

Kirkelig fellestråd i Oslo

Dato: 08.12.2016

Saksnummer: 2016/46/27/RW

Sak F 27/16 OSLO HOSPITAL - PRINSIPPSAK OM FLYTTING MM

I denne saken ber Kirkevergen om prinsipiell støtte til å flytte og samle hele administrasjonen til KfiO i lokalene i Oslo Hospital.

Hovedkomiteen og Fellestrådet har vært muntlig og skriftlig orientert om dette siden 2013. Bygg og anleggsavdelingen har alt lokaler i Oslo Hospital

Det har i prosessen vært en stadig tettere kontakt med OBDR og Kirkerådet. Begge disse organer har vist stor interesse for å vurdere ønskeligheten og muligheten for å bli med i denne prosessen for en samlokalisering.

I tillegg til å være en adresse hvor administrasjonen kan samlokaliseres, åpner løsningen for nye strategiske måter å løse oppgaver på. Et tettere formelt samarbeid kan også bety noe for en ny kirkelig struktur. Det er størst forventninger til at det skal skje noe i Oslo bispedømme.

Kirkevergen har hatt nær kontakt med Stiftelsen Oslo Hospital som eier av nevnte eiendom. Administrasjonen og styret i stiftelsen har vært og er svært konstruktive samarbeidspartnere i en komplisert og krevende prosess.

Bakgrunn

Hovedkomiteen behandlet i møte 14.05.2013 sak H 23/13 «Mulig nytt administrasjonsbygg for KfiO». I saken ble orientert om at KfiO-administrasjonen er spredt utover i Oslo, og at det i mange år har vært forsøk på å samle administrasjonen. Hovedkomiteen vedtok å ta saken til etterretning.

I saken ble det informert om at det bl.a. har vært søkt om å bygge på en etasje i Akersbakken 32. Dette ble avslått på grunn av verne-forhold. Inn til da fant en ikke andre aktuelle løsninger. Målet var da å finne lokaler hvor hele den sentrale administrasjon kan være samlet, samt å få større nærhet til OBDR. Oslo Hospital ivaretar disse målene. KfiO har gjennom mange år vært leietaker av Gamlebyen kirke og har gjennom det hatt nær og god kontakt med stiftelsen Oslo Hospital.

I møte 16.09.2014 vedtok Hovedkomiteen å gi kirkevergen fullmakt til å arbeide videre med saken, med sikte på leieavtale med Stiftelsen Oslo Hospital (sak H 31/14).

I saken informerte kirkevergen at KfiO og Stiftelsen Oslo Hospital i august s.å. undertegnet en intensjonsavtale om leie av lokaler i Oslo Hospital. Intensjonen var at KfiO kan leie hele eller deler av lokalene i sykehusbygget, og at det var enighet om å framforhandle en leieavtale innen 01.05.2015. Kirkevergen opplyste i saken at kirkevergens visjon er at Oslo Hospital kan være et senter for kirkelig virksomhet i Oslo, og at det er vist interesse fra Gravferdsetaten og OBDR om å bli mulige leietakere.

Hovedkomiteen vedtok i møte 27.01.15 at kirkevergen gis fullmakt til å fremforhandle leieavtale med stiftelsen Oslo Hospital, og at endelig leieavtale godkjennes i Fellesrådet (sak 05/15 - Fullmakt til å fremforhandle leieavtale i Oslo Hospital).

I vurderingene under skisseres en litt annen fremgangsmåte enn den vedtatte. Dette fordi prosessen blir noe mer komplisert med flere interesserte leietakere. Behovet for praktisk samordning gir et større behov for prinsippvedtak fremfor detaljvedtak.

Hovedkomiteen ble i møte 09.06.16 orientert om møte en hadde hatt med stiftelsen Oslo Hospital, og tilsvarende i møte 27.09.16.

Kirkerådet har blitt en del av prosessen

Høsten 2015 var det kontakt mellom kirkevergen og Kirkerådet, som også var interessert i visjonen om et kirkelig senter i Gamlebyen i Oslo. I begynnelsen av 2016 ble det enighet om å nedsette en prosjektgruppe som skulle utrede om lokalene i Oslo Hospital (sykehusbygningene) gir mulighet for å samle virksomhetene til KfiO og Kirkerådet. OBDR var på det tidspunkt noe usikker på om det var ønskelig for dem å flytte over til Oslo Hospital. De meddelte på forsommeren 2016 at de ønsker å få vurdert mulighetene for eventuell leie av lokaler i Oslo Hospital. Mandatet for prosjektgruppen ble fastsatt i et møte mellom direktøren for Kirkerådet og kirkevergen, og det ble besluttet at de skulle utgjøre styringsgruppe for den prosessen.

Prosjektgruppen avga sin rapport 23.05.2016. Her framgår det at sykehuslokalene ikke har tilstrekkelig kapasitet til å dekke både Kirkerådets og KfiOs behov for lokaler. Og at en derfor anbefalte styringsgruppen å søke å få leie hele bygningsmassen på Oslo Hospital.

Styringsgruppen behandlet dette i møte 09.06.2016. Samme dag var det et møte mellom styringsgruppen og styret for Stiftelsen Oslo Hospital. Her ble det informert om utredningen en hadde gjort, og om at vi har behov for å leie hele bygningsmassen i Oslo Hospital. Det ble enighet om at Kirkevergen og direktøren for Kirkerådet skulle sende en formell søknad til Stiftelsen Oslo Hospital.

Søknad til Stiftelsen Oslo Hospital ble sendt 01.07.16, sammen med rapporten fra prosjektgruppen. De svarte ved brev av 29.08.2016. Her ble informert om at de ønsker å innlede et samarbeid som kan identifisere behov slik de foreløpig er omtalt i prosjektgruppens rapport. Videre at Lovisenberg sykehus flytter fra lokalene i sykehusbygningen senest 01.01.2018. Styret er innstilt på å leie ut kirken, og ytterligere fristilte lokaler etter hvert som den enkelte kontrakt med nåværende leietakere utløper. Styret er innstilt på å søke løsninger av arealbehov utover det som skisseres nødvendig for Kirkerådet/KfiO, gjennom utvidelser og påbygninger av eksisterende bygg, og er positive til en videre utvidelse av utleiebart kontorarealer m.m., gjennom realisering av et nytt bygg mot Ekebergveien.

Det er også kontakt med direktøren for Stiftelsen Oslo Hospital, både fra kirkevergens og bygg- og anleggssjefens side. Bygg og anleggssjefen deltar i stiftelsens møter vedr. byggene, siden de er lokalisert i Oslo Hospital allerede.

Muligheter for lokalisering av KfiO, Kirkerådet og OBDR i Oslo hospital

Til sammen har disse tre virksomhetene behov for ca. 180 kontorarbeidsplasser. Av disse utgjør ca. 80 kontorarbeidsplasser for KfiO, inklusive kirketorget og ansatte i Gamle Oslo. I tillegg er det behov for møterom for disse virksomhetene, samt at Kirkerådet har et stort behov for møte-/konferanserom for å ivareta sin virksomhet som Kirkens nasjonale organ. Det er også behov for kantine, fellesfunksjoner som resepsjon/servicesenter mv.

Prosjektgruppen har gjennomgått sykehusbygningen med en detaljert analyse av lokaler i forhold til rombehov til KfiO og Kirkerådet. Det er ikke areal nok til å ivareta rombehovet for disse

virksomhetene i sykehusbygningene. Dersom en får mulighet for å leie øvrig bygningsmasse inkl. Gamlebyen kirke, kan det være tilstrekkelige arealer.

OBDR meddelte at de ønsker å få utredet om det er plass til hele/deler av deres stab. Denne kom så vidt sent i prosessen, at prosjektgruppen ikke konkret har fått vurdert det før rapporten ble avlagt. Men arbeidsgruppen antar at det vil være mulig å finne areal som deler av OBDRs stab, og kanskje hele. Det må utredes i den neste fasen av prosjektet.

Kostnader

For å kunne beregne kostnader må en for det første vite status for bygget både bygningsmessig, forhold som oppvarming, VVS og ventilasjon. Deretter må en definere hvilken standard bygninger, kontorlokaler, kantine og møterom mv. skal ha. På det grunnlag kan en få oversikt hva som må gjøres for å komme fra dagens status på bygninger til det ønskede nivå på bygninger m.m.

Erfaringer med gamle bygg er at når en starter på de bygningsmessige arbeider oppdager forhold som ikke var kjent på planleggingsstadiet. De peker på:

- Rehabilitering er langt mer risikabelt enn nybygg
- Når gammelt møter nytt får en ofte ubehagelige overraskelser
- Det er ofte vanskeligere å bedømme risikoen ved ombyggingsprosjekter enn ved nybygg

AS Bygghanalyse har i en rapport belyst dette inngående. De uttaler at det kreves nøye planlegging og prosjektering der en gjennomarbeidet kostnadsvurdering er nødvendige element for å lykkes med prosjektet. De anbefaler også å gjøre en egen usikkerhetsvurdering.

Prosjektgruppen har ikke et slikt grunnlag som AS Bygghanalyse anbefaler.

Kostnadsanslaget er basert på skjønn, og gir bare et svært usikkert anslag. De har derfor valgt ikke å fastsette en kostnadsramme på så tynt grunnlag, men et anslag basert på erfaringer og skjønn. Dette må utredes nærmere.

Foreløpig anslag som må oppfattes raust, ligger på 15 – 19 mill kr.

Husleie og energikostnader

Prosjektgruppen innhentet opplysninger om hvilke husleienivå andre leietakere enn KfiO betaler pr i dag. Tilsvarende knyttet til energikostnader.

Husleie ut fra dagens husleie for leietakere i Oslo Hospital (beregnet for alle byggene i Oslo Hospital) anslås til 9 – 11 mill kr (2016-kroner).

Hvordan den reelle husleien vil være avhenger av om det er Stiftelsen Oslo Hospital som finansierer all oppgradering/bygningsmessige tiltak for å få den standard som må til for at KfiO, OBDR og Kirkerådet skal få tilfredsstillende kostnader. Bli en enig om en slik «modell» vil husleien øke i forhold til det som er skissert ovenfor.

Dersom en blir enig om enten at leietakerne dekker all investering eller en deling hvor noe tas på husleie og noe dekkes av leietakerne, vil summene fordele seg tilsvarende.

Energikostnadene ut fra dagens priser for alle leietakerne i Oslo Hospital (inkl de lokaler som Stiftelsen selv disponerer) anslås av prosjektgruppen til ca. 8 – 8,5 mill kr pr år.

Samlede kostnader og kostnader for KfiO

For å få et bilde av samlede kostnader må en se husleie, energikostnader og kapitalkostnader m.v. i sammenheng.

I et forsøk på å få et bilde av hva dette vil kunne innebære av kostnader samlet sett, har kirkevergen lagt til grunn de husleiekostnader som leietakere pr i dag betaler og tilsvarende for energikostnader.

Beregning av kapitalkostnader er beregnet ut fra hva disse ville bli dersom hele investeringsbeløpet ble finansiert ved lån. Forutsetningene er 25 års nedbetalingstid, gjennomsnitt 4 % rente p.a. og beregnet som annuitetslån. Lånenivå er lagt til 19 mill kr som var det dyrest tenkelige.

Gitt disse forutsetningene vil kapitalkostnadene for antatt nivå på oppgradering av bygningene bli på 12 mill kr pr år. Husleie og energikostnader er beregnet til 11 mill pr år.

Dersom en fordeler disse kostnadene på KfiO, OBDR og Kirkerådet ut fra antall ansatte hver har, vil KfiO måtte dekke 44 % av kostnadene, kirkerådet tilsvarende og OBDR 12 %. Det kan være andre måter å fordele det på, men kirkevergen anvender foreløpig denne fordelingen for å anslå KfiOs kostnader.

I tillegg kommer hensynet til de lokaler vi leier i dag rundt i Oslo, som frigjøres om/når en får samlet alle virksomhetsområder i Oslo Hospital. Frigjorte lokaler og dermed sparte leiekostnader anslås til ca. 3.1 mill kr.

Ut fra ovennevnte anslås kostnadene pr år (husleie, energi og kapitalkostnader) til følgende:

	<u>Totalt</u>	<u>For KfiO</u>
Kapitalkostnader:	kr 1,1 mill	
Husleie:	kr 10,0 mill	
Energikostnader:	<u>kr 1,0 mill</u>	
SUM	<u>kr 12,1 mill</u>	kr 5.300 mill
- Frigjorte lokaler:		<u>kr 3.100 mill</u>
Netto økte kostnader for KfiO		<u>kr 2.200 mill</u>

Det understreker at dette ikke er noen fasit, men et foreløpig anslag. Dette fordi mange faktorer ennå er usikre, både m.h.t. investeringer, men også forutsetninger som er lagt til grunn for beregning av kapitalkostnader, hvem står som byggherre og dermed i første hånd bære kapitalkostnader, fordelingsnøkkel mellom KfiO, OBDR og Kirkerådet m.v.

Kirkevergens vurdering

Stiftelsen Oslo Hospital eier eiendommen. Den har en kirkelig og diakonal formålsparagraf. I så måte vil kirkevergen mene at kirken i Oslo passer godt inn med sin utstrakt diakonale virksomhet i Oslo.

Oslo Hospital representerer et kirkehistorisk senter med historie tilbake til det fransiskanske klosteret som ble etablert rundt 1290. Nærhet til middelalder ruinene forteller ytterligere om kirkens sentrale posisjon gjennom historien.

Kirkevergen vurderer at det vil være svært hensiktsmessig for KfiO og få til en samlokalisering av KfiOs administrasjon i Oslo Hospital. Det er et svært sentralt område i Oslo med god kommunikasjon i alle retninger. Noe av begrunnelsen for å søke etter arealer i denne delen av byen var nærheten til bispekontoret. Om en oppnår en hel eller delvis samlokalisering vil effekten være langt større.

I Oslo Hospital vil det være mulig å finne plass for vår varierte virksomhet med bl.a. driftsavdelingen med verktøy og utstyr som ellers ikke vil være like lett å plassere.

Lokalene er gamle og en må forvente en mindre arealeffektivitet enn i et nytt kontorbygg. Samtidig er bygningsmassen etter forholdene godt vedlikeholdt. Det vurderes som nødvendig å gjøre noe med ventilasjon. Her er det alt funnet økonomisk fornuftige løsninger.

Regnestykket over viser at våre kontorkostnader trolig øker noe. Effektiviteten gjennom samlokaliseringen vil trolig overstige denne kostnad. Dette vil selvsagt bli ytterligere forsterket ved en bredere samlokalisering med bl.a. OBDR.

Visjonen har nå videreutviklet seg til målet om etableringen av et nasjonalt kirkelig senter i Oslo Hospital. Den historiske ramme med Gamlebyen kirke som et av flere svært nyttige elementer gir positive tilleggsdimensjoner. Innplassering av Kirkerådet er krevende, men er et positivt element også for KfiO og OBDR både gjennom nærhet til kompetanse og muligheter for praktisk og økonomisk samordning.

KfiO står sentralt i denne prosessen. KfiO skal likevel ikke ta større økonomiske belastninger eller risiko av den grunn. Det skal fordeles på interessentene. Kirkerådet vil ha noen spesielle behov som de også vil dekke kostnadmessig. Et mulig tilbygg kommer ikke som svar på KfiOs behov, men kan likevel være tjenlig for oss og gi plass for andre aktører KfiO kan ha glede av nærhet til.

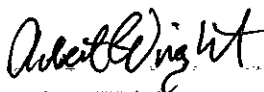
Ut fra den prosess som er beskrevet over er det derfor ønskelig å få et prinsippvedtak for KfiOs administrasjon om flytting til Oslo Hospital. Dette uten at det så langt foreligger en endelig leieavtale.

Vedtaksforslaget avviker fra tidligere vedtak om at fellesrådet skal godkjenne endelig leieavtale. Begrunnelsen ligger i at mye nå har mer preg av en prosess mot et felles mål, enn inngåelse av en enkel leiekontrakt. Gjennom den prosess som til nå er gjennomført føler kirkevergen trygghet for at dette er et realistisk prosjekt ut fra de beskrevne rammer.

Det vil bli lagt vekt på å informere Hovedkomite og Fellesrådet etter hvert som prosessen går fremover.

Hovedkomiteen inviterer Fellesrådet til følgende vedtak:

1. KfiO vil arbeide med etablering av et kirkelig senter i lokalene til Oslo Hospital, i samarbeid med Kirkerådet og Oslo bispedømmekontor.
2. KfiO har som mål å flytte sin administrasjon til Oslo Hospital i 2018.
3. Kirkevergen gis fullmakt til å forhandle fram nødvendige avtaler innenfor de beskrevne kostnadsrammer.



Robert Wright
Kirkeverge