



Handläggare Fastighetskontoret
Lena Johanson
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 269 28
lena.johanson@stockholm.se

Handläggare Kulturförvaltningen
Karin Bolin
Stockholms stadsbibliotek
Telefon: 08-508 310 82
karin.bolin@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31

Kulturnämnden
2017-01-24

Upprustning av Stockholms stadsbibliotek, fastigheten Spelbomskan 16, ombyggnad, renovering och utveckling. Reviderat inriktningsbeslut. Lägesrapport.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport och utlåtandets förslag till reviderad inriktning av upprustning av Stockholms stadsbibliotek samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
2. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att fortsätta planeringen fram till genomförandebeslut enligt lägesrapporten och utlåtandets förslag och godkänner en omfördelning av medel inom investeringsutgiften samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden godkänner lägesrapport och utlåtandets förslag till reviderad inriktning av upprustning av Stockholms stadsbibliotek samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
2. Kulturnämnden uppdrar åt kulturförvaltningen att fortsätta planering fram till genomförandebeslut och godkänner omfördelning av investeringsmedel för planering om cirka 3.2 mnkr, samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut om planeringsutgiften utöver kulturförvaltningens ordinarie investeringsram.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

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

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Robert Olsson
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

I februari 2016 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om ombyggnad, renovering och utveckling av stadsbiblioteket. Fastighetsnämnden gavs rätt att utreda projektet till en bedömd planeringsutgift om 15 mnkr inom nämndens investeringsbudget. Kulturnämnden gavs rätt att utreda projektet till en bedömd planeringsutgift om 3,5 mnkr inom nämndens investeringsbudget.

Ett reviderat inriktningsbeslut föreslås nu för att ge möjlighet till fortsatt planering av två alternativ, ombyggnad, renovering och utveckling samt endast renovering, och säkerställa investeringsbudget.

Då tiden för planering förlängts krävs en omfördelning av medel inom investeringsutgiften för en utökad planeringsutgift om 25 mnkr 2017 och 2018. Totalt investeringsbelopp förändras inte.

Genomförandebeslut planeras tillställas nämnden hösten 2018. Byggprojektet planeras vara klart i slutet av 2021, därefter tillkommer tid för inflyttning av hyresgästen.

Utlåtande

Bakgrund

Inriktningsbeslut togs av kulturnämnden 2015-10-13 och i fastighetsnämnden 2015-10-20 för ombyggnad, renovering och utveckling. Beslut i kommunfullmäktige i 2016-02-08, togs senare än planerat på grund av genomlysning av projektet. Inriktningsbeslutet omfattade även ett nollalternativ som jämförelse. Nollalternativet innehåller endast renovering och tillgänglighetsanpassning utan verksamhetsutveckling. Det finns ett stort renoveringsbehov även i basarbyggnadsdelen som ska ses över i nollalternativet men den del som berörs av biblioteksrenoveringen är endast en del av basarerna. Alternativen benämns här fortsatt: A, för ombyggnad, renovering och utveckling. B, för nollalternativet, endast renovering.

En utvecklad programhandling för alternativ A som sammanställdes till februari 2016 kalkylerades ge en alltför hög total investeringskostnad om cirka 589 mnkr. Ökade kostnader hänfördes till:

- Utökad samlingsal.
- Kontorsyta i Annex.
- Utökad nedgrävd yta.

Det konstaterades att denna omfattning inte ryms i beslutad investering och flera besparingsförslag arbetades därför fram under våren 2016. För att hålla beslutad investeringskostnad 516 mnkr minskades kostnader enligt följande:

- Förenklad samlingsal.
- Annex utgår.
- Minskad andel fast inredning.
- Samordning av funktioner, minskad nedgrävd yta och minskad kostnad för teknik och installationer.

Då byggnaden är antikvariskt värdefull har ett nära samarbete med Stadsmuseet utförts. Föreslagna förändringar har ombearbetats för att hitta alternativa av stadsmuseet godkända lösningar.

Under systemhandlingsskedet föreslås vidare arbete med både alternativ A och B, för att ytterligare säkerställa en investeringsnivå som är ekonomiskt hållbar.

Lägesrapport redovisas till fastighetsnämnden och kulturnämnden som delmoment i beredning av genomförandebeslut. Genomförandebeslut tas för ett av alternativen.

Tidplan

Genomförandetid är beroende på vilket alternativ genomförandebeslut tas för. En preliminär tidplan visas nedan.

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • Detaljerad programhandling | Q2 2017 |
| • Bygglov inlämnas | Q2 2017 |
| • Rivningslov inlämnas | Q2 2017 |
| • Systemhandling alt A och B påbörjas | Q3 2017 |
| • Genomförandebeslut alt A eller B | Q3-Q4 2018 |
| • Bygghandling påbörjas tidigast | Q4 2018 |
| • Genomförande påbörjas tidigast | Q2 2019 |
| • Färdig byggnad tidigast | Q4 2021 |

Organisation

Entreprenadform utreds för upphandling i samband med systemhandling.

Ekonomi

Fastighetsförvaltningen

I inriktningsbeslut som fastighetsnämnden tog 2015-10-20 uppskattades kostnad för alternativ A till cirka 516 mnkr (april år 2015), (med index till och med färdigställandedatum cirka 569 mnkr). Alternativ B bedömdes översiktligt uppgå till cirka 310

mnkr (april år 2015), (med index till och med färdigställandedatum cirka 340 mnkr).

Beslut sedan tidigare omfattar 9 mnkr för utredning av Spelbomskan 3,13 och 16 samt inriktningsbeslut 15 mnkr för Spelbomskan 16, totalt 24 mnkr. Idag är prognosen cirka 28 mnkr varav cirka 6,5 mnkr kan hänföras till utvecklingen av Spelbomskan 3 och 13 (lamellhusen). 6,5 mnkr föreslås skrivas av som förgävesprojektering i och med att dessa byggnader inte ingår i stadsbiblioteksprojektet. Justerad prognos är då 21,5 mnkr.

I arbetet med framtagande av reviderade programhandlingar och kostnadsbedömningar för alternativ A har detta medfört merarbete. För alternativ B finns ingen programhandling framtagen och kostnadsberäkning är bedömd översiktligt.

Ytterligare medel erfordras nu för att ta fram två jämförbara systemhandlingar och presentera ett väl genomarbetat och ekonomiskt hållbart förslag till genomförandebeslut.

I inriktningsbeslut 2015 ingick en projektkostnad om 15 mnkr. För att analysera två alternativ behöver medel omfördelas från genomförandeskedet till planeringsskedet. Beräknad ökad planeringskostnad fram till genomförande uppgår till totalt 27 mnkr. Efter avräknat kvarstående medel om 2,5 mnkr är utökad planeringskostnad cirka 25 mnkr.

- | | |
|---|-----------|
| • Detaljerad programhandling | 5 mnkr |
| • Bygglov | 2 mnkr |
| • Systemhandling alternativ A och B,
förfrågningsunderlag och kalkyl | 20 mnkr |
| • Återstående medel tidigare beslut | -2,5 mnkr |

Medel inom den totala projektramen föreslås omfördelas med en utökad planeringskostnad om cirka 25 mnkr fram till genomförandebeslut. Kontoret bedömer att vi kommer att få stora svårigheter att inrymma projektet inom löpande investeringsram efter 2017.

Genom fördjupat programarbete och omfördelning av tidplanen bedömer fastighetskontoret att beslutad total investeringsutgift säkerställs och kan hållas. Total investeringsutgift bedöms oförändrad och en uppdaterad kalkyl tas fram till genomförandebeslut.

Kulturförvaltningen

I inriktningsbeslut som kulturnämnden tog 2015-10-13 uppskattades kostnad för alternativ A till 74 mnkr i inredning och teknisk utrustning (index 3 % på inredning, 2 % på teknik cirka 84 mnkr år 2020). Därtill kommer engångsmedel för drift bestående av kostnader för personal, konsulter, en del av inredningen och liknande om cirka 29 mnkr (index 3% inredning 2% övrigt 32,4 mnkr år 2020.)

Alternativ B uppskattades uppgå till 63 mnkr (april år 2015) (med index 72 mnkr år 2020). Därtill kommer engångsmedel för drift bestående av kostnader för personal, konsulter, en del av inredningen och liknande om 24,5 mnkr (med index 27,5 mnkr.)

Kalkylen för alternativ B har minskats med 15 % som en schablon.

Beslut sedan tidigare omfattar 3,5 mnkr för utredning inom ram. Idag är prognosen cirka 6,7 mnkr. Ytterligare medel erfordras nu för att presentera ett förslag till genomförandebeslut.

Förvaltningen har under året bedrivit projektarbetet inom ram. Av förvaltningens totala investeringsram 2016 på 5 mnkr för ”Bibliotek i rörelse” har under året cirka 1,8 mnkr (av tidigare beviljade 3,5 mnkr) ianspråktagits för arbetet kring Förnyat Stadsbibliotek. För det fortsatta projektarbetet fram till genomförandebeslut hösten 2018 bedömer förvaltningen det tillkommande investeringsbehovet för utredningsarbete till cirka 4,9 mnkr. Av detta belopp beräknas cirka 2,3 mnkr upparbetas inom projektet under 2017 och cirka 2,6 mnkr under 2018.

- Detaljerad programhandling (4 mån) cirka 1,1 mnkr.
- Systemhandling alternativ A och B (13 mån) cirka 3,8 mnkr.

Risker

Asplundhuset är arkitektoniskt värdefullt vilket ställer höga krav på bevarande samt materialval, detaljering och utförande vid ombyggnad och renovering. Om byggnadsminnesförklaring genomförs ändras förutsättningarna med högre krav på bevarande. Vi arbetar kontinuerligt med att förebygga och utföra åtgärder för att minimera de risker vi har i projektet. I genomförandebeslutets kalkyl och slutkostnadsprognos kommer höjd tas för hantering av risker. De största riskerna sammanfattas enligt nedan.

Risker som kan påverka tidplanen:

- Genomförande av Byggnadsminnesförklaring.

- Programändringar.
- Bygglov överklagas eller att bygglovet blir försenat.
- Avtal för genomförande.
- Evakuering av befintliga hyresgäster.

Risker som kan påverka ekonomin:

- Om någon av ovanstående tidsrisker infaller blir projektet dyrare eftersom det medför fler utredningar och ökade kostnader för genomförande.
- Osäkerhet gällande evakuering.
- Osäkerheter i utförandet med hänsyn till arkitektoniskt värdefulla bevarande krav avspeglas i projektbudgeten i form av en högre riskpeng.
- Osäkerheter med kostnader för evakuering av befintliga hyresgäster.

Samråd

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen har samrått med stadsledningskontoret 2016-12-12 avseende omfördelning av projektkostnader och fortsatt planering av alternativ A och komplettering med programhandling och planering av alternativ B.

Plan för uppföljning

Lägesrapport ska ske till nämnden inför påbörjan av förfrågningsunderlag.

Slut

Hänvisningar

1. Inriktningsbeslut kulturnämnden 13/10 2015 § 10
2. Inriktningsbeslut fastighetsnämnden 20/10 2015 § 9
3. Inriktningsbeslut kommunfullmäktige 8/2 2016 § 21