lokalen ska upplevas som välkomnande och inspirerande, vilket uppmuntrar till både planerade och spontana besök. Att bejaka barn och ungas behov ska vara en viktig del i verksamheten. Faktarummet erbjuder en unik samling stockholmiana som tillgängliggörs hjälp av de digitala verktygen Stockholmskällan och Digitala Stadsmuseet.

#### Gården

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.

#### Restaurangen

En ny och större restaurang ska byggas i den del av den norra flygel som idag inrymmer Faktarummet och en del av de nuvarande personalutrymmena på ”Hyllan” kommer att tas i anspråk av restaurangens kök. Verksamheten ska i högre utsträckning än idag bli en resurs och erbjuda möjligheter för samarbete museet kring teman och utställningar. Kvällstid ska restaurangen kunna ha öppet när resten av museet är stängt. Södra stadshuset blir på så sätt en levande byggnad under en större del av dygnet. Sommartid kommer gården att vara en attraktiv plats för restaurangens uteservering, vilket skänker ytterligare liv åt miljön utanför museets väggar.

Restauratören ska hyra lokalen direkt från fastighetskontoret istället för som idag av kulturförvaltningen.

#### Personalutrymmen

Efter ombyggnaden kommer endast de som är direkt knutna till den publika verksamheten att flytta tillbaka till Slussen (ca 25 personer). Personalen får öppna och väl fungerande lokaler samlade högst upp i huset. Tillfälliga arbetsplatser ska finnas för personal på tjänsteförrättning och som normalt inte har sin plats i Södra stadshuset. Också personal från andra förvaltningar ska kunna koppla upp sig och sitta och arbeta en stund i huset.

#### Övriga utrymmen

Mottagningsfunktionen ska förbättras med reception, kapprum och fler toaletter i entréplan samt ett nytt matsäcksrum för skolor och förskolor. Butiksytan ska minskas något mot idag och få en ny inredning.

En samlingsal med 140 sittplatser för museets egna arrangemang eller för uthyrning ska inrymmas på plan 4. Salen ska vara förses med modern digital teknik för bild och ljudåtergivning.

#### Evakuering under ombyggnaden

Ombyggnaden av Södra Stadshuset kräver evakuering av samtlig personal (65 personer) under en period på cirka ett och ett halvt år, från och med januari 2015. Verksamheten kommer dock att vara synlig på olika platser i staden och med nya samarbetspartners men huvuddelen av kontorsarbetsplatserna (40 platser) evakueras till K-huset i Frihamnen. Stadsmuseet har sedan tidigare samlingar och personal i Magasin 5 i Frihamnen.

Långsiktig lösning för personal som inte flyttar tillbaka till Södra stadshuset  
När Södra stadshusets ombyggnad är klar år 2016 kommer entré-, butiks- och utställningspersonal liksom personalen knuten till Faktarummet och Slussens bibliotek att flytta in i de nyinredda lokalerna vid Slussen (25 personer). Frågan om placeringen av övriga enheter kräver en långsiktig lösning helst i Magasin 5 i Frihamnen, där man redan gjort stora investeringar. Det ger en närhet till föremålssamlingarna och personalen knuten till samlingarna varmed synergieffekter och effektiviseringar kan uppnås. Denna långsiktiga lösning kommer att utredas separat av kulturförvaltningen.

#### ***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. Vissa delar av förslaget kommer att återskapa och förhöja kulturhistoriska värden i Södra stadshuset. Tessins trapphus öppnas upp och återställs i viss mån. Vissa sekundära väggar tas ner, vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur. Vidare kommer upplevelsen av Södra stadshusets unika karaktär att förhöjas genom att avlägsna vissa befintliga, slarvigt gjorda installationer och dragningar, och i stället ersätta dem med genomtänkta lösningar som anpassas efter de olika rummens förutsättningar.

Verksamhetens krav på jämn temperatur och fuktighet i syfte att kunna låna in känsliga utställningsföremål, tillsammans med övriga tekniska krav, innebär ett införande av en stor mängd tekniska installationer. Även dessa måste anpassas till byggnadens arkitektoniska och antikvariska värden.

#### Byggarbeten

Enligt de framtagna program- och systemhandlingarna föreslås att ett flertal väggar från framför allt 60-talet på plan 2 och 4 rivs i syfte att erhålla större sammanhängande utställningslokaler. I övrigt kommer glaspartier att behöva monteras i anslutning till gallerierna för att uppfylla brandskyddskraven. Samma krav medför också att ett

femtioal dörar kommer att behöva anpassas för att fungera tillfredställande ur brandsynpunkt.

#### VVS och el

Utställningsverksamheten ställer krav på ett betydligt jämnare klimat än vad som är i byggnaden idag. För att åstadkomma detta kommer byggnaden att behöva förses med en kylanläggning och att tilluften befuktas vintertid respektive avfuktas sommartid.

Elsystemet renodlas med nya elcentraler förlagda vid vertikala schakt på fyra platser i byggnaden. Införlivandet av de tekniska installationerna ställer höga krav på anpassning till den befintliga byggnadens antikvariska och arkitektoniska värden.

Samtliga ventilationskanaler samt vatten- och avloppsledningar kommer att rivas på grund av att de inte fungerar med den nya ventilationslösningen eller är uttjänta. De nya ledningarna kommer att installeras så varsamt som möjligt och exempelvis radiatorer och fläktkylare döljas med paneler i linje med rummets övriga utformning.

#### ***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.

Under 2010 tog fastighetskontoret fram ett vårdprogram för byggnaden. De förhållningssätt som anges i vårdprogrammet kommer vara vägledande inför ombyggnaden.

#### ***Slussen***

I genomförandefasen ingår att samordna de kommande arbetena för Södra stadshuset med ombyggnationen av Slussen. Ledningsarbetena i nära anslutning till Södra stadshuset kommer att avslutas under 2014. Delar av Södermalmstorg kommer därefter att renoveras under 2014 och 2015 och ytterligare arbeten inom Slussenprojektet som kan beröra Stadsmuseet kommer genomföras efter 2018.

#### **Mål och syfte**

Målsättningen är att skapa förutsättningar för en modern, flexibel och utvecklingsbar museiverksamhet för publik, samlingar och personal. Ombyggnaden ska – förutom att uppnå myndighetskraven – tillvarata och utveckla Södra Stadshusets kvalitéer och maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål.

Ombyggnationen av Södra stadshuset och utvecklingen av museiverksamheten kommer att bidra till stadens vision om en stad som är:

- *Upplevelserik och attraktiv*
- *Tillgänglig och välkomnande*
- *Utmanande och nyskapande*

## Åtgärder

Genomförandefasen kommer behandla följande områden:

- Ta fram underlag för bygghandlingar och förfrågningsunderlag med hjälp av konsulter enligt ramavtal.
- Upphandla en generalentreprenad i enlighet med LOU.
- Formulera ett konstprogram som genomförs i samarbete med Stockholm konst enligt 1 procent regeln.
- Ta fram en antikvarisk konsekvensanalys.
- Tillståndspröva ombyggnationen hos Länsstyrelsen.
- Detaljplanera skyltprogram, inredning samt utställningar.
- Ta fram koncept för fasadbelysning.
- Genomföra och färdigställa byggnationen.

## Tidsplan

- Genomförandebeslut avseende ombyggnation och upprustning av Stadsmuseet tas i båda nämnderna i april 2014.
- Beslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2014.
- Arbete med bygghandlingar och förfrågningsunderlag samt upphandling m m fram till årsskiftet 2014/2015.
- Evakuering av personal till Frihamnen i januari 2015.
- Byggstart våren 2015 med en färdigställandetidpunkt hösten 2016.
- Ny basutställning planeras och produceras under 2015-2016 för att stå färdig till planerad invigning den 29-30 oktober 2016.
- Personal återflyttar till Södra Stadshuset under september 2016.

## Organisation

Projektet genomförs med projektledare Lasse Åhsberg, förvaltare Marianne Bergsten från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, Ann-Charlotte Backlund och Helena Hammarskiöld, projektsamordnare.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

## Ekonomi

### Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader

Den totala investeringsbudgeten för projektet uppgår till 90,4 mnkr, varav ca 4 mnkr är upparbetat. Anledningen till att investeringsbudgeten ökat jämfört med tidigare bedömningar beror på att den tekniska statusinventeringen år 2012 inte rätt bedömde omfattningen av de tekniska installationerna och ombyggnationsarbeten avseende ledningsdragning.

84,1 mnkr avser kostnader som belastar Stadsmuseet och 6,2 mnkr avser kostnader som belastar restaurangen. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att totalinvesteringen ger ett nettonuvärde om 21 mnkr och en projektavkastning om 8,8 procent (se bilaga 1). Det positiva resultatet beror på den marknadsanpassade hyresintäkten från restaurangen.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen är ca 8,2

mnkr motsvarande ca 1 670 kr per kvm och år. Investeringen som belastar Stadsmuseet, dvs 84,1 mnkr ger en hyresökning med ca 4,9 mnkr år 1 beräknat enligt självkostnadsprincipen, se lönsamhetskalkyl i bilaga 2. Nettonuvärdet för investeringen blir -19,2 mnkr och projektavkastningen 0,3 procent (se bilaga 2).

Kostnaden för ombyggnationen av restaurangen om 6,2 mnkr ska bäras av den kommande restauratören på marknadsmässiga grunder och avtal tecknas direkt med fastighetskontoret. Hyresintäkt år 1 har bedömts uppgå till 1,8 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden ger för denna investering ett nettonuvärde om 28,1 mnkr och en projektavkastning om 43 procent (se bilaga 3).

I investeringsbudgeten avseende Stadsmuseet ingår evakueringskostnad under 1,5 år motsvarande 5 mnkr i form av kapitalkostnader och nödvändig driftskostnad. Övriga kostnader relaterade till evakueringen av 65 personer finansieras inom kulturförvaltningens rambudget.

Den energieffektivisering som följer av ombyggnationen kommer att medföra en minskning av driftskostnaderna med ca 25 kronor/ kvm motsvarande knappt 130 tkr år för Stadsmuseets del.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

#### Ekonomiska risker

I investeringsbudgeten har hänsyn tagits till merkostnader beroende på en eventuell asbestsanering om 5 mnkr liksom oförutsedda kostnader motsvarande 15 procent av produktionskostnaden med tanke på osäkerheter beroende på byggnadens ålder och höga antikvariska värde.

#### Övriga kostnader för verksamheten

Investeringskostnaden för inredning och belysning har beräknats uppgå till 5,5 mnkr medan produktion av basutställning beräknas till 19,5 mnkr vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget. Stadsmuseet behöver tillföras driftkostnadsmedel för ökad hyra samt gjorda investeringar på 10,2 mnkr. Detsamma gäller den permanenta driftkostnadsökningen för förhyrning av kontorslokaler avseende 40 personer från 2017, till en kostnad av 1,0 mnkr.

Ombyggnaden ger förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare, vilket antas öka entré- och försäljningsintäkter.

#### Samråd

##### Länsstyrelsen

Samråd sker fortlöpande med Länsstyrelsen som kommer att tillståndspröva ombyggnationen efter det att bygghandlingar är framtagna. En antikvarisk konsekvensanalys tas fram inför detta.

#### 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. 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.

### **Trafikkontoret**

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

### **Övriga**

Samråd kommer också att ske med stadsledningskontoret och stadens övriga berörda förvaltningar.

### **Miljökonsekvenser**

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

Genom installation av centralkyla, isolerade fönster, nya styr- och reglersystem, styrd belysning samt värmeåtervinning kommer renoveringen och utbyte av de tekniska installationerna att ge en minskad miljöpåverkan då de blir mer effektiva ur energisynpunkt.

Med nuvarande klimatskal och utbyte av innerfönster till energiglas uppnås energianvändningen enligt BBR ca 150 kWh/ kvm, år. Med tilläggsisolering av vindar skulle energianvändningen kunna sänkas ytterligare något vilket kommer studeras i nästa fas.

### **Risker**

Skyddsföreskrifterna som är kopplade till fastigheten kan innebära att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte får genomföras. Det finns en risk att Länsstyrelsen inte godkänner föreslagna håltagningar i byggnaden vilket kan leda till tids- och kostnadsökningar.

Det finns förekomst att asbest i byggnaden som kan föranleda höga saneringskostnader.

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.

En risk- och konsekvensutredning har tagits fram.

### **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med löpande

lägesrapporter fram till dess att projektet avslutas.

### **Kommunikationsplan**

En kommunikationsplan kommer att tas fram gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

### **Beredning**

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

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 5 maj 2014 har i huvudsak följande lydelse.

#### *Bakgrund*

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. Nämndernas samråd med stadsledningskontoret inför inriktningsbeslutet anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott i augusti 2013.

Byggnaden Södra stadshuset bedömdes vara i relativt gott skick, men med behov av investeringar för att uppnå myndighetskrav, energieffektivisering och en acceptabel modern standard. Stockholms stadsmuseum önskade modernisera sin verksamhet och investera i större, klimat- och säkerhetsanpassade utställnings- och verksamhetslokaler. Utgifterna för att uppgradera byggnaden enligt myndighetskrav och till en acceptabel modern standard uppskattades till ca 15 mnkr. Kostnaden för föreslagna verksamhetsförändringar beräknades uppgå till ca 40 mnkr. Sammantaget gav det en investeringsutgift om 55 mnkr och en beräknad hyresökning för kulturnämnden med ca 3,2 mnkr per år.

#### *Ärendet*

Fastighets- och kulturnämnden föreslår i detta gemensamma ärende att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra ombyggnation av Södra stadshuset till en investeringsutgift om ca 90 mnkr, och att kulturnämnden till följd av investeringen medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 6 mnkr år ett.

Anledning till utgiftsökningen jämfört med inriktningsbeslutet är att den tekniska statusinventering som genomfördes år 2012 inte bedömde omfattningen av nya tekniska installationer och ombyggnadsarbeten rätt. De utgifter som ökat är i huvudsak relaterade till rivning och nybyggnation av kyl- och klimatanläggning, vatten- och avloppsledning samt el- och telesystemet.



Förslaget innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö. Syftet med ombyggnaden är att omdisponera lokalerna så att museet ska upplevas som öppnare och mer lättillgängligt för besökare. Principen är att förlägga de interna arbetslokalerna överst i byggnaden och utställningslokalerna i större utsträckning på de nedre planen. Ombyggnationen innebär en fördubbling av den publika ytan och medför ett behov av investering i en ny basutställning om Stockholm och stockholmarna, och att inventarier behöver införskaffas till en utgift om ca 25 mnkr.

Ombyggnaden av Södra Stadshuset kräver evakuering av samtlig personal (65 personer) under en period på cirka ett och ett halvt år, från och med februari 2015. Huvuddelen av kontorsarbetsplatserna evakueras till Frihamnen, där Stadsmuseet sedan tidigare har samlingar och personal i Magasin 5. När ombyggnaden är klar kommer entré-, butiks- och utställningspersonal liksom personalen knuten till faktarummet och Slussens bibliotek att flytta in i de nyinredda lokalerna vid Slussen (25 personer). Frågan om placeringen av övriga enheter kräver en långsiktig lösning. Den långsiktiga lösningen kommer att utredas separat.

#### *Ärendets beredning*

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets finansavdelning i samråd med förnyelseavdelningen.

#### *Stadsledningskontorets synpunkter och förslag*

Investeringen i ombyggnad och upprustning av Stadsmuseet prioriteras högt av fastighets- och kultur nämnden och i linje med prioriteringen har projektet inrymts inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsram. Stadsledningskontoret instämmer i nämndernas bedömning att det är lämpligt att genomföra projektet samordnat med ombyggnationen av Slussen och de trafik- och ledningsomläggningar som sker i nära anslutning till byggnaden.

Investeringsutgiften för ombyggnationen av Stadsmuseet beräknades i inriktningsbeslutet uppgå till 55 mnkr. Investeringsutgifterna uppgår i detta ärende sammantaget till 115 mnkr, vilket innebär en utgiftsökning om mer än 100 procent. Kalkylerna i ett inriktningsbeslut är preliminära, och av nödvändighet baserade på schabloner och antaganden. Stadsledningskontoret anser dock att avvikelser mellan den preliminära och slutliga kalkylen för investeringen i Stadsmuseet är anmärkningsvärd. Det är angeläget att beslutsunderlagen i ett tidigt skede innehåller tillräckliga marginaler för att hantera eventuella utgiftsökningar som kan identifieras vid en mer noggrann teknisk genomgång. Det är också av stor vikt att nämnderna på ett tidigt stadium identifierar eventuella behov av investeringar i till exempel inventarier som uppstår till följd av ett större investeringsbeslut. Stadsledningskontoret vill därför uppmana fastighetsnämnden att säkerställa att en intern erfarenhetsåterföring sker i syfte att vidareutveckla nämndens investeringsprocess. Även kultur nämnden uppmanas detsamma ur såväl ett driftsperspektiv som ett investeringsperspektiv.

Stadsledningskontoret förutsätter att den investeringskalkyl som 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 ca 11,4 mnkr år 1. Nämnderna bedömer även att ombyggnaden ger förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare, vilket antas öka entré- och försäljningsintäkter. Kulturnämndens begäran om en utökad driftsbudget får behandlas i kommande budgetarbete med hänsyn tagen till nämndens totala kostnads- och intäktsutveckling.

Stadsledningskontoret förordar att nämndens utredning av omlokalisering av kontorsarbetsplatserna från Stadsmuseet samordnas med nämndens uppdrag att pröva flytt från citycentralt belägna lokaler i syfte att uppnå en effektivisering av stadens administrativa lokaler. Vid en flytt från dessa lokaler torde nämndens hyreskostnad kunna minska jämfört med idag.

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 90 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 25 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

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 ca 6 mnkr år ett. Invigningen av museet planeras till oktober 2016, och hyresökningen beräknas därmed få helårseffekt år 2017.

Bilagor

1. Ombyggnad och upprustning av fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38, Stadsmuseet. Genomförandebeslut. Fastighetsnämnden 2014-04-08. Kulturnämnden 2014-04-08.