

## Utlåtande 2017:259 RI+II+III (Dnr 122-1641/2017)

### Upprustning och utveckling av Medborgarhuset

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 1 000,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2018 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
3. Fastighetsnämnden ska beakta vad som framgår av utlåtandet samt intensifiera sitt utvecklingsarbete med investeringsprojekt utifrån genomförd genomlysning.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Kulturnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 10,9 mnkr år ett, vilket är en ökning med 0,9 mnkr jämfört med tidigare beslut.
2. Idrottsnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 17,3 mnkr år ett till följd av investeringen, vilket är en ökning med 5,3 mnkr jämfört med tidigare beslut.

**Föredragande borgarråden Karin Wanngård, Roger Mogert och Mirja Rähä** anför följande.

## Ärendet

Den 17 oktober 2017 beslutade fastighetsnämnden, kulturnämnden och idrottsnämnden i ett gemensamt ärende att låta fastighetsnämnden genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 1 000,0 mnkr. Fastighetsnämnden hemställde ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

I samma ärende beslutade respektive inhyrande nämnd att teckna avtal om tilläggshyra med fastighetsnämnden. Kulturnämnden beslutade att teckna avtal om utökad hyra med 10,9 mnkr år ett, vilket är 0,9 mnkr mer än det tidigare beslutet. Idrottsnämnden beslutade att teckna avtal om utökad hyra med 17,3 mnkr år ett, vilket är 5,3 mnkr mer än det tidigare beslutet. Dessa beslut hemställdes till kommunstyrelsen för godkännande.

## Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kulturnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* föreslår att fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset och uppmanar fastighetsnämnden att beakta vad som framgår i kontorets tjänsteutlåtande samt att intensivt utvecklingsarbete med investeringsprojekt utifrån genomförd genomlysning.

## Våra synpunkter

Renoveringen och utvecklingen av Medborgarhuset är ett prioriterat projekt för staden. Medborgarhuset är en av stadens mest värdefulla fastigheter som borde ha underhållits långt tidigare. Underlåtenheten att ta tag i stadens underhållsskuld har gjort att upprustningar av ett antal fastigheter har blivit akut. Medborgarhuset är en av dessa fastigheter.

Upprustningen och utvecklingen innebär förutom att husets värden kan bevaras och utvecklas också att Medborgarhuset äntligen blir tillgängligt för alla. Den nya gemensamma entrén från Medborgarplatsen och nya entréer från Götgatan och tunnelbanan gör huset mer tillgängligt, öppet och inbjudande. När huset åter öppnas kommer det gå att röra sig mellan de olika verksamheter inom byggnaden och Medborgarhuset kommer att upplevas och fungera mer som en enhetlig byggnad. Moderna lokaler för kulturskola, bibliotek, idrott

och föreningsliv ger såväl unga som gamla möjlighet till rekreation, möten och fritidsaktiviteter. Upprustningen bygger också bort dagens stora begränsningar för personer med funktionsnedsättningar.

Under projektets gång har nya förutsättningar blivit kända som fördyrat projektet. Förvaltningarna pausade därför projektet för att analysera konsekvenserna av de ändrade förutsättningarna och utreda möjliga besparingar. Olika alternativ analyserades noga, vilket framgår av fastighetsnämndens redovisning. Besparingar som föreslogs räckte dock inte för att hålla budget. Förvaltningarna analyserade också ett antal alternativa lösningar; att stryka de två ljusgårdarna, att enbart färdigställa en begränsad del av huset samt att återställa huset som det var innan projektet startades. Inget av dessa förslag gav ett funktionsdugligt hus inom budget. Utifrån dessa noggranna analyser går vi därför vidare med ett reviderat genomförandebeslut för upprustning av Medborgarhuset med en ny beräknad totalkostnad samtidigt som flera kostnadsbesparande åtgärder har vidtagits.

Som framgår av fastighetsnämndens redovisning består kostnadsökningarna av faktorer som ligger både inom och utom fastighetskontorets kontroll. För att förbättra projektstyrning har fastighetsnämnden redan vidtagit en rad åtgärder men ytterligare insatser behövs. Fastighetsnämnden ska beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande samt intensifiera sitt utvecklingsarbete inför kommande investeringsprojekt, utifrån den genomlysning som stadsledningskontoret har låtit genomföra.

När nya Medborgarhuset kan öppna kommer det att bli en fantastiskt fin byggnad för kultur, idrott och möten – både för boende på Södermalm och i staden i övrigt.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl Medborgarhuset
3. Fastighetskalkyl Medborgarhuset

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Ärendet återremitteras

2. Att uppdra åt fastighetsnämnden att omarbeta förslaget, med inriktningen att se över kostnaderna och möjligheterna till att ta in fler kommersiella verksamheter i Medborgarhuset.
3. Därutöver anför följande

Medborgarhuset är i stort behov av renovering och vi är i grunden positiva till att få till stånd en genomgående upprustning. Huvudsyftet med utvecklingen av Medborgarhuset är att det ska bli ett mer tillgängligt och levande hus som fortsätter att vara ett centrum för kultur och idrott på Södermalm. Det är dock inte bara de kommunala utan även de kommersiella och ideella kulturella verksamheterna i byggnaden som måste spela en fortsatt viktig roll. Detta framhöll vi redan när inriktningsbeslutet fattades i februari 2014.

Vi noterade redan vid lägesrapporten i december 2016 att kostnaderna hade skenat iväg sedan inriktningsbeslutet 2015. Vid den tidpunkten hade projektet i sin helhet har ökat från 485 miljoner kronor till 670 miljoner kronor, vilket var en ökning med 40 procent. Även renoveringen av Forsgrenska badet hade då ökat, från 200 mnkr till 225 mnkr, en summa som t.ex. motsvarar investeringskostnaden att bygga dubbelhallen på Farsta IP. Nu tvingas vi konstatera att inte ens den ökade investeringsramen om 670 miljoner kronor var korrekt bedömd, det är ytterst beklagligt. I nuvarande förslag ökar investeringsvolymen till en miljard kronor, det är en ökning med ytterligare 106 procent sedan inriktningsbeslutet 2015.

Självklart behöver idrotten bra och moderna lokaler men risken är att, givet kostnadsutvecklingen i flera idrottsprojekt under 2015, nödvändiga investeringar uteblir. Vi tycker också att det är problematiskt att den planerade stängningen av Forsgrenska badet pågår under tre år istället för två som tidigare var planen. Redan idag råder stor brist på simhallar i Stockholm samtidigt som både Åkeshov sim- och idrottshall, GIHbadet och så småningom även Vällingby sim- och idrottshall kommer att stängas under den period när Forsgrenska renoveras. Till skillnad från den socialdemokratiska ledda majoriteten kan vi inte bara stå vid sidan av och se på när projekt efter projekt fördyras med hundratal miljoner.

Fastighetsnämnden måste därför undersöka möjligheterna att få in flera kommersiella verksamheter i det nya Medborgarhuset. Det är av extra stor vikt nu när kostnaderna har skenat iväg. När renoveringen av Medborgarhuset nu uppskattas kosta en miljard är det en nödvändighet även ekonomiskt att få in fler externa hyresgäster och en ökad andel extern hyra. Det ger också ett roligare hus för stockholmarna. Det var därför kontraproduktivt av majoriteten att slänga ut de kommersiella verksamheter som fanns i Medborgarhuset, som Debaser och Göta Källare, både med tanke på hur uppskattade dessa klubbar och kulturinstitutioner har varit och med tanke på de intäkter som staden fått av deras hyresinbetalningar.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 1 000,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2018 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
3. Fastighetsnämnden ska beakta vad som framgår av utlåtandet samt intensifiera sitt utvecklingsarbete med investeringsprojekt utifrån genomförd genomlysning.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Kulturnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 10,9 mnkr år ett, vilket är en ökning med 0,9 mnkr jämfört med tidigare beslut.
2. Idrottsnämnden medges rätt att teckna ett hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om ca 17,3 mnkr år ett till följd av investeringen, vilket är en ökning med 5,3 mnkr jämfört med tidigare beslut.

Stockholm den 29 november 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

Mirja Räihä

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Björn Ljung (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.



## Remissammanställning

### Ärendet

#### Bakgrund

Medborgarhuset ligger vid Medborgarplatsen på Södermalm och invigdes år 1939 för att tillgodose stockholmarnas behov av samlings- och mötesplatser, bibliotek och bad. Byggnaden har alltjämt dessa funktioner. I byggnaden driver idrottsnämnden Forsgrénska badet och disponerar även ytor för annan idrottsutövning, medan kulturnämnden driver ett bibliotek samt Kulturskolans teater-, bild-, dans- och musikverksamhet. Fastighetsnämnden, som förvaltar fastigheten, disponerar vissa utrymmen för driften. Övriga ytor hyrs ut till kommersiella aktörer av skilda slag. Byggnaden är i stort behov av renovering och verksamhetsanpassning.

Frågan om Medborgarhusets upprustning ingick i en utredning som flera nämnder i ett gemensamt ärende anmälde till kommunstyrelsens ekonomiutskott i november 2011 under benämningen Södermalms hjärta. Projektets övergripande mål och syfte var att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg boendemiljö och mötesplats i världsklass. Ett av delmålen var att skapa ett förnyat medborgarhus med temat kropp, själ och bildning. Denna del av projektet uppskattades medföra investeringsutgifter på cirka 475,0 mnkr, varav renovering av Forsgrénska badet antogs stå för runt 250,0 mnkr. Osäkerheten kring utgifterna bedömdes vara +/- 50 procent.

Utredningen ledde fram till två alternativ; ett minimalalternativ som innebar renovering av Medborgarhuset i form av uppgradering av teknisk utrustning samt åtgärder för att verksamheterna skulle kunna bedrivas på ett effektivt sätt, och ett utvecklingsalternativ som innebar en omdisponering av ytorna i Medborgarhuset för att öka tillgängligheten och därmed öka besöksantalet. När fastighetsnämnden beslutade om inriktningen, i februari 2014, valdes utvecklingsalternativet till en bedömd investeringsutgift om 285,0 mnkr. I detta beslut ingick inte upprustningen av badet, som istället planerades ske i ett separat projekt.

Inriktningsbeslutet reviderades av kommunfullmäktige i maj 2015 då idrottsnämndens lokaler och en reorganisering av kulturnämndens lokaler i huset tillkom i projektet. Investeringsbudgeten för projektet bedömdes till 485,0 mnkr, vilket inkluderade badet till en utgift om 200,0 mnkr.

Ett program för den framtida användningen av byggnaden togs fram av de berörda nämnderna, som visade att den uthyrningsbara ytan kunde öka från

cirka 14 000 kvadratmeter till cirka 15 000 kvadratmeter. Av den uthyrningsbara ytan skulle kulturnämndens och idrottsnämndens lokaler motsvara cirka 9 200 kvadratmeter.

Kommunfullmäktige beslutade den 25 april 2016 om genomförande av upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 670,0 mnkr. Till grund för beräkningen av tillkommande hyror för de inhyrande nämnderna låg att idrottsnämndens del av investeringen utgjordes av 225,0 mnkr och att kulturnämndens del av investeringen utgjordes av 185,0 mnkr.

Genomförandebeslutet innebär att Medborgarhuset ska göras mer tillgängligt genom en ny gemensam entré från Medborgarplatsen, och nya entréer från Götgatan och tunnelbanan. Efter ombyggnaden ska man enkelt kunna röra sig mellan de olika verksamheterna och Medborgarhuset ska upplevas och fungera som en enhetlig byggnad. Renoveringarna ska leda till att uppnå en acceptabelt modern standard och god arbetsmiljö samt säkerställa fastighetens långsiktiga värde. Vidare ska utvecklingen av fastigheten bidra till en hållbar stadsmiljö och till att förbättra tryggheten i området. Besöksantalet ska öka.

Fastighetsnämnden uppmanades att teckna hyresavtal med 50 procent av de externa hyresgästerna innan bindande avtal för huvudentreprenaden träffas.

Efter beslut om genomförande har detaljprojektering inletts. I det påbörjade arbetet har det framkommit att den systemhandling som låg till grund för genomförandebeslutet, och som innehöll en övergripande bedömning av de metoder, mängder och mått som skulle krävas för att åstadkomma projektets önskade resultat, grundar sig på bristande information om byggnaden. Projektets beräknade utgift har därför ökat med cirka 330,0 mnkr, eller 49 procent, trots att flera kostnadsbesparande åtgärder har inarbetats.

Enligt stadens modell för styrning av stora investeringsprojekt ska ett reviderat genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige om den ursprungligen fastställda investeringsutgiften riskerar att överskridas med 15 procent.

### **Ärendet**

Den 17 oktober 2017 beslutade fastighetsnämnden, kulturnämnden och idrottsnämnden i ett gemensamt ärende att låta fastighetsnämnden genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 1 000,0 mnkr. Fastighetsnämnden hemställde ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.



I samma ärende beslutade respektive inhyrande nämnd att teckna avtal om tilläggshyra med fastighetsnämnden. Kulturnämnden beslutade att teckna avtal om utökad hyra med 10,9 mnkr år ett, vilket är 0,9 mnkr mer än det tidigare beslutet. Idrottsnämnden beslutade att teckna avtal om utökad hyra med 17,3 mnkr år ett, vilket är 5,3 mnkr mer än det tidigare beslutet. Dessa beslut hemställdes till kommunstyrelsen för godkännande.

### *Projektförändringar*

Jämfört med det tidigare genomförandebeslutet har kulturnämndens ytor minskat för att de externt uthyrda ytorna ska kunna öka, vilket ska ge projektet en bättre finansiell situation. Trots detta ökar de inhyrande nämndernas hyresnivåer från cirka 2 400 till cirka 3 500 kronor per kvadratmeter.

Anledningen till de kraftigt ökade utgifterna är huvudsakligen att det under detaljprojekteringsskedet har framkommit behov av tidigare oförutsedda åtgärder samt den rådande högkonjunkturen i byggbranschen. Därtill kommer att kostnaderna för bevarandet av byggnadens kulturhistoriska värden har underskattats.

Nämnderna har under projekteringen identifierat vissa möjligheter till utgiftsminskningar, vilka har inarbetats i projektet, exempelvis minskning av den kopparbelagda ytan på taket, ersättning av murade väggar med gips, ny metod för stomstabilisering under rivning av bassängen och ersättning av akustikputs med akustikplattor.

Då det konstaterades att dessa besparingar inte skulle vara tillräckliga för att hålla beslutad budget har nämnderna undersökt vilka alternativ som finns till att fortsätta med projektets beslutade inriktning. Följande alternativ har identifierats och förkastats:

- Stryka utveckling, bara renovera: Innebär försening med cirka ett år på grund av omarbetning av framtaget underlag och inga minskade utgifter.
- Stryka nybyggnadsytorna (två ljusgårdar): Kan leda till en besparing om cirka 15 mnkr, men såväl de externa uthyrningsytorna som bibliotekets ytor minskar. Besparingen är alltför liten för att väga upp begränsningarna i bibliotekets verksamhet och förlusten av externa hyresintäkter.
- Färdigställa endast en begränsad del av huset, exempelvis badet, för att besluta om resterande delar senare: Medför ökade utgifter för omprojektering och för produktion på grund av ineffektivitet. Riskerna

för störningar i verksamheten skulle öka. Delar av huset måste hållas stängt under en längre tid.

- Återställa huset som det var innan projektet påbörjades: Innebär inga besparingar, eftersom husets innandöme till stor del redan är rivet. Framtagna underlag måste omarbetas.
- Bygga billigare ytor genom att förändra planlösningen: Att bygga kontor i stället för en simhall skulle minska utgifterna, men simhallen är skyddad i detaljplanen. Eftersom Medborgarhuset enligt Stadsmuseums system för kulturhistorisk klassificering är blåklassat (högsta bevarandevärde) är det tveksamt om en sådan detaljplaneändring skulle godkännas.

Nämnderna har även undersökt om det skulle gå att sänka kostnaderna genom att gå ut med en förnyad förfrågan på entreprenaden. Vid en jämförelse mot en oberoende byggkalkyl konstaterades att den aktuella samverkansentreprenörens byggkalkyl anses relevant.

#### *Tidplan och risker*

Projektets tidsplan har förskjutits med cirka ett år, vilket innebär att invigning planeras ske sommaren 2020.

I projektet kvarstår ett antal risker som nämnderna har att hantera. Exempelvis pågår förhandlingar och rättsprocesser med tidigare hyresgäster, som kan vara förknippade med vissa skadeståndskostnader.

#### *Ekonomi*

De hittills upparbetade utgifterna uppgår till cirka 110,0 mnkr. Projektets totala utgifter bedöms uppgå till 1 000,0 mnkr, vilket innebär en ökning med 330,0 mnkr, jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Fastighetsnämnden meddelar att den, från och med år 2018, inte har möjlighet att inrymma investeringen i den långsiktiga planen, även beaktat den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar.

För fastighetsnämndens driftbudget innebär det reviderade genomförandebeslutet att fastigheten inte kommer att generera ett positivt resultat förrän år 2024. Nämndens uppger att dess möjlighet att leverera avkastning försämras påtagligt under åren 2018-2023.

För kulturnämnden innebär det reviderade genomförandebeslutet att de årliga hyreskostnaderna från år ett ökar med 0,9 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

För idrottsnämnden innebär det reviderade genomförandebeslutet att de årliga hyreskostnaderna från år ett ökar med 5,3 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet.

Idrottsnämndens driftbudget påverkas under hela genomförandeperioden eftersom simhallen och övriga idrottsfunktioner är stängda. Såväl driftkostnader som entréavgifter minskar. Den årliga effekten är att intäkterna minskar cirka 7-8 mnkr mer än kostnaderna. Projektets förlängda tidsplan medför att idrottsnämndens nettokostnader ökar med cirka 7,0 mnkr jämfört med tidigare beslut.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2017 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en total utgift om 1 000 mnkr, i enlighet med kontorens gemensamma tjänsteutlåtande.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

*Reservation* anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Hamid Ershad Sarabi (C) och Lisa Fuglesang (KD) som instämde i reservation från Henrik Sjölander m.fl. (alla M).

**Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

## **Idrottsnämnden**

**Idrottsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2017 följande.

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.

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

*Reservation* anfördes av Bo Sundin m.fl. (alla M) och Mikael Valier (KD), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Daniele Fava (L), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Mathias Mellgren (C) som instämde i reservation från Bo Sundin m.fl. (alla M) och Mikael Valier (KD).

**Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Se nedan.

### **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2017 följande

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 per år, vilket är en ökning med 0,9 mnkr gentemot tidigare taget beslut.
2. Att hemställa hos kommunstyrelsen att godkänna inhyrningen

*Reservation* anfördes av Sophia Granswed Baat m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Rasmus Jonlund m.fl. (alla L), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Roger Mogert m.fl. (alla S), Micke Seid m.fl. (alla MP) och Ann Mari Engel (V), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av Ulf Lönnberg (KD) som instämde i reservation från Sophia Granswed Baat m.fl. (alla M).

**Fastighetskontorets, idrottsförvaltningens och kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

### *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 fördrjats. 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 Forsgréniska 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 uppräkningsnivå med en normalnivå på index, men konjunkturen 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 hänförs till tillkommande åtgärder som en följd av detaljprojektering av husets försörjning, som inköp av ny nätstation och flytt av befintliga fjärrvärmeledningar. Fler lokaler än bedömt har behövt asbestsaneras, 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 systemprojekteringskedet gjordes en inventering och övergripande bedömning av åtgärder för att bevara de kulturhistoriska värdena enligt kraven i blåklassningen och detaljplanen. I detaljprojekteringskedet 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 detaljprojekteringskedet 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. Byggåtgärderna 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Nettokostnad</b>	<b>-3,2</b>	<b>-7,7</b>	<b>-8,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-7,0</b>

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 ekonomicontroller 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.

#### **Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret noterar att upprustningen och utvecklingen av Medborgarhuset är ett av flera projekt på senare tid som fastighetsnämnden har fattat reviderat genomförandebeslut om. Nämnden har aviserat att det kan bli aktuellt med fler. Med anledning av att fastighetsnämnden har ett antal större projekt som försenats och fördyrats väsentligt så har stadsledningskontoret låtit göra en genomlysning av projektet Medborgarhuset. Syftet med genomlysningen har varit att utreda om nämndens styrning och kontroll av projektet har varit tillräcklig samt hur den kan utvecklas.

Genomlysningen gjordes under perioden juni till september 2017 av konsultföretaget Ramböll. Utredningen har gjorts genom intervjuer och en omfattande dokumentgranskning. Ett antal slutsatser och rekommendationer har sammanställts. Utredningens rekommendationer syftar inte till att ge vägledning till det enskilda projektet utan riktar sig till fastighetsnämnden generellt, men ska naturligtvis också omsättas i de projekt som pågår.

Genomlysningen visar att det finns stor utvecklingspotential vad gäller ledning och styrning av stora investeringsprojekt men att också nämndens kärnverksamhet, bland annat nämndens avtalshantering och processer med befintliga hyresgäster får konsekvenser för projektens genomförande. Generellt visar genomlysningen på resurs- och kompetensbrist, utvecklade processer för styrning och ledning av stora projekt och på att det finns brister i kvalitén i beslutsunderlag. Stadens övergripande process för stora investeringsprojekt följs inte fullt ut och arbetet med riskhantering behöver utvecklas.

Stadsledningskontoret uppfattar att nämnden har startat ett utvecklingsarbete inom delar av områdena som beskrivs ovan, men konstaterar, i likhet med slutsatserna i genomlysningen, att målbilden för utvecklingsarbetet är behöver tydliggöras. Genomlysningens resultat har överlämnats till fastighetskontorets ledning som har att intensifiera sitt utvecklingsarbete för att ge synbar effekt i kommande beslut, uppföljningar och det dagliga arbetet. Det är särskilt angeläget att uppnå en markant skillnad i antalet försenade och fördyrade projekt och att antalet reviderade beslut uppgår till ett minimum.

Det påbörjade utvecklingsarbetet sker bland annat mot bakgrund av att kommunfullmäktige i budget 2017 anger att nämnden ska utveckla investeringsprocesserna och arbeta med att förbättra ekonomi, riskhantering och prognossäkerhet i stora investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att fastighetsnämnden i projektet Medborgarhuset vidtar ett antal konkreta åtgärder och omsätter dem omgående i projektet. Nämnden ska säkerställa tillräckliga resurser och kompetens, löpande aktualisera och i styrgrupp besluta om nödvändiga revideringar i projektplanen samt stärka organisationen kring evakueringsfrågor och ekonomi. Styrgruppen ska löpande följa upp ekonomi, framdrift i tid samt bevaka kostnadsdrivande tillägg i form av nya programkrav. Långa utredningstider och omtag leder till stora kostnadsökningar varför framdriften av projektet inte får försenas ytterligare.

Fördyringarna i projektet innebär ökade hyreskostnader för idrottsnämnden och kulturnämnden. Stadsledningskontoret anser att idrottsnämnden och kulturnämnden bör arbeta aktivt för att dessa hyreskostnader ska minska under projektets genomförande. Detta kan ske genom exempelvis omfördelning av ytterligare ytor till privata aktörer. Kulturnämndens ytor är desamma jämfört med vad som förhyrs idag, men i föreliggande förslag innebär det reviderade genomförandebeslutet en minskning av ytorna jämför med utvecklingsförslaget i det ursprungliga genomförandebeslutet. Stadsledningskontorets uppfattning är att projektets fördyringar motiverar nya ställningstagande, framför allt genom fortsatt arbete med effektivisering av kulturnämndens lokaler. Stadsledningskontoret anser att denna aspekt bör lyftas in i projektplanen för att tydliggöra inriktningen i projektets alla nivåer inför det fortsatta arbetet.

Byggnaden är blåklassad vilket innebär begränsningar i alternativa användningsområden och ökade ombyggnadskostnader. Stadsledningskontoret anser att dessa värden bör balanseras på ett väl avvägt sätt, och hanteras så att dessa inte ytterligare bidrar till att projektets utgifter ökar.

Stadsledningskontoret förutsätter att den investeringskalkyl som nu ingår i underlaget för genomförandebeslut innehåller tillräckliga marginaler för att hantera kvarstående risker. Stadsledningskontoret förutsätter vidare att nämnden försäkras sig om att den har ett aktivt arbetssätt för att säkerställa att projektet inte överskrider budget och att inga ytterligare utgiftsökningar uppstår i genomförandefasen.

Idrottsnämndens och kulturnämndens behov av utökad driftsbudget får behandlas i kommande budgetarbete med hänsyn tagen till nämndernas totala kostnads- och intäktsutveckling.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra upprustning och utveckling av Medborgarhuset till en investeringsutgift om 1 000,0 mnkr. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av investeringen i Medborgarhuset föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kulturnämnden medges rätt att teckna avtal om hyrestillägg med fastighetsnämnden om 10,9 mnkr år ett, samt att idrottsnämnden medges rätt att teckna avtal om hyrestillägg med fastighetsnämnden om 17,3 mnkr år ett.

Upprustningen av Medborgarhuset beräknas vara klar sommaren 2020 och de

tillkommande hyrorna beräknas därmed få helårseffekt från 2021.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att fastighetsnämnden ska beakta vad som framgår av stadsledningskontorets utlåtande samt intensifiera sitt utvecklingsarbete med investeringsprojekt utifrån genomförd genomlysning.

## Reservationer m.m.

### Fastighetsnämnden

*Reservation* anfördes av Henrik Sjölander m.fl. (alla M) enligt följande.

1. Att återremittera förslaget.
2. Att uppdra åt fastighetskontoret att återkomma med ett reviderat förslag som kompletterats med ett minimalalternativ för upprustningen av Medborgarhuset.
3. Att därutöver anför följande:

Medborgarhuset är i stort behov av renovering och vi är i grunden positiva till att få till stånd en genomgående upprustning. Huvudsyftet med utvecklingen av Medborgarhuset är att det ska bli ett mer tillgängligt och levande hus som fortsätter att vara ett centrum för kultur och idrott på Södermalm. Det är dock inte bara de kommunala utan även de kommersiella och ideella kulturella verksamheterna i byggnaden som måste spela en fortsatt viktig roll. Detta framhöll vi redan när inriktningsbeslutet fattades i februari 2014. Det är således väsentligt att staden även fortsatt arbetar för att kommersiella aktörer kan verka i Medborgarhuset, på marknadsmässiga villkor. Möjligheterna att ta in fler externa aktörer ska därför ses över.

Vi noterade redan vid lägesrapporten i december 2016 att kostnaderna hade skenat iväg sedan inriktningsbeslutet 2015. Vid den tidpunkten hade projektet i sin helhet har ökat från 485 miljoner kronor till 670 miljoner kronor, vilket var en ökning med 40 procent. Även renoveringen av Forsgrenska badet hade då ökat, från 200 mnkr till 225 mnkr, en summa som t.ex. motsvarar investeringskostnaden att bygga dubbelhallen på Farsta IP. Nu tvingas vi konstatera att inte ens den ökade investeringsramen om 670 miljoner kronor var korrekt bedömd, det är ytterst beklagligt. I nuvarande förslag ökar investeringsvolymen till en miljard kronor, det är en ökning med ytterligare 106 procent sedan inriktningsbeslutet 2015.

Självklart behöver idrotten bra och moderna lokaler men risken är att, givet kostnadsutvecklingen i flera idrottsprojekt under 2015, nödvändiga investeringar uteblir. Vi tycker också att det är problematiskt att den planerade stängningen av Forsgrenska badet pågår under tre år istället för två som tidigare var planen. Redan idag råder stor brist på simhallar i Stockholm samtidigt som både Åkeshov sim- och idrottshall, GIH-badet och så småningom även Vällingby sim och idrottshall kommer att stängas under den period när Forsgrenska renoveras.

Vidare är det viktigt att investeringar i denna storlek ger mervärden till stockholmarna. Dessvärre är mervärdena i simhallsdelen begränsade, undantaget att livslängden förlängs och badet får ett lyft på ytan. Vi vill även att staden i samband med återöppnandet av badet bör upphandla gymverksamheten men att det, i likhet med den lösning som finns i t.ex. Sundbybergs simhall, ska se över möjligheten att tillsammans med en privat gymaktör kan hitta lösningar som gör att verksamheterna går att kombinera.



Till skillnad från den socialdemokratiskt ledda majoriteten kan vi inte bara stå vid sidan av och se på när projekt efter projekt fördyras med hundratals miljoner. Vi kräver därför att ett minimalalternativ för upprustningen tas fram och redovisas nämnden i ett kompletterat genomförandebeslut. Självklart måste åtgärder vidtas för byggnaden, men att låta kostnaderna skena med hundratals miljoner av skattebetalarnas medel är inte acceptabelt.

*Reservation* gjordes av Richard Bengtsson m.fl. (alla L) enligt följande.

Att ärendet återremitteras i syfte att se över kostnaderna och möjligheterna att ta in fler kommersiella verksamheter i Medborgarhuset.

Medborgarhuset är i behov av renovering och Liberalerna är i grunden positiva till att en genomgående upprustning nu kan komma till stånd. Medborgarhuset ska fortsätta att vara ett centrum för kultur och idrott på Södermalm.

Det är dock inte bara de kommunala utan även de kommersiella och ideella kulturella verksamheterna i fastigheten som måste spela en fortsatt viktig roll. Huvudsyftet med utvecklingen av Medborgarhuset är att det ska bli ett mer tillgängligt och levande hus. Det är kontraproduktivt av majoriteten att slänga ut de kommersiella verksamheter som funnits i Medborgarhuset, som Debaser och Göta Källare, både med tanke på hur uppskattade dessa klubbar och kulturinstitutioner har varit och med tanke på de intäkter som staden fått av deras hyresinbetalningar.

Fastighetskontoret måste undersöka möjligheterna att få in flera kommersiella verksamheter i det nya Medborgarhuset. Det är av extra stor vikt nu när kostnaderna har skenat iväg ytterligare. Projektet är mer än dubbelt så dyrt än vad man inledningsvis räknade med, och 330 mnkr dyrare än vid senaste genomförandebeslut. Hyran för både kulturens och idrottens verksamheter höjs med flera miljoner kronor. När renoveringen av Medborgarhuset nu uppskattas kosta en miljard är det en nödvändighet även ekonomiskt att få in fler externa hyresgäster och en ökad andel extern hyra. Det ger också ett roligare hus för stockholmarna.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar vi på att ärendet återremitteras.

## **Idrottsnämnden**

*Reservation* anfördes av Bo Sundin m.fl. (alla M) och Mikael Valier (KD) enligt följande.

Se reservation från Henrik Sjölander m.fl. (alla M) under fastighetsnämnden.

*Reservation* gjordes av Daniele Fava (L) enligt följande.

Se reservation från Richard Bengtsson m.fl. (alla L) under fastighetsnämnden.

## **Kulturnämnden**

*Reservation* anfördes av Sophia Granswed Baat m.fl. (M) enligt följande.

Se reservation från Henrik Sjölander m.fl. (alla M) under fastighetsnämnden.

*Reservation* gjordes av Rasmus Jonlund m.fl. (L) enligt följande.

Se reservation från Richard Bengtsson m.fl. (alla L) under fastighetsnämnden.

*Särskilt uttalande* gjordes av Roger Mogert m.fl. (alla S), Micke Seid m.fl. (alla MP) och Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Medborgarhuset är ett av stockholmarnas mest uppskattade hus som tillgodoser stockholmarnas behov av bibliotek, bad och kulturskola samt erbjuder samlings- och möteslokaler viktiga för den demokratiska infrastrukturen.

Samlingslokalerna ska efter renoveringen vara tillgängliga för föreningsliv och andra till överkomliga kostnader. Nu ser vi fram emot att renoveringen snarast kan fortgå så att de viktiga verksamheterna åter blir tillgängliga för stockholmare och besökare. Vi förutsätter att det fortsatta arbetet sker i nära dialog med funktionshinderråden.

Vi uppmanar nu även kulturförvaltningen att se över möjligheten att ge liv åt husets fasad och närområde. Detta med avsikt att göra platsen mer attraktiv och användbar fram tills det att huset åter kan öppna.