

Handläggare
Fastighetskontoret
Lena Johanson
Telefon: 08-508 269 28

Till
Fastighetsnämnden
2019-06-18

Kulturförvaltningen
Per-Olof Törnqvist
Telefon: 08-508 319 46

Kulturnämnden
2019-06-18

Underhåll stadsbiblioteket, Spelbomskan 16

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande för projekt Underhåll stadsbiblioteket Spelbomskan 16 och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 260 mnkr (217 mnkr exklusive index).

Kulturförvaltningens förslag till beslut

Kulturnämnden godkänner en tillkommande hyreskostnad om cirka 7 mnkr/år från år 2025 som en följd av genomförande av projekt Underhåll stadsbiblioteket Spelbomskan 16 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.



Håkan Falk
Tf. förvaltningschef



Robert Olsson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Spelbomskan 16, bestående av stadsbiblioteket, Asplundhuset och basarer har under flera år varit föremål för utredning och projektering av framtida användning av byggnaderna. Två alternativ med olika omfattning har utretts gällande stadsbiblioteket. Inget beslut har fattats om att förorda något av alternativen.

Byggnaderna är byggnadsminne och har ett mycket stort bevarandevärde som innebär att de inte får förvanskas.

Ett genomförandebeslut föreslås nu för att möjliggöra underhålls-åtgärder av stadsbiblioteket och intilliggande basarer. Förslag

innebär att det eftersatta och löpande underhållet åtgärdas under en femårsperiod till en total investeringsutgift om 260 mnkr. Investeringen medför en tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden om cirka 7 mnkr/år år 1, som även inkluderar en bedömd årlig underhållskostnad för tiden efter 2025.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stadsbibliotek invigdes 1928 och ansågs då vara ett mycket modernt bibliotek. Idag är biblioteket och intilliggande basarerna med hyresgästerna Mc Donalds, Office Depot, Falafelkungen och 7-Eleven i stort behov av renovering och inga större investeringar har gjorts sedan 1980-talet.

Ursprungligen var uppdraget att utveckla fastigheten genom att samla all publik biblioteksverksamhet i Gunnar Asplunds biblioteksbyggnad, och utveckla basarerna längs Sveavägen så att de skulle bli en del av biblioteket.

Då investeringsutgifterna för ett utvecklingsalternativ ansågs höga gavs kontoret i uppdrag att även titta på ett alternativ B. I april 2017 fattade kommunfullmäktige reviderat inriktningsbeslut som omfattade två alternativ:

- Alternativ A, som avsåg utveckling, ombyggnad och renovering av Stadsbiblioteket och de intilliggande basarerna. Detta alternativ, innefattande en utökning av de publika ytorna inom stadsbiblioteket och basarerna.
- Alternativ B, som enbart omfattade renovering av stadsbiblioteket och den intilliggande Annexbyggnaden, där Internationella biblioteket tidigare huserade. I mars 2019 fattade dock kulturnämnden beslut att säga upp hyresavtalet för Annexet och flytta Internationella bibliotekets verksamhet till Kungsholmens bibliotek.

Efter genomförd systemhandling för båda alternativen kan kontoret konstatera att även alternativ B som enbart omfattade renovering skulle innebära en betydande investeringsutgift.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbiblioteket och intilliggande basarer har länge haft ett eftersatt underhåll, som varit tillfälligt pausat i avvaktan på de flertalet olika planer för fastighetens utveckling som pågått under årens lopp. Stadens stora investeringsvolym medför ett ökat ansvar för bolag och nämnder att öka styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och

prioriteringar i de stora projekten. Fastighetskontoret har därför utrett möjligheterna till ett alternativt underhållsprojekt som innebär en väsentligt lägre investeringsutgift än vad som tidigare utretts och som tar ansvar för fastighetens fortsatta värde genom att ta hand om och bevarar den kulturhistoriskt viktiga fastigheten, och som säkerställer att kulturförvaltningens verksamhet kan fortgå och inte drabbas av akuta driftstopp.

Underhållsprojektet innebär att det eftersatta och en del av det löpande underhållet åtgärdas under en femårsperiod för att återställa fastighetens skick avseende drift och myndighetskrav. Utifrån ett ekonomiskt respektive tidsmässigt perspektiv förordar fastighetskontoret detta alternativ. Därmed avslutas arbetet med alternativ "A" och "B".

Tidigare beslut

Utredningsbeslut kommunstyrelsens ekonomiutskott sep 2012 (Dnr 308-864/2012)

Reviderat utredningsbeslut kommunstyrelsens ekonomiutskott maj 2013 (Dnr 308-488/2013)

Inriktningsbeslut kommunfullmäktige februari 2016 (Dnr 122-1675/2015)

Reviderat inriktningsbeslut kommunfullmäktige april 2017 (Dnr 122-291/2017)

Investeringens mål och syfte

Genomförande av underhåll för Stadsbiblioteket bidrar till inriktningsmålet att Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.

Projektets mål är att bibehålla fastighetens värde och attraktionskraft, och därmed bidra med samhällsnytta inom inriktningsmålet att Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.

Beskrivning av projektet

Den berörda fastigheten Spelbomskan 16 omfattar stadsbiblioteket (Asplundhuset) och de intilliggande basarerna utmed Sveavägen med hyresgästerna Mc Donalds, Office Depot, Falafelkungen och 7-Eleven.

Förslaget innebär att säkerställa fastighetens användning och skick avseende drift och myndighetskrav genom åtgärder för underhåll under en femårsperiod. Åtgärderna innefattar inte någon utveckling av fastigheten utan endast underhållsåtgärder utifrån nuvarande användning. Tekniska installationer i fastigheten bedöms ha en

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

kvarstående livslängd på ca 10 år och planerade underhållsåtgärder avser i huvudsak endast komplettering och injustering under perioden. Nedan anges i stora drag vilka tekniska system som behöver åtgärdas för de olika byggnaderna inom fastigheten.

Spelbomskan 16 – Stadsbiblioteket (Asplundshuset)

Stadsbiblioteket är den byggnad som har störst underhållsbehov både på kort och på lång sikt. Planerat underhåll inom femårsperioden avser:

- uppfyllande av myndighetskrav med ökad barnsäkerhet, förbättrad brandsäkerhet och tillgänglighet
- injustering av tekniska installationer
- utvändig renovering med översyn av bland annat dränering, tak och terrass
- översyn och åtgärder av vatten och avlopp.

Spelbomskan 16 – Basarerna

Basarerna i anslutning till Stadsbiblioteket har i sin helhet uppnått sin tekniska livslängd. Basarerna behöver tomställas och göras stomrena och tekniska installationer bytas. Evakuering av hyresgäster behöver utföras då underhållsåtgärderna är omfattande. Projektering av upprustning behöver starta omgående.

Hållbarhet och kvalitet

Stadsbiblioteket bedöms ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och byggnaderna är byggnadsminnesmärkta av länsstyrelsen. De anses som mycket värdefulla ur ett bevarandevärde och det ställs höga krav på val av material och utförande. Avstämning med länsstyrelsen ska göras löpande.

Komplettering och översyn ska utföras generellt för ökad barnsäkerhet och ökad tillgänglighet, framförallt avseende entréer.

Byggnaderna behöver även uppdateras med hänsyn till nu gällande myndighetskrav avseende brandsäkerhet.

Organisation

Fastighetskontoret kommer genom regelbundna avstämningar med Kulturförvaltningen att tillse att arbetenas fortskridande sker i dialog med verksamheten. Fastighetskontoret tillsätter en styrgrupp för säkerställande av projektets framdrift.

Tidplan för projektet

Delar av projektet bedöms ha ett behov av genomförande inom ett akut till kortsiktigt tidsperspektiv, med anledning av eftersatt underhåll.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Preliminär tidplan	
Projektering	Q3 2019
Start bygghandling	Q1 2020
Löpande produktion Stadsbiblioteket	2020 - 2024
Produktion Basarer	2023 - 2024

Ekonomi

Investeringsutgiften för projektet bedöms till 260 mnkr (217 mnkr exklusive index) för perioden 2019-2025 för att genomföra det eftersatta underhållet.

Efter 2025 bedömer fastighetskontoret de årliga underhållsutgifterna till cirka 5 mnkr/år för att fastigheten skall fortsätta att vara välskött och hålla över tid. Dessa kommer att generera ökade kapitalkostnader.

Eventuell ersättning för stillestånd till hyresgäster har beaktats i den totala investeringsutgiften.

Investeringsutgifterna för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift 2019- 2025 (mnkr)
Spelbomskan 16 Stadsbiblioteket	106 mnkr
Spelbomskan 16 Basarer	111 mnkr
<i>Summa investeringsutgifter</i>	<i>217 mnkr</i>
Summa investeringsutgifter inkl. index	260 mnkr

Påverkan på fastighetsnämndens ekonomi

Investeringen bedöms medföra ökade hyresintäkter från kulturnämnden, beräknat på helårsbasis efter avslutad upprustning, i form av en tilläggshyra om cirka 7 mnkr/år år 1. Kapitalkostnaden är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 1,0 %. Tilläggshyran kommer att vara kostnadsbaserad.

Hyresintäkter från externa aktörer efter renovering beräknas utifrån antagna marknadsmässiga hyror. Eventuella investeringar och ändringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra.

Projektets påverkan på resultatbudgeten avseende driftkostnader bedöms som neutralt.

Kontoret konstaterar att nuvarande resultatöverskott från den del som avser basarerna kommer att försvinna efter färdigställande av projektet. Detta kommer att negativt påverka kontorets möjlighet att nå det av kommunfullmäktige fastställda överskottskravet.

Kontoret förutsätter att projektet kommer att finansieras inom nämndens utökade investeringsplan. Att finansiera det inom nämndens långsiktiga investeringsplan bedöms inte som möjligt. Kontoret bedömer att investeringsutgifterna för år 2019 kan inrymmas inom den utökade planen förutsatt att nämnden medges rätt att omprioritera inom denna ram.

Hittills nedlagda utgifter för utredningsarbete gällande alternativ "A" och "B" som avslutas genom detta ärende uppgår till 57 mnkr. Det som är upparbetat inom det tidigare projektet kommer medföra förgävesprojekteringskostnader för fastighetsnämnden som kommer att behöva hanteras i samband med att det tidigare projektet avslutas. Kostnaderna kommer att belasta fastighetsnämndens resultat för 2019 och kommer behöva hanteras i samband med årsbokslutet. Fastighetsnämnden ser inga möjligheter att kunna inrymma dessa kostnader inom nämndens resultatbudget

Påverkan på kulturnämndens verksamhet och ekonomi

Investeringen samt den bedömda årliga underhållskostnaden för tiden efter 2025 beräknas ge kulturförvaltningen, räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning, en tilläggshyra på cirka 7 mnkr/år år 1. Hyrestillägg motsvarar fastighetskontorets kapitalkostnader över tid.

Utöver hyran till fastighetsnämnden har kulturnämnden inga större tillkommande egna kostnader för drift av det renoverade biblioteket.

Hyrestillägg regleras genom ett särskilt avtal vilket undertecknas av fastighetskontoret och kulturförvaltningen då kommunfullmäktige fattat beslut i ärendet.

Kulturförvaltningens upparbetade utgifter för investeringsalternativ "A" och "B" uppgår till totalt 6,5 mnkr.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Vissa arbeten kan innebära att delar av stadsbiblioteket tillfälligt behöver stängas av.

Risk och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som medel. Stadsbiblioteket och basarerna är byggnadsminne vilket medför höga krav på bevarande och utförande, vilket kan föranleda en högre utgift än bedömt.

Fastighetskontoret ser dock möjligheter till att anpassa underhållstakten över tid och arbetar kontinuerligt med att förebygga och utföra åtgärder för att minimera de risker vi har i projektet. I kalkyl och slutkostnadsprognos har höjd tagits för viss hantering av risker.

Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet:

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Byggnadsminne	hög	Kan påverka tid och val av utförande. Kontakt ska tas i tidigt skede för avstämning med länsstyrelsen. Kan innebära att vissa åtgärder får fördelas över tid.
Rotundans tak	medel	Brandskydd av konstruktion och åtkomst till rotundans tak behöver detaljprojekteras och åtgärdas.
Stomme basarer	medel	Behov av åtgärder i stomme behöver detaljprojekteras och åtgärdas.

Ärendets beredning

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2019-05-27.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl stadsbiblioteket fastighetskontoret
2. Nuvärdeskalkyl stadsbiblioteket staden

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

FSK

Investeringskalkyl											
tkr	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total ex. tidigare utg.
Utgifter*	-8 203 570	-28 318 536	-43 611 404	-60 870 645	-62 820 217	-50 764 124	-5 411 503	0	0	0	-260 000 000
Dei summa investeringsutgifter	0	0	0	0	0	0	-780 390	-795 998	-811 918	-828 156	-3 216 462
Förändrade löpande drifts- och underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Förändring framtida reinvesteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dei summa övriga utgifter/kostnader	0	0	0	0	0	0	-780 390	-795 998	-811 918	-828 156	-3 216 462
Summa negativa kassaflöden*	-8 203 570	-28 318 536	-43 611 404	-60 870 645	-62 820 217	-50 764 124	-6 191 893	-795 998	-811 918	-828 156	-263 216 462
Inkomster**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dei summa investeringsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dei summa försäljningsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkt interna	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	6 893 560	7 031 431	7 172 060	7 315 501	28 412 552
Intäkt externa	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 115 975	7 258 294	7 403 460	7 551 529	48 888 801
Dei summa övriga inkomster/intäkter	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	14 009 535	14 289 725	14 575 520	14 867 030	77 301 353
Summa positiva kassaflöden*	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	14 009 535	14 289 725	14 575 520	14 867 030	77 301 353
Nettokassaflöde exklusive restvärden	-3 480 560	-23 501 065	-38 697 584	-55 858 548	-62 774 105	-50 717 090	7 817 641	13 493 727	13 763 602	14 038 874	-185 915 109
Restvärden***											
Intäkt interna											248 727 035
Intäkt externa											256 751 989
Intäkt övrigt											0
Kostnader											-28 157 308
Summa restvärden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	477 321 716
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	-3 480 560	-23 501 065	-38 697 584	-55 858 548	-62 774 105	-50 717 090	7 817 641	13 493 727	13 763 602	14 038 874	291 406 607
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	
Nettonuvärde, diskontering 5%	-3 480 560	-22 381 967	-35 099 850	-48 252 714	-51 644 412	-39 738 167	5 833 644	9 589 740	9 315 748	316 735 417	140 876 879
	140 876 879										
Resultatanalys											
Resultatpåverkan nämnd/**	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Löpande intäkter	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	14 009 535	14 289 725	14 575 520	14 867 030	77 301 353
Drifts- och löpande underhållskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 216 462
Internränta	-	-	-	-	-	-	780 390	795 998	811 918	828 156	-4 099 033
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	1 209 478	1 158 377	1 107 275	-37 966 059
Reavinster/förluster	-	-	-	-	-	-	5 424 008	10 848 017	-10 848 017	10 848 017	0
Summa resultatpåverkan FSN	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 181 234	1 436 232	1 757 208	2 083 582	32 017 799

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkyelperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

BILAGA 2.

Stockholms Stad											
Investeringskalkyl											
tkr	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Utgifter*											
Delesumma investeringsutgifter	-8 203 570	-28 318 536	-43 611 404	-60 870 645	-62 820 217	-50 764 124	-5 411 503	0	0	0	-260 000 000
Förändrade löpande driftskostnader FSN	0	0	0	0	0	0	-780 390	-795 998	-811 918	-828 156	-3 216 462
Förändring löpande underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delesumma övriga utgifter/ kostnader	0	0	0	0	0	0	-780 390	-795 998	-811 918	-828 156	-3 216 462
Summa negativa kassaflöden*	-8 203 570	-28 318 536	-43 611 404	-60 870 645	-62 820 217	-50 764 124	-6 191 893	-795 998	-811 918	-828 156	-263 216 462
Inkomster**											
Delesumma investeringsinkomster	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delesumma försäljningsinkomster	0	0	0	0	0	0	6 893 560	7 031 431	7 172 060	7 315 501	28 412 552
Intäkt interna	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 115 975	7 258 294	7 403 460	7 551 529	48 888 801
Intäkt externa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoförändring annan nämnd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Justering intäkt annan nämnd	0	0	0	0	0	0	-6 893 560	-7 031 431	-7 172 060	-7 315 501	-28 412 552
Delesumma övriga inkomster/intäkter	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 115 975	7 258 294	7 403 460	7 551 529	48 888 801
Summa positiva kassaflöden*	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 115 975	7 258 294	7 403 460	7 551 529	48 888 801
Nettokassaflöde exklusive restvärdet	-3 480 560	-23 501 065	-38 697 584	-55 858 548	-62 774 105	-50 717 090	924 081	6 462 296	6 591 542	6 723 373	-214 327 661
Restvärdet***											
Intäkt interna											248 727 035
Intäkt externa											256 751 989
Intäkt övrigt											0
Kostnader (Drift/underhåll)											-28 157 308
Intäkt Sthlm Stad											0
Justering annan nämnd											0
Summa restvärdet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-248 727 035
Nettokassaflöde - inkl. restvärdet	-3 480 560	-23 501 065	-38 697 584	-55 858 548	-62 774 105	-50 717 090	924 081	6 462 296	6 591 542	6 723 373	-214 327 661
Diskonteringsfaktor	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78	0,75	0,71	0,68	0,64	
Nettonuvärde, diskontering 5%	-3 916 542	-22 381 967	-35 099 850	-48 252 714	-51 644 412	-39 738 167	689 564	4 592 633	4 461 415	151 688 116	-39 165 942

Resultatanalys											
tkr	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	Total
Resultatpåverkan FSN****											
Löpande intäkter/kostnader	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	14 009 535	14 289 725	14 575 520	14 867 030	77 301 353
Drifts- och underhållskostnader	-	-	-	-	-	-	- 780 390	- 795 998	- 811 918	- 828 156	-3 216 462
Internränta	-	-	-	-	-	-	- 623 902	- 1 209 478	- 1 158 377	- 1 107 275	-4 099 033
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	- 5 424 008	- 10 848 017	- 10 848 017	- 10 848 017	-37 968 059
Reavinster/förluster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Summa resultatpåverkan FSN	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	7 181 234	1 436 232	1 757 208	2 083 582	32 017 799
Resultatpåverkan Annan nämnd****											
Självkostnadshyra	-	-	-	-	-	-	- 6 893 560	- 7 031 431	- 7 172 060	- 7 315 501	-28 412 552
Övrig nettoförändring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa resultatpåverkan annan nämnd	0	0	0	0	0	0	-6 893 560	-7 031 431	-7 172 060	-7 315 501	-28 412 552
Summa resultatpåverkan Sthlm Stad	4 723 010	4 817 471	4 913 820	5 012 097	46 112	47 034	287 674	-5 595 199	-5 414 852	-5 231 919	3 605 247

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
 ***Restvärdet, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)