

SKAL BEHANDLES I			
Utvalg	Møtedato	Saksnr	Saksbehandler
Formannskap	17.11.2009		Hilde Nygaard
Hovedarbeidsmiljøutvalg	27.11.2009		
Administrasjonsutvalg	01.12.2009		
Formannskap	01.12.2009		
Kommunestyret	10.12.2009		

Saksansv.: Oddbjørn Vassli

Arkiv:

:

Arkivsaknr.:

Rådhuskvartalet – godkjenning skissestudie – ramme for det videre arbeidet

Vedlegg

- Brev fra fylkeskommunen datert 24/9-09 "Kongsvinger rådhus og Rådhus-teatret – kulturvern-faglig vurdering"
- Kongsvinger regionale kulturhus, notat av 15. oktober 2009 fra kulturhuskonsulent Nils Gunnerud.
- Beskrivelse av anbefalt skisseprosjekt datert 6. November 2009
- Modellfoto, illustrasjoner, plantegninger av anbefalt skisseprosjekt, datert 6. november 2009

Dokumentliste

- Presentasjon av de 4 foreløpige hovedalternativene fra august 2009.11.09
- Kulturhusutredning datert 16. juni 2009
- Brev av 08.07.2009 fra Hedmark fylkeskommune
- Kommunestyresak 102/09 – Utbygging av Rådhuskvartalet – tilbakemelding på konseptstudie

Bakgrunn

KB-gruppen og Kongsvinger kommune inngikk sommeren 2007 avtale om i fellesskap å utvikle området rundt Rådhuset og Rådhus-teatret gjennom selskapet Kongsvinger Park AS. Formannskapet har gitt klarsignal for en konseptfase innenfor en ramme på 2,5 mill.

Etter offentlig konkurranse, engasjerte Kongsvinger Park våren 2009 konsulentene L2 Arkitekter AS, INBY AS, Norconsult AS og kulturhuskonsulent Nils Gunnerud for arbeider med skisseprosjekt/konseptstudie for Rådhuskvartalet. Hovedformålet med studien er å utrede og illustrere et overordnet konsept for utvikling av kvartalet med innpassing av rådhus med servicetorg, kulturhus, hotell og forplass.

Kommunestyret behandlet i august i år en tilbakemelding på konseptstudiet der fire alternativer ble presentert. Intensjonen med denne runden var først og fremst at kommunestyret skulle gi signaler til konseptfasen slik at prosjektgruppen i den videre bearbeidingen jobbet i retning av et forslag som lå innenfor kommunestyrets mulighetsområde.

Følgende vedtak ble gjort i kommunestyret i 27. august 2009:

1. Kommunestyret er tilfreds med at prosjektutviklingen i rådhuskvartalet nå er i gang. Prosjektet med fornyelse av kvartalet, der en ser utbygging i regionalt kulturhus, hotell og administrasjonsbygg i sammenheng er svært interessant. Ambisjonsnivået for en eventuell utbygging må imidlertid ses i sammenheng med kommunens økonomiske handlegfrihet og øvrige strategiske satsingsområder.

2. Kommunestyret tar til etterretning at oppgradering av eksisterende rådhus er lite økonomisk og lager uheldige føringer for fornying av området totalt. Videre prosjektutvikling kan derfor legge til grunn at kommunestyret ikke har innvendinger mot at rådhuset rives. Det betyr at alternativ 0 ikke ønskes videre bearbeidet. Kommunestyret mener også at alternativ 1 kan tas ut, ettersom dette alternativet ikke inneholder en fleksibel storsal.
3. Når det gjelder kulturhuset vil kommunestyret be om at prosjektet arbeider videre med problemstillingen bevaring/riving av nåværende Rådhuseteater og at en får en avklaring fra kulturvernmyndighetene i konseptstudiefasen. Det betyr at alternativene 2-3 videreføres parallelt en stund til der vernehensyn sees opp mot funksjonalitet, økonomi og en spennende totalløsning for kvartalet. Dimensjonering og økonomi i kulturhusfunksjonen bearbeides videre.
4. Rådmannen bes jobbe videre med å konkretisere økonomien i prosjektet, herunder:
 - o Rådmannen bes arbeide videre med lokalisering av kommunens enheter som trenger nye lokaler som følge av riving rådhus og utløp leiekontrakt Fjellgata - og komme tilbake til dette spørsmål når endelig konseptstudie skal fram for kommunestyret. Kommunestyret legger imidlertid til grunn at kulturenheten, sentraladministrasjonen, serviceenheten og de demokratiske funksjoner skal lokaliseres til rådhusområdet.
 - o Hvilke investeringskostnader, og påfølgende kapitalkostnader, som vil påløpe dersom dagens administrasjonsbygg bare oppgraderes til dagens krav til arbeidsmiljø.
 - o Hvilke positive og negative konsekvenser riving av eksisterende/bygging av nytt administrasjonsbygg vil ha for de årlige forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnadene.
 - o Om det er naturlig at deler av de midlene som i dag brukes til å følge opp satsingsområdene i strategisk næringsplan kan benyttes som delfinansiering av prosjektet.
 - o Rådmannen bes undersøke om prosjektet kan finansieres med tippemidler og /eller andre statlige/fylkeskommunale midler.
 - o Det videre arbeidet med alternativ for rådhus og kulturhus kan bare skje med forhold som ikke berøres av eventuelle vernekrav og som ikke blir bortkastet når kravene blir kjent.

Med bakgrunn kommunestyrets signaler har prosjektgruppen bearbeidet konseptstudien og kommet med sin anbefaling til eierne. I denne saken gir rådmannen sin vurdering knyttet til det anbefalte forslaget, samt en vurdering av hvordan prosjektet eventuelt kan innpasses i økonomiplanen 2010-2013.

Proessen med vernemyndighetene

For å følge opp kommunestyrets vedtak er det i løpet av høsten innledet et konstruktivt samarbeid med vernemyndighetene. Kulturmyndighetene har vært på befaring og fylkeskommunens representanter har deltatt på møter med prosjektgruppa. Fylkeskommunen har uttrykt forståelse for at man ønsker en avklaring av verneaspektet så tidlig som mulig, og kom derfor med en kulturvern faglig vurdering i form av et brev datert 24. september 2009. Fylkeskommunen har gjort et grundig arbeid, og har i brevet gitt følgende hovedkonklusjoner:

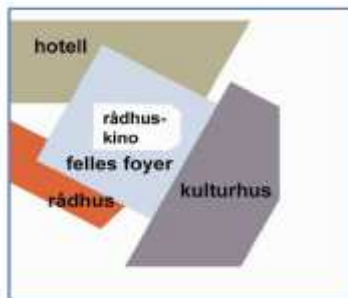
“Rådhuseteatret har høy regional verneverdi. Rådhuseteatret med eksteriør og interiør, vurderes som et kulturminne av regional betydning, som må sikres bevart for fremtiden. Det er viktig å sikre fortsatt kontakt mot Storgata.

Rådhuset har også høy regional verdi, og sterkt anbefales bevart for framtiden – men likevel tillates vurdert revet ut fra en bredere vurdering, i den forstand at vi neppe vil fremme innsigelse mot et eventuelt rivningsvedtak.”

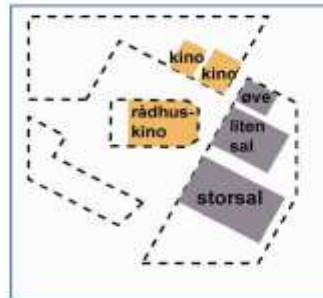
Prosjektgruppens anbefalte alternativ

Med utgangspunkt i tilbakemeldingene som kom under høringen i sommer, kommunestyrets behandling og fylkeskommunenes vurdering er det arbeidet videre med et nytt alternativ 4, som er prosjektgruppens anbefaling. Dette er en bearbeidet versjon av alternativ 3 som ble presentert i sommer. I det anbefalte alternativet er de tre funksjonene rådhus, kulturhus og hotell skilt i tre klare hovedvolumer som er bundet sammen i et indre glassoverbygget torg rundt Rådhusstatret. Rådhusstatret er bevart og gitt en sentral plassering. Prosjektgruppa mener det fortsatt det kan forsvares å rive Rådhuset og kroa fordi dette vil gi en bedre totalløsning for hele kvartalet. Prosjektgruppens anbefalte alternativ er også diskutert med fylkeskommunen med en positiv tilbakemelding på de hovedgrep som er foreslått.

HOVEDORGANISERING



SALER



Byplankonseptet

Det ligger omfattende byplananalyser til grunn for det anbefalte forslaget. Rådhuskvartalets plassering krever at det utvikles som et sterkt midtpunkt som knytter sammen hele denne sentrale bydelen. I analysene er det lagt vekt på hvordan visuelle og funksjonelle akser, grøntdrag og naboskap kan utnyttes på en god måte.

Det er naturlig med en konsentrasjon av aktiviteter mot Storgata og Skolegata. Hovedinngang til anlegget og spisesteder er lokalisert mot byen på dette hjørnet. Samtidig er det lagt vekt på at områdene mot park, bibliotek og Sentrum videregående skole ikke må bli liggende mot noen bakside.

Analysene viser at avstanden mellom Storgata og Sentrum videregående skole er så stor at denne må oppdeles i flere mindre byrom. Det er i forslaget vist at området kan opparbeides med parkmessig karakter for å underdele området i flere soner og plassdannelser.

Rådhuset og kulturhuset har fått en mer framtrødende plassering og eksponering enn hotellet som er lagt inn mot Byparken. Med tre markerte "kutt" i bygningsmassen markeres rådhuset, kulturbygget og hotellet som egne volum innenfor en stor form. Kuttene danner aksene som leder inn i prosjektet fra Rådhusplassen, nytt plassrom fra Storgata / Parkveien og mot parken. Ved å etablere et kutt ved kulturhuset styrkes syksaksen opp mot biblioteket og parkaksen.

I utforming av takformen er Festningens formspråk brukt som inspirasjon. Det vil også være visuell kontakt med festningen inne i byggeriet når en kommer oppover i etasjene, samt at festningens form er foreslått brukt som formingselement inne i Bytorget.

Det er foreslått å forblende fasadene med naturstein av lys granitt eller marmor rundt byggets hovedform. Alternativt kan det benyttes pusset tegl. Vinduer og tette felt kan ha paneler eller spiler i oljet eller beiset tre. Innvendig i kvartalets gård foreslås utstrakt bruk av treverk.

Rådhuset

De offentlige funksjonene innen kultur og administrasjon har fått den dominerende plassen sett fra Rådhusplassen. Rådhusets program er lite i areal sammenlignet med de øvrige delene i kvartalet, men gjennom sin arkitektoniske utforming markeres allikevel rådhusfunksjonen tydeligere. Dette oppnås ved å legge en forholdsvis smal bygningskropp av rådhusdelen med fasade mot den markante nye Rådhusplassen i sør.

Rådhus-teatret

Rådhus-teatret er bevart som et frittliggende bygg sentralt i Bytorget, som stor kino og konferansesal. Den frittliggende plasseringen forsterker Rådhus-teatrets form og understreker viktigheten av å bevare kulturminnet. Det er sett på hvordan den vernede fasaden på Rådhus-teatret kan inngå som en del av det offentlige rom, med best mulig direkte kontakt til Storgata.

Kulturhusdelen

Dimensjonering og økonomi i kulturhusprosjektet er videreutviklet. Det er sett på muligheter for mer sambruk og enkel drift gjennom større grad av synergi og nærhet mellom de ulike salene. Et viktig prinsipp er at alle saler og kinoer er lagt med grunnplanet på kote 151 for lett tilkomst for publikum og kulisser. Dette vil også være rasjonelt og enkelt bygningsmessig og derved kostnadseffektivt. Den store salen kan bygges med mulighet for å åpnes inn mot Bytorget for fleksibel bruk ved banketter, utstillinger og andre store arrangementer. Storsalen er vist med stort glassfelt i retning Glomma, som gir rom for visuell kontakt mot en av byens viktige identitetsskapende element. Ut fra erfaringstall fra virksomheten i dag og erfaringer fra andre kommuner som har fått tilsvarende anlegg vil Rådhuskvartalets potensial for samlet besøk være på rundt 365 000 i året.

Bytorg

Det indre torg som i prosjektet er døpt Bytorget blir ett raust felles rom med tilhørighet og forsoner til de ulike funksjonelle deler av anlegget. Bytorget gjør at sambruken mellom de ulike funksjonene blir enklere. Rådhus-teatret vil bli liggende sentralt i dette torget. Over døgnet kan Bytorgets bruk variere fra tidlig med service til kommunen, konferansevirksomhet, frokostområde, kantine og galleri utstillinger til sent på kveld med til restaurant, uformelle opptredener, kulturhusfoajé og kinofoajé.

Det vil bli et bytorg som fungerer, klimatisert under glasstaket, hele året. I de mørke og kalde årstider da det er mest behov for slike offentlige steder vil dette være et pluss. Livet innenfor og utenfor kommuniserer gjennom brede glasspartier, der rådhus, kulturhus og hotell vender inn mot det felles bytorget.

Rådhusplassen

Kongsvinger sentrum har to hovedretninger i sin kvartalsstruktur som møtes i Storgata. Ved å rette rådhusets fasade mot Glomma og følge den vestlige byens retning skapes et nytt byrom som forplass til Rådhuskvartalet. Det etableres en plass som ligger på aksene Storgata – Biblioteket / skolen og som blir et nytt byrom med normale dimensjoner for en mellomstor by som Kongsvinger. Ved å vri retningen unngås at plassen får en altfor lang utstrekning helt opp mot skolebygget. Mellom Nytt Rådhus-torg og skolen / biblioteket anlegges en trelund slik at parkdraget mot festningen blir mer gjennomgående, og de to plasser defineres bedre. Målet er at en oppgradert Rådhusplass skal bli byens nye møtested på den delen av året det er hyggelig å være ute.

Revidert romprogram for rådhus, kulturhus og hotell

Prosjektgruppen har gjennomført en rekke arbeidsmøter der representanter for kulturlivet, kommunens administrasjon og ekspertise på hotell drift har vært representert. Byggeprogrammet som beskriver romstørrelser og funksjonskrav på et overordnet nivå er utviklet parallelt med utkast til løsninger, slik at ønsker om innhold og forslag til form gjensidig har påvirket hverandre.

Rådhusfløyen har et servicetorg, kontorer og møterom inklusive formannskapssal. Det er i tillegg vist en ekstra kapasitet på ca. 750 m² kontorarealer i Rådhusfløyen som foreløpig er udisponert.

Kulturhusprogrammet inneholder stor sal for 500 tilhørere og liten sal på 250 plasser inklusive øvingssal og støttefunksjoner, skrivestue og galleri samt to nye kinosaler på 100 og 150 plasser. Rådhus teater utnyttes som kino og konferansesal med ca 350 plasser.

Hotellet er så langt planlagt med 150 rom med tilhørende lobby, resepsjon, trim og velværeavdeling samt bar / kafé og diverse birom.

Det er ut ifra kommunens normer regnet ca. 150 felles parkeringsplasser for biler i eget parkeringshus under terreng og ca. 200 sykkelplasser på terreng.

Energiøkonomisk vurdering

Alternativet gir et meget kompakt bygg, med stort volum, og lite utvendige flater. Formen på bygget er gunstig i forhold til energiforbruket. Glassoverbygget gjør at en reduserer utvendige flater. Rådhus teatret vil bli stående i en klimatisert sone, noe som reduserer både energibehovet og renoveringskostnadene for Rådhus teatret.

Samlet vil dette konseptet gi et mer moderne bygg med mer effektiv arealutnyttelse som også vil være en fordel i forhold til energiforbruket. Det vil bli arbeidet mer med energiøkonomiseringsaspektet i videreføringen av prosjektet hvor også en mer direkte dialog med Enova vil bli innledet.

Rådhuskvartalet – økonomi

Investeringskostnad

Foreliggende skisseforslag legger til grunn følgende investeringskostnader og volumer:

Hovedfunksjoner	Tusen kr	Areal m ²	Kr/m ²
Rådhus	176 051	5 608	31 393
Kulturhus	241 633	8 293	29 137
Hotell	249 046	10 258	24 278
Total kostnad	666 730	24 159	27 598

Prosjektkostnaden inkluderer alle kjente kostnader så langt inkludert rivingskostnader, parkeringskjeller, utomhuskostnader, prisstigning og finanskostnader. Prosjektkostnaden bygger på reservenivå 1 med 30 mill. kroner.

Det understrekes at dette er basert på normtall utarbeidet av konsulentene i denne fasen. Fra utbyggeren Kongsvinger Park AS er det antydning at foreliggende prisene kan ligge betydelig over det nivået som det bygges for i dagens lavkonjunktur. Før sluttbehandling i kommunestyret 10. desember vil det foreligge alternative kalkyler fra utbyggingsselskapet. Det gjenstår også en mer nøyaktig fordeling av felleskostnadene

mellom de tre hovedkostnadsbærerne – så langt har disse i hovedsak bare blitt fordelt med 1/3 på hver. En justering her bør blant annet være fordelaktig for rådhusdelen.

Økonomisk konsekvensanalyse

Ved behandlingen av saken om Tilbakemelding på konseptstudiet Rådhuskvartalet i møte 27.08.2009, ba kommunestyret om at rådmannen arbeidet med en økonomisk konsekvensstudie av en eventuell utbygging for kommunens økonomi. For å ha en uavhengig sparringspartner på dette, har rådmannen samarbeidet med Rambøll AS. Bestillingen fra kommunestyret er besvart nedenfor så langt det har latt seg gjøre.

Finansieringsmodell/lånebehov

For di utbygging av rådhus og kulturhus ikke tar sikte på å øke det kommunale driftsnivået, er ekstrakostnadene ved utbyggingen i stor grad knyttet til de årlige kapitalkostnadene. Som kjent har en gjennom etableringen av Kongsvinger Park AS fått på plass en finansieringsmodell fra utbyggingsselskapets side som gjør at utbyggingen kan skje uten kommunale låneopptak ved at kommunen inngår langsiktige leiekontrakter med utbyggingsselskapet.

En har imidlertid også regnet på et alternativ som bygger på at Kongsvinger Park AS står for hele utbyggingen, men at de ulike funksjonene deretter seksjoneres ved ferdigstillelsen og at kommunen selv kan finansiere og eie "sine seksjoner" dvs de funksjoner der kommunen uansett vil være den som bærer kostnadene med lokalene. Avtalen med Kongsvinger Park AS bygger på 10-årig SWAP-rente som pt er rundt 4,7 % + et avtalt påslag. Hvis en stiller denne finansieringsmåten opp mot at kommunen selv kjøper ut sine seksjoner via egne låneopptak basert på 40 års annuiteter til 4 % langsiktige (men flytende) rente, får en følgende forskjeller:

Finansieringsmodell	Rådhus	Kulturhus	Totalt
Kongsvinger Park	8 918	11 480	20 398
Eget låneopptak	8 436	10 860	19 296
Forskjell	482	620	1 102

Disse tallene viser førsteårseffekt gitt renteforutsetningene ovenfor. I tillegg kommer forskjeller knyttet til at leien fra Kongsvinger Park AS skal ha en 2 % årlig regulering samt at eget låneopptak innebærer at kommunen vil være gjeldfri eier av aktuelle seksjoner etter 40 år.

Det er enighet mellom eierne at skal ha en et pragmatisk forhold til eie-/finansieringsmodell og at gunstigste løsning velges. Det vil si at en bruker utbyggingsselskapet Kongsvinger Park AS til de formål og oppgaver der det er gunstigst, en bruker kommunalt eierskap og finansiering der dette gir fordeler og en trekker eventuelt inn andre partnere hvor det er fordelaktig.

Kommunens lånebehov ved å "kjøpe ut" rådhus og kulturhus, er beregnet slik:

Lånebehov	Rådhus	Kulturhus
Skissekostnad	176 051	241 633
Tomtekostnad	25 127	
Kontorinventar	2 500	
5 etasje - udisponerte kontorer	-11 500	
Egenkapital	-20 000	-20 000
Lånebehov	172 178	221 633

Det er lagt inn en ekstra tomtekostnad på rådhus for å løse noe av det problem som vil oppstå ved at rådhuset som kommunen solgte til Kongsvinger park AS for 45,5 mill.

kroner ikke lenger har samme verdi ved riving. De ekstra kontorlokalene som er lagt inn utover kommunens bestilling på 50 plasser er tatt ut. Det er forutsatt at kommunen kan reise en egenkapital på 20 mill til rådhusdelen og at en får offentlig tilskudd og bidrag tilsvarende 20 mill. til kulturhuset.

Gitt premisene om at kommunen selv blir framtidig eier og finansør av rådhus og kulturhuset – og en kapitalkostnad knyttet til årlige annuiteter basert på 4 % rente og 40 års avdragstid basert på lånekostnadene ovenfor - blir de økonomiske konsekvensene (merutgifter) for den kommunale økonomien slik:

Hovedelementer	Dagens situasjon	Ny situasjon
Rådhus		
Husleie Rådhus	2 866	8 437
FDVU rådhuset	2 388	1 931
Leie møtelokaler		350
Reduserte leiekostnader Fjellgata		-3 342
Økte leiekostnader "på byen"		2 860
Sum rådhus	5 254	10 236
Kulturhus		
Drift kulturhus	1 500	9 000
Husleie kulturhus	965	10 860
Inntekter nytt kulturhus		-12 000
Sum kulturhus	2 465	7 860
Årlige merkostnader ny situasjon		
Rådhus/administrasjonlokaler		4 982
Kulturhus		5 395
Sum merkostnader		10 377

Den nye løsningen for rådhuset/administrasjonslokaler i rådhusområdet ser altså ut til å koste om lag 10 mill. mer årlig enn dagens løsning. De årlige kapitalkostnadene økes med ca 15,4 millioner mens netto driftsutgiftene reduseres både for rådhusfunksjonene og kulturhusfunksjonen. For kulturhusdelen er inntektene beregnet til 12 mill. kroner sett i forhold til dagens inntjening på 5.6 mill. kroner.

I vurderingen er det ikke tatt hensyn til at en uansett må/bør gjøre noe med tekniske standard i rådhuset hvis dette prosjektet ikke blir noe av. Hvis en eksempelvis må koste på 30 mill. på Rådhuset for å gjøre det noenlunde i teknisk stand i forhold til luft, varme og tilgjengelighet, vil det innebære en årlig merkostnad på 1,5 -2 mill. kroner.

Kontorkabalen

Rådmannen har lagt til grunn at nytt rådhus skal gi plass til ca. 50 arbeidsplasser. De enheter/funksjoner det er tenkt på er:

Enhet/funksjon	Arbeidsplasser
Service- og kommunikasjonsenheten	13
Kulturenheten	8
Rådmannskontoret m/staber	15
Ordfører/politikere	4
Tildelingsenhet Helse	8
Reserve	2
Totalt	50

De enheter som det må finnes plass til "på byen" er:

Enhet/funksjon	Arbeidsplasser
Barn/unge-enheten	25
Helseenheten	30
Teknisk forvaltning	23
Økonomisenter Eidskog/Kongsvinger	25
IKT	5
Reserve	2
Totalt	110

I kalkylen er det tatt hensyn til merkostnadene ved å leie lokaler til 110 arbeidsplasser. Noen av de 110 arbeidsplassene vil plasseres ved Vekstsenteret på Rasta der kommunen i dag allerede har en leieavtale/garantileie som ikke utnyttes. Øvrige lokaler plasseres via vanlig anbudskonkurranse.

Hvordan kan kommunen økonomisk klare å løfte sin del av Rådhuskvartalet?

Som den økonomiske konsekvensanalysen viser – og basert på foreløpige og tidlige tall når det gjelder investeringskostnadene, må Kongsvinger kommune rydde plass for rundt 10 millioner i årlige merutgifter i sin økonomiplan. Ut fra følgende framdriftsplan vil en få halvårseffekt av dette i 2012 og helårseffekt fra 2013:

Des 2009	Klarsignal for videreføring
Mai 2010	Godkjent kravspesifikasjon/anbudsgrunnlag
Okt 2010	Totalentreprenør kontrahert
Nov 2010	Oppstart riving/bygging
Juli 2012	Ferdigstilling (20 mnd byggetid)

I tillegg til de direkte økonomiske konsekvensene av bygget, har rådmannen lagt inn behov for å finansiere 1 mill. i egen plan- og prosjektinnsats i perioden fram til ferdigstilling. Alle øvrige merkostnader knyttet til flytting, midlertidige lokaler osv. ligger i prosjektkalkylen.

Det er viktig å understreke at dette er foreløpig tall og bygger på de investeringskostnader som var vist innledningsvis – og som utbygger mener kan krympes betydelig gjennom en klok prosess og ytterligere behandling av skisseforslaget.

	2010	2011	2012	2013
Økt utgifter				
Økonomiske konsekvenser			5200	10400
Egne plan- og prosjektkostnader	1000	1000	1000	
Sum økte kostnader	1000	1000	6200	10400

	2010	2011	2012	2013
Finansiering				
Innsparing garantileie KKNS	650	1 300	1 300	1 300
Eiendomskatt verker/bruk - fra 5 til 7 promille	1 000	1 000	1 000	1 000
Merinntekter Svartfossen			2 000	2 000
Øvrig eiendomsskat -fra 5 til 5,6 promille	1 395	2 790	2 790	2 790
Økt innbyggertall - 25 pr. år a 35000	875	1 750	2 625	3 500
Sum finansiering	3 920	6 840	9 715	10 590
Herav avsetning investeringsfond	2 920	5 840	3 515	
Total avsetning fram til åpning			12 275	

Rådmannen skisse til driftsmessig innpassing av planene for rådhuskvartalet i kommunens økonomiplan, er:

- Noen av enhetene som skal "på byen" flyttes til Vekstsentret på Rasta der kommunen allerede betaler garantileie for ca 2100 m² dvs at å ta i bruk disse arealene ikke koster noe ekstra utover de kostnadene som allerede belastes budsjettet
- Eiendomskatten for verker/bruk kan umiddelbart økes fra 5 til 7 promille. Dette rammer i hovedsak "mjølkekuer" som alle kommuner utnytter maksimalt – energi-, gruve- og teleselskaper. Om ønskelig kan inntektene gi ytterligere økte inntekter fra 2014 hvor nytaksering kan gjennomføres
- Ved fullføring av kraftverksutbyggingen med en ekstra turbin i Svartfossen, er det grovt beregnet en merinntekt til kommunen i form av eiendomsskatt, konsesjonskraft og konsesjonsavgift på 2 mill. kroner som kommer i 2012
- Det foreslås at den generelle eiendomskatten for næringseiendommer, boliger og hytter økes fra 5 til 5,3 promille for 2010 og videre til 5,6 promille i 2011 og videre framover. Disse pengene avsettes til investeringsfond for å brukes til prosjektet.
- Hele begrunnelsen for den investering som nå gjøres i samfunns-, by- og kulturutvikling er begrunnet med målsettingen i kommuneplanen om befolkningsvekst. En tenker altså at investeringen – før eller senere – skal gi avkastning i form av nye innbyggere. Det er lagt til grunn at merinntektene av 25 nye innbyggere hvert år skal kunne brukes til finansiering av denne viktige satsingen.

Risiko

- Selvsagt er det risiko knyttet til størrelsen på selve investeringskostnadene. Men så langt synes det å være kalkyler med gode marginer og hvor alle elementer er tatt med. Kalkylene vil bli ytterligere kvalitetssikret av utbyggingsselskapet før kommunestyrets vedtak
- Renteutviklingen er usikker framover. Kommer vi raskt tilbake til en rentebane som ligger på 7-8 % slik situasjonen var bare for 2 år tilbake, så øker selvsagt kapitalkostnadene betydelig med de forutsetningene som er lagt inn
- Men rentekostnadene må sees også i sammenheng med utvikling i kommunenes og kommunens realvekst i inntektene framover. Blir inntektsveksten høy vil en også kunne klare en sterkere rentevekst. Normalt er det en sammenheng mellom vekst i økonomien, inflasjon og rentenivået

- Som tabellen viser er det betryggende at kommunen – i verste tilfelle – fortsatt har en betydelig ubrukt reserve i eiendomsskatten. Denne reserven øker ytterligere fra 2014 da nytaksring kan gjennomføres
- Det er selvsagt betydelig risiko knyttet til innbyggerveksten – og den avhenger av langt flere faktorer enn utvikling av rådhuskvartalet. Kommer ikke innbyggerveksten er det enklest å tenke seg at dette finansieringselementet må kompenseres via eiendomsskatten i en kombinasjon av reduksjonen i kapasiteten på kommunens tjenester

Rådmannens vurdering

Rådmannen registrerer at det i lang tid har vært arbeidet med å realiseres et regionalt kulturhus i Kongsvinger – slik som regionsentre flest har eller arbeider med å skaffe seg i Norge.

Som en start til dette ble prosjektet "Skolen i byen – byen i skolen" gjennomført som også ga Kongsvinger nytt Folkebibliotek og Ungdommens kulturhus/Scene U.

Som forberedelse til bygging av kulturhus og videre utbygging i Rådhusområdet, ble utbyggings- og eiendomsselskapet Kongsvinger Park AS etablert i 2007.

Gjennom en lang prosess ble kommuneplanen fram mot 2020 vedtatt av kommunestyret nå i høst. Befolkningsvekst ble løftet opp som en hovedmålsetting – byutvikling, boattraktivitet og kultur som viktige strategier.

Det er derfor rådmannens vurdering at den skisserte utvikling av rådhuskvartalet er godt strategisk forankret som et viktig grep for Kongsvinger – og at prosjektet i hovedsak er sterkt ønsket i de fleste miljøer i byen.

I utgangspunktet så en for seg en kulturhusutbygging isolert sett. Men etter å ha studert ulike prosjekter i andre norske byer, registrerte en at kombinasjonen kulturhus og hotell gir interessante synergier og muligheter. Hvis noen rådhusfunksjoner som politiske funksjoner og servicekontor i tillegg kunne vært trukket inn, ville ytterligere synergier oppnås. Derfor gikk en inn i planprosessen med oppdrag om å finne en løsning for et slikt kombinert byggeri av hotell, kulturhus og minirådhus.

Ingen hadde vel i utgangspunktet tenkt på at nåværende rådhus måtte rives for å få til en god løsning. Men kommunestyret konkluderte altså med i tilbakemeldingen i august at en kunne legge til grunn at nåværende rådhus kunne rives hvis dette kunne godkjennes av vernemyndighetene og det var nødvendig for å få til et godt og framtidsrettet totalkonsept. I parentes bemerket så har det vært gjennomført en egen vurdering av eksisterende rådhus og konklusjonen er at bygging av nytt er like økonomisk som totalreovering – og at bygget uansett er overmodent for en betydelig oppgradering (30-40 mill. kroner).

Den løsningen som foreligger fra arkitekt/prosjektgruppe er godt gjennomtenkt, spennende og har dels både spektakulære og monumentale elementer. Realiseringen av prosjektet vil definitivt gjøre Rådhuskvartalet til det sentrale punkt i byen – både når det gjelder volumer, høyder, estetikk og aktivitet. Rådhuskvartalet vil være storprosjekt nr 2 i byutviklingen, etter sentralskolen/biblioteket og en viktig forutsetning for videreføringen ned mot Glomma via nytt Haugekvartal og et utvidet/oppgradert Kongssenter som inkluderer oppgradering av uteområdet helt ned til Glomma. I løpet av 5-6 år kan Kongsvinger Nord – som framover skal være kjernen i kjernen – bli totalt fornyet gjennom investeringer i størrelsesorden 1,5 milliarder kroner.

Når det gjelder merkostnadene for kommunens del, er ikke rådmannen skremt av disse. Som finansieringsskissa viser kan dette prosjektet gjennomføres uten at det berører

kommunens velferdstjenester innenfor Oppvekst og Helse. I økonomiplanen for 2010-2013 er det vist at hele kommunens virksomhet kan videreføres uten bruk av noen av de inntektene som det er tatt i bruk i forbindelse med finansieringen av rådhuskvartalet. Finansieringen bygger på en dugnad fra hele Kongsvingersamfunnet:

- Den kommunale organisasjonen, ledere og ansatte må ta ansvar for videreføring av de kommunale velferdstjenestene med de rammevilkår som staten gir oss framover uten tilførsel av økte ressurser fra eksempelvis eiendomsskatten
- Næringslivet deltar gjennom økt eiendomsskatt på verker/bruk samt generelle økning i eiendomsskatten for øvrige næringseiendommer
- De sentrale næringsaktørene i byen deltar gjennom utbyggingsfellesskapet Kongsvinger Park AS samt samtidig utbygging av Haugekvartalet, Kongssentret og Markensplassen.
- Innbyggerne deltar ved å betale en mindre økning i eiendomsskatten som for en gjennomsnittsbolig med markedsverdi 2 mill. kroner innebærer en økning fra dagens eiendomsskatt på rundt 3.750 kroner til 3.975 i fra 2010, økende til 4.200 kroner fra 2011 dvs. en total økning pr. husstand på 450 kroner i året.
- Kultur- og organisasjonslivet må delta ved å bygge seg opp for å utnytte den fantastiske storstua som Kongsvinger vil få gjennom realisering av hele konseptet Rådhuskvartalet

Rådmannens innstilling

1. Kongsvinger kommunestyre godkjenner foreliggende skisseprosjekt for utbygging av rådhuskvartalet.
2. Øvre ramme for kommunens årlige merkostnader ved gjennomføring av prosjektet skal holdes innenfor inntil 10 mill. kroner. Konsekvensene innarbeides i økonomiplanen 2010-2013 før offentlig ettersyn
3. Kommunestyret ber om at skisseprosjektet blir ført videre inn i en spesifikasjonsfase for deretter å legges ut på anbud i regi av Kongsvinger Park AS
4. Kommunestyret støtter en rask framdrift i prosjektet for å utnytte lavkonjunkturen i byggenæringen og for å stimulere byggebransjen i egen region.
5. Kommunestyret ber rådmannen arbeide videre med finansierings, eierskaps- og driftsmodeller for det felles byggeriet og kommunens ulike elementer i dette – og at disse framlegges for kommunestyret før kontrakt med utbygger inngås
6. Rådmannen bes organisere og bemanne neste fase av planleggingen slik at brukerorganisasjoner, ansattes organisasjoner/verneapparatet og nabokommuner (regionalt kulturhusfunksjonen) blir trukket inn på en konstruktiv måte