

Bilaga D

Stora investeringsprojekt, fastighetsnämnden

Kulturhuset

Kulturhuset är en av stadens mest välbesökta fastigheter och firade 2014 sitt 40-års jubileum. Detta innebär att de tekniska systemen och fasaden nu har uppnått sin tekniska livslängd. Det har skett underhållsarbeten och reinvesteringar under åren men nu krävs ett helhetsgrepp över samtliga installationer och byggnadens yttre skal. Målet är att få en byggnad som är tekniskt tillförlitlig och uppfyller miljökrav samt säkerhetsaspekter för att kunna fungera som stadens kulturhjärta. Det är också viktigt att säkra byggnaden som den kulturhistoriskt värdefulla byggnad den är för framtiden.

Fastighetens glasfasad kommer som ett delprojekt att bytas under 2016-2017. Projektet ingår delvis inom ram men kräver också att medel tillförs till den utökade ramen. Projektet kräver ett nära samarbete och gott samförstånd med Stadsmuseets sakkunniga. Projektet har ett genomförandebeslut om 40 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet utom ram med 300 mnkr 2017, 150 mnkr 2018, 150 mnkr 2019 samt inom ram med 15 mnkr 2017 och 10 mnkr 2018.

Spelbomskan 13

Fastigheten Spelbomskan 13 utreds på uppdrag av utbildningsförvaltningen om den passar för skolverksamhet för åk 7-9. Önskemålet är att kunna bedriva skolverksamhet i fastigheten från och med höstterminen 2017. Projektet har i dagsläget inget inriktnings- eller genomförandebeslut.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 15 mnkr 2017.

Bergrum

Staden förvaltar många bergrum varav fem klassas av myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) som aktiva skyddsrum och ska därför vara i funktionellt skick.

Målet är att tillsammans med MSB planera, renovera och utrusta skyddsrummen för att uppfylla dagens standard på myndighetskrav

och byggnadstekniska krav. Bland annat behöver elinstallationer, reservkraft, ventilation, bjälklag samt skyddsrumsutrustning förnyas. Övriga bergrum har också ett upprustningsbehov som just nu utreds, detta på grund av sprickbildningar, fuktinträningar och annat som behöver åtgärdas för att man ska kunna säkerställa användningen av bergrummen. I budgetförslaget ingår följande bergrum: Skravelberget, Vattugaraget, Katarinagaraget, Philipssongaraget samt Hötorgsgaraget. Projekten har i ovanstående ordning inriktningsbeslut enligt följande: 500 tkr, 500 tkr, 300 tkr, 600 tkr samt 0 tkr (Hötorgsgaraget saknar beslut). Inriktningsbesluten avser utredningar under 2016.

I budgetförslaget ingår dessa projektet utom ram med totalt 11 mnr 2017, 31 mnr 2018, 208 mnr 2019, 265 mnr 2020, 227 mnr 2021, 218 mnr 2022, 205 mnr 2023 samt 90 mnr 2024.

Brandstationer

Farsta brandstation har genomgått en djupare statusinventering utifrån sin ålder och analys av uppkomna fel. En bedömning har gjorts gällande att det finns omfattande behov av upprustning av grund (dränering), stambyte och, i samband med det, en del inre underhåll direkt kopplat till stambyte. Övrigt klimatskal kommer också få en genomgång, t ex tak och fönster.

Kungsholmens och Johannes brandstation inklusive räddningscentral under Johannes kräver en rejäl upprustning. Den egentliga orsaken är åldern på byggnader och installationer och borde ha gjorts tidigare men prioriterades bort på grund av planerna med en ny samverkanscentral i Park 1. När dessa planer skrinlades startades närmare statusinventeringar i ovan nämnda brandstationer och grov plan för renovering finns nu inlagd i flerårsbudgeten.

Inget av projekten har något inriktnings- eller genomförandebeslut i dagsläget.

I budgetförslaget ingår Farsta brandstation utom ram med 5 mnr 2017, 40 mnr 2018 samt 20 mnr 2019. Kungsholmens brandstation ingår i budgetförslaget med 10 mnr 2017, 50 mnr 2018 samt 40 mnr 2019 utom ram. Slutligen ingår Johannes brandstation inklusive RC inom ram med 10 mnr 2017, 5 mnr 2018 samt 5 mnr 2019. Även en pott för brandstationerna har arbetats in 2019 om 20 mnr, inom ram.

Stadshuset

Arbetet med renovera tak och fasader inklusive fönster har pågått i flera år och fortsätter i nya etapper under 2019 och 2020. Projektet syftar till att säkerställa Stadshusets fortsatta värde och attraktionskraft genom att byta ut och underhålla de delar som tjänat ut sin tekniska livslängd. Gällande detta projekt finns varken inriktnings- eller genomförandebeslut.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram totalt med 5 mnkr 2017, 15 mnkr 2018 samt 84 mnkr 2019.

Söderstaden

Stockholms stad har beslutat att omvandla Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Det innebär en ny förtätad stadsdel med tusentals nya bostäder och arbetsplatser som är sammanlänkade med omkringliggande stadsdelar. Flera av dagens byggnader är kulturhistoriskt värdefulla och bevaras för att ge stadsdelen en unik karaktär. Beslut fattades i fastighetsnämnden december 2011 där fastighetskontoret fick i uppdrag att utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter som staden avser att äga långsiktigt samt att påbörja en lokaliseringsstudie för eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum. För Söderstaden arbetar fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att utveckla området enligt stadens önskemål. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 11,5 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 2 mnkr 2017, 2 mnkr 2018 samt 2 mnkr 2019. Projektet finns även med utom ram med 350 mnkr 2020 och 100 mnkr 2021.

Slakthusområdet Smart cities - Hus 8 (EU-projekt)

Under hösten 2014 blev Stockholms stad utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet *GrowSmarter*. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. EU kommissionen bidrar med medel i projektet.

I projektet ingår två av fastighetskontorets byggnader i Slakthusområdet; Hus 7 och 8. Byggnaderna är blåklassade enligt Stads-

museums klassificeringssystem och här därmed ett högt kulturhistoriskt värde som ska bevaras och utvecklas med respekt för Kulturminneslagen. I de två kulturhistoriskt värdefulla industribyggnaderna kommer de senaste miljötekniska lösningarna att testas och nyvunnen kunskap kommer att användas både i utvecklingen av stadens övriga byggnader i Slakthusområdet, men också i andra delar av staden.

Fastighetskontorets projektplanering påbörjas under 2015 med produktion under 2016. Inflytt av nya hyresgäster är planerat till 2017. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 10 mnkr, dock för både hus 7 och hus 8.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 20 mnkr 2017.

Stadsbiblioteket, Spelbomskan 16

Stockholms stadsbibliotek var då det invigdes 1928 ett av Europas kanske världens mest moderna bibliotek. Byggnaden ritades av arkitekt Gunnar Asplund och är blåklassad, det vill säga, har högsta bevarandeklass i Stadsmuseets klassificeringslista.

Fastigheten som ägs och förvaltas av Stockholms stad behöver renoveras. Det senaste större underhållsarbetet genomfördes under 1980-talet. De tekniska installationerna är föråldrade och byggnaderna uppfyller inte dagens myndighetskrav exempelvis gällande energiprestanda och tillgänglighet. Byggnaderna klarar inte heller fullt ut att möta de behov av biblioteksservice som stockholmarna och verksamheten har idag.

I april 2013 fattade fastighetsnämnden beslut att utreda om förädling och upprustning av Stockholms stadsbibliotek. Utredningen har sin utgångspunkt i att bevara, renovera, utveckla och förädla på det sätt som anses bäst för stockholmarna. En mindre del ligger inom fastighetsnämnden budgetram resterande 598,6 mnkr för projektets genomförande ligger utom ram. Under 2015 beslutades i fastighetsnämnden om hur inriktningen för upprustningen ska ske. Detta ärende lyftes till kommunfullmäktige som biföll förslaget. Under 2016 planeras ett förslag till genomförandebeslut. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 20 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 20 mnkr 2017 samt utom ram med 25 mnkr 2017, 220 mnkr 2018 och 241 mnkr 2019.

Stadsarkivet (Druvmusten)

Intresset för Stadsarkivets verksamhet har ökat starkt de senaste åren med en besöksökning på 50 %. Parallellt ökar behoven av att leverera arkivmaterial från stadens verksamheter och statliga myndigheter i länet, samtidigt som Stadsarkivets magasin för förvaring av arkiv snart är fullbelagda. Ett magasin finns idag på Kungsklippan och i två magasin finns i Frihamnen. Den totala lokalytan uppgår till dryga 17400 kvadratmeter, med en hyllmeterupptagning på cirka 84 000 hyllmeter vara av 82 000 är belagda.

I magasinerna i Frihamnen, där ungefär hälften av arkiven förvaras, saknas tillfredsställande möjligheter att utveckla publik verksamhet eller öka förvaringskapaciteten. 2013 inledde Stadsarkivet arbetet med att finna en långsiktig lösning för verksamheten och efter att ha uttömt de möjligheter som fanns internt i staden har lösningen sökts externt.

Efter samråd med stadsledningskontorets lokalstrateg har fastighetskontoret tillsammans med Stadsarkivet tagit fram ett förslag till inriktningsbeslut om förvärv av fastighetsnämnden och hyresförhållande mellan fastighetsnämnden och Stadsarkivet. Efter beslut i kultur- och fastighetsnämnden kommer avsiktsförklaring om köp av bergrummen att tecknas.

Efter förvärv planeras tillträde till fastigheten ske tredje kvartalet 2017. Efter tillträde kommer entreprenad påbörjas för att anpassa lokalerna för Stadsarkivets verksamhet. Öppning av de nya lokalerna planeras ske under hösten 2018. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 2 mkr.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 45 mkr 2017 och 60 mkr 2018.

Stiftelsen 1

Fastigheten Stiftelsen 1 har sedan 2009 hyrts ut till Citybanan i samband med byggandet av den nya pendeltågförbindelsen genom Stockholm. Citybanans arbete håller nu på att färdigställas och i och med detta kommer fastigheten återlämnas till kontoret.

Fastighetens läge och utformning är mycket attraktivt men byggnaden är i stort behov av renovering. Diskussioner med Citybanan pågår om ersättning, återställandenivå och möjlig användning av byggnaden. För att möjliggöra att byggnaden kan

användas behöver anpassningar och åtgärder utföras. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 2 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 3 mnkr 2017 samt 20 mnkr 2018.

Slakthusområdet / Larsboda

En lokaliseringsstudie genomfördes av kontoret våren 2012.

Resultatet visar att det finns goda förutsättningar för att etablera ett modernt livsmedelkluster i Larsboda industriområde.

Fastighetskontoret genomför nu fördjupande utredningar avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi.

Arbetet pågår i samarbete med exploateringskontoret.

Samtliga företag som hyr lokaler av staden i Slakthusområdet och bedriver livsmedelsproduktion har tecknat en avsiktsförklaring avseende lokaler i Larsboda.

Varken investeringar i ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda eller investeringar i fastigheter i Slakthusområdet som staden avser äga långsiktigt ryms inom kontorets nuvarande budgetram. Ett förslag till inriktningsbeslut om totalt 33 mnkr för Larsboda har antagits av fastighetsnämnden under november 2015 som senare beslutats i kommunfullmäktige. Arbetet pågår med att ta fram ett förslag till genomförandebeslut som ska presenteras under 2016. Beräknad totalkostnad för projektet är ca 1 900 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet utom ram med 350 mnkr 2017, 550 mnkr 2018, 500 mnkr 2019 samt 461 mnkr 2020.

Tekniska nämndhuset

Inom staden är bestämt att nuvarande Tekniska nämndhuset ska moderniseras och rustas och fortsättningsvis rymma de tekniska förvaltningarna. Kontoret har gjort en förstudie som är presenterad för stadsledningen under 2015. I den pekar det på att det går att rymma cirka 1 350 arbetsplatser i ombyggda, moderna och flexibla lokaler i fastigheten Klamparen 7. Arbetet med detta kommer starta där redovisning av förslag till inriktningsbeslut kommer att ske under 2016. Projektet har i dagsläget ett inriktningsbeslut om 5 mnkr.

I budgetförslaget ingår projektet utom ram med 35 mnkr 2017, 60 mnkr 2018, 200 mnkr 2019, 200 mnkr 2020 samt 200 mnkr 2021.

Förvärv bostadsrätter

Under de kommande åren kommer inköp av lokaler för såväl förskolor och LSS-boende att ske. Kontoret ser ett stort behov av detta för att tillgodose den samhällsservice som krävs i och med den expansion som sker inom bostadsbyggandet och inflyttningen till Stockholm.

I budgetförslaget finns medel både i den utökade ramen och utom ram. Det behövs tydligt mer medel åt dessa projekt då behovet är större än de tilldelade medel i kommunfullmäktiges budget 2016. I budgetförslaget ingår projekten i den utökade ramen med 100 mnkr 2017, 35 mnkr 2018 och 35 mnkr 2019. Projekten ingår även utom ram med 186 mnkr 2017, 349 mnkr 2018 samt 35 mnkr 2019.

Liljevalchs konsthall

Liljevalchs konsthall har i snart hundra år erbjudit stockholmare och turister uppskattade utställningar i en av Sveriges vackraste konstbyggnader. Konsthallen lever dock inte längre upp till dagens krav på utställningsverksamhet vad gäller möjligheten att ha växelvisa utställningar, bra klimatförhållanden, en god säkerhet samt bra serviceinrättningar för besökarna. Genom en arkitekttävling har ett tillbyggnadsförslag tagits fram som kan lösa ovan nämnda problem och bidra till att antalet utställningar av internationell klass fördubblas samt att miljön väster om Liljevalchs berikas och får en ökad kvalitet. I tillbyggnaden skapas också ett nytt café som kommer att tillhöra restaurangen Blå Porten.

Ett inriktningsbeslut fattades i fastighetsnämnden och kulturnämnden i augusti 2014, genomförandebeslut oktober 2015, och ambitionen är att tillbyggnaden och renoeringen ska färdigställas under våren 2018. Projektet har ett genomförandebeslut om 256 mnkr, 165 mnkr i den utökade ramen samt 91 mnkr inom ram.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 40 mnkr 2017 och 1 mnkr 2018 samt i den utökade ramen med 84 mnkr 2017 och 35 mnkr 2018.

Östermalmshallen

Projektet syftar till att utveckla fastigheterna Riddaren 3 (Östermalmshallen) och Riddaren 13 (tidigare kontorslokaler) och att upprusta de tekniska installationerna som idag är så gott som utjänta. Genom ombyggnationerna ska Östermalmshallens framtida position som en av Sveriges främsta handelsplats för mat och

matupplevelser säkras, och saluhallen och dess omgivning ska utvecklas och vitaliseras med nya gångstråk och kommersiella ytor genom att sammanlänka Riddaren 3 och 13. En ombyggnad kommer även möjliggöra ett återskapande av den ursprungliga stjärnformiga planlösningen från 1888.

Riddaren 13 kommer att omvandlas för att inrymma hotellverksamhet, och Östermalmshallen får ett nytt koncept för saluhalls- och restaurangverksamhet. Inriktningsbeslut togs hösten 2013 där bland annat logistik och sophanteringsfrågor utretts. Genomförandebeslut fattades i Kommunfullmäktige i juni 2014 till en investeringsutgift om 635 mnkr, 100 mnkr inom ram samt 535 mnkr i den utökade ramen.

Under december 2015 tecknades avtal med Diplomat hotell om hotellverksamheten och för Saluhallen har kontraktsskrivning med hyresgäster nu passerat 70 % av den beräknade avtalsvolymen.

Under april 2016 färdigställs en tillfällig saluhall på Östermalmstorg dit handlarna flyttar under ombyggnadstiden. Upphandling av entreprenörer pågår under 2016 då även produktion beräknas starta. Projektet beräknas avslutas under 2018 och hotellet bedöms kunna färdigställas samtidigt.

I budgetförslaget ingår projektet i den utökade ramen med 195 mnkr 2017 samt 121 mnkr 2018. Projektet ingår även inom ram med 20 mnkr 2017 samt 70 mnkr 2018, detta på grund av att en fördyring fått prioriterats in inom ram.

Stadsmuseet (Södra Stadshuset)

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 är ett av Sveriges största kulturhistoriska museer med runt en kvarts miljon besökare årligen. Andelen besök har ökat väsentligt, även sett i förhållande till befolkningmängden.

Stadsmuseet har behov av att modernisera museiverksamheten och önskar anpassa lokalerna klimat- och säkerhetsmässigt i samband med en upprustning. Med större och mer effektiva utställningsytor kan kvaliteten på utställningarna förbättras och den publika verksamheten utökas och locka ännu fler besökare.

Genomförandebeslut fattades i mars 2014 och under 2015 har arbete med detaljprojektering pågått med fokus på kostnadseffektiva lösningar. I februari 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat genomförandebeslut om 140 mnkr, där även kostnader för planerat underhåll för 2017 samt hyresgästanpassning för en restaurangverksamhet ingår. Beslut beräknas fattas i kommunfullmäktige under våren 2016 varefter produktionen kan starta under senare delen av 2016, och inflyttning i huset planeras till våren 2018.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 53 mnkr 2017 och 20 mnkr 2018.

Kista Gård

Kista Gård 1 och 2 ägs idag av exploateringskontoret, och fastighetskontoret förvaltar byggnaderna. Kista Gård utgör en kulturskatt från Kistas tidigare historia och på gården återfinns en äldre bondgårdsmiljö och jordbrukskultur, bestående av åkrar och betesmarker. Byggnaderna på gården har anor från 1700-talet och är idag tomställda och i stort behov av renovering och upprustning. Fastighetskontoret har på uppdrag av exploateringskontoret tagit fram ett koncept för utveckling av byggnaderna. Konceptet är utformat i enlighet med tidigare beslut som fastställt att den samlade gårdsbebyggelsen ska bli en attraktiv och unik mötespunkt som betonar vikten av att framtida verksamhet på platsen blir publik och tillgänglig för alla. Under 2016 kommer projektering pågå i nära samarbete med stadsmuseets antikvarie.

Hysesavtal har tecknats med restauratör som avser att bedriva restaurang-, konferens- och eventverksamhet, och i september 2012 fattades beslut om genomförande i fastighetsnämnden, avseende ombyggnation till en kostnad på 37 miljoner kronor, inom ram. Produktion beräknas kunna starta under senare delen av 2016 och beräknad inflyttning för hyresgäst är under våren 2018.

I budgetförslaget ingår projektet inom ram med 21 mnkr 2017 samt 10 mnkr 2018.

Medborgarhuset vid Medborgarplatsen

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Lokalerna är dessutom slitna och i dålig kondition vilket medför ett än större behov av att investera i fastigheten för att leva upp till kraven på en såväl idrottslig som kulturell mötesplats på Södermalm.

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i februari 2014 samt ett reviderat inriktningsbeslut fattades i februari 2015. De investeringar och renoveringar som krävs i fastigheten för att utveckla verksamheterna och även förbättra de stora bristerna i bland annat tillgänglighet bedöms uppgå till 670 mnkr, varav 225 mnkr avser investeringar för idrottsnämnden, 185 mnkr kultur- nämnden samt 260 mnkr för fastighetsnämnden. Projektet kommer att samordnas med upprustningen av Forsgrenska badet. Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden i februari 2016 och beslut i kommunfullmäktige väntas under våren 2016.

I budgetförslaget ingår projektet på utökad ram med 100 mnkr 2017 samt 90 mnkr 2018 och utom ram med 74 mnkr 2018 samt 100 mnkr 2019. Forsgrenska badet ingår i idrottsbudgeten inom ram med 105 mnkr 2017, 45 mnkr 2018 och 25 mnkr 2019.