

Handläggare Fastighetskontoret
Karin Westling
Projekt- och upphandlingsavdelningen
Telefon: 08-508 269 22
karin.westling@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
2017-10-17

Kulturnämnden
2017-10-17

Idrottsnämnden
2017-10-17

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en total utgift om 1 000 mnkr, i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för beslut.

Kulturnämnden beslutar:

1. Att godkänna ombyggnaden av Medborgarhuset i enlighet med detta tjänsteutlåtande, och ge kulturförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med fastighetskontoret med utökad hyra om 10,9 mnkr kronor per år, vilket är en ökning med 0,9 mnkr gentemot tidigare taget beslut.
2. Att hemställa hos kommunstyrelsen att godkänna inhyrningen.

Idrottsnämnden beslutar:

1. Idrottsnämnden godkänner upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset enligt detta tjänsteutlåtande.
2. Idrottsnämnden godkänner hyrestillägget om cirka 17,3 mnkr år 1, vilket är en ökning med 5,3 mnkr gentemot tidigare taget beslut.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

3. Idrottsnämnden hemställer ärendet till kommunstyrelsen för godkännande av hyrestillägget.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret



Marina Högländ
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen



Robert Olsson
Förvaltningschef
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

Sedan genomförandebeslutet i kommunfullmäktige i april 2016 har fler förutsättningar blivit kända och projektet har fördyrats. Under både projekteringen och den utförda rivningen har det framkommit ett antal kostnadspåverkande faktorer som beskrivs närmare under rubriken med samma namn.

I enlighet med stadens regler för beslut och uppföljning av investeringar har fastighetskontoret tillsammans med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen beslutat att skriva fram ett reviderat genomförandebeslut då projekts förutsättningar avseende tid och kostnad förändrats avsevärt.

Det reviderade genomförandebeslutet innebär en budgetökning om totalt 330 mnkr. Det innefattar också en förlängning av tidplanen.

Utlåtande

Bakgrund

Den 25 april 2016 beslutades i kommunfullmäktige att genomföra en upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en total utgift om 670 mnkr.

Medborgarhuset öppnades hösten 1939 och har på grund av sin ålder omfattande behov av renovering och verksamhetsanpassning. Behoven består både av att tekniska system har nått sin livslängd och måste bytas ut, och på att dagens behov av till exempel tillgänglighet inte kan tillgodoses med husets befintliga utformning.

Syftet med projektet är att förbättra tillgängligheten och kommunikationen till och inom byggnaden, samt att genomföra nödvändiga renoveringar för att uppnå en acceptabelt modern standard och god arbetsmiljö samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Medborgarhuset är blåklassat enligt stadsmuseums system för kulturhistorisk klassificering. Medborgarhusets bevarande är även reglerat i den gällande detaljplanen. Medborgarhuset skall enligt denna ”utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt nyttjas för allmänt ändamål”.

För en mer detaljerad beskrivning av projektet se tidigare tjänsteutlåtande daterat 2016-01-19.

Ärende

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat enligt tidplan med detaljprojektering av Medborgarhusets upprustning och utveckling samt med förberedande invändig rivning, se bilder i detta tjänsteutlåtande.

Under projektets gång har fler förutsättningar blivit kända och projektet har fördrats. En utredning av orsakerna initierades, och det redan pågående arbetet med att identifiera och utreda besparingar intensifierades.

Parallellt med detta gjorde förvaltningarna en förnyad analys av framtida verksamheter i huset. Utöver en översyn av kulturförvaltningens ytor så innebär det reviderade genomförandebeslutet inga programförändringar gentemot det tidigare tagna beslutet.



Badet sett från tidigare omklädningsrummet (utrivet). Foto: Lennart Johansson



Idrottshallen mot tidigare läktare och omklädningsrum (rivna). Foto: Lennart Johansson

Projektets uppdelning

Projektet är indelat ekonomiskt efter idrottsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden. Fram till 2014 var projektet även praktiskt uppdelat i ett projekt för Forsgrénas badet, och ett projekt för resterande delar av huset. I det nu projekterade utförandet är de ingående arbetena dock nödvändiga att utföra som ett enda samlat projekt, eftersom husets försörjningssystem, i form av exempelvis el, ventilation, värme och avlopp, hänger ihop och därmed varken kan rivas eller färdigställas för olika delar av huset vid olika tidpunkter.

Utredning av kostnadspåverkande faktorer

Sedan genomförandebeslut har ett flertal kostnadspåverkande händelser inträffat. Av nedanstående står de två första faktorerna tillsammans för två tredjedelar av påverkan.

- *Konjunkturen.* Entreprenadbudgeten innehöll uppräknig med en normalnivå på index, men konjunkturläget har under de år som förflutit nått en högre nivå. Bristen på kvalificerad arbetskraft pressar upp priserna i entreprenaddelen, och då ökar även de förväntade kostnaderna för tillkommande arbeten (risker, index och reserv).
- *Oförutsedda åtgärder som framkommit under detaljprojektering.* Den systemhandling, som låg till grund för genomförandebeslutet och innehöll en övergripande bedömning av de metoder, mängder och mått som skulle krävas för att åstadkomma projektets önskade resultat, har efter påbörjat arbete visat sig grunda sig på bristande information om byggnaden. Projektets beräknade kostnad har därför ökat avsevärt. Kostnadsökningarna hänför sig till tillkommande åtgärder som en följd av detaljprojektering av husets försörjning, som inköp av ny nätstation och flytt av befintliga fjärrvärmeledning. Fler lokaler än bedömt har behövt asbetsaneras, och omfattningen av fuktskador längs med fasaden är också större än bedömt. Bottenplattan i bassängen upptäcktes vid rivning vara dubbelt så tjock som ritningen visade, vilket ökade rivningskostnaden. Ju tidigare undersökningar i huset kan göras, desto tidigare kan man få fram en rättvisande kalkyl. I detta fall fanns hyresgäster kvar i huset till och med januari 2017. Efter undersökningar framkom att husets befintliga ritningar, som de tidigare åtgärds- och kostnadsbedömningarna varit baserade på, var mer felaktiga än förväntat. Utöver ökade byggåtgärder resulterade detta också i att handlingar som redan var färdigprojekterade fick göras om, vilket innebär en kostnad.
- *Bevarande av kulturhistoriska värden.* I systemprojekteringsskedet gjordes en inventering och övergripande bedömning av åtgärder för att bevara de kulturhistoriska värdena enligt kraven i blåklassningen och detaljplanen. I detaljprojekteringsskedet definieras åtgärder, material och speciallösningar som krävs för bevarandet, vilket gör att den riktiga kostnaden blir högre.

- *Tidsförlängning i projektet.* Med anledning av konsekvenser som har framkommit under projekteringen så beräknas projektets tidplan förlängas med ett år, se avsnitt Tidplan. Kostnader till följd av detta består bland annat av ökade kostnader för arbetstid och etablering, åtgärder för att säkerställa säkerheten i huset under tiden fram till byggstart, samt kostnader för de undersökningar och förändringar som bedöms komma att begäras under beslutsprocessens gång.

Utredning av besparingsmöjligheter

Under projekteringen har fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen arbetat aktivt för att minska risken för kostnadsökningar och öka möjligheten till besparingar.

I starten av detaljprojekteringsskedet utarbetades en förändringshanteringsrutin, som sedan har tillämpats i projekteringen såväl som i arbetet mellan de tre förvaltningarna. Enligt rutinen har tillkommande funktioner lagts till endast om funktioner med motsvarande kostnad samtidigt har prioriterats bort.

Besparingar i produktionskostnad har av projekteringsgruppen i samarbete med de tre förvaltningarnas representanter aktivt eftersökts, utretts och införts löpande.

Trots ett mycket aktivt arbete med ekonomistyrning konstaterades i slutskedet av projekteringen att den tidigare beslutade budgeten inte kommer att hålla.

Ett intensivt arbete inleddes för att hitta större besparingar. Fokus var större system- och metodbyten som skulle ge större påverkan på budget, och arbetet utfördes i samverkan mellan projektledning, entreprenör, antikvarie, projektörer och övriga intressenter.

Besparingar som identifierades och inarbetades var bland annat:

- Minskning av kopparbelagd yta på tak
- Ersättning av murade väggar med gips
- Ny metod för stomstabilisering under rivning av bassäng
- Ersättning av akustikputs med akustikplattor

Eftersom installationer som el, vatten, avlopp, värme och ventilation utgör en stor del av produktionskostnaden så diskuterades också om befintliga installationer i någon utsträckning skulle kunna behållas. Detta bedömdes inte vara möjligt.

Installationernas skick är en stor orsak till husets renoveringsbehov,

där dålig luft, avloppsläckage och spridning av oönskade dofter via ventilationen varit återkommande klagomål.

Trots detta konstaterades att projektet genom besparingar inte skulle kunna komma ner i de nivåer som krävdes för att hålla budget. En förutsättningslös genomlysning av projektet vidtog, i syfte att undersöka alternativa upplägg som skulle kunna minska projektets kostnad som helhet. Följande alternativ undersöktes och diskuterades med projektets styrgrupp.

- *Stryka utveckling och bara renovera.* Den framtagna bygghandlingen består av cirka 2 500 unika handlingar, utarbetade under en period av cirka ett år. Detta arbete skulle behöva göras om från början, vilket bedöms kosta i storleksordningen 100 mnkr och ta ett år. Bygggåtgårderna som skulle krävas för att bygga upp befintlig planlösning är däremot i ungefär samma storleksordning som de som krävs för att bygga upp den projekterade planlösningen. Detta alternativ innebär därför inte en besparing utan en fördyring.
- *Stryka de två ljusgårdarna (projektets nybyggnadsytor).* En omfattande omprojektering skulle behöva göras, och den kvarvarande besparingen bedöms till cirka 15 mnkr. Alternativet innebär att 27% av de externa uthyrningsytorna och 23% av bibliotekets ytor försvinner. Detta kräver en stor begränsning av bibliotekets verksamhet och orsakar förlust av externa hyresintäkter. Projektets styrgrupp har därför valt att inte inarbeta denna besparing i beslutsunderlaget.
- *Färdigställa endast en begränsad del av huset, exempelvis badet, och besluta om resterande delar senare.* Eftersom husets installationer inte är separerbara så skulle bygghandlingen först behöva omprojekteras för att kunna separera husets delar från varandra. Produktionskostnaden skulle öka på grund av att arbete inte kan utföras lika effektivt. Det finns risk att den först färdigställda verksamheten skulle bli störd av olika avbrott på till exempel vatten och el under byggnationen av de övriga. Detta alternativ innebär inte en besparing utan en fördyring. De verksamheter som planeras för det senare skedet behöver fortsätta att vara stängda eller evakuerade.
- *Återställa huset som det var innan projektet påbörjades.* Detta alternativ är samma som alternativet att återställa befintlig planlösning. Husets innandöme är till stor del redan rivet, se foton, och en återställning innebär därför i praktiken att nya bygghandlingar måste tas fram och hela planlösningen måste

byggas upp igen. Alternativet innebär därför inte en besparing utan en fördyring.

- *Bygga billigare ytor genom att förändra husets planlösning.* Kontor är billigare att bygga än simhallar, så en förändring av husets planlösning genom att ta bort simhallen skulle minska byggkostnaden. Medborgarhusets planlösning med bland annat simhallen är skyddad i detaljplanen, så detta alternativ innebär att detaljplanen skulle behöva ändras. Medborgarhuset är blåklassat och det är tveksamt om en sådan detaljplaneändring skulle godkännas. Ett så stort omtag riskerar att kosta mer än besparingen i byggkostnad. Den samlade bedömningen är att alternativet varken är genomförbart eller en besparing.

Det gjordes även en undersökning av huruvida kostnadsnivån i projektet skulle kunna sänkas genom att avbryta det befintliga samverkanskontraktet och gå ut med en förnyad förfrågan på entreprenaden. Undersökningen gjordes genom att samverkansentreprenörens byggkalkyl jämfördes mot en oberoende byggkalkyl. Slutsatsen blev att kostnadsnivån i samverkansentreprenörens byggkalkyl anses relevant.

Sammanfattning av utredningarna

Utredningarna resulterade i att inget alternativ som medger färdigställande av ett funktionsdugligt hus inom befintlig budget har kunnat identifieras, och projektet föreslår därför att ett nytt reviderat genomförandebeslut tas fram. Alternativen bedöms inte ge besparingar i önskad omfattning.

Ett aktivt arbete med att eftersöka, utreda och införa ytterligare besparingsåtgärder är dock nödvändigt och kommer att genomsyra projektet. Samtliga intressenter och projektmedarbetare kommer att delta i detta arbete som kommer att vara en övergripande målsättning för projektet.

Den externt uthyrbara ytan i Medborgarhuset, som nu är cirka 6 450 kvm, kommer också att utredas med avseende på hur intäkterna kan ökas.

En avgränsning som har tydliggjorts under utredningarna är att projektet inte innefattar de arbeten längs Medborgarhusets södra och västra fasader som ligger på trafikkontorets gatumark. Arbetena består på södra sidan av att göra om befintlig körbana/lastficka till en breddad trottoar med plantering, och på västra sidan av rivning

av befintlig trottoar samt tätning av tätskikt. Dessutom behöver omplanering av den trafik som idag går i en kättingavgränsad körbana runt huset göras. Samordning med trafikkontoret pågår. Detta innebär ingen förändring mot tidigare taget beslut.

Förnyad analys av verksamheter i Medborgarhuset

Samtidigt som undersökningarna av de kostnadspåverkande faktorerna och besparingsmöjligheterna utfördes så gjorde kulturförvaltningen en förnyad analys av sina verksamheter i huset. Efter genomgång kommer 3 128 m² att disponeras av kulturförvaltningen. Fortsatt beredning kommer att ske hur förvaltningens administrativa ytor ska användas.

Tidplan

Beslutsprocessen för det reviderade genomförandebeslutet beräknas ta cirka ett halvår vilket medför ett uppehåll i projektet på samma tid. Detta medför i sin tur att tidskrävande omtag behöver göras med upphandlingar och uppstart av byggarbeten. Totalt beräknas projektets totala tidplan därför förlängas med cirka ett år.

Projektet skulle enligt genomförandebeslutet ha påbörjat produktionen i augusti 2017. Den reviderade tidplanen ser ut som följer:

Beslutstid:	juni – december 2017
Avrop fas 2:	innan årsskiftet 2017-2018
Förberedelser, inköp:	kvartal 1-2 2018
Start ombyggnation:	kvartal 2-3 2018.
Invigning:	sommar 2020

Risker

Kvarstående risker i projektet:

- Vid försenad beslutsprocess påverkas projektets tid såväl som kostnad.
- Förhandlingar och rättsprocesser med tidigare hyresgäster som ännu inte är avslutade.
- Bassänggjutning är ett komplext och tidskrävande arbete, som kommer att kontrolleras noga för att undvika kvalitetsbrister och behov av korrigerande arbete.
- Tillkommande programförändringar i hyresgästytor där kontrakt ännu inte är tecknade.

I övrigt normalt förekommande risker i större ombyggnadsprojekt.

En avvägd bedömning av dessa risker har gjorts och arbetats in i den reviderade genomförandebudgeten.

Projektet arbetar med riskerna löpande tillsammans med projektörer och entreprenör. För de större riskerna tas särskilda handlingsplaner fram som följs upp på projektledningens möten.

Ekonomi

Upparbetade kostnader

Totalt har projektet vid tidpunkten då tjänsteutlåtandet skrivs upparbetade kostnader om cirka 160 mnkr. 17 mnkr hänförs till de förberedande rivningsarbetena, resterande till detaljprojektering, systemhandling och tidigare skeden.

Ekonomi fastighetskontoret

I fastighetskontorets verksamhetsplan för 2017 ingår medel avseende Medborgarhuset om 155 mnkr för 2017, varav cirka 110 mkr bedöms upparbetas. Fastighetskontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma projektet för åren från 2018 och framåt i den långsiktiga investeringsplanen, även beaktat budgeten avseende idrottsinvesteringar.

Utifrån antagna förutsättningar kommer Medborgarhuset att generera ett positivt resultat först år 2024. Projektperioden innebär ett årligt negativt resultat för fastighetsnämnden. För 2017 beräknas underskottet till cirka 25 mnkr, vilket inte kommer att kunna inrymmas i fastighetskontorets budget för innevarande år. Även från inflyttningsdatum och framåt beräknas investeringen ge löpande underskott för fastighetskontoret. Fastighetskontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma det negativa resultat som projektet genererar, varken för innevarande år eller framöver, vilket förutsätter ett justerat avkastningskrav. Det kan också konstateras att det i kalkylen inte finns några medel avsatta för reinvesteringar.

Ekonomi kulturförvaltningen

Fastighetskontoret har tidigare, och som redovisats i tidigare genomförandebeslut, bedömt den ökade hyreskostnaden till 10 mnkr per år. De nya kalkyler som nu redovisas beräknas ge en ökad hyreskostnad på 10,9 mnkr per år. Kulturförvaltningen räknar med att denna hyreskostnadsökning regleras i budget.

De investeringsutgifter på totalt 17,5 mnkr som förvaltningen redovisat i tidigare genomförandebeslut bedöms inte påverkas av den reviderade hyreskalkylen.

Ekonomi idrottsförvaltningen

Förändringarna i projektets investeringsutgift och tidsplan innebär konsekvenser på såväl kostnads- som intäktssidan för idrottsförvaltningen. Den ökade investeringsutgiften innebär förändringar med 5,3 mnkr för tillkommande hyra, från 12 mnkr i tidigare taget beslut till 17,3 mnkr i reviderat genomförandebeslut. Därutöver tillkommer utgifter för verksamhetsanknutna inventarier samt skötselmaskiner med cirka 2 mnkr jämfört med tidigare taget beslut. Tillkommande kapitalkostnader kommer att påverka driftkostnaderna för idrottsförvaltningen.

Enligt ny tidsplan beräknas simhallen öppna sommaren 2020 istället för sommaren 2019. Detta gör att simhallens beräknade minskade intäkter och minskade kostnader under den förlängda stängningsperioden påverkas. I genomförandebeslutet beräknades påverkan av intäkter för årskort och halvårskort under våren 2020, även denna påverkan skjuts fram ett år till våren 2021. Under våren 2021 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.

Tabellen nedan visar effekten av beräknade förändringar av kostnader och intäkter på grund av att badet är stängt från och med sommaren 2016 till sommaren 2020.

(mnkr)	Uppskattad förändring				
	2016	2017	2018	2019	2020
Intäkter	-6,6	-15,9	-16,2	-16,2	-11,9
Kostnader	3,4	8,2	8,2	8,2	4,9
Nettokostnad	-3,2	-7,7	-8,0	-8,0	-7,0

Jämfört med budget 2015 baseras kalkylen på att försäljningen för simhallen minskar med cirka 90% under stängningsperioden, resterande bortfall beräknas öka intäkterna hos andra simhallar. Även kostnader för personal, energi och övrig drift beräknas minska under stängningsperioden.

Samråd

Det föreliggande projektet hanteras i enlighet med stadens regler för projekt över 300 mnkr. Fastighetskontoret har inledningsvis samrått med stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar i

ärendet och kommer att ha löpande dialog med dessa under projektets gång.

Kommunikation

Kommunikationen i och kring projektet sker i samverkan mellan fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen. Fastighetskontorets kommunikationsansvariga samordnar arbetet.

Plan för uppföljning

Projektet arbetar målmedvetet med att minska kostnaderna. Projektledningen bedriver ett löpande arbete med att hitta besparingar, där projektledningen begär in besparingsförslag från projektets deltagare och sedan utreder dem. Den resulterande besparingslistan går igenom på regelbundna möten där besparingar beslutas och införs. Dessutom tillämpas en förändringshanteringsrutin inom projektet, som innebär att funktioner endast kan läggas till om andra funktioner med motsvarande kostnad samtidigt prioriteras bort.

Projektet följs upp månadsvis med avseende på tidplan, budget och kvalitet av fastighetskontorets economicontroller enligt fastighetskontorets rutiner. Rapportering sker även på styrgruppsmöten som hålls cirka var sjätte vecka, oftare vid behov, och där förvaltningschefer från samtliga tre förvaltningar deltar. Fastighetskontoret återkommer även enligt stadens modell för stora projekt, SSIP, till fastighetsnämnden med lägesrapport under 2018.

Slut

Fastighetskontorets bilagor:

1. Investeringskalkyl Medborgarhuset
2. Fastighetskalkyl Medborgarhuset