

Handläggare Fastighetskontoret
Charlotte Magnusson
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 269 37
charlotte.magnusson@stockholm.se

Handläggare Kulturförvaltningen
Ann-Charlotte Backlund
Stadsmuseet
Telefon: 08-508 315 60
ann-charlotte.backlund@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-02-02
Kulturnämnden
2016-02-09

Renovering och restaurering av Stadsmuseet, fastigheterna Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38. Reviderat genomförandebeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av ombyggnation av fastigheten Stadsgården 1 och del av Södermalm 6:38 för den reviderade kostnaden om 140 mnkr.
2. Fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger fastighetsnämnden, genom fastighetskontoret, i uppdrag att utföra projektet.
3. Beslutet anmäls till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

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 kompletterat hyresavtal om 8,0 mnkr år ett till följd av investeringen.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i ny basutställning, inredning samt belysning för Stadsmuseets räkning till en sammantagen kostnad om 27 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner investeringen.

Fastighetskontoret

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

3. Kulturnämnden godkänner att hyresavtalet om 1,0 mnkr för arbetsplatser i Frihamnen permanentas och att kulturförvaltningen tillförs motsvarande driftkostnadsökning.

Åsa Öttenius
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Inga Lunden
Tf kulturdirektör
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

I hörnet Götgatan och Peter Myndes Backe ligger fastigheten Stadsgården 1 och i anslutning till den Södermalm 6:38 (under mark) som båda ägs av fastighetskontoret. Kulturförvaltningen bedriver Stadsmuseet i byggnaden Södra stadshuset som är belägen inom ovanstående fastigheter.

Stadsmuseet är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen har sedan 2012 gemensamt utrett hur Södra stadshuset kan utvecklas för att bättre passa museets framtida verksamhet och tagit fram ett förslag som innebär att utställningsytan utökas väsentligt samtidigt som en genomgripande upprustning av byggnadens installationer ger en bättre och mer energieffektiv inomhusmiljö samt uppfyller gällande myndighetskrav. Vissa delar av förslaget kommer att återskapa och förhöja kulturhistoriska värden i Södra Stadshuset.

Under året som gått har detaljprojektering pågått delvis med flera specialanpassade lösningar ur ett antikvariskt hänseende. Trots flera kostnadseffektiva lösningar har budgeterad kostnad ökat för denna svåra och komplexa byggnad med sitt höga kulturella och historiska värde.

Investeringskostnaden för ombyggnationen är beräknad till totalt 140 mnkr som bärs av fastighetsnämnden. Att jämför med tidigare beslut om 90,4 mnkr och en underhållskostnad om 8,6 mnkr, totalt 99 mnkr. Investeringen medför en ökad hyreskostnad för kulturnämnden motsvarande 8,0 mnkr år ett.

Kulturförvaltningen och fastighetskontoret föreslår i detta reviderade tjänsteärende att nämnderna beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att genomföra upprustning och utveckling av Södra stadshuset till en investeringskostnad om totalt 140 mnkr.

Kulturförvaltningen föreslår att medel motsvarande en investeringskostnad för möbler och teknik om totalt 27 mnkr tillförs kulturförvaltningens investeringsbudget och att en driftkostnadsökning för dels ökad hyreskostnad i såväl Södra stadshuset som i Frihamnen dels en avskrivning om sammanlagt 13,4 mnkr tillförs kulturförvaltningens driftbudget.

Utlåtande

Bakgrund

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. Ett museum i dag är en helhetsupplevelse där möjligheten att mötas är lika viktigt som utställningarna.

Södra Stadshuset vid Slussen uppfördes som en förvaltningsbyggnad av Stockholms stad under senare delen av 1600-talet och är idag byggnadsminnesförklarad. I byggnaden bedriver kulturförvaltningen Stadsmuseet.

Byggnaden renoverades under 1960-talet och är nu efter cirka 50 år i stort behov av en genomgripande upprustning för att uppfylla gällande myndighetskrav inom säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö. Förutsättningar för en upprustning är att den görs på ett varsamt sätt så att byggnadens stora kulturmiljövärden tillvaratas. Stadsmuseet som bedriver verksamhet i byggnaden har behov av att modernisera museiverksamheten och önskar

anpassa lokalerna klimat- och säkerhetsmässigt i samband med en upprustning

I januari 2015 påbörjades arbete med detaljprojektering i enlighet med fattat genomförande beslut daterat 2014-03-31 i samband med det sökande efter mer kostnadseffektiva lösningar för att styra mot beslutad slutkostnad. Trots flertalet besparingar visar kalkylerna att beslutad budget inte täcker behovet. Nuvarande beräkningar för projektet visar på ett behov av 140 mnkr. En sådan investeringsnivå medför att självkostnadshyran utifrån fastighetskontorets nuvarande investeringskalkyl ger en ökad hyreskostnad för Stadsmuseet på 8,0 mnkr.

Kostnaderna för ombyggnation av restaurangdel ingår i ovanstående budget om 140 mnkr och ska bäras av den kommande restauratören på marknadsmässiga grunder. Förhandling med restauratör pågår och avtal kommer att tecknas direkt med fastighetskontoret, istället för som tidigare med kulturförvaltningen.

Tidigare av kulturnämnden beslutade investeringskostnader för inredning och teknik har beräknats uppgå till 5,4 mnkr medan produktion av basutställning beräknas till 19,6 mnkr. En förnyad kostnadsberäkning för inredning och teknik uppgår till 7,4 mnkr, dvs. 2 mnkr mer än den tidigare beräknade investeringskostnaden, vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget till en sammanlagd kostnad på 27 mnkr.

Tidigare beslut:

2012-04-17: FN: Utredningsbeslut

2012-04-19: KN: Utredningsbeslut

2012-06-19: Anmälan till KSEKU, SBN, EN och TN

2012-09-12: KSEKU-sammanträde: Ärendet återremitteras till FN för att utreda Stockholms stadsbibliotek, stadsmuseet och Medborgarhusets investeringsbehov

2013-03-05: FN: Reviderat utredningsbeslut

2013-03-11: KN: Reviderat utredningsbeslut

2013-06-18: FN och KN: Inriktningsbeslut

2014-04-08: FN och KN: Genomförandebeslut

Mål och syfte

Målsättningen är att Stadsmuseet i Södra stadshuset ska upplevas som en samlings- och mötesplats där många människor kan mötas. Ombyggnaden ska även – förutom att uppnå

myndighetskraven – tillvarata och utveckla Södra Stadshusets kvalitéer och maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål. På så sätt bidrar projektet till att uppfylla fastighetsnämndens mål om att tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och tillgängliggöra publika lokaler för funktionsnedsättning.

Ett av kommunfullmäktiges mål är att besökare till stadens offentliga lokaler ska uppleva en god och sund inomhus miljö samt ha energieffektiva fastigheter vilket åtgärderna inom ramen för projektet också syftar till.

Fastighetskontorets mål att undvika kapitalförstöring och följa fastställd budget och underhållsplanering är en av grunderna för att utföra renovering och upprustning av Södra Stadshuset så att byggnaden uppfyller gällande myndighetskrav vad det gäller säkerhet, hälsa, tillgänglighet, energi och miljö samt att:

- Byggnadens stora kulturmiljövärden ska vara tillvaratagna.
- En separat café- eller restaurangverksamhet ska skapas.
- Logistiken inom och tillgängligheten till byggnaden ska vara ordnad vad gäller både besökare och varor.
- Stadsmuseet ska ha tillgång till flexibla, säkra och funktionella lokaler både vad gäller klimat, miljö och arbetsmiljö.
- Stötta Stadsmuseets uppdrag att säkra bra och ändamålsenliga lokaler föra att utveckla seminarier och debatter.
- Innergården ska kunna användas för separata evenemang.

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.

Kulturförvaltningen och verksamhetens målsättning är att skapa förutsättningar för en modern, flexibel och utvecklingsbar

museiverksamhet för besökare, samlingar och personal. Målen för projektet har därefter definierats enligt nedanstående:

- Alla verksamheter i byggnaden ska tillsammans ha 500 000 besökare/år.
- Minst 75 % av besökarna anser att de har blivit mer intresserade av Stockholm och Stockholms historia efter besöket.
- 75 % anser besöket så stimulerande att de vill komma tillbaka eller rekommendera andra.
- 75 % av besökarna upplever en mycket hög servicegrad vad gäller mottagande, restaurang, matsäcksrum, toaletter och möjlighet till laddningsstationer och trådlös uppkoppling i alla lokaler.

Åtgärder Verksamheten

För att maximera lokalutnyttjandet för publika ändamål inom den befintliga totalytan, har antalet tjänsterum minskats och samlats på ett våningsplan i den södra flygeln. Permanenta arbetsplatser, som inte har direkt koppling till utställningsverksamheten, har istället tillskapats i Frihamnen. Detta har medfört en ökning av utställningsytorna med 1000 kvm. I analyserna av möjliga kostnadsbesparingar har det konstaterats att de publika ytorna snarare innebär lägre investeringsbehov än om motsvarande yta skulle byggas som kontor (med tillhörande konferensrum, pentry och wc). Faktarummet har sedan genomförandebeslutet daterat 2014-03-31 placerats i gatunivå med en möjlig entré efter museets stängningstid direkt från Rysstorget.

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. Tessins trapphus öppnas upp och återställs i viss mån, sekundära väggar tas ner vilket öppnar upp ursprungliga rumsvolymer och möjliggör upplevelsen av äldre planlösningar och arkitektur. Nya installationer och dess dragning av ledningar anpassas efter husets förutsättningar.

Utifrån de framtagna program- och systemhandlingarna har detaljprojektering pågått under senaste året med fokus bl.a. på kostnadseffektivare lösningar. Till hjälp har förstörande

undersökningar använts liksom ett nära samarbete med byggnadsantikvarie.



Södra stadshuset vid Ryssgården

Byggnaden är från 1600-talet och klassad som byggnadsminne, vilket försvårar implementering av dagens moderna tekniska installationer. Varje rum har fått specialstuderas för att hitta bästa lösning utifrån husets förutsättningar, vilket både har tagit lång tid och kostat mer än beräknat. I tjänsteutlåtandet daterat 2012-02-13 beskrivs också ovanstående som en av riskerna i projektet som kunde komma innebära högre kostnader än planerat för projektets genomförande.

Bland de orsaker som har resulterat i högre kostnader och ett ökat investeringsbehov kan nämnas konsultation med konservatorer, merarbete för fastighetskontorets konsulter både vad gäller att generella installationslösningar inte kan användas och att delar av verksamheten har ändrat placering utifrån kostnadsbesparingskrav och antikvariska hänseenden.

I den ökade investeringskostnaden ligger även den förlängda produktionstiden som beror på en undervärdering av påverkan utifrån antikvariska hänseenden liksom möjligheten till parallellt arbete med färdigställande av byggarbeten och verksamhetens arbete med basutställningen. I den ökade investeringsbudgeten ingår även tillkommande kostnader för index pga. förlängd projektering- och produktionstid. Under kapitlet ekonomi redovisas de uppkomna merkostnaderna.

Under arbetets gång har ett genomgripande arbete skett för att uppnå kostnadsbesparingar genom att optimera och minimera installations dragningar. Enklare materialval har valts och befintliga räckan samt glaspartier behålls och kompletteras vid behov. Gamla radiatorer behålls och fläktrumskylare, vilka bidrar till ett behagligt inomhusklimat, har minimerats i antal där så är möjligt. Projekterat DMX-system, ett avancerat sätt att styra belysningen på, har ersatts av ett enklare styrsystem. Portvideo-systemet, som visar vilka som är utanför entréerna, kvarstår på hyresgästens begäran. Faktarummet har bytt plats för att uppnå kostnadsbesparingar dels för att en ny entré från Peter Myndes Backe utgår och dels genom att behovet av en ny tillgänglighetsanpassad hiss invändigt i den södra flygeln utgår. Tillgänglighetsanpassningen uppnås på annat sätt i respektive flygel och verksamhet. Restaurangkökets placering har ändrats utifrån ett antikvariskt hänseende, vilket lett till kostnadsbesparingar under produktionskedet.

Tidplan

- Reviderat genomförandebeslut avseende ombyggnation och upprustning av Stadsmuseet tas i båda nämnderna i februari 2016.
- Beslut i kommunfullmäktige i april 2016.
- Byggstart sommaren 2016 med en färdigställandetidpunkt vid årsskiftet 2017/2018.
- Ny basutställning planeras och produceras under våren 2018 för att stå färdig till planerad invigning till sommaren 2018.
- Personal återflyttar till Södra Stadshuset under våren 2018.

Ekonomi

Investeringsbudget samt hyres- och driftskostnader

Nuvarande beräkningar för projektet visar på ett investeringsbehov om 140 mnkr inklusive kostnader för planerat underhåll och restaurang. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om 0 mnkr och en projektavkastning om 5,5 % (se bilaga 1).

Investeringskostnaden om 140 mnkr ska jämföras med tidigare beslut om 90,4 mnkr samt en underhållskostnad om 8,6 mnkr, totalt 99 mnkr. Förändringarna kan sammanfattas enligt följande:

Förlängd produktionstid	13 mnkr
Ytterligare konsult- och konservatorsbehov	1 mnkr
Programförändringar inkomna sent i processen	5 mnkr
Ökade produktionskostnader relaterade antikvariska hänsyn	8 mnkr
Projektering	8 mnkr
<i>3D-projektering</i>	
<i>Omprojektering kostnadsbesparingar</i>	
<i>Detaljprojektering för att säkerställa</i>	
<i>Antikvariska hänsyn</i>	
Förändrad placering restaurangkök för tillstånd från Länsstyrelsen	5 mnkr
Tillkommande kostnader för index på grund av förskjutet projekterings- och produktionstid	1 mnkr

Den årliga hyreskostnaden (år 2013) för kulturförvaltningen var 9,8 mnkr inklusive media. Investeringen som belastar Stads- museet ger en tillkommande hyresökning med 8,0 mnkr år 1, inklusive driftkostnader, beräknat enligt självkostnadsprincipen. Driftkostnaderna inkluderar löpande underhåll, tillkommande komfortkyla, befuktning samt energieffektivisering.

Projekteringen av inredning är i stort sätt slutförd och en förnyad kostnadsberäkning för möbler, teknik och inventarieinköp uppgår till ca 7,4 mnkr dvs. 2 mnkr mer än tidigare beslutad investeringskostnad om 25 mnkr, vilka behöver tillföras kulturförvaltningens investeringsbudget till en sammanlagd kostnad på 27 mnkr.

Driftkostnaden för Kulturförvaltningen ökar med sammantaget 13,4 mnkr/år som förutom ökad hyreskostnad för Södra stadshuset (8 mnkr) innefattar ökad hyra för de permanenta arbetsplatserna i Frihamnen (1 mnkr) samt avskrivningar på investeringar (4,4 mnkr).

Ombyggnaden ger förutsättningar för att ta emot väsentligt fler besökare. Stadens museer har inte entréavgift men ett ökat besöksantal antas öka butikens försäljningsintäkter.

Ekonomiska risker

Tydliggörs under rubrik risker.

Organisation

Projektet genomförs med projektledare Charlotte Magnusson, förvaltare Marianne Bergsten från fastighetskontoret samt externa konsulter i samarbete med Stadsmuseets projektledare, Ann-Charlotte Backlund.

Projektets styrgrupp utgörs av Åsa Öttenius ordförande och fastighetsdirektör, Inga Lundén tf. kulturdirektör, Ann-Charlotte Backlund chef Stadsmuseet samt Jenny Rydåker avdelningschef fastighetskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Samråd

Länsstyrelsen

Samråd har skett fortlöpande med Länsstyrelsen som nu tillståndsprövar ombyggnationen utifrån de bygghandlingar som är framtagna. En antikvarisk konsekvensanalys är framtagen av en extern antikvarie.

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.

Trafikkontoret

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

Övriga

Samråd har också skett med stadsledningskontoret.

Miljökonsekvenser

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

Risker

Trots genomförda utredningar kvarstår osäkerheter avseende byggkostnaden med hänsyn till byggnadens ålder och det höga antikvariska värdet. Framtagen kalkyl har tagit hänsyn till den osäkerhetsfaktor som finns i projektet utifrån de förstörande undersökningar och utredningar som genomförts (håltagning i väggar och golv, grävning i mark och kontrollmätning på plats) så långt det är möjligt att göra före produktionsstart. Utifrån detta görs en samlad bedömning att ett överskridande av investeringsutgiften inte är sannolik.

Under byggproduktion kommer Länsstyrelsen även bevaka arbetet på plats, vilket kan innebära så väl tids- som kostnadskonsekvenser som inte är möjliga att i förväg värdera utan visar sig först när arbetet med håltagning, grävning och rivning praktiskt genomförs.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapporter under 2016, 2017 samt slutrapport under 2018.

Kommunikationsplan

En kommunikationsplan är framtagen gemensamt av fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

Slut

Fastighetskontorets bilagor

1. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden.