



Dato: 26.02.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: J.post ID:
26.02.2019 16/30771 19/43379
Saksbehandler: Kjersti Lysne Sanden
Saksansvarlig: Stein Erik Skilhagen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	05.03.2019	047/19

Prosjekt ny kommunegård - orientering om status

Formannskapet-05.03.2019- 047/19

Vedtak:

Rådmannens redegjørelse om status tas til orientering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannens redegjørelse om status tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Prosjektets planleggingsfase ble igangsatt etter vedtak i Formannskapet 24.04.18 (BP2 sak om konseptvalg og beslutning om å igangsette planleggingsfase, FSK-079/18). BP2-beslutningen ga rådmannen fullmakt til å reforhandle leiekontrakt med Bærum kommunale pensjonskasse (BKP) som eier av Kommunegården om ny leieperiode. Det er i januar 2019 inngått ny leiekontrakt mellom BKP og Bærum kommune. Basis leieperiode er 25 år med opsjon for ytterligere 10 + 10 år. BP2-beslutningen var basert på målbildet: «Kommunegården – Rom for å møtes, skape, dele og tenke». Dette har også blitt lagt til grunn gjennom prosjektets planleggingsfase og som grunnlag for ny leiekontrakt. Overordnede målsetninger for planleggingsfasen har som følge av dette vært å generere gevinster knyttet til:

- Miljø – klimakloke, fremtidsrettede løsningsvalg for effektiv bruk og drift av bygget
- Å tilrettelegge for fremtidens arbeidsformer – for god intern samhandling og optimal arealbruk
- Digitalisering - som hjelpemiddel til å effektivisere arbeidsoppgaver og drift av bygget
- Mer effektiv utnyttelse av kommunens arealer – samlokalisere funksjoner og frigi bygg

Resultatmål for gjennomføring av prosjektet ny Kommunegård er:

- I. *Klimaklok, digital og fleksibel arbeidsform og bygg*
- II. *En arena for samskaping og innovasjon mellom kommunen, innbyggere og næringsliv*
- III. *Et bygg og en aktivitetsform som bidrar til god og intern samhandling – Ett Bærum*
- IV. *Effektiv og optimalisert arealbruk med miljøriktige og funksjonelle løsninger*
- V. *Et åpent og tilgjengelig bygg som er tilrettelagt for gode møter med innbyggere og god byutvikling i Sandvika*

I tillegg skal prosjektet bidra til følgende effektmål over tid:

- I. *Et attraktivt arbeidsmiljø i attraktive omgivelser*
- II. *Opplevelsen av en tilgjengelig kommune som møter innbyggerne på en god måte*
- III. *Økt samhandling internt og eksternt*
- IV. *En effektiv og klimaklok arbeidshverdag*
- V. *En mer samordnet, kompetent og innovativ kommuneorganisasjon*
- VI. *Et bygg som stimulerer til mobilisering av Bærumssamfunnet*
- VII. *Digital og effektiv eiendomsdrift*
- VIII. *Ett bygg og en utforming som viser seg tilpassningsdyktig over tid*

Med utgangspunkt i målbildet over har prosjekteringsarbeidet i planleggingsfasen vært utført i samarbeid mellom BKP og kommunen, der man har videreforedlet og tilpasset det opprinnelige konseptet. Det har vært arbeidet intensivt for å finne de beste mulige løsningene innenfor de fysiske rammene av bygget og tomten, og med fokus på medvirkning fra ansattes representanter i prosessen.

Planleggingsfasen har vært krevende med mange utfordringer rundt valg av løsninger for å optimalisere bygget. Totalt har arealet økt med ca 11 000 kvm i forhold til grunnlaget fra mulighetsstudiet. Økningen gjelder både nye arealer og arealer innarbeidet i prosjektet gjennom planleggingsfasen for å møte målene til prosjektet. Eksempelvis vil glasstak over det sentrale atriet være nødvendig for å opprettholde dagslys i bygget. Samlet areal gir bygget nå gi rundt 600 flere arbeidsplasser enn i dagens Kommunegård.

Kommunegården vil bli et funksjonelt og innbydende signalbygg i Sandvika, hvor det er lagt stor vekt på arealer rettet mot innbyggere, næringsliv og publikumsrettede tjenester. I fremtidens Kommunegård skal innbyggere og ansatte møtes av en identitet som underbygger Bærumsvisjonen «Sammen skaper vi fremtiden». Her vil det utvikles en arena for samskaping og innovasjon gjennom blant annet en «innovasjonslab». Det er Rådmannens oppfatning at den nye Kommunegården i høy grad vil ivareta kommunens målsettinger ut fra så vel dagens som fremtidige behov.

Slik planene nå fremstår, er tomten og bygningsmassen godt utnyttet, og store tilleggsverdier vil bli tilført bygget. Utendørsarealene vil gjennomgå en betydelig fornyelse og vil berike både tilknytning til elven, fasaden ut mot Claude Monets allé og Byparken. Dette vil bidra til å skape mer liv i Sandvika og gir god tilknytning til grøntarealene ved elven.

Klimamålsettingene for ny Kommunegård er svært ambisiøse for selve bygget, for driften av bygget, samt for ansatte og brukernes mobilitetsløsninger. Det er prosjektert for å oppnå høyeste BREEAM byggsertifiseringsklasse «Outstanding», og nest høyeste nivå «Excellent» vurderes som opsjon. Bygget vil i tillegg få Energiklasse A. Resultatet vil gi vesentlig lavere energiforbruk, klimabelastning og driftskostnader enn i dag. Sammenlignet med forbruket i dagens bygg (2018), beregnes Energiklasse A å medføre ca. 60 % reduksjon i energi levert til bygget. Det har for øvrig gjennomgående vært fokus på å velge robuste, driftssikre løsninger som reduserer de løpende driftskostnadene i byggets livsløpsperspektiv.

Samtidig med prosjekteringen er konseptet for aktivitetsbasert arbeidsform utviklet og tilrettelagt for kommunens ansatte. Det er utviklet et arbeidsplasskonsept som skal prøves og testes ut i Eyvind Lychesvei. Prosessen med å utvikle nye arbeidsformer foregår i samarbeid mellom ledere og ansatte. Det er blant annet gjennomført flere runder med workshops med alle involverte tjenester,

der behov, arbeidsform og risikovurderinger har vært tema. Se eget vedlegg 2 for aktiviteter som har vært gjennomført til nå. I løpet av tiden i midlertidige lokaler i Eyvind Lyches vei vil det videre bli høstet erfaringer knyttet til ny arbeidsform, som vil danne grunnlag for eventuelle justeringer når ny Kommunegård står ferdig. Når det gjelder andre kommunale tjenester som det kan være aktuelle å flytte inn i ny Kommunegård, vil de aktuelle tjenestene bli tilsvarende involvert i prosjektet fremover. Delprosjektet «Mobilisering av Bærumssamfunnet» vil være sentralt i det videre arbeidet.

En nær dobling av arbeidsplasser muliggjør samlokalisering av tjenester/funksjoner som vil frigjøre areal i andre bygg som brukes av kommunen. Flytting av flere av kommunens arbeidsplasser til Sandvika, vil også legge til rette for klimakloke reiser og redusert reisetid for både ansatte og innbyggere. Rådmannen arbeider med en konkret gevinstrealiseringsplan som beskriver dette. Planlagte funksjonsforbedringer inkl. økt antall arbeidsplasser i ny Kommunegård medfører at oppdatert estimat for husleiekostnad beregnes å øke med 20 MNOK pr år i tillegg i forhold til estimat fra BP2. Nytt estimat for årlig husleiekostnad er avhengig av opsjonsbaserte valg når totalentreprisekostnader er innhentet. Forventet tidspunkt for ny orienteringssak vil være innen tidlig høst 2019.

Som Kommunegårdens formelle eier, er det Bærum Kommunale Pensjonskasse (BKP) som er byggherre og dermed ansvarlig for anskaffelsen og valg av entreprenør. Selv om kommunen som bruker har vært tett involvert i planleggingsfasen, er det viktig å påpeke at Rådmannen ikke har direkte innflytelse på anbudsprosessen.

I forberedelse av anbudsprosessen har det vært dialog med BKP for å vurdere løsninger som kan gi mulige besparelser, gjennom opsjoner i anbudet. Mulige endringer i omfang og/eller løsninger kan være alternative løsninger for fasader, og innvendige arealer med rimeligere materialer uten at det går på bekostning av kvalitet.

Fraflytting fra Kommunegården til midlertidige lokaler vil skje i påsken 2019. Midlertidige lokaler vil være i Eyvind Lyches vei, Løkketangen og Hamangskogen.

Riving av dagens bygg (ned til grunnkonstruksjon) vil starte 1. juni 2019. Byggeperioden vil være ca. 2 år og ferdigstilt nytt bygg for innflytting

DEL 2 – MER OM SAKEN:

1. Smartbygget ny Kommunegård

Kommunen har en ambisiøs digitaliseringsstrategi som ligger til grunn for en mer digital arbeidsform, bl.a. gjennom «Smart bygg» teknologi.

«Smartbygg» teknologi vil legge til rette for fremtidens arbeidsform, ved at teknologien bidrar til forenkling og forbedring av arbeidsdagen samt effektiv bruk av bygget. I den nye Kommunegården vil fokusområder eksempelvis være aktivitetsregistrering for å kunne forbedre arealbruk, oppgave- og møteplanlegging, samt tilgangsstyring av lokaler og ressurser.

Smartbygg teknologien omfatter i tillegg automatiserte løsninger for optimalisering av bygningsmessig drift, herunder energistyring, klima og miljø. I dette inngår mobilitetsløsninger, eksempelvis bilpool og tilrettelegging for sykkel og gange.

Det vil bli søkt om Klimasats-midler for å bidra til å realisere Smartbygg teknologi i ny Kommunegård.

2. Klimaklok ny Kommunegård

Transport og mobilitet

Ny Kommunegård tilrettelegger for satsing på sykkel som den fortrukne mobilitetsløsningen for arbeids- og brukerreiser. Dette innebærer et stort sykkelparkeringsanlegg med lademulighet, og tilhørende garderobes. En høy andel av p-plasser for bil vil være bildelingsplasser for kommunens tjenestebiler, samtlig med elbillading.

Gjenbruk

Det er gjennomført et forprosjekt for gjenbruk og redesign av møbler. En stor andel møbler vil bli gjenbrukt i midlertidige lokaler, men rådmannen ønsker også å videreføre forprosjektet med sikte på å søke midler til å produsere et utvalg redesignede prototyper til bruk i ny Kommunegård. Byggherren BKP gjennomfører i tillegg vurderinger av hvilke materialer som kan gjenbrukes i ny Kommunegård, eller som kan selges eller overføres til bruk i andre kommunale bygg/byggeprosjekter.

3. Eierskap og driftsansvar for Kommunegården

Inngåelse av ny leiekontrakt

Den 2. januar 2019 ble det inngått ny leieavtale mellom Bærum kommune og Bærum Kommunale Pensjonskasse (BKP) for ny Kommunegård. Leieavtalen gjelder for 25 år fra ferdigstillelse av bygget, med opsjoner på ytterligere 10 + 10 år, dvs. en samlet leieperiode på inntil 45 år.

Eierskap og driftsansvar for Kommunegården

Frem til 1.1.2015 var Kommunegården eiet av Bærum kommune der kommunen hadde det direkte økonomiske ansvaret knyttet til drift, vedlikehold og utvikling av Kommunegården.

I forbindelse med etableringen av Bærum Kommunale Pensjonskasse (BKP) den 1.1.2015, overførte Bærum kommune 3 eiendommer, som tingsinnskudd til BKP. Dette utgjorde hovedtyngden av BKPs egenkapital/selskapskapital. Kommunegården var en av de tre eiendommene som ble overført.

BKPs virksomhet og økonomiske forhold skal holdes rettslig atskilt fra kommunens virksomhet.

Bærum kommune har likevel det endelige økonomiske ansvaret for pensjonsforpliktelsene i rollen som BKPs sponsor.

For alle 3 eiendommene ble det inngått langsiktige leieavtaler mellom Bærum kommune og BKP, basert på «bare-house» prinsippet. Den nye leieavtalen er inngått etter samme prinsipp. En «bare-house» leieavtale betyr at leietaker har det totale økonomiske ansvaret og dermed også risikoen knyttet til byggets utvendige/innvendige drift og vedlikehold. Både gjeldende og ny leieavtale fordrer naturlig nok et godt samarbeid og dialog mellom partene med hensyn til å ivareta og utvikle bygget.

4. Økonomi

Som beskrevet over, avhenger fremtidig husleie av anbudskonkurransen som skal svare på kommunens behov for lokaler som støtter fremtidens arbeidsplasser.

Nytt estimat for husleiekostnaden inneholder:

· Eksisterende leie	35 MNOK
· Nyinvestering	46 MNOK
· Vedlikeholdsetterslep	14 MNOK

Planlagte funksjonsforbedringer inkl. økt antall arbeidsplasser i ny Kommunegård medfører at oppdatert estimat for husleiekostnad beregnes å øke med 20 MNOK pr år i tillegg i forhold til estimat fra BP2.

Sett mot 0-alternativet (kun gjøre vedlikeholdsetterslepet), betyr det at man ligger an til å øke arbeidsplasskostnaden med 3000 kr. (fra 70' til 73' pr plass).

Det er viktig å påpeke at det nye estimatet bygger på et areal som er økt med mer enn 20%. Sett bort fra eksisterende vedlikeholdsetterslep (en kostnad som uansett påløper) samt parkering, vil

estimert husleie være på ca. 2 300 kr./kvm mot ca. 2 200 beregnet i BP2 (en økning i underkant av 6%). Dette er et husleienivå som vil være sammenlignbart med andre moderne kontorbygg.

5. Kunst i ny Kommunegård

I forbindelse med rehabilitering og ombygging av Kommunegården er det behov for en plan i forhold til utsmykning der man ser på hvordan kunst kan understøtte målsetningen for nye Kommunegården og hvordan eksisterende kunstverk kan plasseres på en helhetlig måte.

Det er satt sammen en kunstkomité med representanter fra Bærum kommune, byggherre og ekstern kunstkonsulent. Kunstkomiteen vil legge en plan med forslag til nye og eksisterende verk. Rådmannen foreslår en foreløpig ramme på 8 mill. kroner til planlegging og innkjøp av kunst i ny Kommunegård.

Rådmannen kommer tilbake med en mer detaljert plan basert på kunstkomiteens arbeid og forslag til beslutning i neste orienteringssak om prosjektet.

6. Henvisning til tidligere politiske saker

BP1 sak om ny Kommunegård – politisk sak 196/16

Kommunegården – foreløpig konseptvurdering - politisk sak 120/17

Kommunegården – konseptvalg og beslutning om å igangsette planleggingsfase (BP2) politisk sak 079/18.

Behandlingen i møtet 05.03.2019 Formannskapet

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-05.03.2019- 047/19:

Vedtak:

Rådmannens redegjørelse om status tas til orientering.