

KONGSVINGER KOMMUNE

SKAL BEHANDLES I			
Utvalg	Møtedato	Saksnr	Saksbehandler
Hovedarbeidsmiljøutvalget	16.03.2010	016/10	HNY
Administrasjonsutvalget	18.03.2010	004/10	HNY
Formannskap	18.03.2010	025/10	HNY
Kommunestyret	25.03.2010	016/10	HNY

Saksansv.: Oddbjørn Vassli

Arkiv:K1-143

: Arkivsaknr.: 09/2353

Utbygging av Kulturkvartalet - valg av revidert skisseprosjekt. Rammer for det videre arbeid.

Vedlegg:

Tekst-skisseprosjekt-08-03-10.pdf
Notat-Norconsult-årskostnader.pdf
Tilbakekjøpsavtale 10032010 _2_.pdf
Styringsdokument Kongsvinger 10 03 2010 _2_.pdf
Svar på spørsmål fra SV, PP og Krf av 16. mars.doc
Spørsmål til saken om Kulturkvartalet 160310.pdf

Dokumentliste:

Nr	Dok.type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
22	I	16.03.2010	Steinar Amundsen	Spørsmål til saken om Kulturkvartalet
23	U	18.03.2010	Steinar Amundsen; Åse Wisløff Nilssen; Turid Weberg	Svar på spørsmål til saken om Kulturkvartalet
24	I	25.03.2010	Berit Kristina Foseid	Innspill - Rådhuskvartalet

Notater fra Norconsult vedrørende

- Sjekklister energiltak, datert 3/1-10
- Lydtekniske vurderinger, datert 15/2-10
- VVS installasjoner, datert 2/2-2010
- Elektrotekniske installasjoner, datert 8/2-10
- Vurdering av strømforsyning, datert 15/2-10
- Brannteknisk vurdering, datert 5/3-10
- Byggeteknikk med fokus på konstruksjonstekniske forhold, datert 4/3-10
- Vann og avløpsforhold, datert 4/3-10
- Energimerkeordningen og teknisk forskrift, eksisterende regelverk og sannsynlige endringer i 2010, datert 3/3-2010.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommunestyret behandlet i desember i fjor godkjenning av skisseprosjekt – ramme for videre arbeid. Følgende vedtak ble gjort i kommunestyret 10. desember 2009:

1. *Kommunestyret godkjenner hovedtrekkene i framlagte skisseprosjekt for utbygging av rådhuskvartalet, men ønsker likevel at kommunens kostnader skal reduseres. Kommunestyret ber derfor om at det jobbes videre med to ulike skisser, og at disse legges frem til kommunestyret til vurdering så raskt som mulig:*

- Reduksjon av investeringskostnader (inkl. finanskostnader og prisstigning) med ytterligere 10 %.
 - Reduksjon av investeringskostnader (inkl. finanskostnader og prisstigning) med ytterligere 20 %.
2. Det forutsettes at kommunen skal eie et fremtidig rådhus og kulturhus. Rådmannen bes gjøre en vurdering av eier/selskapsform for fellesarealene, inkl. parkeringskjeller.
 3. Møteromsbehov for rådhus, kulturhus og hotell bør ses i sammenheng. Møterom bør i størst mulig grad kunne sambrukes, og dermed anses som fellesareal.
 4. Rådmannen bes forhandle frem avtaler om
 - Tilbakekjøp av nåværende rådhus/rådhus-teateret, inkl. tomt, fra Kongsvinger Park
 - Innfrielse av kommunens lån til Kongsvinger Park
 - Salg av tomtegrunn til eieren av hotellet og til fellesareal
 Hver enkelt avtale skal legges fram til kommunestyret for vurdering og godkjenning.
 5. Rådmannen bes arbeide videre med fordeling av felleskostnader, seksjonering, finansiering, merverdiavgift, driftsavtaler, kjøpsavtaler, oppfølging osv. og at disse framlegges for kommunestyret for godkjenning før prosjektet legges ut på anbud.
 6. Det forutsettes at rådhuset skal ha omtrent like mange arbeidsplasser som i dag. Kommunestyret forutsetter at rådmannen gjør en vurdering av hvilke av kommunens funksjoner som skal innplasseres i nytt rådhus, og hvilke som skal plasseres på andre lokasjoner.
 7. Kommunestyret ber om at planleggingen videre tar sikte på å plassere bygget øverst blant beste praksis når det gjelder universell utforming, miljøsertifisering og energibruk, og ses i sammenheng med reduksjon av CO₂ – nøytralitet og energibruk, som for eksempel bruk av solceller, bioenergi tre osv.
 8. Rådmannen bes organisere og bemanne neste fase av planleggingen slik at brukerorganisasjoner, ansattes organisasjoner, nabokommuner (regionalt kulturhus) og andre trekkes med på en konstruktiv måte.
 9. Kommunestyret ber om at skisseprosjektet blir videreført av Kongsvinger Park AS inn i en anbudsfasen – som tilfredsstiller det offentlige anskaffelsesregelverket når det gjelder kommunens deler - så raskt som mulig for å utnytte lavkonjunkturen i byggenæringen og stimulere til økt sysselsetting i næringen
 10. De økonomiske konsekvensene innarbeides i kommunestyrets økonomiplan for 2010 – 2013. Finansieringsbehov som målt i 2013 utgjør maks 6.8 mill. i årlige merkostnader – baseres på økning i eiendomsskatten verker/bruk med 3 mill., og befolkningsøkning 3.8 mill. I tillegg 40 mill. i annen egenkapital/tilskudd.

Prosjektgruppen har i januar og februar bearbeidet skisseprosjektet for å vise konsekvensene av å redusere kommunens investeringsnivå med hhv 10 og 20%. Det har i tillegg vært avholdt møte med Brukergruppe Rådhus og Brukergruppe kulturhus, samt møte med vernemyndighetene. I denne saken legger rådmannen fram sin anbefaling basert den reviderte skisseprosjektet fase II.

Det har i tillegg vært jobbet med tilbakekjøpsavtale for Rådhuset og Rådhus-Teatret samt styringsdokument for gjennomføring av prosjektet. Rådmannen legger i denne saken fram begge disse dokumentene for politisk behandling.

Valg av skisseprosjekt

En reduksjon av kommunenes investeringskostnader på 10 og 20% utgjør hhv 34 og 68 mill. Dette krever reduksjon i arealer fordi budsjettprisen er basert på enhetspriser og antall m². Kommunestyret godkjente hovedtrekkene i det anbefalte skisseprosjektet som ble lagt fram før jul. Prosjektgruppens har derfor sett på arealreduksjon innenfor alternativ 4 som er det hovedkonseptet som ble behandlet 10. desember.

Prosjektgruppen har lagt fram tre ulike varianter i det reviderte skisseprosjektet. De ulike variantene er nærmere beskrevet i vedlegg. I denne saken gjengis kun hovedtrekkene. Tabellen nedenfor gir hovedoversikt over alternativene:

Alternativer	Areal	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Totalt	Prosent
Alternativ 4 fra 10.12.2009	23 617 m ²	122 749	200 404	14 387	337 540	100 %
Alt 5 a	- 1300 m ²	111 032	189 687	15 682	316 401	94 %
Alt 5 b	- 3000 m ²	99 201	180 652	15 682	295 535	88 %
Alt 5 c	- 5500 m ²	98 286	146 894	15 682	260 862	77 %

Alle tallene er eks. merverdiavgift. Det er noe usikkerhet om hvor stor andel merverdiavgiftsrefusjonen for kulturhusdelen blir, men det er antatt at den vil ligge på rundt 90 % av full refusjon.

Selv om det i perioden januar-februar fremdeles har vært arbeidet på skisseprosjektnivå er prosjektet mer bearbeidet enn det som var presenteres før jul.

Det er gjort en grov vurdering knyttet til byggeteknikk, akustikk, VVS, elektroteknikk, brannsikring samt energi og miljøanalyser. Slike vurderinger var ikke gjort på det stadiet vi var i høst, men prosjektgruppen sett som nødvendig for å ha en større sikkerhet i de kostnadsvurderinger som er lagt fram samt for å vurdere arealbehov til tekniske rom, rømningsveier etc. Det er også foretatt en litt mer bearbeidet fordeling av felleskostnader. Dette er innenfor det normale i slike store utviklingsprosjekt.

Kommunestyrets vedtak var knyttet til reduksjon i investeringsnivået. En reduksjon av funksjoner i kulturhuset vil ha effekter for driftssiden som er viktig å ha med i totalbildet. Det er derfor gjort en vurdering av dette knyttet til de ulike alternativene, som også er oppsummert i det nevnte vedlegget.

Selv om hotellinvesteringen skal tas fullt eller delvis i Kongsvinger Park AS gjengis i saken likevel tallene for hotellet – dels fordi kommunen også her er deleier, dels for at prosjektet samlet utgjør en helhet.

Alternativ 5A

I dette alternativet er de fleste funksjoner ivarettatt, men løsningen er knadd på en slik måte at arealet er redusert med i underkant av 1300 m². Redusert investeringskostnad for kommunen er 22 mill som utgjør 6,3% i forhold til alternativet før jul.

Følgende hovedgrep er gjort:

Glassoverbygget

- Det overbygde torget er redusert med rundt 700m².

Rådhuset

- Restaurant med kjøkken er flyttet fra rådhusdelen og inn i hotellet. Blir frokostsal som kombineres med kantine for rådhuset.
- Arealet som tidligere var vist som restaurant/kantine i 1. etasje blir utleieareal for kommunen.
- Areal pr kontor plass i rådhuset er redusert. Er nå beregnet for 100 kontorarbeidsplasser mot 50 før jul.
- Kommunestyresalen som var vist som en sal over to etasjer er flyttet opp fra 2 til 4. etasje. Utnytter på den måten takformen for å gi rommet tilstrekkelig volum.
- Det udisponerte arealet i 5. etasje som var vist som mulig utleieareal utgår.

Kulturhuset

- Retningen på store sal er snudd slik at garderobeanlegget kan legges inn under det faste amfiet. Sparer areal.
- Størrelsen på Lille sal er krympet.
- Øvingssalen er tatt ut.

- Kulturhusets støttefunksjoner er bearbeidet og lagt imellom de to salene. Her ligger det et volum over 4 etasjer som er utnyttet til bla aktivitetsrom (som kan ha noen av de funksjonene som var tiltenkt i øvingssalen), lagerrom, verksted, magasin.

Hotellet

- Romstørrelser på hotellet er redusert og driftsdelen av hotellet er bearbeidet.
- Utleiearealet i hotellet ut mot Storgata og areal for trim/spa er tatt ut.

Konsekvenser av alternativ 5A

- De arkitektfaglige intensjoner fra skisseprosjektet opprettholdes.
- Arealreduksjonen medfører en noe bedre formmessig sammenheng til byen enn vist i skisseprosjektet alternativ 4.
- Høyder på bygg vil være som vist tidligere.
- Fra kulturlivets side opprettholder man i dette forslaget de fleste funksjonene i kulturhuset, og driftsøkonomien vil ikke bli særlig endret.

Investeringskostnader 5A

Alt 5A	Rådhus	Kulturhus	Rådhus plassen	Sum Kongsvinger kommune	Hotell
Sum totalprosjekt eks mva.	111 032 281	189 687 613	15 682 375	316 412 269	200 515 600
Tall fra opprinnelig kalkyle 10/12	122 749 697	200 404 345	14 387 500	337 541 542	206 754 651
Reduksjon i % i forhold til alt 4.	9,5	5,3	-9,0*	6,3	3,0

- Kostnadsøkningen på Rådhusplassen skyldes at det i alt 4 ikke var beregnet prisstigning og finanskostnader på denne investeringen. Er justert for dette nå.

Alternativ 5B

I dette alternativet er arealet redusert med litt i overkant av 3000 m². Redusert investeringskostnad for kommunen er 42 mill som utgjør 12,4% i forhold til alternativet før jul. Følgende hovedgrep er gjort:

Rådhuset

Høyden på Rådhuset er tatt ned en etasje ved at

- Utleiearealene i 1.etasje ut mot Storgata og Rådhusplassen forsvinner og erstattes av kontorarbeidsplasser
- Kommunestyresalen er fjernet, slik at kommunestyremøtene må holdes i en av kulturhusets saler.

Kulturhuset

Utover de grep som er vist i alt 5A er følgende endringer gjort:

- Kapasiteten på stor og liten sal er redusert til hhv 400 og 200 seter mot 500 og 250 i alternativ 4.
- Kiosken er flyttet inn i 1. etasje i Rådhuset

Hotellet

- Antall hotellrom er redusert til 120. Ellers som i alternativ 5A.

Konsekvenser av alternativ 5B

- Rådhuset blir lavere (4 etasjer mot tidligere 5 etasjer) og kulturhuset noe grunnere enn i alternativ 5A. Dette er antatt å være en overkommelig oppgave å gi dette en god form i en videre bearbeidelse. Rådhuset vil bli noe mindre monumentalt.
- Vil bli mindre aktivitet mot rådhusplassen og Storgata da utleiearealene bortfaller til fordel for kontorer.

- Kulturhuset vil ikke formmessig bli berørt annet en at lengden kortes noe ned. Det vil ikke lenger ligge kiosk på hjørnet mot plassen / Skolegata. Uheldig at dette attraktive hjørnet blir garderobesal til salene.
- En reduksjon av store og lille sal vil fortsatt fungere for det lokale kulturlivet. Det man mister ved å gå ned på store sals kapasitet, både på scene og sal er muligheten til å trekke et større publikum til større sceneproduksjoner. Dette vil gjelde særlig lokale danseproduksjoner, musikkteaterproduksjoner og den regionale rollen Rådhus-Teatret har i dag for de profesjonelle turnerende tilbud, som kommer tidlig til Kongsvinger og som trekker publikum fra hele regionen.
- Samlet inntektstap for kulturhuset er beregnet til rundt 1,6 mill pr år sett i forhold til alternativ 4.

Investeringskostnader 5B

Alt 5B	Rådhus	Kulturhus	Rådhus plassen	Sum Kongsvinger kommune	Hotell
Sum totalprosjekt eks mva.	99 201 514	180 652 113	15 682 375	295 536 062	181 192 651
Tall fra opprinnelig kalkyle 10/12	122 749 697	200 404 345	14 387 500	337 541 542	206 754 651
Reduksjon i % i forhold til alt 4.	19,2	9,9	-9,0*	12,4	12,4

Alternativ 5C

Totalt er arealet redusert med rundt 5 500 m². Redusert investeringskostnad for kommunen er 77 mill kr.

En reduksjon av investeringsrammen på 20% krever betydelig reduksjon i areal. Skal en lykkes i å komme ned på dette kostnadsnivået foreslås det å ta ut store sal. Dette betinger at man vurderer bruken av Rådhus-teatret på nytt. I dette alternativet må Rådhus-teatret fungere som både kinosal og storsal. Vil kreve bygging av nytt scenehus og garderobeanlegg. Lille sal er beholdt men med 240 plasser. Hotellet er redusert til 100 rom. Fjerning av saler vil redusere potensialet for konferanser og i tillegg anses det nødvendig å ta ned høyden på hotellet for at dette ikke skal bli for dominerende i kvartalet.

Konsekvenser av alternativ 5C

- Løsningen er vanskelig å kombinere med det konseptet som ligger til grunn for skisseprosjektet.
- Kulturhuset blir for lavt og lite volummessig, og blir liggende å stenge for kontakten inn i kvartalet og aksene fra byen og inn i parken.
- Vestibylearealet blir uoversiktlig med en uheldig atkomst til kinoene.
- Bygget får tydelige baksider mot parken i nord og øst.
- Rådhus-teatrets romvolum vil gi begrensede muligheter for å forme romaktustikken tilpasset kor, korps og teatre.
- Fjerning av den store salen vil redusere fleksibiliteten i kulturhuset betraktelig mht produksjon og kinoframvisning samt føre til en inntekstreduksjon på 3,2 mill pr år.
- Vil påvirke hotellets attraksjon ved at man tar ut en sentral konferansesal med mulighet flatt gulv.

Investeringskostnader 5C

Alt 5C	Rådhus	Kulturhus	Rådhus plassen	Sum Kongsvinger kommune	Hotell
Sum totalprosjekt eks mva.	98 286 592	146 894 200	15 682 375	260 863 167	158 320 297

Tall fra opprinnelig kalkyle 10/12	122 749 697	200 404 345	14 387 500	337 541 542	206 754 651
Reduksjon i % i forhold til alt 4.	19,9	26,7	-9,0*	23,0	23,4

Årskostnader for rehabilitering av eksisterende rådhus kontra bygging av nytt

Kommunestyret har både gjennom august- og desembervedtaket gitt sin tilslutning til at det gamle rådhuset kan rives for å få til en realisering av det nye Kulturkvartalet. Det har likevel vært reist gjentatte spørsmål om lønnsomheten i dette grepet.

Rådmannen har derfor bestilt en uavhengig vurdering av dette spørsmålet fra Norconsult som bistår med øvrige beregninger i utbyggingen.

Nøkkelbegrepet for å sammenligne de to alternativene – riving og rehabilitering - er begrepet årskostnad. Forenklet sett er begrepet årskostnad satt sammen av kapitalkostnadene og driftskostnadene for byggene. Det er sett på alternative årskostnadstall for henholdsvis 6% og 4% rente. Vurderingen er oppsummert i eget vedlegg.

Beregningene viser at årskostnadene varierer fra laveste alternativ 5.6 mill. for nybygg (4 % rentefaktor) til 10,9 mill. for rehabilitering (6 % rente). Hvis en ser på mediumalternativene, så er tallene:

Årskostnad	4 % rente	6 % rente
Rehabilitering	6 733	8 634
Nybygg	6 228	8 185

Beregningene viser først og fremst at de to alternativene er ganske jevnbyrdige sett fra en isolert økonomisk vurdering. Tallene viser at kapitalkostnaden er dominerende for årskostnaden. Moderate endringer i areal/pris kan gi betydelige konsekvenser for årskostnad. I en slik vurdering vil det være en rekke forhold som ikke lar seg tallfeste. Blant annet hvordan utformingen av bygget påvirkes muligheten for å arbeide effektivt og rasjonalt, og hvordan helhetsløsningen med nytt og gammelt bygg blir.

Hovedkonklusjonen blir da: Bygging av nytt rådhus – som ledd i den totale Kulturhuskvartalsutbygging – medfører ikke økte kommunale administrasjonskostnader i forhold til alternativet rehabilitering av nåværende rådhus.

Konsekvenser av økt ambisjonsnivå på miljøsidene og universell utforming

Kommunestyret ba i sitt vedtak den 10. desember om at planleggingen videre skal ta sikte på å plassere bygget øverst blant beste praksis når det gjelder universell utforming, miljøsertifisering og energibruk, og ses i sammenheng med reduksjon av CO2 – nøytralitet og energibruk, som for eksempel bruk av solceller, bioenergi tre osv.

Styringsdokumentet har et klart mål om at universell utforming skal legges til grunn for både bygninger og byrom i Kulturkvartalet slik at dette blir et foregangsprosjekt innenfor dette området. Tar en høyde for dette under hele plan og byggefasen bør ikke dette bidra til å fordyre prosjektet vesentlig. Det forutsettes at kravene til UU nå er ivaretatt i de foreliggende kalkylene.

Når det gjelder miljøsidene er de kostnadene som presenteres i denne saken basert på å innfri TEK07, energiklasse C. Det å gjøre noen grove betraktninger vedrørende kostnadskonsekvenser ved å heve energistandarden fra C til B og eventuelt A er i følge Norconsult meget komplekst uten å gjennomføre energiberegninger. De har allikevel gjort en liten betraktning rundt dette.

I følge Norconsult finnes det relativt få energimerkede nye bygg p.t. slik at erfaringsgrunnlaget for å kunne si noe om kostnader er meget begrenset. Allikevel er det noen betraktninger gjennomført på dette i regi av myndigheter og andre som kan legges til grunn, samt noen få enkeltteksempler som er på planleggingsstadiet eller nettopp realisert.

Norconsult har derfor veldig grovt anslått at byggekostnadene øker med i størrelsesorden 1-5 % ved å gå fra energiklasse C til B og økes ytterligere med inntil 5% ved å gå fra B til A. Erfaringer de har innhentet viser at jo tidligere i prosjektet målsetningen for energiklasse fastsettes, jo mindre blir merkostnadene ved å realisere energimålene.

Styringsdokument for videre utvikling og utbygging av Kulturkvartalet

Den samlede utbyggingen av Kulturkvartalet inkludert hotelldelen beløper seg altså til vel 500 mill. eks, mva, nærmere 650 mill. inkl. mva. Et slikt prosjekt krever god styring for å kunne gjennomføres til ønsket pris og kvalitet – innenfor ønsket tidsrom. På den annen side er ikke prosjektet vesentlig større og mer komplisert enn det nylig gjennomførte utbyggingen av Nye sentrum videregående og bibliotek.

For å få råd om strategi og rammeverk for god styring av prosjektet, har rådmannen sammen med ledelsen i Kongsvinger Park AS søkt litt bistand fra Holte Prosjekt AS. Det viktigste rådet er at prosjekteierne må etablere et overordnet styringsdokument for prosjektet som gir eierne mulighet til å bestemme mål, omfang, økonomi, organisering og rapportering fra prosjektet. Et utkast til slikt styringsdokument ligger som vedlegg til saken.

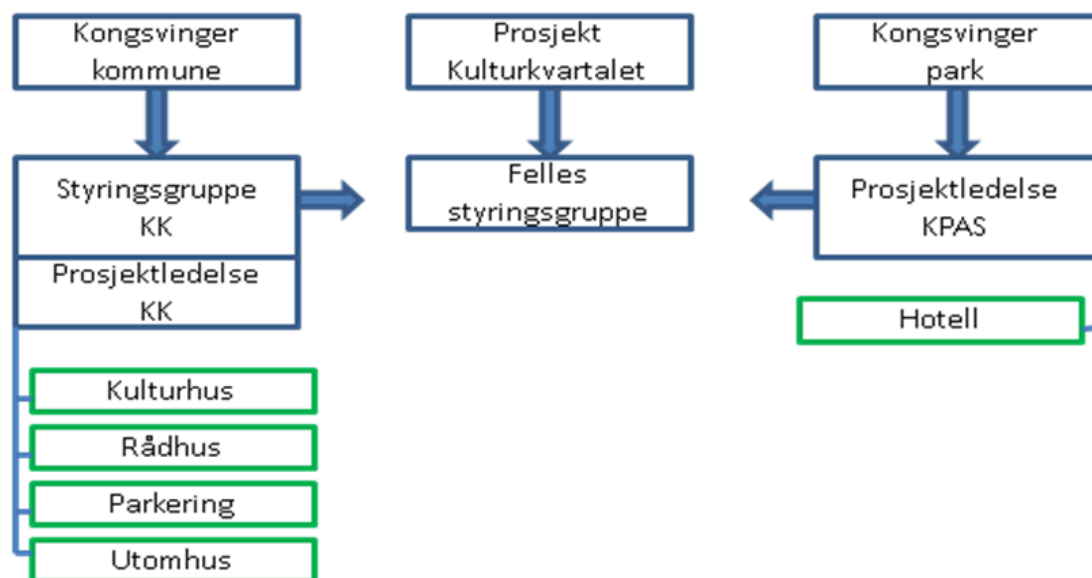
I starten jobbet en med det siktemål å ha et felles styringsdokument og en felles styringsgruppe for både kommunedelen og hotelldelen av prosjektet. Etter hvert gikk en bort fra denne ambisjonen – dels fordi en så tett kobling av prosjektene ikke var nødvendig for å oppnå felles mål og synergier – dels også fordi hotellet som eget styringsobjekt ga flere muligheter og økt fleksibilitet i dialogen med mulige drivere/medinvestorer i hotelldelen.

Det foreliggende styringsdokument er derfor kommunestyrets styringsdokument i forhold til prosjektet. Samtidig legger styringsdokumentet opp til at det i kommuneprosjektet og hotellprosjektet skal søkes samarbeid på sentrale områder der det er nødvendig for å ivareta helheten i prosjektet eller hensiktsmessig for å oppnå synergier i gjennomføringen.

Sentrale elementer i kommunestyrets styringsdokument er:

- Målsettingene med prosjektet – både i forhold til samfunns-/byutviklingen og de enkelte hovedfunksjoner
- Hotellet bygges ut i regi av Kongsvinger Park AS. Kongsvinger kommune står som utbygger av rådhus, kulturhus, utomhus samt parkeringskjeller (med avtalt kostnadsfordeling med hotelldelen)
- Hele prosjektet kjøres som et utbyggingsløp med utgangspunkt i vedtatt skisseprosjekt og øvrige rammer. Det blir opp til styringsgruppa å velge entreprisform
- Det vedtas en økonomisk ramme for utbyggingen som det blir styringsgruppas jobb å styre prosjektet økonomisk innenfor. Fordi det er betydelig usikkerhet knyttet til å vedta budsjettamme for utbyggingen basert på skisseprosjekt-fasen, bevilger kommunestyret en sikkerhetsramme som prosjekteier beholder og som bare kan disponeres etter vedtak i formannskapet

Organisasjonsskissen for gjennomføringen ser slik ut:



Kommunestyret bør vurdere sammensetningen av kommunes styringsgruppe alt nå og eventuell utpekt medlemmer valgt av kommunestyret. Rådmannens forslag er:

- 1 -2 representanter valgt av kommunestyret
- 1- 2 representanter utpekt av rådmannen
- 1- 2 eksterne representanter rekruttert ut fra kompetansebehov til styringsgruppa

Tilbakekjøpsavtale rådhus og rådusteater

Som det ble redegjort for i desembersaken, har partnerne i Kongsvinger Park AS – KB-gruppen og Kongsvinger kommune – kommet fram til at det er mest hensiktsmessig og økonomisk at kommunen selv står som utbygger og eier av Rådhuset og Kulturhuset. I tråd med pkt 4 i desembervedtaket, har derfor rådmannen arbeidet med tilbakekjøp av Rådhuset og Rådusteateret. Forslag til tilbakekjøpsavtale ligger som vedlegg. Samtidig er det enighet om at det lån som Kongsvinger kommune har ytt til Kongsvinger Park AS innfris og brukes til delbetaling av tilbakekjøpet.

Tilbakekjøpsbeløpene blir:

	Overført 01.09.2008	Tilbakeført 01.04.2010
Rådusteateret	15 500 000	15 994 977
Rådhuset	46 000 000	47 468 964
Sum	61 500 000	63 463 941
Endring		1 963 941

Tilbakekjøpsbeløpene er regulert med avtalt 2 % p.a. i samsvar ved aksjonæravtalen. Verdiøkningen i perioden har vært på vel 1,9 mill. kroner. I samme periode har kommunen hatt vel 3,6 mill. kroner i renteinntekter av lånet på 37,2 mill. kroner som en har hatt i Kongsvinger Park AS.

Vurdering:

Rådmannen viser til tidligere vurderinger når det gjelder begrunnelsen for oppgradering av Kulturkvartalet og kommunens risiko knyttet til prosjektet. Den videre bearbeidelsen som er gjort viser at det er mulig å redusere investeringsrammen med de konsekvenser det er vist for de ulike alternativer. Det finner sikkert også varianter av disse forslagene som det ikke er sett på.

Valg av utbyggingsalternativ

Etter rådmannens vurdering er alternativet 5 C uaktuelt. Alternativet ligger etter rådmannens syn utenfor det skisseprosjekt som ble lagt til grunn i desembervedtaket om en helhetlig utbygging av kvartalet som i sum skulle gjøre hele byggeriet til et signalbygg.

Etter rådmannens syn står valget mellom alternativene 5 A og 5 B. Begge disse alternativene viderefører ambisjonen for området og vil by på funksjonelle løsninger både for hvert enkelt bygg og kvartalet samlet. Den prismessige forskjellen mellom de to alternative er rundt 20 mill. kroner (316 vs 295 mill. kroner). De største funksjonelle og estetiske forskjellene mellom alternativ 5A og 5B er:

- Næringsareal i rådhusets 1. etasje tas i bruk som kontorareal (ikke næringsareal)
- Ikke egen kommunestyresal
- Kapasiteten på stor og liten sal er redusert til henholdsvis 400 og 200 seter
- Redusert salkapasitet vil redusere inntjeningspotensialet med antatt 1,6 mill. kr

Etter en samlet vurdering har rådmannen kommet til å ville anbefale alternativ 5 A. Grunnen til dette er flere:

- Kongsvinger trenger et kulturkvartal som uttrykker byens ambisjoner for framtida
- Alternativet er det som i størst grad virkeliggjør ambisjonen om å bli regionens storstue
- Hvis antakelsene om redusert inntjeningspotensiale for alt 5 B er riktig, er ikke forskjellene særlig store mellom de to alternativene rent økonomisk
- Kommunestyresalen i en oppbygd 5. etasje kan bli spektakulært og øke byens attraktivitet når det gjelder å tiltrekke seg større møter og konferanser.

På den negative siden ift alternativ 5 A vil rådmannen peke på risikoen knyttet til utleie av næringsarealet i 1. etasjen i rådhuset.

Økonomisk ramme for utbyggingen gitt alternativ 5 A

Investering	Rådhus	Kultur	Torg	Sum
Totalprosjekt eks. mva	111 032	189 698	15 683	
Prosjektkostnader skissfase	833	833		
Inventar/utstyr kino/kultur	3 500	17 500		
Mva for 25% av kulturdelen		10 000		
Sum investering	115 365	218 031	15 683	349 080
Reserver	11 500	22 000	1 500	
Tilbakekjøp Rådhus/-teater	47 469	15 995		
Finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

I desembersaken var tilsvarende investeringsramme 126 mill. for rådhuset, 231 mill. for kulturhuset og 14 mill for utomhusdelen. Investeringsrammen for byggene og Rådhuset er altså redusert fra 371 mill. fra desemberalternativet til 350 mill for alternativet 5 A. Økningen av finansieringsbehovet skyldes behovet for reserver samt tilbakekjøpet. Rådmannen legger fortsatt til grunn at det kan være mulig å oppnå lavere kontraheringspriser enn hva investeringskalkylen legger til grunn ved rask framdrift,

utnyttelse av lavkonjunkturen og god prosjektstyring. Slik sett er spennet for investeringsrammene +/- 10 % i forhold til tallene ovenfor.

Rådmannen foreslår følgende tentative finansieringsplan:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000
Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansering	174 334	256 026	17 183	447 543

Samlet låneopptak på litt i underkant av 340 mill. er rundt 50 mill mindre enn låneopptaket i desembersaken som var 388 mill. kroner.

Rådmannen viser til at forutsetningene fra desembervedtaket er innarbeidet i økonomiplanen for 2010-2013 ut fra et samlet prosjektkostnad på 431 mill kroner (inkludert tilbakekjøp og mva for kulturdelen) og årlige driftsmessige merkostnader på 6,8 mill. kroner. Med bakgrunn i tallene nå i marssaken med en prosjektkostnad på 447 mill legger rådmannen til grunn at det er forsvarlig å gå videre med prosjektet uten nye vurdering i forhold til økonomiplanen. Noen forhold har forverret seg (reserveposten), noen er relativt uendret (langsiktig renteforhold) og andre har bedret seg (byggekostnadene) – samlet må en være innstilt på at prosjektet vil utvikle seg innenfor en variasjonsbredde på minst +/- 10 % i forhold til kalkylene.

Andre forhold

Noen av de forholdene som kommunestyret påpeker i sitt desembervedtak, må en komme tilbake til i den videre prosjektutviklingen. Det gjelder bla.:

- Eierform for fellesarealene, fordeling av kostnader med parkeringskjeller. Styringsdokumentet legger til grunn at en skal forsøke å begrense fellesarealer – og heller har avtaler om gjensidig leie av arealer som brukes i samdrift
- Salg av tomteareal til hotellet. Rådmannen viser her til oppstart av reguleringsplanarbeidet hvor et mulig makeskifte av tomt mellom kommunen og Kongsvinger Park AS kan bli et alternativ.
- Avtaler om felles drift og felleskostnader er det naturlig å komme tilbake til lenger ute i prosjektet
- Rådmannen vil gjennomføre en egen merverdiavgiftsvurdering av prosjektet – særlig kulturdelen – med hensikt å optimalisere disse forholdene
- Rådmannen har i prosjektet ikke lagt inn særlige kostnader for universell utforming eller spesielt lavt energibruk. Det legges til grunn at byggene sertifiseres som Miljøfyrtårn slik kommunestyret tidligere har gjort vedtak om for de kommunale bygg.

Rådmannen kan ikke se at noen av disse forhold er av en slik karakter at det ikke kan gis klarsignal nå for videre prosjektering/planlegging. Deretter kan byggene sendes ut på anbud av styringsgruppa under forutsetning av at det ikke har kommet fram vesentlige endringer i forutsetningene og rammene.

For ordens skyld gjentar rådmannen forutsetningen om samtidig utbygging av hotelldelen og at en finner fram til gode samarbeidsformer med hotellet både i utbyggingsfasen og når det gjelder avtaler for bruk av kulturhuset og møterom i rådhuset.

Rådmannens INNSTILLING

1. Kongsvinger kommunestyre vedtar at skisseprosjekt 5 A legges til grunn for utbygging av Kulturkvartalet
2. Kommunestyret vedtar følgende budsjetttramme for realisering av kommunens del av utbyggingen:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Utbyggingsramme	115 365	218 031	15 683	349 079
Reservepost	11 500	22 000	1 500	35 000
Tilbakekjøp	47 469	15 995		63 464
Sum finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Sum utbyggingsramme – 349 mill. kroner - er kommunestyrets ramme til styringsgruppa for gjennomføring av prosjektet.

3. Følgende finansieringsplan godkjennes:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000
Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansiering	174 334	256 026	17 183	447 543

4. Kommunestyret godkjenner utkast til tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret – samlet ramme på kr. 63 463 941.
5. Kommunestyret godkjenner utkast til styringsdokument for 10.03.2010 for Kulturkvartalet i Kongsvinger og delegerer til styringsgruppa i prosjektet å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer som legges i styringsdokumentet.
6. Kommunestyret oppnever følgende folkevalgte medlemmer til styringsgruppa:
 - a)
 - b)
7. Kommunestyret ber styringsgruppa arbeide videre med vurderinger av energiklasse og energiløsninger for bygget/kvartalet med sikte på å finne mest optimale løsninger både økonomisk og miljømessig.
8. Kommunestyret legger til grunn at Hotelldelen realiseres parallelt med kommunens deler av prosjektet i et godt samarbeid for å realiseres synergier både i investeringer og drift.

HAMU-016/10**INNSTILLING:**

1. Kongsvinger kommunestyre vedtar at skisseprosjekt 5 A legges til grunn for utbygging av Kulturkvartalet
2. Kommunestyret vedtar følgende budsjetttramme for realisering av kommunens del av utbyggingen:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Utbyggingsramme	115 365	218 031	15 683	349 079
Reservepost	11 500	22 000	1 500	35 000
Tilbakekjøp	47 469	15 995		63 464
Sum finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Sum utbyggingsramme – 349 mill. kroner - er kommunestyrets ramme til styringsgruppa for gjennomføring av prosjektet.

3. Følgende finansieringsplan godkjennes:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000
Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansering	174 334	256 026	17 183	447 543

4. Kommunestyret godkjenner utkast til tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret – samlet ramme på kr. 63 463 941.
5. Kommunestyret godkjenner utkast til styringsdokument for 10.03.2010 for Kulturkvartalet i Kongsvinger og delegerer til styringsgruppa i prosjektet å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer som legges i styringsdokumentet.
6. Kommunestyret oppnever følgende folkevalgte medlemmer til styringsgruppa:
 - a)
 - b)
7. Kommunestyret ber styringsgruppa arbeide videre med vurderinger av energiklasse og energiløsninger for bygget/kvartalet med sikte på å finne mest optimale løsninger både økonomisk og miljømessig.
8. Kommunestyret legger til grunn at Hotelldelen realiseres parallelt med kommunens deler av prosjektet i et godt samarbeid for å realiseres synergier både i investeringer og drift.

Vedtaket ble gjort med 4 mot 2 stemmer

Fagforbundet ba om følgende protokolltilførsel:

”Fagforbundet krever en utsettelse i 2 år av kulturkvartalsutbyggingen, da Fagforbundet mener det knytter seg stor usikkerhet til de økonomiske konsekvenser dette vil kunne få overfor tjenestetilbudet og de ansatte.”

18.03.2010 Administrasjonsutvalget

ADM-004/10

INNSTILLING:

1. Kongsvinger kommunestyre vedtar at skisseprosjekt 5 A legges til grunn for utbygging av Kulturkvartalet

2. Kommunestyret vedtar følgende budsjetttramme for realisering av kommunens del av utbyggingen:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Utbyggingsramme	115 365	218 031	15 683	349 079
Reservepost	11 500	22 000	1 500	35 000
Tilbakekjøp	47 469	15 995		63 464
Sum finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Sum utbyggingsramme – 349 mill. kroner - er kommunestyrets ramme til styringsgruppa for gjennomføring av prosjektet.

3. Følgende finansieringsplan godkjennes:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000
Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansering	174 334	256 026	17 183	447 543

4. Kommunestyret godkjenner utkast til tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret – samlet ramme på kr. 63 463 941.

5. Kommunestyret godkjenner utkast til styringsdokument for 10.03.2010 for Kulturkvartalet i Kongsvinger og delegerer til styringsgruppa i prosjektet å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer som legges i styringsdokumentet.

1. Kommunestyret oppnever folkevalgte medlemmer til styringsgruppa:

2. Kommunestyret ber styringsgruppa arbeide videre med vurderinger av energiklasse og energiløsninger for bygget/kvartalet med sikte på å finne mest optimale løsninger både økonomisk og miljømessig.

8. Kommunestyret legger til grunn at Hotelldelen realiseres parallelt med kommunens deler av prosjektet i et godt samarbeid for å realiseres synergier både i investeringer og drift.

Punkt 1 og 4 er innstilt med 9 (Ap 2, H 2, Sp 1, Frp 1, Fagforb. 1, utd.forb. 1 og NSF 1) mot 4 (SV 1, PP 2 og fagforb. 1)stemmer. Punkt 2, 3 og 5 er innstilt med 8 (Ap 2, H 2, Sp 1, utd.forb. 1, NSF 1 og Fagforb.1) mot 5 (PP 2, Frp 1, SV 1 og utd.forb. 1)stemmer. Punkt 6 er enstemmig innstilt. Punkt 7 er innstilt med 11 (Ap 2, H 2, Sp 1, SV 1, Frp 1, Utd.forb. 1, fagforb. 2 og NSF 1) mot 2 (PP) stemmer. Punkt 8 er innstilt med 11 (Ap 2, H 2, Sp 1, SV 1, PP 1, Utd.forb. 1, fagforb. 2 og NSF 1) mot 2 (PP 1 og Frp 1) stemmer.

May Britt Sletten, Fagforb. ba om følgende

PROTOKOLLTILFØRSEL:

“Fagforbundet krever en utsettelse i 2 år av kulturkvartalsutbyggingen, da Fagforbundet mener det knytter seg stor usikkerhet til de økonomiske konsekvenser dette vil kunne få overfor tjenestetilbudet og de ansatte.”

18.03.2010 Formannskap

Fellesforslag fra PP og SV fremmet v/Steinar Amundsen:

1. Kommunestyret tar de reviderte skisseprogrammene til orientering.
2. Det legges fram en sak om rådgivende folkeavstemming om utbygging av rådhuskvartalet.
3. Det arbeides videre med å framforhandle en tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret, der tilbakekjøpet kan gjennomføres uavhengig av om utbygging realiseres.

Fellesforslag fra Ap, Sp og H fremmet v/Odd Henning Dypvik:

Nytt pkt. 7:

Kommunestyret ønsker at styringsgruppen skal finne frem til en enda bedre langsiktig energiløsning enn det som fremgår av det reviderte skisseprosjektet. Kommunestyret forsetter at dette skjer innenfor prosjektets totale økonomiske ramme, jf. Pkt. 2. Kommunestyret viser i denne sammenheng til at prosjektet har en sikkerhetsmargin på 10 %.

Tillegg pkt. 8:

Dersom det ikke er inngått bindende avtaler med utbygger av hoteldelen innen 01.10.2010 må hele saken om utbygging av kulturkvartalet fremmes for politisk behandling på nytt. For øvrig gjennomføres hotellprosjektet i tråd med rammeavtalens pkt. 3.6: “forretningsbygg/hotell forsettes utbygget i eget selskap uten direkte økonomiske engasjement fra KPAS”.

FS-025/10

INNSTILLING:

1. Kongsvinger kommunestyre vedtar at skisseprosjekt 5 A legges til grunn for utbygging av Kulturkvartalet
2. Kommunestyret vedtar følgende budsjettamme for realisering av kommunens del av utbyggingen:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Utbyggingsramme	115 365	218 031	15 683	349 079
Reservepost	11 500	22 000	1 500	35 000
Tilbakekjøp	47 469	15 995		63 464
Sum finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Sum utbyggingsramme – 349 mill. kroner - er kommunestyrets ramme til styringsgruppa for gjennomføring av prosjektet.

3. Følgende finansieringsplan godkjennes:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000

Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansering	174 334	256 026	17 183	447 543

4. Kommunestyret godkjenner utkast til tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret – samlet ramme på kr. 63 463 941.
5. Kommunestyret godkjenner utkast til styringsdokument for 10.03.2010 for Kulturkvartalet i Kongsvinger og delegerer til styringsgruppa i prosjektet å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer som legges i styringsdokumentet.
6. Kommunestyret oppnever følgende medlemmer til styringsgruppa:
 - Ordfører
 - Varaordfører
 - Rådmannen
 - Kommunestyrerepr. Knut Arne Halstensen
7. Kommunestyret ønsker at styringsgruppen skal finne frem til en enda bedre langsiktig energiløsning enn det som fremgår av det reviderte skisseprosjektet. Kommunestyret forsetter at dette skjer innenfor prosjektets totale økonomiske ramme, jf. Pkt. 2. Kommunestyret viser i denne sammenheng til at prosjektet har en sikkerhetsmargin på 10%
8. Kommunestyret legger til grunn at Hotelldelen realiseres parallelt med kommunens deler av prosjektet i et godt samarbeid for å realiseres synergier både i investeringer og drift.
Dersom det ikke er inngått bindende avtaler med utbygger av hotelldelen innen 01.10.2010 må hele saken om utbygging av kulturkvartalet fremmes for politisk behandling på nytt. For øvrig gjennomføres hotellprosjektet i tråd med rammeavtalens pkt. 3.6: ”forretningsbygg/hotell forsettes utbygget i eget selskap uten direkte økonomiske engasjement fra KPAS”.
3. Rådmannen bes innen 1. mai å gjennomføre en MVA utredning. Hvis utredningen viser risiko for mindre MVA-refusjon enn hva som er lagt til grunn i saken (10 mill.) legges utredningen fram for kommunestyret

Punkt 1 og 2 er innstilt med 5 (Ap 2, H 2 og Sp 1) mot 4 (PP 2, SV 1 og Frp 1) stemmer. Mindretallet stemte for punkt 1 og 2 i felleslaget fra SV og PP. Punkt 3 er innstilt med 5 (Ap 2, H 2 og Sp 1) mot 4 (PP 2, SV 1 og Frp 1) stemmer. Punkt 4 er innstilt med 6 (Ap 2, H 2, Sp 1 og Frp 1) mot 3 (PP 2 og SV 1) stemmer. Mindretallet stemte for pkt. 3 i fellesforslaget fra PP og SV. Punkt 6, 7, 8 og 9 er enstemmig innstilt.

25.03.2010 Kommunestyret

Randi Ryan fratrådte som inhabil i ht. F.l. § 6, punkt e.

Rune Monsen tiltrådte som vara for Randi Ryan ved behandling av saken.

Fellesforslag fra PP, SV og Krf fremmet v/Steinar Amundsen:

1. Kommunestyret tar de reviderte skisseprogrammene til orientering.
2. Det legges fram en sak om rådgivende folkeavstemming om utbygging av rådhuskvartalet.
3. Det arbeides videre med å framforhandle en tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret, der tilbakekjøpet kan gjennomføres uavhengig av om utbygging realiseres.

KS-016/10

VEDTAK:

1. Kongsvinger kommunestyre vedtar at skisseprosjekt 5 A legges til grunn for utbygging av Kulturkvartalet
2. Kommunestyret vedtar følgende budsjettamme for realisering av kommunens del av utbyggingen:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Utbyggingsramme	115 365	218 031	15 683	349 079
Reservepost	11 500	22 000	1 500	35 000
Tilbakekjøp	47 469	15 995		63 464
Sum finansieringsbehov	174 334	256 026	17 183	447 543

Sum utbyggingsramme – 349 mill. kroner - er kommunestyrets ramme til styringsgruppa for gjennomføring av prosjektet.

3. Følgende finansieringsplan godkjennes:

	Rådhus	Kulturhus	Utomhus	Samlet
Tilskudd		20 000	1 500	21 500
Tilbakeført lån KPAS	25 000	12 250		37 250
HEAS-fond/plasseringer		50 000		50 000
Låneopptak inntil	149 334	173 776	15 683	338 793
Sum finansiering	174 334	256 026	17 183	447 543

4. Kommunestyret godkjenner utkast til tilbakekjøpsavtale for rådhuset og rådhuseteateret – samlet ramme på kr. 63 463 941.
5. Kommunestyret godkjenner utkast til styringsdokument for 10.03.2010 for Kulturkvartalet i Kongsvinger og delegerer til styringsgruppa i prosjektet å gjennomføre prosjektet innenfor de rammer som legges i styringsdokumentet.
6. Kommunestyret oppnevrer følgende medlemmer til styringsgruppa:
 - Ordfører
 - Varaordfører
 - Rådmannen

Kommunestyrerepr. Knut Arne Halstensen

7. Kommunestyret ønsker at styringsgruppen skal finne frem til en enda bedre langsiktig energiløsning enn det som fremgår av det reviderte skisseprosjektet. Kommunestyret forutsetter at dette skjer innenfor prosjektets totale økonomiske ramme, jf. Pkt. 2. Kommunestyret viser i denne sammenheng til at prosjektet har en sikkerhetsmargin på 10%
8. Kommunestyret legger til grunn at Hotelldelen realiseres parallelt med kommunens deler av prosjektet i et godt samarbeid for å realiseres synergier både i investeringer og drift.
Dersom det ikke er inngått bindende avtaler med utbygger av hotelldelen innen 01.10.2010 må hele saken om utbygging av kulturkvartalet fremmes for politisk behandling på nytt. For øvrig gjennomføres hotellprosjektet i tråd med rammeavtalens pkt. 3.6: ”forretningsbygg/hotell forsettes utbygget i eget selskap uten direkte økonomiske engasjement fra KPAS”.
9. Rådmannen bes innen 1. mai å gjennomføre en MVA utredning. Hvis utredningen viser risiko for mindre MVA-refusjon enn hva som er lagt til grunn i saken (10 mill.) legges utredningen fram for kommunestyret.

Vedtaket ble gjort med 18 (Ap 10, H 5, Sp 2, V 1) mot 15 (Frp 6, PP 5, SV 3 og Krf 1) stemmer. Mindretallet stemte for fellesforslaget fra PP, SV og Krf.

Rett utskrift

Dato:

Kopi til:

Rådmann
Samfunsstaben
Økonomienheten