

Handläggare
Royne Julin
Telefon: 0850826927**Till**
Fastighetsnämnden
2020-04-21

Upprustning och utveckling av Medborgarhuset

Lägesrapport 5

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Reviderat genomförandebeslut för upprustning och utveckling av Medborgarhuset fattades, efter föregående beslut i idrottsnämnden, kulturnämnden och fastighetsnämnden, i kommunfullmäktige i december 2017.

Sedan föregående lägesrapport, som godkändes av fastighetsnämnden 2019-09-24, har byggnationen fortsatt och uthyrning av tillskapade lokaler är nästintill klar. Huset ska enligt tidplan kunna återöppnas sommaren 2020.

Budget för projektet är 1 000 Mkr. Slutkostnadsprognos ligger för närvarande över budget.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade i december 2017 ett reviderat genomförandebeslut, där fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kulturnämnden stod som avsändare, avseende upprustning och utveckling av Medborgarhuset. Två av faktorerna bakom behovet av ett reviderat genomförandebeslut var oförutsedda åtgärder som framkommit under rivning och detaljprojektering samt den då höga konjunkturen i byggbranschen.

Medborgarhuset invigdes 1939 och vissa delar av konstruktionen var före upprustningen i starkt behov av åtgärder. Bland annat var bassängens betong i så dåligt skick att armeringen i stora områden låg i dagen. Även tekniska system som exempelvis ventilation, brandskydd och vatten- och avloppssystem behövde uppdateras till

dagens kravnivå. Vidare har stadens verksamheter, exempelvis bibliotek och bad, haft lokaler med bristande fysisk tillgänglighet enligt dagens krav. Det fanns också behov av ändrade eller utökade ytor för vissa av stadens verksamheter.

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

Mål och syfte

Syftet är att skapa ett förnyat medborgarhus som stödjer den ursprungliga donationsfondens syfte; kropp, själ och bildning.

Projektets effektmål inkluderar bland annat en förbättrad tillgänglighet och kommunikation till och inom byggnaden, att uppnå en modern standard och god arbetsmiljö i byggnaden samt att öka antalet besökare till idrottens och kulturens verksamheter.

Projektets övergripande mål som ska samspela med övriga målsättningar är att säkerställa tidplan samt ekonomi, så väl gällande investeringsutgift som driftskostnad efter projektavslut.



Takvåningen färdigställd, partier bytta, fasadställningar monteras ned.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Åtgärder

Sedan reviderat genomförandebeslut togs har byggnation pågått och huset ska enligt tidplan kunna återöppnas sommaren 2020. När denna lägesrapport presenteras kvarstår cirka två månader till slutbesiktning och arbetena i hela huset närmar sig färdigställande.

Exteriört märks att den nya fläktvåningen på taket är färdig, de nya fasadpartierna mot Folkungagatan är på plats, fönsterpartier kring hela huset är bytta samt att fasadställning, tornkran och väderskydd monteras ned.

Interiört är större delen av lokalerna, bland annat badanläggningen och kulturskolans teaterlokaler, i stort sett färdigställda. Idrifttagningar, provningar och förbesiktningar pågår parallellt.



Ett av de nya fasadpartierna mot Folkungagatan. Foto Johan Meyer

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

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

Uthyrning

Kontoret har tecknat hyresavtal med externa hyresgäster på en högre nivå än vad man ursprungligen budgeterade för. Nu återstår endast att teckna avtal med en hyresgäst till caféet i t-banepplan och en mindre del av bibliotekslokalen, samt en kontorshyresgäst till cirka 47 kvm.

Tidplan

När denna lägesrapport presenteras befinner sig projektet cirka två månader från slutbesiktning. Huset med bad, gym och gruppträning, idrottshall, bibliotek och kulturskola beräknas kunna återöppnas sommaren 2020, vilket innebär att projektets tidplan ligger i linje med reviderat genomförandebeslut. Även huvuddelen av de kommersiella hyresgästerna flyttar in under sommaren. Som rapporterats i förra lägesrapporten har dock vissa kommersiella lokaler, exempelvis caféet, tagit längre tid än beräknat att hyra ut. Dessa har därför senare inflyttningsdatum.



Många lokaler är i stort sett färdigställda; här en kontorslokal.

Ekonomi

Total budget enligt reviderat genomförandebeslut är 1 000 Mkr, varav cirka 873 Mkr är upparbetat i nuläget.

I lägesrapport 4 aviserades en slutkostnadsprognos på 0-100 Mkr över budget. Prognosen har trots ett ständigt fokus på besparingar inte minskat, utan bedöms ligga kring den övre delen av spannet.

I lägesrapport 4 beskrevs orsakerna till den ökade prognosen. Det har inte tillkommit några nya orsaker utan det är samma grundorsaker – främst kostnader för arbetsplats, av- och påetablering, provisoriska lösningar, rivningar och omarbetningar – som fortsätter att generera kostnader ända till slutet.

Exempel på löpande besparingar som har identifierats och genomförts sedan lägesrapport 4 är:

- Avstå från att återställa vattenfunktionen vid Livets Källa (som även kallas Sista supen).
- Fortsättning av arbetet med förenkling av vissa undertak.
- Genomgång av och minskning av mängd brandskyddsmålning, utan påverkan på brandsäkerhet.
- Förenkling av inredning i utrymmen som pentryn, wc.
- Produktionsanpassning av vissa armaturer vilket medgav billigare inköp.

Projektet har också med hjälp av Stadsmuseets antikvarie ansökt om och fått bidrag från två allmänna fonder för konservering av den kulturhistoriskt värdefulla Ljunglöfska salongen.

Risker

Projektrisker är bland annat:

- Slutkostnad, se avsnitt Ekonomi
- Olyckor på arbetsplatsen, vilket alltid är en risk i byggprojekt. Risken hanteras bland annat genom obligatoriska säkerhetsgenomgångar, krav på personlig skyddsutrustning, skyddsronder samt oanmälda arbetsmiljökontroller.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-04-01
Jonas Uebel	2020-04-01