



Referanser:

Arkivsak: 17/03390-1

Oslo Hospital - mulig flytting av Kirkerådets sekretariat

Sammendrag

Kirkerådets husleieavtale i Rådhusgt 1-3 går ut i 2019. Det er varslet en økning til markedspris for arealene i Kirkens Hus. Dette vil medføre vesentlig økte kostnader for Kirkerådet. Samtidig er det behov for å rehabilitere hele gården, og det er tvilsomt om det er hensiktsmessig å flytte tilbake etter en rehabilitering. Det arbeides med et beslutningsgrunnlag for etablering på Oslo Hospital. Dette er et samarbeidsprosjekt med Kirkelig fellesråd i Oslo og Oslo bispedømmeråd. Samtidig arbeider OVF v/Clemens Eiendom med muligheten av å etablere et Kirkens Hus et annet sted enn i Rådhusgt 1-3. Andre leietakere i Rådhusgt 1-3 ber Kirkerådet legge til rette for at det kan etableres et Kirkens Hus for dem som ønsker å være med på et slikt prosjekt. Saken er en orientering om prosess og innhold i arbeidet, og direktøren bes jobbe videre med mulige løsninger og konsekvensvurdere disse.

Forslag til vedtak

Direktøren bes jobbe videre med å finne hensiktsmessige lokaler for Kirkerådets sekretariat og utrede muligheter og konsekvenser av å flytte til Oslo Hospital. Samtidig bes direktøren jobbe for å ivareta muligheten for å etablere et Kirkens Hus som en del av eventuell ny kontorlokasjon.

Saksorientering

Leiekontrakten i Rådhusgata 1-3 går ut sommeren 2019. Villkårene for leiekostnaden vil da bli endret til et nivå for markedsleie. Med dagens arealbruk vil dette kunne utgjøre en husleieøkning på mellom 1 og 2 millioner kroner per år. I møte med leietakerne 12.05.2017 ga Clemens Eiendom muntlig tilsagn på at alle leiekontraktene her i huset kan forlenges til 31.12.2020 på nåværende vilkår.

Samtidig har OVF og Clemens Eiendom vært tydelige på at Rådhusgaten er moden for totalrehabilitering og ombygging. Det vil måtte medføre utflytting i byggeperioden, og helt andre rammebetingelser i forhold til arealbruk og kostnader per kvadratmeter ved en innflytting. Trolig vil Rådhusgt 1-3 etter en totalrehabilitering ikke være egnet som lokasjon for Kirkerådets sekretariat, eller et Kirkens Hus.

På leietakermøte i Rådhusgt 1-3 12.05.2017 ble det fra de andre leietakerne ytret ønske om at Kirkerådet velger å etablere seg på et sted som muliggjør en videreføring av Kirkens Hus. Det kan være flere aktører som man bør invitere til en prosess for å utrede slike muligheter.

For Oslo bispedømmeråd går eksisterende leiekontrakt med Statsbygg om Oslo bispegård også ut i 2019, og må fornyes.

Kirkelig fellesråd i Oslo, Oslo bispedømmeråd og Kirkerådet har derfor sett på muligheten av å etablere kontorer i eksisterende bygningsmasse i Oslo Hospital, og tenke Oslo bispegård inn i en helhet. Dette er organisert som et prosjekt med styringsgruppe bestående av daglig leder av de tre virksomhetene, en prosjektgruppe som utreder og koordinerer et beslutningsgrunnlag, og fire arbeidsgrupper: en for hver virksomhet og en for fellesfunksjoner. Kirkelig fellesråd i Oslo har behov for å flytte inn i lokaler i august/september 2018. For Kirkerådet vil det være nødvendig at tre vilkår er oppfylt:

- At det er mulig å etablere hensiktsmessige møte- og kontorlokaler i eksisterende bygningsmasse.
- At kostnadsnivået ikke vil ligge over dagens kostnadsnivå.
- At det er ønskelig og mulig å realisere et nytt byggetrinn som kan huse dem som ønsker å være med i et nytt Kirkens Hus.

For å vise et mulig potensiale på eiendommen Oslo Hospital ble det utarbeidet en mulighetsstudie som ble presentert for Kirkerådet i desembermøtet 2016.

OVF v/Clemens Eiendom jobber med flere eiendomsprosjekter, og har på skissestadiet muligheten av å realisere et nytt Kirkens Hus gjennom nybygg på en naboeiendom til Rådhusgt. Dette kan være et alternativ som kan være egnet. Det jobbes med muligheter og vilkår for tiden, og dette vil kunne inngå i et beslutningsgrunnlag om flytting. Det kan også hende at alle interessenter kan lete frem ytterligere alternativer i fellesskap, hvor beliggenhet, omdømme, organisering av lokalene (bruk av landskap) og ikke minst pris må inngå i en helhetlig vurdering.

Når Kirkerådet skal flytte ut av Rådhusgt blir det et viktig moment å vurdere omdømmekonsekvensen ved nye lokaler. Det kan gå på beliggenhet, hvor «prangende» lokalene fremstår, og det kan ha betydning hva slags aktiviteter det er lagt til rette for. Her vil diakonale tiltak, møteplass/bibliotek/dialog-sted, overnatting/pilegrimsgård være aktiviteter som kan vurderes.

Akkurat nå er det høy aktivitet hos mange aktører. Kirkelig fellesråd i Oslo vil behandle en sak i sitt junimøte. OVF har tilbudt en «second opinion» på utredning og prognoser på Oslo Hospital, som styringsgruppen har villet takke ja til. Clemens Eiendom og flere jobber med ulike alternativer både for fremdrift og innhold av rehabiliteringen av Rådhusgt 1-3 og mulige plasseringer av et nytt Kirkens Hus. Det kan trolig foreligge et tilstrekkelig grunnlag til å gi nødvendige fullmakter til gjennomføring av en slik prosess til Kirkerådets septembermøte. Dersom kompleksiteten i problemstillingen øker ytterligere kan det hende saken ikke kan fremmes før Kirkerådets desembermøte.

Økonomiske/administrative konsekvenser

Lokalisering har relativt stor økonomisk konsekvens som omhandler flere millioner kroner per år. Dette omhandler selvfølgelig selve husleiekostnaden, men også en rekke alternativkostnader, som leie av møtelokaler o.l. Gode lokaler kan også virke positivt på arbeidsmiljøet og dermed bidra til å holde sykefraværet nede – og motsatt.

Flytting er i seg selv en ressurskrevende prosess. Det koster penger med selve flyttingen, og det må alltid kjøpes inn møbler og utstyr som er tilpasset nye lokaler. Det vil også kreve mye av mange i sekretariatet, slik at kapasiteten i sekretariatet vil være redusert for en periode. Nærmere beskrivelser av slike forhold blir en del av et fremtidig beslutningsgrunnlag.