



Handläggare Fastighetskontoret
Tommy Waldnert
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 275 30
tommy.waldnert@stockholm.se

Handläggare Kulturförvaltningen
Martin Hafström
Medborgarplatsens bibliotek
Telefon: 08-508 311 41
martin.hafstrom@stockholm.se

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

Till
Fastighetsnämnden
2016-02-02

Kulturnämnden
2016-02-09

Idrottsnämnden
2016-02-02

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandebeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset i enlighet med detta tjänsteutlåtande. Fastighetskontoret ges i uppdrag att genomföra ombyggnad av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 670 mnkr vilket förutsätter att utökade medel om 177 mnkr tilldelas.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att upphandla och teckna avtal för genomförande för ombyggnad av Medborgarhuset.
3. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige.

Kulturnämnden beslutar:

1. Kulturnämnden godkänner ombyggnaden av Medborgarhuset i enlighet med detta tjänsteutlåtande och ger kulturförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret med utökad hyra om 10 mnkr per år.
2. Kulturnämnden godkänner kulturförvaltningens beräknade investeringsutgifter på totalt 17,5 mnkr.
3. Kulturnämnden godkänner därutöver en tidsbegränsad ökad driftskostnad för bibliotek och kulturskola på totalt 4,75 mnkr för projektperioden hösten 2016 – vintern 2019.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Idrottsnämnden beslutar:

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag till ombyggnad av Medborgarhuset till en sammanlagd investeringsutgift om 225 mnkr inom ram.
2. Idrottsnämnden ger, efter godkännande av kommunfullmäktige, förvaltningen i uppdrag att teckna tillägg till nuvarande hyresavtal med fastighetskontoret om 12 mnkr år 1.
3. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av hyrestillägget om 12 mnkr år 1 till följd av investeringen.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Inga Lundén
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

Medborgarhuset invigdes 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och mötesplatser, bibliotek och bad. I december 2014 firade huset 75 år. På grund av sin livslängd står byggnaden idag inför en omfattande renovering och verksamhetsanpassningar.

Den planerade renoveringen kommer att ske av hela byggnaden och omfatta cirka 20 000 kvadratmeter. Den uthyrbara ytan kommer att öka från cirka 14 000 kvadratmeter till cirka 15 000 kvadratmeter. Kommunikationsytor och teknikutrymmen kommer att utgöra cirka 5 000 kvadratmeter.

Påbyggnadsytorna föreslås öka från tidigare beslutade 300 kvadratmeter till cirka 2 700 kvadratmeter. Dessa påbyggnader föreslås med anledning av att hyresgästernas program för verksamhetsytor och teknikytor ökat. Kapaciteten ökar därmed. Detta förslag har tagits fram tillsammans med Stadsmuseet och Skönhetsrådet.

Det ska vara möjligt för alla att besöka Medborgarhuset och tillgänglighetsåtgärder både till och inom byggnaden kommer att vara en stor del i arbetet med att göra Medborgarhuset till en attraktiv mötesplats på Södermalm. 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 utgöra en viktig funktion för att skapa en tillgänglighet för besökare att ta sig till husets olika verksamheter.

Biblioteket kommer under byggtiden att bedriva verksamhet huvudsakligen inriktad mot barn i en tillfällig lokal i Söderhallarna vid Medborgarplatsen. Kulturskolans musikundervisning och enhetsadministration evakuerades på grund av arbetsmiljöskäl redan i början av 2015 till Söderhallarna. Kvarstående teater- och dansverksamhet i Medborgarhuset ska evakueras till andra lokaler. Planerad inflyttning för biblioteket är satt till årsskiftet 2018/2019. Kulturskolan beräknas flytta åter till Medborgarhuset under sommaren 2018 alternativt sommaren 2019. Forsgrenska badet kommer att öppna 3 år efter stängning vilket innebär sommaren 2019.

Ljunglöfska salongen har donerats till Stockholms stad av grosshandlare Robert Ljunglöf. Tillgången till rummet kommer att hanteras av Stadsmuseet. Avsikten med rummet var att salongen skulle användas för intimare sammankomster, musikaliska soaréer och dylikt.

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 670 mnkr. Idrottsnämndens del utgör 225 mnkr av investeringen och kulturnämndens del 185 mnkr. Resterande belopp utgörs av restarande delar av huset. Projektavkastningen för projektet som helhet har förbättrats i jämförelse med inriktningsbeslutet från februari 2014 från -0,3 % till 5 %.

Målet är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå silver.

Utlåtande

Bakgrund

I september 2011 beslutade åtta olika nämnder inom Stockholms stad i ett utredningsbeslut att projektet Södermalms hjärta skulle utreda hur staden kunde omdana området kring Medborgarplatsen i syfte att skapa en attraktiv mötesplats. Fastighetsnämnden beslutade att genomföra en utredning för renovering och utveckling av Medborgarhuset. I februari 2014 beslutade fastighetsnämnden och kulturnämnden en inriktning för Medborgarhuset som innebar en utveckling av huset till en mer attraktiv mötesplats. I februari 2015 togs ett reviderat inriktningsbeslut som innebar att även idrottsnämnden beslutade om en renovering och utveckling av sina lokaler i Medborgarhuset.

Flera verksamheter i huset är i behov av mer funktionella lokaler för att utveckla sina verksamheter. I samband med renoveringen är inriktningen att utveckla huset till en attraktiv mötesplats på Södermalm, där verksamheterna kan möta besökarnas behov. Konceptet för huset är *Kropp, själ och bildning* vilket speglar husets verksamheter med framförallt bad, idrottshall, bibliotek och Kulturskolans teater-, bild-, dans- och musikverksamhet. Detta koncept kommer att vara vägledande i den fortsatta utvecklingen.

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

Medborgarhuset är en "blåklassad" byggnad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och har skyddsbestämmelser enligt detaljplan vilket innebär att byggnaden har ett särskilt bevarandevärde och ett särskilt skydd mot såväl förändringar av exteriören som delar av interiören.

Mål och syfte

Målet för utvecklingen av Medborgarhuset är att:

- 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 och god arbetsmiljö samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde.
- Bidra till en hållbar stadsmiljö.
- Bidra till folkhälsan genom ett bad för alla.
- Bidra till att förbättra tryggheten i området.



Åtgärder

Medborgarhuset invigdes 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och mötesplatser, bibliotek och bad. I december 2014 firade huset 75 år. På grund av sin livslängd står byggnaden idag inför en omfattande renovering och verksamhetsanpassning.

Renoveringen kommer att ske av hela byggnaden och omfatta cirka 20 000 kvadratmeter. Den uthyrbara ytan kommer att öka från cirka 14 000 kvadratmeter till cirka 15 000 kvadratmeter. Kultur- nämndens och idrottsnämndens lokaler motsvarar cirka 9 200

kvadratmeter av de cirka 15 000 kvadratmeter som utgör uthyrbar yta. Kommunikationsytor och teknikutrymmen kommer att utgöra cirka 5 000 kvadratmeter.

I inriktningsbeslutet föreslogs påbyggnad om cirka 300 kvadratmeter. I projekteringen föreslås fler ytor tillkomma. Påbyggnadsytorna föreslås öka till cirka 2 700 kvadratmeter. Dessa påbyggnader föreslås med anledning av att hyresgästernas program för verksamhetsytor och teknikytor har ökat. Kapaciteten för fler besökare ökar därmed.

Tillkommande yta skapas genom att ljusgårdar byggs in, vilket innebär mer uthyrbar yta. Teknikutrymmen på taket kommer även att utökas. Detta förslag har tagits fram tillsammans med Stadsmuseet och Skönhetsrådet.

Ytterligare tillkommande yta om cirka 300 kvadratmeter skapas under den nya bassängen. Denna yta kommer att hyras av idrottsnämnden för teknikutrymmen.

Det ska vara möjligt för alla att besöka Medborgarhuset och tillgänglighetsåtgärder både till och inom byggnaden kommer att vara en stor del i arbetet med att göra Medborgarhuset till en attraktiv mötesplats på Södermalm. En ny gemensam entré för Medborgarhuset planeras mellan trapporna mot Medborgarplatsen där dagens entré till badet ligger. Den anordning som idag finns utanför entrén kommer att tas bort. Den gemensamma entrén ska även fortsättningsvis vara entré till badet men också utgöra en viktig funktion för överblicken och tillgängligheten till husets övriga verksamheter. Yta finns även avsatt för möjligheten att erbjuda allmänna toaletter och barnvagnsparkering för besökare till Medborgarhuset. Kontakten mellan husets verksamheter och tunnelbaneuppgången vid Folkungagatan kommer också att utnyttjas bättre med entré från tunnelbaneuppgången och kontakt via rulltrappa och hiss till huvudentrén. Detta kommer att förbättra tillgängligheten till och från samt inom huset. Kommunikationen inom bygganden kommer även att förbättras horisontellt mellan trapphusen.



Tillgängligheten runt huset bör också förbättras. Fastighetskontoret och trafikkontoret arbetar gemensamt för att se hur detta skulle kunna göras. Bland annat föreslås att parkeringsmöjligheterna samt lastzoner på Folkungagatan tas bort då all inlastning kommer att ske i lastfaret under Medborgarplatsen. Kättingarna runt huset föreslås tas bort för att skapa en bättre tillgänglighet på torget och till Medborgarhuset. Detta innebär att biltrafiken tas bort från torget och endast möjlighet för tillgänglighetsfordon ges.

De planerade restaurangerna placeras i entréplan på både västra och östra flygeln med viss access på fler plan. Samtliga hyresgästers logistik kommer att ske via lastfaret där anpassningar görs för både lager och avfallshantering. Hissar kommer även att dras ned till detta plan för att skapa en effektiv logistik mellan lager och verksamhetslokal. I källarplan kommer även tankar för hantering av matavfall för återvinning att finnas.

Innergårdarna som skapas mellan flyglarna, när påbyggnader sker mot Folkungagatan, kommer att övertäckas med glastak för att på så sätt skapa klimatanpassade lokaler; i östra flygeln för bibliotek och kulturskolan samt i västra flygeln för annan verksamhet.

I samband med Medborgarhusets 75-års jubileum under 2014 genomfördes en medborgardialog tillsammans med stadsdelsförvaltningen. De synpunkter och idéer som inkom har beaktats i projektet. Vad som framkom tydligast i dialogen var ett bevarande av badet samt förlängda öppettider, något som projektet möjliggör.

Kulturnämndens lokaler

Kulturnämndens verksamheter i dagens Medborgarhus är:

- Kulturskolans musik-, dans- och teaterverksamhet med tillverkningsateljéer för kostym och rekvisita samt verkstad.
- Tranströmerbiblioteket med barnbibliotek och ungdomsbiblioteket PUNKTmedis.

Efter ombyggnaden av Medborgarhuset kommer samtliga kulturnämndens verksamheter att vara i östra flygeln.

- Biblioteket får ett tidningsrum med café på gatuplan. Biblioteket förläggs till Stora Hörsalen vars höga rymd och arkitektoniska kvaliteter bevaras och återskapas. Ljuset från de breda vertikala fönsterbanden mot Götgatan tillvaratas och förs via nya inre öppningar in i den stora salen. Biblioteks huvudreception placeras i den stora foajén, hörsalen blir barnbibliotek, ungdomsbiblioteket med Punkt Medis förläggs till hörsalens övre plan medan vuxenbiblioteket placeras i den nya uppglasade innergården. För att skapa en länk till lokalernas historiska funktion bevaras den tidigare biljettkuren i Stora Hörsalens foajé. En tidigare borttagen trappa återinstalleras och biljettkuren får en ny funktion som ungdomarnas egen smitväg upp till Punkt Medis.
- Kulturskolan får nya större lokaler på plan 6, 7 och 8 vilket innebär att lokalerna får dagsljus. Vidare skapas undervisningsrum med god ventilation för både elever och medarbetare. Lilla Hörsalen byggs om till en flexibel teaterscen med teleskopläktare för 90 sittplatser och två mindre dramarum. Den ståtliga foajén och omgivande korridor blir entré med sittplatser för väntande föräldrar och syskon. Befintlig garderobsdisk bevaras. Dans- och musiklokaler som haft sin placering på plan 8 byggs om så att de blir funktionella och akustikanpassade. Teaterns ateljé och verkstad samt en ny bildsal samlas med en god förbindelse till teaterlokalerna.

Personalutrymmen samordnas mellan kulturskolan och biblioteket i nya utrymmen på plan 5. Kulturförvaltningen kommer också att ha gemensamt lunchrum med idrottsförvaltningen och Sensus på plan 8. Dessa utrymmen kommer att hyras av biblioteket och vidaredebiteras till övriga hyresgäster. Bibliotekets totala yta kommer vara ungefär lika stor som idag (drygt 1 800 kvadratmeter) medan de publika biblioteksytorna ökar med cirka 400 kvadratmeter, då

magasins- och källarutrymmen minskas och de administrativa ytorna i långt högre grad än idag kommer att samutnyttjas med Kulturskolan och idrottsförvaltningen.

Kulturskolans ytor utökas med cirka 700 kvadratmeter till cirka 1800 kvadratmeter. Den utökade lokalytan avser både en förbättrad arbetsmiljö för personal och elever. Detta ger möjlighet till en kraftig ökning av verksamhetsutbudet med flera hundra nya elevplatser. Det blir en helt ny bildsal och utökade teaterlokaler i en lokal som är ovan jord och inte som idag i källarplan



Den föreslagna lösningen innebär att två grundläggande utvecklingsbehov av bibliotekets verksamhet som inte kan tillgodoses i nuvarande lokaler som kommer att lösas. Dels kan bibliotekslokalerna helt tillgängliggöras för funktionshindrade, 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 kvadratmeter, mot nuvarande cirka 100 kvadratmeter. Vidare ger lösningen med att placera ungdomsbiblioteket PUNKTmedis på ett eget våningsplan ökade möjligheter till verksamhetsutveckling. Verksamheten kan efter en ombyggnad profileras på ett tydligare sätt och utrymmes- och intressekonflikter med andra målgrupper kan undvikas.

Kulturskolans samordnade lokallösning med tillverkningsateljéer för kostym och rekvisita, verkstad och ny bildsal i nära anslutning

till teaterlokalerna, tillgodoser ett viktigt utvecklingsbehov och möjliggör ett större verksamhetsutbud. Samtidigt åtgärdas nuvarande arbetsmiljöbrister när det skapas tillgängliga lokaler och en god arbetsmiljö för elever och personal

Därutöver bedöms samband och samverkan mellan kulturförvaltningens verksamheter (bibliotek och kulturskola) stärkas, då vissa verksamhetsytor samt administrativa ytor kan samutnyttjas på ett bättre sätt än idag. De ombyggda och förändrade lokal-lösningarna skapar också utvecklingsmöjligheter för samverkan med andra aktörer såväl inom som utom Medborgarhuset.

Ljunglöfska salongen har donerats till Stockholms stad av grosshandlare Robert Ljunglöf. Tillgången till rummet kommer att hanteras av Stadsmuseet. Avsikten med rummet var att salongen skulle användas för intimare sammankomster, musikaliska soaréer och dylikt.

Biblioteket kommer under byggtiden att bedriva verksamhet huvudsakligen inriktad mot barn i en tillfällig lokal i Söderhallarna vid Medborgarplatsen. Ungdomsbiblioteket PUNKTmedis kommer under byggnadstiden att arbeta uppsökande, främst i stadens södra förorter. Kulturskolans musikundervisning och enhetsadministration evakuerades på grund av arbetsmiljöskäl redan i början av 2015 till Söderhallarna. Kvarstående teater- och dansverksamhet i Medborgarhuset ska evakueras till andra lokaler.

Idrottsnämndens lokaler

Renoveringsbehovet är stort i Forsgrenska badet där bassängen har omfattande skador och som är utsatt för mycket fukt och där armeringen rostas så mycket så att bärlagarna måste kontrolleras löpande. 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. Förslaget är att det byggs tre nya bassänger i entréplan med tillhörande omklädningsrum, en 25 meters bassäng med möjlighet för konstsim och två mindre undervisningsbassänger. Undervisningsbassängerna kommer att ha höjnings- och sänkbara botten. Detta för att bättre kunna möta det samlade behovet för simskola, gruppträning, funktionshindrade och övrig allmänhet. 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.

För idrottsförvaltningens personalytor kommer de placeras utifrån verksamhetens behov och vissa personalytor komma att samordnas med kulturförvaltningen.

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.

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.

Bokningsbara samlings- och möteslokaler via idrottsförvaltningens bokningssystem kommer att finnas på plan 7.

Gemensam reception för de kommunala verksamheterna som idrottsnämnden kommer ansvara för. Motsvarande den reception som idrottsnämnden har idag med komplement för kulturnämndens

verksamhetsinformation. Övriga hyresgäster kommer att få möjlighet att anvisa information om respektive verksamhet i husets entré.

Idrottsnämndens verksamhetsperspektiv

Projektet beräknades från början ta två år och projekttiden har nu utökats till tre år för badets räkning. Detta beror på att hela projektet är mycket komplext, inte minst tekniskt, och processerna kring projektet och projekteringen har tagit längre tid än först beräknat. Detta innebär att idrottsförvaltningens möjlighet att erbjuda verksamhet både för föreningslivet och för allmänheten påverkas negativt under en längre period än beräknat. Tillsammans med övriga simhallsrenoveringar innebär detta projekt att det under en period kommer att finnas ett lägre utbud av möjligheter till simning i staden än vad det vanligtvis gör.

I Forsgrenska badet bedrivs simskolor, allmänhetens tider samt viss föreningsverksamhet, främst konstsimm. Konstsimmets är beroende av djup i bassängen och kommer under ombyggnadstiden att främst hänvisas till Kronobergsbadet. Tidsfördelningen för detta kommer att ingå i den allmänna fördelningsplaneringen för all simverksamhet. Då GIH kommer att vara stängt delvis samma period som Forsgrenska badet kan antalet tilldelade timmar för bland annat konstsimmets påverkas. Det kan även innebära att andra anläggningars fördelning av tider påverkas.

Forsgrenska badet står för cirka 10 % av stadens egen simskoleverksamhet. Under stängningsperioden så innebär detta att flera parallella lösningar får samspela för att tillgodose behovet av simskola. En del ersättningstid kommer att planeras in på Kronobergsbadet. Även Nälstabadet och Liljeholmsbadet kan bli aktuella att lägga simskoletimmar i. Eventuellt kan även Eriksdalsbadet utöka sin verksamhet något. Övriga bad är informerade om vikten av att behålla de simskoletider de redan har.

Allmänheten kommer att hänvisas till övriga bad. Eriksdalsbadet är det bad som ligger geografiskt närmast, men även de övriga baden kommer sannolikt att fungera som ersättningsbad för allmänheten.

Tidsplan

Byggarbeten planeras påbörjas genom rivning under hösten 2016. Badet kommer att stängas redan sommaren 2016 på grund av bassängens dåliga skick. Inflyttning för vissa verksamheter kommer att påbörjas under hösten 2018. Planerad inflyttning för biblioteket

är satt till årsskiftet 2018/2019. Kulturskolan beräknas flytta åter till Medborgarhuset under sommaren 2018 alternativt sommaren 2019. Forsgrenska badet kommer att öppna tre år efter stängning, vilket innebär sommaren 2019.

Organisation

Fastighetskontoret ansvarar för genomförandet av projektet. Fastighetskontoret arbetar tillsammans med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Ekonomi

Den totala investeringsbudgeten för projektet bedöms till 670 mnkr. Idrottsnämndens del utgör 225 mnkr av investeringen och kulturnämndens del 185 mnkr. Resterande belopp utgörs av resterande delar av byggnaden. Av de 670 mnkr finns 493 mnkr inplanerade varav 225 mnkr inom idrottsnämndens ram och 268 mnkr i fastighetsnämndens utökade ram. Detta betyder att ytterligare 177 mnkr behövs i fastighetsnämndens utökade ram.

(mnkr)	Budgetram	t.o.m 2015	2016	2017	2018	2019	Totalt
Medborgarhuset	Utökad	23	55	100	90	0	268
Forsgrenska badet	Inom	10	30	70	70	45	225
Nuvarande							493
Föreslaget genomförandebeslut							670
Utökning av ram	Utökad						177

Självkostnadshyrorna för idrottsnämnden blir 12 mnkr mer per år än vad hyrorna är idag. För kulturnämnden blir hyresökningen 10 mnkr. Bibliotekets ökade hyra blir 5 mnkr och för kulturskolan ökar hyran med 5 mnkr. I hyreskostnaden ingår fastighetskontorets driftkostnader för respektive verksamhet.

Projektavkastningen för projektet som helhet förbättras i jämförelse med inriktningsbeslutet från februari 2014 från -0,3 % till 5 %. Avkastningen förbättras på grund av ökade tillbygganden som både bidrar till att få effektivare lokaler för verksamheterna men också att vi kan få marknadshyror, vilket ger en god avkastning. Innan ombyggnadsarbeten startas tecknas 50 % av avtalen med de externa hyresgästerna. Förhandling pågår med samtliga hyresgäster.

Skillnaden mellan inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet är att underlaget inför genomförandebeslut är en kalkylerad systemhandling som har uppfyllt de verksamhetskrav som kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen haft. Detta innebär att den lösning som finns föreslagen i genomförandebeslutet är förankrad och genomarbetad. Underlaget för inriktningsbeslutet var baserat på

uppdelade kvadratmeterpris och baserat på en utredning som tidigare gjorts. Den lösning som föreslås i detta ärende uppfyller både samtliga mål för projektet likväl som verksamheternas krav och önskemål för att klara ta emot fler besökare.

Bedömningen av investeringsbudgeten har förändrats från 485 mnkr till 670 mnkr. Det beror på att:

- Större omfattning av påbyggnader görs.
- Tekniska installationer för modern teknik kring ventilation och vattenrening i badet har visat sig kräva mer utrymme.
- Mer omfattande åtgärder med anledning av bevarandet av de kulturhistoriska värdena.
- Brandskyddsåtgärderna har blivit mer omfattande än tidigare beräknat.
- Stora åtgärder på stommen krävs för påbyggnad av ventilation för att uppfylla myndighetskrav.
- Det krävs större stomkompletteringar än vad som tidigare var planerat för bland annat tak för ljusgårdar.
- I utvecklingsprojektet fanns ingen plan på att renovera yttertrapporna, vilket visat sig behövas på grund av läckage ner i lastfaret.
- I lastfaret är åtgärderna mer omfattande än tidigare planerat.

Ekonomiska driftkonsekvenser för idrottsförvaltningen

Utöver den ökade hyreskostnaden kommer nämndens kostnader för personal och övrig drift att öka i och med utökningen med en undervisningsbassäng. Samtidigt beräknas intäkterna öka med motsvarande. Förvaltningen beräknar även att antal kunder kommer att öka eftersom det blir ett modernare bad, vilket även det kommer ge ökade kostnader och intäkter. Hur stor ökningen blir är svår att förutse.

Energianvändningen kommer att öka för idrottsnämndens lokaler. Detta beror på att ytan ökar och att kapaciteten för fler besökare ökar. Idag är kostnaden cirka 2,2 mnkr och denna kommer att öka efter ombyggnad. Det kommer att bli en modernare vattenrening och fler bassänger som ökar kostnaden.

I samband med öppningen av anläggningen uppstår engångskostnader för till exempel larm, kassasystem, kabeldragningar (fiber), städmaskiner, ljudanläggningar och andra inventarier. Beräknad kostnad för inventarier i samband med öppning uppgår till 2-3 mnkr, vilket därefter ger årliga kapitalkostnader på 200-300 tkr.

Jämfört med budget 2014 baseras kalkylen på att försäljningen för simhallen minskar med cirka 80 % under stängningsperioden, resterande bortfall beräknas öka intäkterna hos andra simhallar. Hyresintäkterna beräknas minska, liksom kostnaderna för personal och övrigt beräknas minska under tiden för ombyggnad. Samtidigt kommer energikostnaderna att öka. I samband med stängning och öppning ingår engångskostnader om cirka 500 tkr i kalkylen.

Kostnader och intäkter kommer även att påverkas av gemensamma lösningar för lunchrum, reception med mera. Det är ännu inte fastställt hur mycket tillkommande intäkter och kostnader respektive förvaltning kommer att få till följd denna samordning.

Under tiden projektet genomförs uppstår konsekvenser på såväl kostnads- som intäktssidan för idrottsförvaltningen.

Tabellen nedan visar beräknade förändringar av kostnader och intäkter 2016-2019 för anläggningen under tiden renoveringen pågår.

(Mnkr)	Uppskattad förändring			
	2016	2017	2018	2019
Intäkter	-6,6	-15,9	-16,2	-11,9
Kostnader	-3,4	-8,2	-8,2	-4,9
Nettokostnad	3,2	7,7	8,0	7,0

Jämfört med budget 2015 baseras kalkylen på att försäljningen för simhallen minskar med cirka 10 % under stängningsperioden, resterande bortfall beräknas öka intäkterna hos andra simhallar. Även kostnader för personal, energi och övrig drift beräknas minska under stängningsperioden.

I ovanstående tabell anges endast effekten av att badet är stängt under 3 år. Även under våren 2020 kommer intäkterna för årskort och halvårskort fortfarande påverkas av stängningen. När badet öppnar igen kommer intäkter och kostnader påverkas jämfört med idag, vilket beskrivits tidigare.

Driftkostnader för kulturförvaltningen

Kulturförvaltningens tidsbegränsade utökade driftkostnader i samband med projektet kan för projekttiden hösten 2016 – vintern 2019 beräknas till cirka 4,75 mnkr. Beloppet avser lönekostnader för en för biblioteket och kulturskolan gemensam projektledning,

inredningsarkitekt, vissa hyresgästanpassningar i ersättningslokaler, flytt, lagring och återflytt av medier samt vissa inventarier som originalmöbler. Beloppet på 4,75 miljoner kronor kan översiktligt delas upp mellan förvaltningens avdelningar enligt följande:

- Gemensamt: 2,0 mnkr för projektledning.
- Inredningsarkitekt stadsbiblioteket: 800 tkr.
- Inredningsarkitekt kulturskolan: 500 tkr.
- Flytt- återflytt och lagring av medier och viss inredning för Stockholms Stadsbibliotek: 850 tkr. Här beräknas cirka 250 tkr falla ut vid evakuering hösten 2016 och cirka 250 tkr vid återflytt hösten 2018, medan 350 tkr utgörs av lagringskostnader för främst media under hela projektperioden.
- Flytt- återflytt och lagring av vissa inventarier för Kulturskolan. 300 tkr.
- Hyresgästanpassningar i ersättningslokaler: 150 tkr för Stadsbiblioteket samt 150 tkr för Kulturskolan.

Sammanfattningsvis innebär detta ökade driftkostnader under projektperioden för Stadsbiblioteket på 1,8 mnkr, för Kulturskolan på 950 tkr och förvaltningsgemensamma kostnader på 2,0 mnkr.

Efter återflytt bedömer Stadsbiblioteket att verksamheten kan bedrivas med samma personalstat för själva biblioteksverksamheten som idag. Stadsbiblioteket gör dock samtidigt bedömningen att den sociala miljön på och kring Medborgarplatsen är otrygg och att den sedan vintern 2015 tillfälliga lösningen med en ordningsvakt i biblioteksrummet efter en återflytt bör göras permanent. Detta innebär en ökad driftkostnad för trygghet och säkerhet på cirka 650 tkr per år från och med år 2019.

Genom att Kulturskolan får ny bildsal, större och samordnade teaterlokaler ger det också möjlighet att öka verksamhetsutbudet med flera hundra nya elevplatser. Antalet lärare kommer att behöva utökas med cirka 2-3 tjänster.

Investeringskostnader för kulturförvaltningen

Kulturförvaltningens investeringsbehov kan totalt beräknas till 17,5 mnkr. För förvaltningens båda berörda avdelningar kan följande sammanfattningar göras.

Kulturskolan

Projektets teatertekniska arkitekt och expertis har konstaterat att den fasta och lösa inredningen i de nya och större teaterlokalernas tre dramarum i stort sett måste nyanskaffas. Den fasta inredningen i

form av teleskopläktare, motoriserade rår och takutrustning för strålkastare och dekor samt elektriska installationer har kostnadsberäknats till cirka 2,1 mnkr. Installationsarbeten med den fasta inredningen måste ske samtidigt som ombyggnadsarbetet genomförs och har därför inkluderats i bygg- och elentreprenadens totala kostnad och förvaltningens tillkommande hyra.

Teaterlokalerna måste också utrustas med annan viktig lös inredning och utrustning i form av intäckning och ridåer, tak och textilier i det större dramarum 2. Där krävs också nytt belysnings-system och ljus teknik i form av konventionella och motoriserade strålkastare, ljusbord och signaldistribution med mera. Den lösa utrustningen omfattar även ljudteknik med ljudanläggning, högtalarsystem och mixerbord med mera. Totalt har kostnader för denna utrustning beräknats till cirka 2,0 mnkr. Inredningskostnader avser även de nya lokalerna för teatern med syteljé, rekvisita- och dekorverkstad, kostym- och scenförråd, foajé- och väntyta. Dessa har beräknats till cirka 1,7 mnkr. Därtill kommer kostnader för inredning till musikundervisningsrum med inspelningsstudio, bildsal, danssal och omklädningsrum samt administrativa lokaler som beräknats till 1,9 mnkr.

Den sammanlagda kostnaden för lös inredning och utrustning som beskrivits ovan blir då totalt cirka 5,6 mnkr. Om den totala kostnaden ska finansieras via investeringsmedel kommer det bli aktuellt med inköp tidigast under genomförandefasen under åren 2018-2019.

Stadsbiblioteket

Övergripande består Stadsbibliotekets investeringsbehov i kostnader för inredning och teknisk utrustning. Inredning samt utbyggnad av det stora sorteringsverket för sortering och återlämning av medier utgör de största kostnadsposterna. Följande uppställning kan här göras:

- Uppskattad kostnad för inventarier, inredning och utrustning: 5,5 mnkr.
- Utlåningsautomater och stöldskydd: 400 tkr.
- Nytt lokalanpassat sorteringsverk för återlämnade av medier: 6,0 mnkr.

Det totala investeringsbehovet för Stadsbiblioteket kan därmed uppskattas till 11,9 mnkr. Kostnaden faller ut med början år 2018.

Samråd

Investerings- och finansieringssamråd har genomförts med stadsledningskontoret. Gällande gestaltningen av platsen runt huset och i omgivningen pågår samråd med trafikkontoret. Fastighetskontoret arbetar även med Stadsmuseet och Skönhetsrådet för att utveckla byggnaden med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns i Medborgarhuset. Arbetet med detta pågår och parterna är överens. Arbeta pågår även med Stockholm konst rörande 1 % konst i projekt. Genomgång av projektet har också gjorts med samtliga tre nämnders funktionshinderråd. Samråd har skett löpande under projekteringstiden med berörd personal och fackliga företrädare där olika verksamhetslösningar har diskuterats och tagits tillvara utifrån de nya lokalförutsättningar och samverkansmöjligheter som skapas i Medborgarhuset

Miljökonsekvenser

Byggskedet kommer att ge upphov till en stor mängd rivningsavfall. Detta avfall kommer att sorteras och återvinnas. Vid saneringen av farliga byggmaterial kommer ett antal icke önskvärda kemiska produkter att omhändertas och föras ut ur kretsloppet.

Fastighetens energianvändning beräknas minska med 15 % efter ombyggnaden. Förutom en lägre klimatpåverkan förbättras inneklimatet med kyld tilluft och ett större luftflöde dimensionerat för 50 % fler besökare. Trots ett högre luftflöde återfinns den största energibesparingen inom ventilationen med 60 % i värme-energi-besparing jämfört med idag. För ett helhetsgrepp om byggnadens hela klimatpåverkan genomförs i detta projekt en LCA-analys i byggprocessen.

Målet är att certifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad nivå silver. Certifieringen enligt Miljöbyggnad innebär att byggnaden blir mycket mer energieffektiv än tidigare och att fossilfria energikällor väljs i första hand. Det leder till kraftigt minskade utsläpp av koldioxid och därmed minskat bidrag till växthuseffekten.

Vidare kommer miljö- och hälsobedömda byggvaror att väljas i första hand vilket minskar förekomsten av miljöfarliga utfasningsämnen i våra ekosystem.

Även satsningar för att underlätta transporter och logistik kommer att genomföras, vilket bör leda till mindre trafikbelastning i området.

För samtliga restauranger kommer återvinning av matavfall att installeras.

Risker

- Att kalkylerad systemhandling inte motsvarar de anbud som inkommer efter upphandling vilket kan leda till fördyringar.
- Att tidsplanen kommer att förskjutas vid omprojektering med anledning av eventuella ändringar.
- Att oförutsedda behov av åtgärder uppkommer vilket kan leda till fördyringar. Detta hanteras genom att den fortsatta utredningen görs mer detaljerad.
- Att få tillstånd och möjlighet att byggetablera kring fastigheten i samband med genomförande.

Plan för uppföljning

Lägesrapporter kommer att avges under projektets gång. Slutrapport beräknas till hösten 2019.

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 har beaktas i 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.

Slut

Bilagor

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