

Handläggare
Karin Westling
08-508 269 22
karin.westling@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2016-12-13

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset. Lägesrapport 1.

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande lägesrapport gällande Upprustning och utveckling av Medborgarhuset.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Jenny Rydåker
Avdelningschef

Sammanfattning

Genomförandebeslut på projektet för upprustning och utveckling av Medborgarhuset fattades i kommunfullmäktige i april 2016, efter föregående beslut i idrottsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden.

Sedan beslutet togs har projekteringen återupptagits och projektering av bygghandlingar pågår och bedöms bli klart i mars-april 2017. En samverkansentreprenör har också handlats upp. Byggstart bedöms ske sommaren 2017 och återöppning av huset planeras till sommaren 2019. Vissa förberedande arbeten i form av till exempel rivning av inredning pågår redan nu.

Under byggtiden måste Medborgarhuset tömmas på hyresgäster. Arbetet med hantering av befintliga hyresgäster pågår och beräknas vara klart i början av 2017. Arbetet med att söka hyresgäster till de nya lokaler som kommer finnas när Medborgarhuset återöppnar pågår också.

Budget för projektet är 670 mnkr, vilket också är projektets slutprognos.

Bakgrund

I april 2016 fattades genomförandebeslut i kommunfullmäktige, där fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kulturnämnden stod som avsändare.

Medborgarhuset invigdes 1939 och vissa delar av konstruktionen är i starkt behov av åtgärder. Bland annat är bassängens betong i så dåligt skick att armeringen i stora områden ligger i dagen. Även tekniska system som exempelvis ventilation, brandskydd och vatten- och avloppssystem behöver uppdateras till dagens kravnivå.

Flera verksamheter saknar idag också godtagbar tillgänglighet med dagens mått mätt. Det finns också behov av ändrade eller utökade ytor för flera av stadens interna verksameter.

Medborgarhuset är blåklassat med skyddsbestämmelse q enligt detaljplan, vilket gör att projektet utarbetats och bedrivs med stor hänsyn till antikvariska frågor.

Mål och syfte

Målsättningen för projektet är att bevara Medborgarhusets ursprungliga mål kring kropp, själ och bildning samt förutsättningar för ungdomar att förbereda sig inför framtidens utmaningar. Detta samtidigt som tillgängligheten ökas och fastighetens läge utnyttjas i större grad, exempelvis genom förbättrad kommunikation mellan verksamheterna i huset och tunnelbanan. Projektet har också som mål att säkerställa moderna tekniska krav.

Ytterligare ett mål som ska samspela med övriga målsättningar är att säkerställa ekonomin, så väl gällande investeringsutgift som driftskostnad efter projektavslut.

Åtgärder

Sedan beslutet togs i april 2016 har projekteringen återupptagits. Projektering av bygghandlingar pågår och bedöms bli klart i mars-april 2017.

Förberedande arbeten i form av främst rivning av inredning har också startats och pågår till och med våren 2017.

En samverkansentreprenör har handlats upp och håller för närvarande på att sätta sig in i projektets förutsättningar. Entreprenörens funktion under projekteringskedet är att granska

handlingar, göra kalkyl och att utifrån sin produktionskompetens komma med förbättrings- och besparingsförslag.

Under byggtiden måste Medborgarhuset tömmas på hyresgäster. Detta arbete pågår och beräknas bli klart i januari 2017. De hyresgäster som ska komma tillbaka till Medborgarhuset efter ombyggnationen erbjuds evakueringslokaler eller stilleståndsersättning. För de hyresgäster som i samband med ombyggnationen lämnar Medborgarhuset permanent undersöks ersättningslokaler eller monetär ersättning. Samtidigt pågår arbetet med att söka hyresgäster till de nya lokaler som kommer att finnas när Medborgarhuset återöppnas.

Byggstart bedöms till sommaren 2017, och återöppning av huset planeras ske sommaren 2019.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret. Idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen bidrar genom medverkan i styrgrupp och olika hyresgästmöten. Stadsmuseum bidrar med antikvariskt sakkunnig.

Projektet bedrivs som en så kallad samverkansentreprenad. Detta innebär att en entreprenör har handlats upp redan i projekteringsfasen, vilket ger denne möjlighet att tidigt sätta sig in i projektets förutsättningar och att alternativa lösningar som ger fördelar ur ett produktionsperspektiv kan identifieras tidigt.

Tidplan

Projektet befinner sig i nuläget i detaljprojekteringsfasen, som beräknas avslutas i början av andra kvartalet 2017. Bedömd byggstart är tredje kvartalet 2017.

Enligt nu gällande tidplan kommer Medborgarhuset att bli klart för inflytt under våren 2019, och öppning av husets verksamheter kan ske i slutet av sommaren 2019.

Detta innebär att projektets tidplan ligger i linje med beslutet.

Ekonomi

Total budget enligt genomförandebeslut är 670 mnkr. Av denna summa är 225 mnkr budgeterade för arbeten i idrottsnämndens ytor, 185 mnkr budgeterade för arbeten i kulturnämndens ytor och 260 mnkr budgeterade för arbeten på och i huset som helhet. Prognosen för projektet ligger i linje med beslutet.

Risker

Projektets risker är bland annat:

- Att kostnaderna för projektets projekterade lösningar är högre än budgetförutsättningarna.
- Att tidplanen förskjuts, om det krävs omprojektering med anledning av för höga kostnader.
- Att oförutsedda åtgärdsbehov uppkommer på grund av att undersökningar inte har kunnat göras i tidigare skeden (exempelvis på grund av att undersökningar skulle krävt att hyresgästens verksamhet stoppades).

Riskerna ovan hanteras genom ett tätt samarbete med de största hyresgästerna samt entreprenören redan i projekteringskedet. Detta ger bland annat:

- Ett aktivt eftersökande av besparingar innan kalkylen slutförs och produktionen påbörjas.
- En tidig kartläggning och hantering av kostnads- och tidspåverkande risker inför produktionen.

En ytterligare riskhanteringsåtgärd med avseende på kostnad är införandet av en förändringshanteringsrutin, där önskemål om förändringar i arbetenas omfattning från hyresgästerna kostnadsätts och resulterar i ett val mellan att stryka önskemålet eller att ta bort något annat, med motsvarande kostnad, ur projektet.

Slut