

Utlåtande Rotel III+X (Dnr KS 2019/917)

Liljevalchs konsthall fastigheten Konsthallen 1, 3 och 4, till- och ombyggnad och renovering

Reviderat genomförandebeslut 2

Framställan från fastighetsnämnden och kulturnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt renovering av Liljevalchs konsthall inklusive restaurang Blå Porten till en sammanlagd investeringsutgift om 570,0 mnkr.
2. Utgifterna för 2019 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
3. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

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

Kulturnämnden medges rätt att teckna ett tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om 19,4 mnkr år ett till följd av investeringen.

Föredragande borgarråden Dennis Wedin och Jonas Naddebo anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och kulturnämnden har i ett gemensamt ärende föreslagit att kommunfullmäktige godkänner ett andra reviderat genomförandebeslut gällande Liljevalchs konsthall. Förslaget avser en höjning av investeringsutgiften till 570,0 mnkr. Den föreslagna utgiften kommer att medföra en ökning av kulturnämndens hyreskostnader med 19,4 mnkr. Härutöver ökar nämndens driftkostnader för den nya konsthallen med 6,1 mnkr, det vill säga en total ökning med 25,5 mnkr.

Nämnderna har analyserat möjligheten att begränsa projektet helt eller delvis, men konstaterar att kostnadsbesparingarna blir marginella på grund av kostnader för omprojektering med mera.

Beredning

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

Stadsledningskontoret har analyserat samtliga risker och möjlighet och kan konstatera att det kostar lika mycket att stoppa projektet som att fullfölja byggnationen i detta sena skede. Kulturförvaltningen och fastighetsförvaltningen har vidtagit en rad åtgärder, både analyserat besparingsåtgärder och genomfört projektorganisationsförändringar med tydligare fokus på ekonomistyrning. Stadsledningskontoret föreslår därför att beslut fattas om att slutföra projektet och färdigställa konsthallen. Stadsledningskontoret förutsätter att nämnderna i projektets fortsatta framdrift har ett absolut fokus på att avsluta projektet inom tilldelad budget.

Våra synpunkter

Stockholm ska fortsätta vara en levande, inkluderande, öppen och modern kultur- och evenemangsstad. I det arbetet har Stockholms stad en viktig roll för att skapa goda förutsättningar för ett rikt kulturliv för alla stockholmare där aktiviteter för barn och unga ska prioriteras. Eftersom stadens resurser är begränsade behöver vi samtidigt säkerställa att skattebetalarnas medel används på ett ansvarsfullt och effektivt sätt.

För till- och ombyggnad av Liljevalchs konsthall var den ursprungliga kostnaden år 2014 beräknad till 130,0 mnkr. Därefter har projektet tyvärr präglats av omfattande fördyringar, från 340,0 mnkr i det senaste

genomförandebeslutet. Alltför omfattande kostnadsökningar i flera projekt tränger undan andra viktiga investeringar. Efter att ha vänt på varje sten landar investeringsvolymen nu på totalt 570,0 mnkr. Då har vi i den politiska majoriteten lyckats justera ned den beräknade kostnaden med över 60,0 miljoner, vilket för oss var en förutsättning för att gå vidare med att slutföra projektet.

Det kan givetvis finnas godtagbara anledningar till enskilda fördyringar, men på det stora hela har inte de beräkningar som låg till grund för politiska beslut hållits, och det är oacceptabelt. Det pågår just nu ett viktigt arbete med att säkerställa rätt kompetens inom staden för komplexa projekt, och det ska genomföras en specifik extern genomlysning av fastighetsnämndens arbetsätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll.

Liljevalchs är en mycket populär konsthall för stockholmarna och en viktig del av Stockholms kulturliv. Beslutet för en till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs konsthall är viktigt för att möta dagens efterfrågan på säkerhet, klimat och service. Att nu kunna gå vidare med planerna på att låta Liljevalchs utvecklas är därför både välkommet och välbehövligt för Stockholms framtida kulturliv.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Olle Burell, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) och borgarrådet enligt följande.

Liljevalchs är en av de viktigaste platserna för konst och kultur i Sverige. Behovet för konsthallen att utvecklas och få välanpassade och goda ytor för att bedriva verksamheten har länge stått klart för staden. Det beslut som togs av det tidigare moderata styret rörande utbyggnad genom en arkitekttävling 2013 hade med det som bakgrund goda ambitioner.

Det måste tyvärr konstateras att den praktiska utformningen för det slutliga projektet, om än med höga arkitektoniska kvaliteter, kantats av flera svårigheter i genomförandet. Dessa svårigheter i kombination med oförutsedda händelser, likt svårare markförhållanden än beräknat, har inneburit fördyringar.

Projektets ökade kostnader speglas tydligt i det reviderade genomförandebeslutet. Kostnaden har nu ökat med 175 mnkr sedan det föregående beslutet. Denna förning är betydande och innebär en höjd budget med 44 procent. Det är viktigt att projektet nu kan slutföras inom den

beslutade budgeten och Stockholmarna i närtid får ta del av konsthallens fulla verksamhet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra till- och ombyggnad samt renovering av Liljevalchs konsthall inklusive restaurang Blå Porten till en sammanlagd investeringsutgift om 570,0 mnkr.
2. Utgifterna för 2019 ska inrymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.
3. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

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

Kulturnämnden medges rätt att teckna ett tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om 19,4 mnkr år ett till följd av investeringen.

Stockholm den 2 oktober 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin och Jonas Naddebo

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Olle Burell och Johan Sjölander (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Den 21 respektive den 28 maj 2019 beslutade fastighetsnämnden och kulturnämnden i ett gemensamt ärende att föreslå kommunfullmäktige att godkänna ett andra reviderat genomförandebeslut gällande Liljevalchs konsthall. Projektet omfattar till- och ombyggnad samt renovering av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 (Liljevalchs konsthall, restaurang Blå Porten och nybyggnaden Liljevalchs Plus). Förslaget avser en höjning av investeringsutgiften till 570,0 mnkr. Den föreslagna utgiften kommer att medföra en ökning av kulturnämndens hyreskostnader med 19,4 mnkr år ett.

Den föreslagna investeringsutgiften är en ökning med 175,0 mnkr jämfört med det föregående reviderade genomförandebeslutet, vilket motsvarar en ökning med 44 procent. Större delen av ökningen, cirka 150 mnkr, avser fördyringar gällande tillbyggnaden Plus. Nämnderna förklarar detta med att tillbyggnaden är unik och att standardlösningar saknas, varför specialkompetens krävs inom flera områden. Projekteringen har tagit längre tid än beräknat, bland annat till följd av behovet av koordinering mellan de olika disciplinerna. Arbetena med grundförstärkning har varit mer omfattande än tidigare bedömt och har behövt ske med särskild försiktighet för att minimera störningar på omkringliggande byggnader. Även påträffande av en fornlämning och behovet av att flytta spårvägens spår har inneburit ökade utgifter. Andra orsaker till fördyringar i projektet är kopplade till kraven på återställande av kulturvärdena i Blå Porten, där det också har upptäckts svamp- och mögelsporer i taket, vilket måste åtgärdas. Vidare har förseningen medfört ytterligare ökade stilleståndskostnader för restauratören i Blå Portens restaurang.

Nämnderna har analyserat möjligheten att begränsa projektet helt eller delvis, men konstaterar att kostnadsbesparingarna blir marginella på grund av kostnader för omprojektering med mera. Nämnderna redovisar att det valda alternativet utgör en sänkning av utgifterna med cirka 60,0 mnkr jämfört med ett alternativ med högre riskpåslag och där en sopsugsanläggning tillförts.

Då bygghandlingar nu är upprättade och markarbetena är avslutade bedömer nämnderna att projektet bör fortsatt genomföras. För att säkerställa styrningen av projektet mot fastställd budget och tidplan har bland annat en omorganisation av projektledningen genomförts. Dock kvarstår risker i projektet, framför allt avseende de konstaterat komplicerade

produktionsmetoderna för den nya konsthallen. I den föreslagna budgeten ingår ett riskpåslag om cirka 50 mnkr för oförutsedda utgifter.

Beräknad tid för inflyttning i tillbyggnaden Plus och för restaurang Blå Porten är våren 2021. Arbetena i den befintliga konsthallen avslutades under 2018.

För fastighetsnämnden innebär ett genomförande i enlighet med förslaget att projektet bedöms uppta en större del av nämndens långsiktiga investeringsplan under 2019 och 2020.

I ärendet anges att investeringen innebär en negativ resultatpåverkan för fastighetsnämnden om cirka 3,0 mnkr år ett.

För kulturnämnden medför investeringen en ökad hyreskostnad med 19,4 mnkr år ett. Härutöver ökar nämndens driftkostnader för den nya konsthallen med 6,1 mnkr, det vill säga en total ökning med 25,5 mnkr från år 2022. Hyrestillägget för kulturnämnden ska enligt vad som framgår av ärendet tecknas mellan nämnderna då kommunfullmäktige har beslutat i ärendet. I ärendet beskrivs att i kommunfullmäktiges budget för 2019 har 20,2 mnkr tillförts kulturnämnden i planen för 2020 för finansiering av nämndens ökade kostnader, vilket motsvarar den ökade hyres- och driftkostnaden enligt nu gällande genomförandebeslut. Kulturnämnden uppger vidare att man avser att anpassa intäkterna för att nå en budget i balans, vilket anses vara möjligt då den nya utställningshallen bör generera en kraftig ökning av antalet besökare.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 maj 2019 enligt fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande.

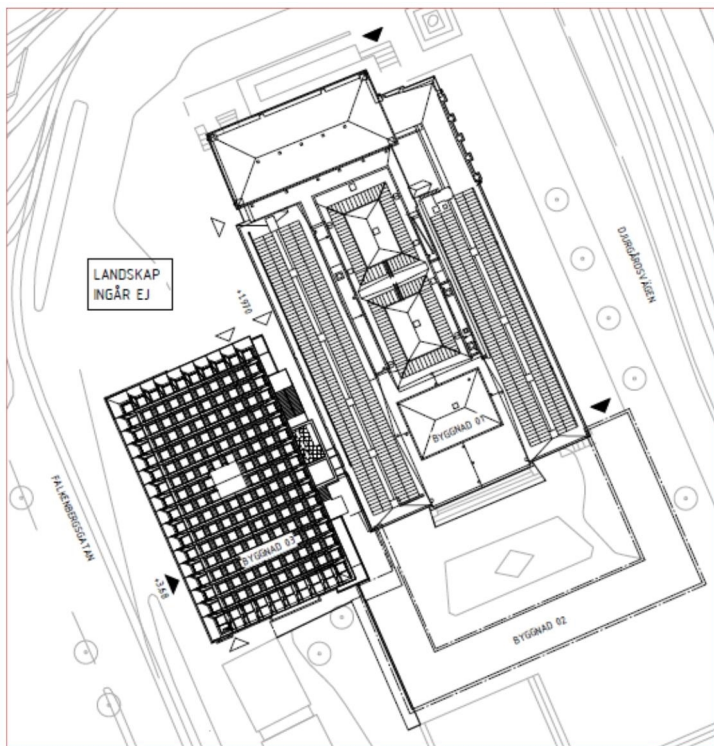
Fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna förslag till reviderat genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till reviderat genomförande av projekt om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall inklusive Blå Porten och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra projektet till en investeringsutgift om 570 mnkr.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Liljevalchs konsthall är en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Sedan år 1974 tillhör konsthallen Stockholms stad. Konsthallen invigdes

Blå Porten (Restaurangen/byggnad 02) samt färdigställt grundläggning för tillbyggnaden (Plus/byggnad 03) och påbörjat resandet av dess väggar på nedre plan.



De tre byggnaderna på fastigheten Konsthallen, 1,3 och 4; byggnad 01 Bergstenschuset, det vill säga befintliga Liljevalchs, byggnad 02 Blå Porten, byggnad 03 tillbyggnaden Plus.

Parallellt med arbetet med bygghandlingen har grundläggningsarbeten pågått. Då tillbyggnaden är unik och standardlösningar saknas samt att el, installationer och konstruktionslösningar kräver spetskompetens och betonggjutningen provmontage har arbetena tagit längre tid än beräknat. Därtill har projekteringen av bygghandlingen blivit över ett år försenad till följd av koordineringen mellan de olika disciplinerna.

Detaljplanen som antogs 2016-01-26 innebar att bygglov för underhållsarbeten också behövde sökas för restaurang Blå Porten. Detaljplanen överklagades och bygglov söktes först i ett senare skede. Det har inneburit att projektet behövt arbeta med återställande av kulturvärden i Blå Porten.

Inför byggstarten av tillbyggnaden behövde spår för spårvagnen som löpte innanför byggområdet flyttas. På grund av spårvägens högspänning krävdes specialutbildad kompetens. Vidare är arbetet väder- och dygnsberoende vilket försenat projektet med sex månader varför inte grundförstärkningsarbeten kunde starta enligt tidplan. En

fornlämning vid schaktområdet har bidragit till ytterligare förseningar då denna typ av arkeologiska fynd kräver varsamhet.

Mot bakgrund av ovanstående indikerar nuvarande projektprognos en kraftig ökning av investeringsutgifterna.

Liljevalchs konsthall är återigen öppet för besökare efter färdigställande av grundförstärkning och har under 2018 haft flera utställningar.

Åtgärder

För att säkerställa styrningen av projektet mot fastställd budget och tidplan har bland annat en omorganisation av projektledningsorganisationen genomförts. Den nya organisationen är satt för att än mer tydliggöra kommunikationsvägar och roller inom projektet.

Tidplan för projektet

Beräknad inflyttning är planerad till våren 2021, både för tillbyggnad Plus och restaurang Blå Porten.



*Tillbyggnaden Plus invid Bergstenshuset
Ekonomi*

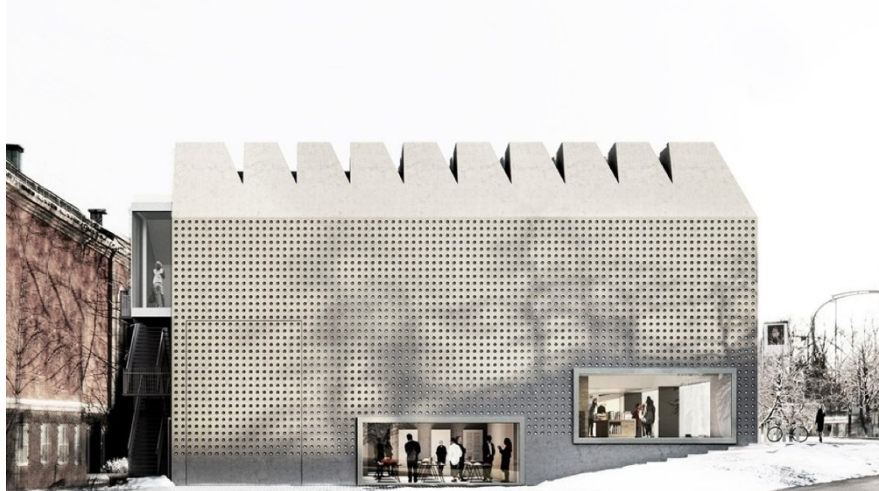
Förändringar mellan genomförandebesluten

Ett genomförandebeslut avseende till- och ombyggnad samt renovering av Liljevalchs konsthall fattades i kommunfullmäktige i januari 2016 med en investeringsutgift om 256 mnkr. Av dessa utgifter avsåg 35 mnkr renovering, grundförstärkning för restaurang Blå Porten. Befintliga konsthallen, Bergstenshuset, och tillbyggnaden, Plus, delades upp i tre delprojekt om totalt 221 mnkr

varav 37 mnkr avsåg grundförstärkningen för befintlig byggnad samt 19 mnkr för renovering av befintlig konsthall. 165 mnkr avsåg tillbyggnaden.

I april 2017 fattades ett reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige om en till- och ombyggnad av Liljevalchs konsthall till en total investeringsutgift om 395 mnkr.

Utgifterna för tillbyggnaden ökade med ytterligare 139 mnkr främst på grund av en ökad omfattning av grundförstärkning samt rådande markförhållanden. Sprängning behövde utföras försiktigt och berget var tvunget att sågas för att minimera störningar på omkringliggande byggnader och verksamheter.



Tillbyggnaden Plus

Nuläge

Den reviderade totala investeringsutgiften för projektet bedöms till 570 mnkr. Projektet kommer att behöva finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan för fastighetsinvesteringar, med följderna att under åren 2019 och 2020 bedöms projektet uppta en större del av den långsiktiga investeringsplanen.

Orsaker till ny totalkostnad i korthet

Utförligare beskrivning av nedan nämnda orsaker återfinns i avsnittet *Analys och utförligare förklaring till ny totalutgift*.

- Tillbyggnadens komplexitet har inneburit svårigheter under projekteringen och medfört tidsförskjutningar och kostnadsökningar.
- Alternativ pålningsmetod för att ta hänsyn till omkringliggande byggnader och verksamheter.
- Avsaknad av standardlösningar har bland annat inneburit begränsningar vid upphandling.

- Projektet har drabbats av förseningar på grund av flytt av spårvagnsspår.
- Upptäckt fornlämning i samband med schaktarbeten.
- Mock-upen har blivit mer omfattande.
- Återställande av kulturvärden i Blå Porten.
- I samband med återställandet av Blå Porten upptäcktes svamp- och mögelsporer i byggnadens yttertak och bärande konstruktion i taket.
- Blå Portens innertak utgörs av ett bevarandevärdt konstverk som inte får förvanskas.
- Återflytten av hyresgästen i Blå Porten har försenats på grund av ovan, vilket medfört ökade stilleståndskostnader.
- Komplexiteten kring samordningen mellan olika discipliner under projekteringen.

Av nedanstående tabell framgår bedömda investeringsutgifter för respektive byggnad samt jämförelse med tidigare reviderat genomförandebeslut.

	Rev. Genomförande- beslut (mnkr)	Nytt rev. genomförande- beslut (mnkr)	Utfall 2019-05-03 (mnkr)
Bergstenskust	100	104	101
Plus	240	392	152
Blå Porten	55	74	42
Totalt	395	570	295

Observera att tabellen visar utgifter fördelade per byggnader och inte per hyresgäst som bifogad lönsamhetskalkyl visar.

Av ovan angivna orsaker står byggherrekostnaden tillsammans med byggnationen av Plus för 35 % av ökningen, tillkommande projekteringskostnader för 16 % och Blå Porten för 11 %. Resterande 38 % utgörs främst av installation av provisoriskt kök, utökad mock-up samt omtag Blå Porten.

Investeringen innebär en negativ resultatpåverkan för nämnden om cirka 3,0 mnkr år 1, det vill säga år 2021.

Kvarstående arbeten

Projektet har upparbetat 295 miljoner kronor. För att färdigställa projektet återstår åtgärder omfattande 275 mnkr. Dessa är fördelade enligt följande: stomme och fasad om 75 mnkr, tak om 35 mnkr, stomkompletteringar om 30 mnkr samt Blå Porten om cirka 10 mnkr. Till detta kommer ett riskpåslag på 50 mnkr. Resterande summa utgörs

av ett antal mindre poster som bland annat installationer, markarbeten och byggherrekostnad.

Påverkan på kulturnämnden

Projektet kommer att medföra en tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden under det första året efter färdigställande. Sammanlagt bedöms investeringen generera ett hyrestillägg om cirka 19,4 mnkr/år år 1. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 1,0 %.

Hyrestillägg regleras genom ett särskilt avtal vilket undertecknas av fastighetskontoret och kulturförvaltningen då kommunfullmäktige beslutat i ärendet. Aktuell hyra för Liljevalchs konsthall enligt gällande hyresavtal uppgår till drygt 3,2 mnkr.

Tillkommande hyreskostnader fördelas enligt följande:

• Drift/löpande underhåll	1,1 mnkr
• Internränta	4,4 mnkr
• Avskrivning	<u>13,9 mnkr</u>
Summa hyra	19,4 mnkr

Enligt genomförandebeslut i kommunfullmäktige i april 2017 har kulturnämnden medgivits rätt att investera i inredning och belysning i Liljevalchs konsthall till en investeringsutgift om 10,0 mnkr utöver befintlig investeringsram.

I kommunfullmäktiges budget för 2019 anges att kulturnämnden i planen för 2020 tillförs medel för hyres- och driftskostnadsökningar om 20,2 mnkr, varav 14,1 mnkr avser hyreskostnader och 6,1 mnkr avser övriga driftskostnader för den nya konsthallen. Med hänsyn till projektets försening bör dessa medel hänskjutas så att denna budgetreglering sker först under 2021. Dessa medel är en förutsättning för driften av den nya konsthallen. Nämnden har tagit upp detta i sitt underlag till budget.

Totalt bedöms kulturnämndens kostnader öka med 25,5 mnkr/år. Förutom ovanstående budgetjustering om 20,2 mnkr avser nämnden att anpassa intäkterna för att nå en budget i balans vilket är möjligt då den nya utställningshallen möjliggör för exklusiva utställningar som bör generera en kraftig ökning av antalet besökare.

Analys och utförligare förklaring till ny totalutgift

Projektets bedömning är att det är svårt att hitta kostnadsbesparingar i det sena skede som projektet nu befinner sig i. Ett gediget analysarbete har genomförts för att hitta möjliga besparingsåtgärder; möjligheten att begränsa delar eller hela projektet har undersökts samt att övriga besparingsalternativ till exempel annat materialval, annan takkonstruktion, ändrad säkerhetsklass etcetera har analyserats. Kontoret kan dock konstatera att kostnadsbesparingar i detta sena skede blir marginella i jämförelse med att slutföra projektet på grund av kostnader för omprojektering med mera.

I inledningen av analysarbetet indikerade reviderad kostnads kalkyl en total investeringsutgift om 630 mnkr. I det nya förslaget har tidigare planerad sopsug utgått, projektledningen omorganiserats, samt att ett antal risker har eliminerats. Då projektet har passerat de mest kritiska faserna så som grundläggningsarbeten och färdigställd bygghandling bedömer kontoret att risken för oförutsedda händelser avsevärt minskat. Ny prognos bedöms till 570 mnkr.

Med färdiga bygghandlingar och markarbete samt stärkt fokus på samverkan, roller, befogenheter och ekonomistyrning är risken för ytterligare ny total kostnad avsevärt mindre än tidigare.

Mock-up

Ett beslut i projektet har varit att låta uppföra en mock-up som är ett skalenligt provmontage av översta delen av yttervägg samt ett antal lanternintoppar, där byggbarhet och olika utförandetekniker testats. Mock-upen har ökat i omfattning i samband med projekteringen av bygghandling. Dessa provmontage har dock säkrat byggbarheten.

Geotekniska förhållanden

En del av kostnadsökningen för Bergstendhuset och Blå Porten härrör från de geotekniska förhållanden som råder i området samt omkringliggande byggnader och dess verksamheter. Arbete med grundläggningen av den nya tillbyggnaden krävde en alternativ pålningsmetod än planerat, varför grundläggningsarbetet blivit mer tids- och kostnadskrävande än planerat.

Tillbyggnadens (Plus) komplexitet

Samordning projektering

I det tidigare reviderade genomförandebeslutet framhölls svårigheterna med byggnadens komplexitet och att det skulle komma att vara mer komplicerat och ta längre tid att utföra betonggjutningar, installationsarbeten och yttertak, vilket bidrog till den då ökade kostnaden. Dessutom har svårigheter att samordna bygghandlingar mellan konsulter och projektledning konstaterats. Projekteringen har därmed blivit drygt ett år försenad, vilket också har påverkat kostnaderna.

Inköp och krav

Projektets komplexitet innebär svårigheter att erhålla anbud, både till antal och till rimlig nivå. Därtill har byggmarknaden också varit överhettad beroende på ett högt bostadsbyggande och flera stora pågående infrastrukturprojekt.

Samordning med närliggande projekt

Stockholms läns landsting (SLL)

Inför grundläggningsarbetena för tillbyggnaden hade kontoret i samråd med SLL kommit fram till att de spår för spårvagnen som löper innanför byggområdet behövde flyttas. På grund av spårvägens högspänning krävs specialutbildad kompetens. Vidare

är arbetet väderberoende och samordning har skett med SLLs underhållsarbete, främst under nattetid, vilket försenat projektet med sex månader varför inte grundförstärkningsarbeten kunde starta enligt tidplan.

Torget och trafikkontoret

Trafikkontoret planerar och projekterar torget vid Falkenbergsgatan. För att kunna minimera antalet transporter planeras att installera en gemensam sopsugsanläggning i området. Dessa kostnader ingår inte i detta projekt. Projektet förbereda dock för en framtida stationär sopsugsanläggning genom att lägga ner rör i mark. Detta möjliggör för annan aktör att i framtiden installera en sopsugsanläggning.

Okänd fornlämning

I juni 2018 upptäckte en fornlämning, ett fartygsskrov, i samband med schaktarbetet. Länsstyrelsen kontaktades och två arkeologer på uppdrag av riksantikvarieämbetet har varit på plats för att dokumentera fyndet. Detta påverkade framfarten i schaktarbetena då entreprenören behövde ta hänsyn och schakta försiktigt och under överseende av arkeolog under sommaren och tidig höst 2018.

Blå Porten

En ny detaljplan antogs under projekttiden som kräver att bygglov behövs även för underhållsarbeten på Blå Porten. En omfattande utredning inför bygglov har därmed både försenat projektet och ökat kostnaderna. Projektet har sökt bygglov för att återställa övriga antikvariska åtgärder.

I samband med återställandet av Blå Porten har projektet även stött på problem av svamp- och mögelsporer i byggnadens yttertak. Bygglov för sanering av taket är beviljat och saneringen har påbörjats. Under arbetets gång har kontoret upptäckt att även bärande konstruktion i taket är angripet vilket påverkar arbetets framdrift både ut- och invändigt då innertaket är ett bevarandevärdt konstverk som inte får förvanskas.

Avtalet med hyresgästen avseende ersättning för stillestånd under genomförandet av arbeten med Blå Porten har ökat då tidplanen för återflytten försenats.

Risk och möjligheter

De största riskerna för projektet framgent utgör de komplicerade produktionsmetoderna av betong och installationslösningar.

De största risker som tidigare förelåg, grundläggningsarbete och framdragnings av bygghandlingar, föreligger inte längre då dessa är genomförda samt framtagna. Även en avmattad byggmarknad kan komma att ha positivt påverkan på projektets framdrift.

Nämnda risker är medtagna i beräkningen av ny prognos.

Ärendets beredning

Samråd har skett med stadsledningskontoret 2019-05-02.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 28 maj 2019 enligt fastighetskontorets och kulturförvaltningens gemensamma förslag.

Att godkänna en tillkommande hyreskostnad om 19,4 mnkr/år första året.

Kulturnämndens tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2019 har samma lydelse som fastighetsnämndens. Se ovan.

Beredning

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

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 augusti 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att en upprustning och utbyggnad av Liljevalchs konsthall kommer att bidra till att utveckla konsthallsverksamheten på Djurgården, vilket är positivt för utvecklingen av området som besöksdestination. Ombyggnaden ska bidra till en funktionell och attraktiv utställningsmiljö och ny konst ska kunna visas då miljön och säkerheten förbättras. Besöksantalet förväntas öka väsentligt.

Stadsledningskontoret konstaterar att styrningen av projektet har uppvisat brister och att projektet har råkat ut för en mängd omständigheter som sammantaget har lett fram till att den beslutade budgeten är otillräcklig. De riskpåslag som tidigare gjorts har visat sig otillräckliga, dels på grund av att flera oförutsebara händelser inträffat, dels på grund av att identifierade risker har underskattats. Stadsledningskontoret anser att det inte kan betraktas som fastighetsnämndens kärnuppdrag att uppföra så komplicerade byggnader som tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall.

Fastighetsnämnden och kulturnämnden redovisar att projektet inte kommer att kunna hållas inom beslutad budget. Fördyringarna är avsevärda och uppgår till drygt 40 procent över beslutad budget i det reviderade genomförandebeslutet. Det reviderade beslutet innebär att budgeten för projektet uppgår till 570 miljoner kronor och innebär en negativ resultatpåverkan för fastighetsnämnden om cirka 3,0 mnkr år ett. För fastighetsnämnden innebär ett genomförande i enlighet med förslaget att projektet bedöms uppta en större del av nämndens långsiktiga investeringsplan under 2019 och 2020, vilket kan få konsekvenser för andra planerade och pågående projekt.

Stadsledningskontoret förutsätter att fastighetsnämnden gör nödvändiga omprioriteringar samt att kulturnämnden hanterar tillkommande hyres- och driftkostnadsökningar om 25,5 miljoner kronor inom kulturnämndens budget genom att anpassa intäkterna för verksamheten och/eller vidta andra nödvändiga åtgärder.

Kulturnämnden uppger vidare att man avser att anpassa intäkterna för att nå en budget i balans, vilket stadsledningskontoret anser vara möjligt då den nya utställningshallen bör generera en kraftig ökning av antalet besökare.

Förutom fördyringarna tillkommer att projektet försenas. Bland de kvarstående riskerna i projektet noteras särskilt att produktionsmetoderna av betong och installationslösningar i tillbyggnaden är komplicerade.

Stadsledningskontoret förutsätter att nämnderna i projektets fortsatta framdrift har ett absolut fokus på att avsluta projektet inom tilldelad budget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra till- och ombyggnad samt renovering av Liljevalchs konsthall inklusive restaurang Blå Porten till en sammanlagd investeringsutgift om 570,0 mnkr. Utgifter för 2019 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifter för kommande år behandlas i budget för 2020.

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av föreslagna investeringar i till- och ombyggnad och renovering av Liljevalchs föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen för egen del beslutar att kulturnämnden medges rätt att teckna ett tillägg till hyresavtal med fastighetsnämnden med en tillkommande hyra om 19,4 mnkr år ett. Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande