

2015-02-02

Handläggare Fastighetskontoret  
Tommy Waldnert  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 275 30  
[tommy.waldnert@stockholm.se](mailto:tommy.waldnert@stockholm.se)

Handläggare Idrottsförvaltningen  
Maria Klavdianou-Lundell  
Utvecklingsavdelningen  
Telefon: 08-508 276 09  
[maria.klavdianou.lundell@stockholm.se](mailto:maria.klavdianou.lundell@stockholm.se)

Handläggare Kulturförvaltningen  
Martin Hafström  
Medborgarplatsens bibliotek  
Telefon: 08-508 311 41  
[martin.hafstrom@stockholm.se](mailto:martin.hafstrom@stockholm.se)

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2015-02-17  
Idrottsnämnden  
2015-02-17  
Kulturnämnden  
2015-02-17

## Upprustning och utveckling av Medborgarhuset med idrottsnämndens lokaler.

Reviderat inriktningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset med idrottsnämndens lokaler i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Fastighetskontoret ges i uppdrag att ta fram underlag till genomförandebeslut till en kostnad om ytterligare 13 mnkr till totalt 25 mnkr varav 10 mnkr för idrottsnämndens lokaler.
2. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för upprustning och utveckling av Medborgarhuset, med en sammanlagd investeringsutgift om 200 mnkr för de av idrottsnämnden inhyrda lokalerna. Inför kommande genomförande beslut får förvaltningen rätt att av fastighetskontoret beställa framtagning av de handlingar som behövs för att genomföra projektet.
3. Idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om cirka 10 mnkr år 1.
4. Kulturnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut med revideringen i kulturnämndens program i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt att idrottsnämndens lokaler även ingår i

**Fastighetskontoret**  
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 270 40  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se/fastighetskontoret](http://stockholm.se/fastighetskontoret)

upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset.

5. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Juan Copovi Mena	Berit Svedberg	Olof Öhman
Förvaltningschef	Förvaltningschef	Förvaltningschef
Fastighetskontoret	Kulturförvaltningen	Idrottsförvaltningen

### Sammanfattning

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm invigdes år 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och möteslokaler, bibliotek och bad. Tre stora huskroppar byggdes som sammankopplades med mellanliggande hiss- och trapphus samt med gemensamma botten- och källarplan.

Enligt utredningsbeslut från år 2011 har fastighetskontoret utrett hur Medborgarhuset kan rustas upp och utvecklas för att bli ett mer attraktivt besöksmål samt bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö. Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett minialternativ som beskriver vilka åtgärder som måste göras för att uppgradera byggnadens tekniska standard och vilka åtgärder som krävs för att verksamheterna ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt med dagens förutsättningar. Det andra alternativet är ett utvecklingsalternativ där en omdisponering av ytorna bidrar till att skapa ytterligare mervärden i form av en mer tillgänglig byggnad, bättre avkastning och fler besökare till anpassade moderna lokaler som tillmötesgår dagens krav. En betydande del i det fortsatta arbetet är att göra byggnaden tillgänglig och öppen för besökarna.

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

I idrottsförvaltningens lokaler föreslås en renovering av de befintliga lokalerna med viss omdisponering med hänsyn till hur ombyggnationen blir i övriga huset. Målet är att badet ska bli en del av det framtida Medborgarhuset. Investeringskostnaden för förslaget är cirka 200 mnkr baserat på idrottsnämndens program samt en del förprojektering. Självkostnadshyran för investeringen, räntor och avskrivningar, för idrottsförvaltningen bedöms till cirka 10 mnkr per år.

I reviderat inriktningsbeslut föreslås en ny placering för kulturförvaltningen. Det blir i samma huskropp men från våning 0 till våning 3 samt våning 5 istället för mellan våning -2 till våning 3.

Biblioteket får således ingen direkt anknytning till tunnelbanan men kommer att bedriva viss verksamhet i entréplan, barn- och vuxenavdelning på våning 1 och ungdomsbiblioteket Punkt Medis på våning 2. Kulturskolan kommer att finnas på våning 3 och 5. Investeringskostnaden i förslaget är ca 110 mnkr vilket ger en självkostnadshyra för kulturnämnden på cirka 5,5 mnkr per år. Kostnaden baseras på en uppskattning av kvadratmeterpris för renovering av dessa ytor.

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr.

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

Det övergripande miljömålet för Medborgarhuset är att miljöklassa byggnaden och minska energiförbrukningen med cirka 20 procent.

### **Bakgrund**

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm invigdes år 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och möteslokaler, bibliotek och bad. Tre stora huskroppar byggdes som sammankopplades med mellanliggande hiss- och trapphus samt med gemensamma botten- och källarplan. Arkitekt var Martin Westerberg. Byggnaden är totalt på cirka 14 000 kvm. De verksamheter som finns i huset idag är av olika karaktär (Kulturskola med teater-, musik-, dans-, och konst och medieundervisning, simhall, bibliotek, konserter och vuxenutbildning med flera) och följer i stor utsträckning de ursprungliga idéerna med byggnaden, som bygger på frivillighet och människors lust att uppleva, lära, läsa, gestalta och röra sig. I den östra huskroppen finns bland annat Stora hörsalen, Ljunglöfssalen och Ljunglöfska salongen samt restauranger och nattklubbar. I den mittersta huskroppen inryms Forsgrénska badet och en gymnastiksal. I det västra huset finns lokaler som inrymmer stadens största stadsdelsbibliotek och enda renodlade ungdomsbibliotek; ”Punkt Medis”, studie- och möteslokaler, vuxenutbildning, tv-kanalen ”Öppna kanalen” och Kulturskolans teaterverksamhet med kostym- och rekvisitaförråd, verkstad, syateljé och repetitionssal.



Medborgarhuset är ”blåklassad” enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och har skyddsbestämmelser enligt plan vilket innebär att byggnaden har ett särskilt bevarandevärde och ett särskilt skydd mot såväl förändringar av exteriören som delar av interiören.

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

Genom åren har ombyggnader skett i olika delar av byggnaden. Dessa har inte varit samordnade och lokalfrågorna har lösts utifrån sin tids aktuella behov. Badet genomgick en omfattande renovering 1987-90 och i biblioteksdelen genomfördes en ombyggnad 2004-05, då ungdomsbiblioteket ”Punkt Medis” och en ny biblioteksentré skapades. Byggnaden som helhet har aldrig genomgått en större övergripande ombyggnad och är nu i behov av omfattande renoveringar.

De verksamheter som finns i huset idag är:

- Kulturförvaltningen med bibliotek och kulturskola.
- Idrottsförvaltningen med Forsgrénka badet, gym och idrottshall.

- Studieförbundet Sensus.
- Konsertlokalen Debaser.
- Restaurangen Pizza Hut.
- Nattklubben Göta Källare.
- Restaurangen BAR54.
- Sushirestaurang.
- Tv-kanalen ”Öppna kanalen”.

Inriktningsbeslutet omfattar omförhandlingar av samtliga hyresavtal till kortare hyrestid med anledningar av ombyggnationen.

Enligt utredningsbeslut från år 2011 har fastighetskontoret utrett hur Medborgarhuset kan rustas upp och utvecklas för att bli ett mer attraktivt besöksmål samt bidra till målen att skapa en hållbar stadsmiljö och ett offentligt rum i världsklass. Utredningen har resulterat i två olika alternativ. Ett minialternativ som beskriver vilka åtgärder som måste göras för att uppgradera byggnadens tekniska standard och vilka åtgärder som krävs för att verksamheterna ska kunna bedrivas på ett effektivt sätt med dagens förutsättningar. Det andra alternativet är ett utvecklingsalternativ där en omDispositionering av ytorna bidrar till att skapa ytterligare mervärden i form av en mer tillgänglig byggnad, bättre avkastning och fler besökare till anpassade moderna lokaler som tillmötesgår dagens krav. Fastighetsnämnden och kulturnämnden beslutade den 4 februari 2014 om utvecklingsalternativet för inriktningen av Medborgarhuset.

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

### **Mål och syfte**

Målet för utvecklingen av Medborgarhuset är:

- Skapa ett förnyat medborgarhus som stödjer den ursprungliga donationsfondens syfte; kropp, själ och bildning.

- Förstärka byggnadens ursprungliga syfte att skapa förutsättningar för ungdomar att förbereda sig för framtidens utmaningar.
- Förbättra tillgängligheten och kommunikationen till och inom byggnaden.
- Genomföra nödvändiga renoveringar för att uppnå en acceptabelt modern standard samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde.
- Bidra till en hållbar stadsmiljö.
- Att bidra till folkhälsan genom ett bad för alla.
- Bidra till att förbättra tryggheten i området.

### **Åtgärder**

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

#### *Idrottsnämndens lokaler*

Renoveringsbehovet är stort i Forsgrénska badet där bassängen har omfattande skador och är utsatt för mycket fukt och där armeringen rostas så mycket så att bärigheten måste kontrolleras löpande. Det är vattenreningen som finns under bassängen som ger en hög relativ fuktighet som i sin tur angriper bassängkonstruktionen. En ny vattenrening föreslås vid renovering av hela bassängen. Ventilationen klarar inte ta hand om de fuktmängder som behöver tas om hand och därför har reningsbassängerna täckts över. Detta bör sakta ner skadeutvecklingen på flera områden. Korrosionen breder dock fortfarande ut sig och konstruktionen måste därför hållas under uppsikt. Fuktvandningsproblem som finns idag måste lösas för hela fastigheten.

Eftersom det är stora skador på bassängkonstruktionen föreslås därför att den befintliga bassängen rivs och att staden istället bygger en ny bassäng som kan planeras efter dagens behov. I utredningen som gjorts med idrottsförvaltningen är förslaget att det finns tre bassänger i entréplan med tillhörande omklädningsrum. De som finns idag är en 25-metersbassäng, en undervisningsbassäng och en barnbassäng av ungefär en undervisningsbassängs yttorlek, men med lägre vattendjup. I utredningen föreslås att barnbassängen ersätts med en undervisningsbassäng. Detta för att bättre kunna möta det samlade behovet för simskola, gruppträning, personer med funktionsnedsättning och övrig allmänhet. Att ersätta barnbassängen med en ny undervisningsbassäng är en marginal

kostnadsökning och behöver utredas vidare. Denna plan baseras på att skapa en god tillgänglighet till och inom badet. Med dessa funktioner på samma plan innebär det en ökning av ytorna på entréplan.

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

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

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

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

### ***Kulturnämndens lokaler***

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

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

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

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

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

### *Effektivisering av ytor*

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

### *Tillgänglighet*

Det ska vara möjligt för alla att besöka Medborgarhuset. Tillgänglighetsutredningen visar att åtgärder krävs för bland annat hissar, ledstråk, nivåskillnader och toaletter. Utredningen visar också att tydliga kommunikationsvägar till och inom byggnaden är nödvändiga. En ny gemensam entré för Medborgarhuset planeras mellan trapporna mot Medborgarplatsen där dagens entré till badet



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

Tillgängligheten runt huset bör också förbättras. Fastighetskontoret och trafikkontoret har gemensamt utrett hur detta skulle kunna se ut och åtgärder som föreslås är bland annat att kättingarna runt huset, parkeringsmöjligheterna samt lastzoner på Folkungagatan tas bort. Detta skulle sammantaget ge ett mer generöst och tillgängligt Medborgarhus.



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

### Tidsplan

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

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

Planeringen med eventuell etappindelning av renovering pågår och planen för avbrotten och evakueringar för hyresgästerna kommer att vara klar till genomförandebeslutet.

### **Organisation**

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

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

### **Ekonomi**

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 485 mnkr.

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

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

För projektet som helhet innebär detta att den totala investeringen bedöms i inriktningsbeslutet till 485 mnkr, varav 285 mnkr enligt

tidigare beslut och tillägg för idrottsnämndens lokaler om cirka 200 mnkr.

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

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

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

Investeringskostnaden för kulturnämndens lokaler i förslaget är cirka 110 mnkr vilket ger en självkostnadshyra för investeringen hos kulturnämnden på cirka 5,5mnkr per år. Dessa kostnader är baserade på kvadratmeterpris. Kulturförvaltningens hyra idag är cirka 4,5 mnkr för cirka 3100 kvadratmeter. I förslaget ökar kulturnämndens yta till cirka 4300 kvadratmeter.

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

Kostnader för evakueringar av samtliga hyresgäster ingår i föreslagen budget inför genomförandebeslut.

Ombyggnaden kommer att ge framtida driftkostnadsökningar för kulturnämnden och idrottsnämnden. Detta specificeras i förslag till genomförandebeslut.

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

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

### **Samråd**

Det har varit en nära dialog med övriga förvaltningar som trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. De två sistnämnda som hyresgäster i Medborgarhuset. Kontoret har även en kontinuerlig dialog och möten med övriga hyresgäster i byggnaden. Avstämningar sker även med skönhetsrådet gällande den exteriöra inverkan på stadsmiljön. Samråd har skett och kommer att fortsätta med stadsledningskontoret.

### **Miljökonsekvenser**

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

### **Barnkonsekvenser**

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

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

### **Risker**

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

- Att oförutsedda behov av åtgärder uppkommer vilket kan leda till fördyringar. Detta hanteras genom att den fortsatta utredningen görs mer detaljerad för att minska denna risk.

- Att kostnaderna för att bevara de kulturhistoriska värdena inte i förväg helt kan förutses.
- Att bygga i etapper. Detta är svårt att uppskatta gällande både tid och kostnader.

### **Plan för uppföljning**

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

### **Analys**

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

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

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Investeringskalkyl Medborgarhuset, bilaga 1
2. Investeringskalkyl idrottsnämndens lokaler, bilaga 2
3. Investeringskalkyl kulturnämndens lokaler, bilaga 3