



Kirkelig fellesråd i Oslo

Dato: 01.06.2017

Saksnummer: 2017/21/TNF

Sak F 07/17 OSLO HOSPITAL – STATUS OG IGANGSETTING AV ARBEID MED PROSJEKTERING

Sak H 21/17 OSLO HOSPITAL – STATUS OG IGANGSETTING AV ARBEID MED PROSJEKTERING

Bakgrunn

Fellesrådet behandlet i møte 08.12.2016 sak nr F 27/16 Flytting til Oslo Hospital, og fattet 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.*

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 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).

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).

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

I brev av 30.06.2016 søkte KfiO, OBDR og Kirkerådet (KR) om å få leie bygningsmassen til Stiftelsen Oslo Hospital. Bakgrunn for brevet var et møte mellom de tre nevnte virksomheter og styret for Stiftelsen Oslo Hospital den 9. juni 2016.

Stiftelsen Oslo Hospital uttaler i sitt brev av 29.08.2017 at de er glad for muligheten for å innby til et leieforhold med de tre virksomhetene. De vil innlede et samarbeid som kan imøtekomme de identifiserte behov som ble skissert i et notat av 23. mai 2016.

Stiftelsen ønsker ikke leieavtale med de tre virksomhetene hver for seg, men med en leietaker. Så langt er en enig om at KfiO står som formell leietaker, med opsjon på framleie til KR og OBDR.

Status

Siden Fellesrådet behandlet sak nr. 27.16 Oslo Hospital – Prinsippsak om flytting mm, har det vært arbeidet med prosjektet, slik det redegjøres for nedenfor.

Styringsgruppen:

Styringsgruppen består av direktøren for KR, stiftsdirektøren i OBDR og kirkevergen i KfiO. De har hatt flere møter med styret for Stiftelsen Oslo Hospital og med administrasjonen i stiftelsen. I disse møtene har en blitt enig om prosessen framover, avklart ulike spørsmål og problemer relatert til samarbeid og praktiske forhold.

Styringsgruppen har vedtatt en organisering av prosjektet, hvor det er oppnevnt en prosjektgruppe som skal utrede et romprogram og forutsetninger for byggningsmessige tilpasninger for at arealene skal være tilpasset formålstjenlige arbeidslokaler for de tre virksomhetene som skal leie lokalene i Oslo Hospital.

I prosjektgruppen er oppnevnt representanter for hver av KR, OBDR og KfiO. Både fra ledelse, sentrale personer i hver virksomhet relatert til prosjektet og representanter for ansattes organisasjoner og vernetjenesten i hver av de tre virksomhetene.

Det er også oppnevnt arbeidsgrupper/brukergrupper fra hver av de tre virksomhetene. I hovedsak er det de som sitter i prosjektgruppen for hver av virksomhetene. I tillegg vil det bli oppnevnt en arbeidsgruppe/brukergruppe for fellesfunksjoner som de tre virksomhetene kan samarbeide om (resepsjon, sentralbord, servicetorg m.m.)

Prosjektgruppen

Prosjektgruppen har i vinter arbeidet med romprogram. I første omgang dreier dette seg om hvilke arealer de tre virksomhetene skal lokaliseres i. Og en gjennomgang av arealene med sikte på kvalitetssikring av at det er tilstrekkelige arealer til hver av virksomhetene og deres ansatte.

Arbeidsgruppene har hatt dagssamling og møter hvor en søker å komme fram til mest mulig optimal bruk av arealene, gjennomgang av alternative forslag til lokalisering av de tre virksomhetene, litt detaljert gjennomgang av de arealene den enkelte virksomhet vil kunne få i de aktuelle alternativene m.v. Videre overordnede betraktninger om bruk av kirkebygget, aktuelle møtelokaliteter m.v.

Det har vært gjennomført befaring for prosjektgruppen/arbeidsgruppene i alle arealer til Oslo Hospital.

I arbeidet med planlegging tar en også hensyn til når det vil være aktuelt for de enkelte virksomheter å flytte over til Oslo Hospital. Foreløpig ligger det an til at KfiO flytter over før KR og OBDR. Dette har sammenheng med nåværende leieavtaler som disse har for sine arealer. Leieavtalene for begge disse løper ut i løpet av 2019.

KfiO tar sikte på å flytte inn over sommeren 2018.

Administrasjonen (KfiO)

Administrasjonen har startet arbeidet med funksjonsprogram og romprogram. En tenker at oppgradering av lokalene og eventuelle bygningsmessige tilpasninger kan skje i to faser. I Fase 1 tas det arealet som KfiO skal flytte inn i. I fase 2 de arealer som KR og OBDR skal flytte inn i, etablering av kantinearealer, resepsjon m.v.

Ut fra dette har administrasjonen (KfiO) foretatt en gjennomgang av arealene som de skal disponere, med sikte på å kartlegge status pr rom, eventuelt behov for oppgradering av rommene gruppert ut fra rom som ikke trengs oppgraderes, enkel oppgradering og større oppgradering.

På nåværende tidspunkt ligger det an til at KfiO skal disponere hele 3. etasje i sykehusbygningene. I tillegg trenger KfiO noe arealer til. Dette kan være enten i den såkalte Rødbygningen (trebygning inntil sykehusbygningene), eller i 3. etasje i Administrasjonsbygningen (der stiftelsen har sine lokaler i dag, langs trikkelinjen som går forbi Oslo Hospital). Dette vil sannsynlig vis bli avklart i løpet av første halvår, og kan informeres om i fellesrådets møte 8. juni 2017.

Administrasjonen har også arbeidet med et forprosjekt, der en redegjør for behov for de tre virksomhetene hver for seg, forslag til arealdisponering, adkomst, lokalisering og organisering, romprogram, utomhusområder m.v. Dette dokumentet er pr nå en skisse som vil bli utviklet etter som framdriften i prosjektet skrider fram.

KfiO har innhentet ekstern ekspertise:

- Vi har engasjert et takseringsfirma til å gjennomgå alle arealene i Oslo Hospital, og utarbeide en rapport som grunnlag for vurdering av og forhandlinger om leiepriser.
- Vi har knyttet til oss et arkitektfirma, som KfiO har rammeavtale. Dette for å bidra i forhold til etablering av et kantinelokale og vurdering av behov for oppgradering/bygningsmessige tilpasninger for å få funksjonelle lokaler for administrasjonene i de tre virksomhetene. Og på denne bakgrunn komme med et kostnadsanslag.

Det må også vurderes behov for annen ekstern bistand/kompetanse.

Ansvarsfordeling mellom Oslo Hospital og leietakere

Kirkevergen har hatt noen møter med direktøren for Oslo Hospital, hvor en har drøftet spørsmålet om hvilke forhold Oslo Hospital tar ansvar for og hva som de tre leietagerne skal ta ansvar for.

En har kommet til enighet om at utleier skal ha ansvar for:

- Oslo Hospital: bygningene utvendig, installering av nye vinduer i arealer hvor det er behov for, installering av ventilasjonsanlegg i arealene som ikke har det pr nå, vann og varme. Kostnadene til dette innarbeides i husleiekostnadene.
- De tre leietakerne: etablering av kantine, bygningsmessige tiltak som leietakerne har innvendig (kontorlandskap, cellekontorer m.v.) og overflate-oppgradering (tak, vegger og gulv m.v.).

Videre er vi i en prosess m.h.t. avklaringer i forhold til nødvendige avklaringer med offentlige myndigheter, koordinering av de tiltak h.h.v. Oslo Hospital skal ivareta og de tiltak leietakere skal ivareta. Dette med sikte på at tiltak som skal iverksettes i samme arealer blir iverksatt i samme periode for de tiltak som Oslo Hospital er ansvarlig og som leietakerne er ansvarlig for. Et eksempel er i 3. etasje i sykehusbygningene hvor den skal installeres vannbåren varme (utleiers ansvar) og installering av rør til ventilasjonsanlegg i hvert av rommene det skal være kontor i, og som vegger, tak og eventuelt gulv skal overflatebehandles (leietakers ansvar). Dette må koordineres og tas i samme omgang.

Utleier har ansvar for alle avklaringer i forhold til bruk av bygningene, godkjenning av ventilasjon og brann m.v. et viktig aspekt er også Universell utforming. Her gjenstår det en del arbeid for å sikre at lokalene er tilrettelagt for mennesker med fysisk funksjonsnedsettelse. Dette er ikke avklart med utleier. Leietakere har ansvar for avklaringer ved eventuelle bygningsmessige tilpasninger/endringer m.v. Vi er i en prosess med Oslo hospital, hvor utleiers arkitekt og arkitektfirmaet vi bruker har dialog og hvor vi har møter mellom ledelsen i Oslo hospital og KfiO/utleiere.

Økonomiske forhold

Her gis informasjon om de økonomiske konsekvensene for KfiO ved å flytte og samle administrasjonen i Oslo Hospital.

I presentasjonen nedenfor tas utgangspunkt i en fordeling mellom Kirkerådet, OBDR og KfiO ut fra antall ansatte for hver av organisasjonene. Den prosentvise fordelingen er:

| | |
|-------------|--------|
| Kirkerådet: | 50,4 % |
| OBDR: | 16,5 % |
| KfiO: | 33,1 % |

Investeringer

Det vil bli en del kostnader knyttet til overflatebehandling av lokalene (gulv, vegger og tak), nye kantine lokaler m.v. I tillegg kan det bli noen kostnader i forbindelse med eventuelt etablering av noen cellekontorer i noen av de store rommene. For KfiO, som skal lokaliseres i sykehusbygningens 3. etasje, vil det bli marginale oppgraderingskostnader, da disse lokalene allerede har vært i bruk til kontorer og lokalene ble oppgradert for et par år siden.

Av de samlede investeringskostnadene skal KfiO dekke 33,1 % av kostnadene.

Kirkevergens vurdering er at investeringskostnadene kan dekkes av KfiOs innenfor budsjett til investeringer m.v.

Husleie

I forbindelse med Stiftelsen Oslo Hospitals oversendelse av utkast til leieavtale, ble også oversendt Stiftelsens forslag til husleie for alle bygningene ved Oslo Hospital. Det ble meddelt at dette var et forhandlingsforslag fra Stiftelsen.

Samlet husleie for leie av alle bygningene ved Oslo hospital er: Kr. 11.037.400 pr år, eller kr 919.783 pr måned.

Kirkevergen har engasjert selskapet Norsk eiendomstaksering AS til å foreta en takstgjennomgang av eiendommene ut fra markedsleie i det området Oslo Hospital ligger.

Selskapet kom fram til en takst på kr. 12.245.600, d.v.s. ca 1,2 mill over Stiftelsens forslag til husleie.

For KfiO innebærer dette en husleie på kr. 3.653.400 pr år eller kr. 304.400 pr måned.

Felleskostnadene er estimert omtrent det samme som vi har i Akersbakken 32 pr i dag. Disse inkluderer strøm og ytre vedlikehold.

Elektrisitet/oppvarmingskostnader er beregnet ut fra innhentet informasjon fra Lovisenberg Sykehus som i dag leier sykehusbygningene, KfiOs regnskap knyttet til leie av den såkalte Rød-bygningen ved Oslo Hospital og informasjon fra Stiftelsen vedr byggene som de selv leier ut til andre leietakere.

Samlede kostnader for husleie m.v.:

Husleie Oslo Hospital

| | |
|------------------------------------|------------------|
| - løpende husleie | 3 653 379 |
| - Felleskostnader | 500 000 |
| - Strøm og andre løpende kostnader | <u>300 000</u> |
| SUM husleie | <u>4 453 379</u> |

Bortfallskostnader

Målet til KfiO ved å lokalisere sin virksomhet i Oslo Hospital er bl.a. å få samlet virksomheten på samme sted.

Fellesrådets administrasjon, bygg- og anleggsavdeling m.v. er lokalisert flere plasser i Oslo. KfiO betaler husleiekostnader, strøm, avgifter m.v. for alle deler av virksomheten som ikke er lokalisert i Akersbakken 32. Ved å flytte disse til Oslo Hospital, bortfaller leiekostnader for disse lokalene.

Ved fraflytting fra Akersbakken 32 til Oslo hospital, vil de arealer KfiO i dag har i dette bygget frigjøres og vi kan leie ut 1. og 4. etasje til andre. Vi har lagt til grunn husleieinntekter på ca 2,0 mill kr.

Leiepris på utleie av kjelleren i Bredtvedt kirke ble avtalt til kr. 0,5 mill kr da en inngikk leieavtale med Den katolske kirke om leie av Bredtvet kirke. Dette legges til grunn i denne saken.

Samlede bortfalls kostnader og leieinntekter:

Bortfallskostnader Grønlandsleiret -1 100 000

Inntekter Akersbakken 32

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Leieinntekter | -2 000 000 |
| - Bortfall felleskostnader etc | <u>-700 000</u> |
| SUM Akersbakken 32 | <u>-2 700 000</u> |

Leieinntekter Bredtvedt kirke

| | |
|-------------------------|-----------------|
| - Leieinntekter kjeller | -500 000 |
| - Bortfallskostnader | <u>-150 000</u> |
| SUM Bredtvedt | <u>-650 000</u> |

SUM totalt -4 450 000

Stordriftsfordeler ved samlokalisering

Det vil være en del «stordriftsfordeler» ved at KfiO, OBDR og Kirkerådet samlokaliseres i Oslo Hospital. Eksempler på dette er:

- Bedre utnyttelse av felles utstyr: Dette bår bl.a. på at KfiO har kompetanse og utstyr for vedlikehold av bygg og utomhus-arealer, som alle tre virksomheter kan dra nytte av
- Reduserte reiseutgifter for KfiO ved møter/samlinger i Bispegården og Kirkens hus. Reduserte reiseutgifter for KfiO-ansatte til/fra Grønlandsleiret – Akersbakken 32. Reisetiden kan nyttes til arbeidsoppgaver i stedet.
- Bedre tilrettelegging for samhandling mellom OBDR og KfiO, nå vi er på samme campus. Er også viktig insitament i forbindelse med prosjektet Enhetlig ledelse.
- Samlokalisering og samordning av resepsjon, arkiv, bibliotek, kirketorget til et servicesenter, kan gi effekt ved større samlede ressurser, hjelp på tvers av organisasjoner ved fravær, en enhet som kan gi bedre service til både ansatte og besøkende, og på sikt mulighet til eventuelt enhetlig ledelse av tjenestene.

Selv om en kan være konkret på noen av gevinstene ved samlokaliseringen av Kirkerådet, OBDR og KfiO, er det vanskelig å få et sikkert anslag på økonomisk gevinst. Reisekostnader blir ikke regnskapsmessig konkretisert på hvor en reiser fra og til.

Kirkevergen har gjort et anslag for stordriftsfordeler på ca 0,5 mill kr for alle ovennevnte momenter. Samtidig mener kirkevergen dette kan være noe lavt.

Samlet oversikt over de økonomiske forhold

For samlet oversikt over de økonomiske effektene av flytting til Oslo Hospital, jf. ovenfor, vises til tabelloversikten som er vedlagt denne saken.

Foreløpig tidsplan

Som det framgår ovenfor legges det opp til at prosjektet har to faser:

- Sykehusbygningene 3. etasje – Innflytting av KfiO og eventuelt Administrasjonsbygningen 3. etasje.
- Sykehusbygningene 1. og 2. etasje og Administrasjonsbygningen 1. og 2. etasje, ny kantine i sykehusbygningens underetasje + møterom og kontorer i den såkalte Steinbygningen + bruk av kirkebygget.

Fase 1 – Flytting av KfiO til Oslo hospital:

KfiOs Bygg og anleggsavdeling (eks driftsavdelingen) er allerede lokalisert i Oslo Hospital. De disponerer den såkalte Rødbygningen (en trebygning som ligger i tilknytning til sykehusbygningene) og i underetasjen i en av fløyene i sykehusbygningene.

KfiOs virksomhet lokalisert i Akersbakken 32 og Kirketorget lokalisert i Grønlandsleiret 31 planlegges flyttes til Oslo Hospital høsten 2018.

Lokalene som KfiO skal disponere ligger i sykehusbygningens 3 etasje, og Rødbygningen eller administrasjonsbygningens 3. etasje. Oslo Hospital er i gang med å bygge 10 nye kontorer i den etasjen.

For at en slik tidsplan skal holdes, må det foreligge vedtak om at KfiO så tidlig at arbeid med prosjektering og avklaringer i forhold til offentlige myndigheter kan starte over sommeren 2017.

Prosjekteringen, d.v.s. konkretiseringen av alt arbeid som skal gjøres innvendig i regi av leietaker (KfiO) må startes så snart som mulig over sommeren 2017, og må være ferdig/klar til iverksetting tidlig på nyåret 2018. Lovisenberg Sykehus' avtale med Oslo Hospital utgår 31.12.2017. Da skal de flytte ut av sykehusbygningene på Oslo Hospital, og vi kan starte arbeidet med den oppgradering som anses nødvendig i sykehusbygningens 3. etasje.

Slik tilstanden er bygningsmessig i nevnte lokaler i sykehusbygningens 3. etasje, er det kun behov for «lettere» overflate-oppgradering. Disse lokalene brukes pr i dag som kontorer for personale ved Lovisenberg sykehus, som leier/bruker hele sykehusbygningen til psykiatriske avdelinger og kontorer. Lokalene har stort sett en god standard. Om lag halvparten av kontorene kan tas i bruk uten oppgradering, resterende med noe overflatebehandling.

Det innebærer også at det ikke trengs avklaring av bruksområde med offentlige myndigheter, siden formålet har vært, og vil bli kontorlokaler.

Selve arbeidet med oppgradering antas å kunne være avsluttet til sommeren 2018. Og innflytting kan gjøres fra ca 1. september 2018.

Dette er en stram tidsplan, og det forutsetter at alle faser redegjort for ovenfor, iverksetter på ca «angitt tidspunkt».

Beslutning om flytting av KfiO til Oslo Hospital

For at vi skal starte prosessen med prosjektering fra høsten 2017, er det nødvendig at det foreligger et vedtak om at KfiO flytter til Oslo Hospital.

Prosjektering innebære innhenting av tilbud fra entreprenører på de områder som det skal foretas bygningsmessige arbeider. Dette innebærer økonomiske kostnader og påløpte utgifter for i første omgang KfiO.

Også av hensyn til inngåelse av leieavtale, vil det være nødvendig med vedtak om flytting til Oslo Hospital.

I sin innstilling til vedtak inviterer kirkevergen Hovedkomiteen til å innstille overfor Fellesrådet at det vedtas at Fellesrådet flytter til Oslo hospital.

Behandling videre i Fellesrådet

Kirkevergen legger opp til behandling at denne saken representerer prinsippet. Det legges opp til at Hovedkomiteen og Fellesrådet holdes orientert om den videre fremdrift, også om de økonomiske sider ved saken.

Forslag til innstilling til Fellesrådet:

1. Fellesrådet vedtar at administrasjonen flytter til Oslo hospital.
2. Fellesrådet tar for øvrig gjennomgangen til etterretning.
3. Fellesrådet holdes informert om prosessen videre.



Robert Wright
Kirkeverge

Kostnader pr år - Oslo Hospital

| | | Årlig kostnad |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Investering i lokaler Oslo Hospital | | 0 |
| <u>Husleie Oslo Hospital</u> | | |
| - løpende husleie | 3 653 379 | |
| - Felleskostnader | 500 000 | |
| - Andre løpende kostnader | <u>300 000</u> | |
| SUM husleie | <u>4 453 379</u> | 4 453 379 |
| Bortfallskostnader Grønlandsleiret | | |
| | | -1 100 000 |
| Inntekter Akersbakken 32 | | |
| - Leieinntekter | -2 000 000 | |
| - Bortfall felleskostnader etc | -700 000 | |
| SUM Akersbakken 32 | -2 700 000 | -2 700 000 |
| Leieinntekter Bredtved kirke | | |
| - Leieinntekter kjeller | -500 000 | |
| - Bortfallskostnader | -150 000 | |
| SUM Bredtvedt | -650 000 | -650 000 |
| Samlokalisering | | -500 000 |
| SAMLET EFFEKT FLYTTING | | -496 621 |