Cynulliad Cenedlaethol Cymru
The National Assembly for Wales

CYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

GWYBODAETH AM BROJECT ADEILAD NEWYDD

MEHEFIN 2000

GWYBODAETH AM BROJECT ADEILAD NEWYDD
CYNULLIAD CENEDLAETHOL CYMRU

Diben

1. Diben y ddogfen hon yw disgrifio'r digwyddiadau a arweiniodd at ddewis y lleoliad ar gyfer y Cynulliad ac adrodd ar yr adolygiadau a gynhaliwyd yn dilyn y ddadl yn y Cynulliad ddydd Mawrth 4 Ebrill 2000.

Cefndir

2. Bu amrywiol ddatblygiadau yn ystod 1997 a 1998, cyn y cyhoeddiad gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru ar 28 Ebrill 1998, mai Bae Caerdydd fyddai lleoliad y Cynulliad. Paratowyd gwerthusiadau economaidd ar gyfer ystod o ddewisiadau yn seiliedig ar ganllawiau'r Trysorlys, ac ystyriwyd tri safle fel rhan o'r broses benderfynu derfynol.

3. Bwriad y penderfyniad bryd hynny oedd penderfynu ar leoliad hir-dymor ar gyfer y Cynulliad.

Cynnydd y Project

4. Bu tri cham yn y project i ddatrys y broblem o ddarparu adeilad i'r Cynulliad.

<u>Cam 1</u> - Addaswyd Ty Crughywel ac Adeilad y Pierhead i ddarparu swyddfeydd parhaol ar gyfer y Cynulliad ac ystafelloedd dros dro ar gyfer y pwyllgorau, y siambr ddadlau a chyfleusterau i'r cyhoedd i fod yn barod erbyn 11 Mai 1999.

<u>Cam 2</u> - addasu pellach a defnyddio gweddill Ty Crughywel ar ôl i holl staff yr NHS adael yr adeilad ym mis Rhagfyr 1999.

<u>Cam 3</u> - datblygu cynllun ar gyfer Adeilad newydd y Cynulliad ynghyd ag isadeiledd y project, gan gynnwys y gwaith dylunio, gweithgareddau'n ymwneud â phrynu, mireinio'r amcangyfrif o'r costau ynghyd â sicrhau fod y project yn cyflawni prif amcanion y Cynulliad ac yn diwallu anghenion yr holl ddefnyddwyr.

Yr Adolygiadau

5. Ers i'r Prif Ysgrifennydd gyhoeddi gerbron y Cynulliad ar 22 Mawrth 2000 ei fod yn gohirio project yr adeilad newydd er mwyn adolygu'r costau, bu nifer o weithgareddau ar y gweill. Mae'r rhain yn cynnwys:

- *adolygiad Turner a Townsend o gostau amcangyfrifedig cynigion Richard Rogers,*
- *y cyngor gan y Swyddfa Archwilio Genedlaethol ynghylch pa mor ddibynadwy oedd y gwerthusiadau economaidd a oedd yn sail i'r penderfyniad gwreiddiol i leoli'r Cynulliad yn y Bae,*
- *adolygiad Archwiliad Mewnol o gostau diddymu'r cynllun a'r trefniadau presennol ar gyfer rheoli'r project,*
- *cwestiynau penodol gan y Prif Ysgrifennydd*

Adolygiad Turner & Townsend

6. Cynhaliwyd adolygiad o'r costau a'r rhaglen ar gyfer yr adeilad newydd gan Turner a Townsend. Rhestrir eu prif ganfyddiadau isod: -

- dylid bod modd adeiladu'r adeilad am gost o £26.9 miliwn (gan gynnwys darpariaeth wrth gefn a darpariaeth ar gyfer yr oedi presennol), o'i gymharu â chostau'r cynllun gwreiddiol o £22.8m a chronfa wrth gefn o £3.4 miliwn - sef cyfanswm o £26.2 miliwn (heb unrhyw ddarpariaeth ar gyfer yr oedi presennol)
- yn seiliedig ar ddadansoddiad risg, maent yn ystyried y gallai'r gost godi i £32.1 miliwn pe na bai pob risg yn cael ei rheoli
- byddai'n bosibl cyflawni'r gwaith o fewn yr amserlen er ei bod yn gyfyng, ac maent yn ystyried y gellid lleihau'r risg drwy ymestyn y rhaglen fel y byddai'r adeilad yn barod – estyniad o 31 wythnos.

Costau adolygiad Turner a Townsend oedd £31,000.

7. Mae Cylch Gwaith a Chrynodeb Gweithredol o adroddiad Turner a Townsend wedi'u hamgáu yn Atodiad A. Mae'r adroddiad cyflawn yn cynnwys llawer o fanylion ariannol a allai niweidio buddiannau masnachol y Cynulliad petaent yn cael eu cyhoeddi. Byddai'r manylion a gynhwysir yn yr adroddiad yn galluogi i bobl a chanddynt fwriad o dendro i nodi'r symiau o arian sydd wedi'u cynnwys yn y gyllideb ar gyfer elfennau penodol o'r gwaith. Gallai'r wybodaeth hon eu hannog i gyflwyno bid am bris uwch nag y byddent wedi'i gyflwyno fel arall. Mae'r ffigurau manwl yn rhoi'r cyfansymiau a nodir yn y Crynodeb Gweithredol a atgynhyrchir yn llawn. Mae'r Prif Ysgrifennydd wedi darparu copi LLAWN (ar sail "Cyfrinachol at ddibenion Masnachol") o adroddiad Turner a Townsend i bob un o Arweinwyr y Pleidiau a'r Llywydd er mwyn eu sicrhau nad yw'r adroddiad llawn yn cael ei gelu.

Adroddiad Archwilydd Cyffredinol Cymru/Y Swyddfa Archwilio Genedlaethol

8. Mae'r Archwilydd Cyffredinol wedi darparu llythyr yn nodi ei ganfyddiadau ynghylch y broses o ddarparu ac ystyried Gwerthusiadau Economaidd y dewisiadau ar gyfer lleoliad y Cynulliad yng Nghaerdydd.

9. Ei gasgliadau oedd:-

- bod seiliau cadarn i'r Gwerthusiadau Economaidd
- y byddai dadansoddiad sensitifrwydd pellach wedi bod o ddefnydd
- bod rhai o'r costau ar gyfer Neuadd y Ddinas yn rhy gynnil
- bod y penderfyniad i leoli'r Cynulliad yn y Bae yn gywir yn seiliedig ar y ffeithiau a oedd ar gael ar y pryd
- bod ei ddadansoddiad sensitifrwydd ei hun yn cadarnhau fod y lleoliad yn y Bae yn parhau ar frig y dewisiadau.

10. Mae copi o'i lythyr at yr Ysgrifennydd Parhaol wedi'i amgáu yn Atodiad B.

Adroddiad yr Archwiliad Mewnol

11. Mae'r Archwiliad Mewnol wedi adolygu costau'r project gan gynnwys costau diddymu'r project. Eu canfyddiadau yw:-

- £1,082,082 yw'r ffioedd hyd yma ar gyfer y gwaith dylunio a rheoli'r project
- £119,482 oedd cost y gystadleuaeth ddylunio
- £172,560 yw'r costau staffio hyd yma (nad ydynt fel rheol yn cael eu cynnwys mewn dadansoddiad costau)
- y byddai costau pellach o tua £600,000 yn cronni petai'r project yn cael ei ddiddymu

12. Nid yw hyn yn cynnwys unrhyw hawliadau am iawndal a allai ddeillio o'r penderfyniad i ddiddymu'r project.

13. Yr oedd yr Archwiliad Mewnol hefyd yn edrych ar y strwythur a'r trefniadau presennol ar gyfer rheoli'r project, a chawsant eu bodloni bod y trefniadau hynny'n addas ac yn gadarn.

<u>Y Dewisiadau</u>

14. Er y byddai'n fanteisiol bod mor agos at Barc Cathays, ni ystyrir bellach fod lleoliad Neuadd y Ddinas yn ymarferol oherwydd y gost, a'r ffaith na fyddai ar gael gan fod 500 o staff y Cyngor yn ôl yno'n gweithio. Edrychwyd ar leoliadau eraill yng Nghaerdydd ac eithrio'r Bae, ond cafodd y dewisiadau hynny hefyd eu bwrw o'r neilltu. Mae'n annhebygol bellach y bydd modd adeiladu adeilad y Siambr gryn bellter o swyddfeydd yr Aelodau. Byddai'n golygu hefyd is-osod Tŷ Crughywel os eid ati i adeiladu un adeilad ar gyfer y Siambr a'r swyddfeydd yn rhywle arall.

15. Bydd yr opsiynau a ganlyn yn cael eu hystyried yn yr adolygiad:

A. Gwneud dim
B. Parhau â chynnig Partneriaeth Richard Rogers (RRP)
C. Adeiladu adeilad arall llai ar safle gwreiddiol 1E gan ddefnyddio pensaer llai adnabyddus
D. Gwella'r siambr bresennol yn Nhŷ Crughywel
E, Adeiladu siambr newydd ar bileri ym maes parcio Tŷ Crughywel a gwella'r Ystafelloedd Pwyllgora sydd ar gael yn Nhŷ Crughywel drwy addasu'r siambr bresennol
(Mae Partneriaeth Richard Rogers wedi paratoi braslun o gynllun ychydig yn wahanol yn y maes parcio ond mae'n rhy gynnar i ddweud a yw'n gynllun addas ac a yw'r costau'n dderbyniol. Gellid ei ystyried ymhellach petai'r Cynulliad yn penderfynu dewis opsiwn y maes parcio mewn egwyddor).

16. Rhoddir manylion pob Opsiwn ynghyd â disgrifiad byr ohono a'r costau a'r amserlen yn y paragraffau a ganlyn. Ceir yn y tabl isod grynodeb o'r costau a'r amserlen.

Opsiwn	Amcangyfrif o'r gost gyfalaf	Cost Bresennol Net (N P C)	Dyddiad cwblhau
A	1.7	57.6	Ar unwaith
B	26.9 (ynghyd â £0.6m ar gyfer y rhaglen estynedig)	76.9 (77.3)	Ionawr 2003 Medi 2003
C	18.2	71.7	Ionawr 2004
D	21.2	84.0	Medi 2003
E	13.5	72.1	Ionawr 2003 Siambr Medi 2003 ystafelloedd

17. Mae'r holl gyfrifiadau NPC yn cynnwys y costau a gododd eisoes wrth baratoi Tŷ Crughywel. Nid yw'r ffigurau cyfalaf ar gyfer C, D ac E yn cynnwys y gwariant ofer o £1.7m a fyddai'n codi pe rhoddid y gorau i Opsiwn B ond mae wedi'i gynnwys yn y cyfrifiadau NPC ar gyfer pob opsiwn arall. Mae costau refeniw'n ymwneud ag adleoli'r adeilad wedi'u cynnwys yn y cyfrifiadau NPC ar gyfer Opsiynau C, D ac E a bydd y costau hynny'n effeithio gryn dipyn ar y ffigurau.

18. **Opsiwn A**

Disgrifiad: parhau i ddefnyddio'r Siambr a'r Ystafelloedd Pwyllgora yn Nhŷ Crughywel.

Costau: Byddai'n rhaid dileu'r £1.7m a fuddsoddwyd yn y cynnig presennol. Mae'n bosibl y byddai'n rhaid talu iawndal i Grosvenor Waterside, er nad oes modd gwybod faint.

Costau Presennol Net (NPC): £57.6

Amserlen: Ar gael ar unwaith.

19. **Opsiwn B**

Disgrifiad: Adeiladu cynnig RRP yn ôl y cynllun presennol ar Safle 1E wedi'i ymestyn**.**

Costau: Tua £26.9 m (gan gynnwys arian wrth gefn) yn ôl ffigurau T&T. Gallai gostio £0.6m yn fwy os estynnir y cyfnod adeiladu/caffael yn unol ag argymhelliad T&T ond fe fyddai hynny'n esgor ar fwy o sicrwydd o ran y costau.

NPC: £76.9 miliwn neu £77.3 miliwn gyda rhaglen estynedig.

Amserlen: Pe penderfynid ailgychwyn y project ar unwaith gellid defnyddio'r adeilad erbyn:

(a) Ionawr 2003 os dewisir y rhaglen wreiddiol
(b) Medi 2003 os dewisir cynnig T&T i estyn y rhaglen

20. **Opsiwn C**

Disgrifiad: Comisiynu Pensaer arall i gynllunio adeilad llai ar safle gwreiddiol 1E

Costau: Y gwariant ofer o £18.2m + 1.7m a wariwyd eisoes ar opsiwn B

NPC: £71.7 miliwn

Amserlen: Ionawr 2004

21. **Opsiwn D**

Disgrifiad: Gwella'r Siambr yn Nhŷ Crughywel drwy gael gwared ar y nenfwd a'r pileri a symud yr oriel gyhoeddus i'r llawr cyntaf**. Rhaid cael caniatâd landlord gan GW.**

Costau: Gwariant ofer o £22.2m + 1.7m.

NPC: £84.0 miliwn

Amserlen: Medi 2003

22. **Opsiwn E**

Disgrifiad: Adeiladu Siambr ar bileri ym maes parcio Tŷ Crughywel gydag atriwm yn ei chysylltu â'r adeilad presennol. Byddai'r Aelodau yn mynd i'r siambr newydd o'r llawr cyntaf. Byddai'r cyhoedd yn mynd i oriel ar yr ail lawr gan ddefnyddio lifft o'r neuadd bresennol. Byddai modd creu Ystafelloedd Pwyllgora gwell drwy addasu'r Siambr bresennol. **Rhaid cael caniatâd landlord gan GW.**

Costau: Costau ofer o £13.5m + 1.7m.

NPC: £72.1 miliwn

Amserlen: **Ionawr** 2003 ar gyfer y Siambr a Medi 2003 ar gyfer yr Ystafelloedd Pwyllgora

23. **Bydd byrddau gwybodaeth ynghylch opsiynau B ac E, sef yr opsiynau y bydd y Cynulliad yn eu trafod, ar gael yn y Neuadd o ddydd Llun 19 Mehefin hyd ddydd Mercher 21 Mehefin 2000. Bydd staff yr Is-adran Gwasanaethau Rheoli ar gael ar yr adegau a ganlyn i ateb cwestiynau'r Aelodau:-**

Dydd Llun 12 Mehefin, 1200 – 1400
Dydd Mawrth 0800 – 0930 a 1200 – 1400
Dydd Mercher 1200 - 1400

Cwestiynau penodol a godwyd gan y Prif Ysgrifennydd a'r Cabinet

24. ***Beth am gost symud staff yr NHS o Dŷ Crughywel?***

Ac eithrio Atebion Iechyd Cymru sydd wedi rhentu ystafelloedd yn Nhŷ Brunel, mae pob uned arall sydd wedi symud o Dŷ Crughywel wedi symud i ystafelloedd gwag sy'n eiddo i'r NHS neu'r Cynulliad neu sy'n cael eu rhentu ganddynt. Mae costau rhent Tŷ Brunel £3 yn is fesul troedfedd sgwâr na Thŷ Crughywel.

25. ***A ellid is-osod Tŷ Crughywel am £15 fesul troedfedd sgwâr?***

Cynhwyswyd cost lawn rhentu Tŷ Crughywel yn y gwerthusiad economaidd. Mae rhywfaint o amheuaeth bellach a ellid is-osod Tŷ Crughywel am £15 fesul troedfedd sgwâr petai'r Cynulliad yn symud oddi yno, gan fod presenoldeb y Cynulliad yn y Bae'n codi gwerthoedd rhentu a chan y bydd Tŷ Crughywel yn cystadlu ag adeiladau newydd sbon sy'n cael eu hadeiladu gerllaw.

26. **A oes modd casglu gwybodaeth am yr amser a wastreffir gan Weision Sifil yn teithio ar y bws rhwng Parc Cathays a Bae Caerdydd?**

Nid oedd amser teithio staff rhwng Parc Cathays a Bae Caerdydd yn rhan o'r gwerthusiad economaidd gwreiddiol, gan mai'r unig gostau ariannol yw £37,000 y flwyddyn i rentu'r bws, a chan nad oedd y ffigwr hwnnw'n arwyddocaol o safbwynt y gwerthusiad. Nid oes costau ariannol eraill i'r Cynulliad pan fydd staff yn teithio rhwng y Parc a'r Bae. Yr unig gostau fyddai costau ymwad o tua £250,000 y flwyddyn, a fyddai, o'u cyfrif ar sail ffigwr y Gost Bresennol Net, yn rhoi cyfanswm o £2.75 miliwn dros y cyfnod cyfan o 17 mlynedd. Tua £900,000 fyddai'r costau ymwad petai staff yn cerdded i Neuadd y Ddinas. Nid yw'r ffigurau hyn mewn gwirionedd yn effeithio ar ganlyniad y gwerthusiadau economaidd.

27***. Sut gododd nifer y staff yn y Bae o 280 i 743?***

Amcangyfrifwyd ar y cychwyn y byddai 60 o Aelodau yn y Bae, ynghyd â 120 o staff cymorth, a 100 o swyddogion yn Ysgrifenyddiaeth y Cabinet a Swyddfa'r Llywydd. Nodir yn y tabl isod y sefyllfa pan gychwynnodd y Cynulliad a'r sefyllfa erbyn hyn, a cheir hefyd ragamcan ar gyfer y dyfodol. Cynhwysir yn y tabl hwn tua 52 o staff sy'n cynorthwyo'r Ysgrifennydd Gwladol, y cyfryngau a staff arlwyo, nad oeddent yn rhan o'r amcangyfrif gwreiddiol.

	Mai 1999	**Medi 1999**	**Rhag 1999**	**Maw 2000**	**Rhagamcan**
Aelodau a'u staff	180	180	180	180	191
Ysg y Cab a Swyddfa'r Wasg	21.00	33.31	54	54	54
Swyddfa'r Llywydd	78	107	116	138	154
Cymorth Corfforaethol	50	55	55	55	66
Swyddfa'r Ysgrifennydd Gwladol	3	7	7	7	7
Y Cyfryngau	28	28	28	28	28
Arlwyo	17	17	17	17	17
Cyfanswm (cyfwerth amser llawn)	**377**	**427**	**457**	**479**	**517**

Y rheswm dros y gwahaniaeth rhwng 517 a 743 yw'r cynnig i ddefnyddio'r lle gwag sy'n weddill yn yr adeilad ar gyfer aelodau eraill o staff y Cynulliad nad ydynt yn ymwneud yn uniongyrchol â gwaith y Cynulliad o ddydd i ddydd gan leihau'r baich ar Barc Cathays.

28. **A ellid defnyddio Caspian Point ar gyfer staff y Cynulliad yn y Bae, a gosod CP1 a CP2, pe baem am gadw'r staff gweinyddol ger y mannau trafod/swyddfeydd yr Aelodau?**

Nid yw Caspian Point yn ddigon mawr i staff y Cynulliad heb ddod o hyd i 200,000 o droedfeddi sgwâr o swyddfeydd ychwanegol neu adeiladu tua 400,000 o droedfeddi

sgwâr o swyddfeydd newydd i adleoli staff yn y Bae. DS Nid ydym yn bwrw ymlaen â hyn.

29. ***Pa mor bell yw adeiladau eraill Llywodraeth y DU o'u Senedd-dai? Sut mae Adeilad y Cynulliad yn cymharu â datblygiadau eraill o ran maint a chostau?***

O ran pellter, yng Ngogledd Iwerddon gellir cerdded i bobman mewn 2 funud. Yn San Steffan gall pob Gweinidog yrru i'r Senedd mewn 8 munud, gyda'r swyddogion yn gweithio ymhellach i ffwrdd. Yn yr Alban, mae rhai Gweinidogion a'u staff yn gweithio yn Glasgow ac yn teithio tua 46 milltir i Senedd yr Alban yng Nghaeredin. Mae'r rhan fwyaf o'r staff yn gweithio yn Victoria Quay, tua 3 milltir o adeilad Senedd yr Alban.

<u>Cymharu â Holyrood a Portcullis House, San Steffan:</u>

Yr Alban

30. Mae Senedd yr Alban yn cyfarfod ar hyn o bryd mewn adeiladau dros dro yn The Mound. Mae 7 adeilad ar y safle ac mae felly'n anodd iawn i Aelodau'r Senedd, eu staff a'r staff Seneddol symud yn gyson o adeilad i adeilad. Bydd adeilad newydd parhaol Senedd yr Alban ar safle Holyrood.

31. Bydd mwy o le o lawer yn yr adeilad newydd, a bydd yn haws i'r cyhoedd fynd iddo. Yr amcangyfrif gwreiddiol o gost yr adeilad oedd £50 miliwn. Mae costau'r adeilad wedi codi am sawl rheswm: (1) y cynnydd yn arwynebedd gros yr adeilad ar gyfer nifer y staff sydd nawr yn ofynnol gan y Senedd, (2) mwy o le i symud o gwmpas yr adeilad a (3) newidiadau i fynedfa'r adeilad. Yr amcangyfrif ar hyn o bryd yw £230 miliwn, ac mae Senedd yr Alban wedi cytuno ar hynny. Disgwylir y bydd yr adeilad wedi'i gwblhau ym mis Rhagfyr 2002.

San Steffan

32. Portcullis House yw'r adeilad Seneddol newydd yn San Steffan, a gymeradwywyd gan y Tŷ ym 1992. Fe;i cynlluniwyd gan Syr Michael Hopkins a bydd modd i'r holl Aelodau gael swyddfa ar y Stad Seneddol am y tro cyntaf. Bydd yn cynnwys:

Llawr daear	Ffreutur, Swyddfa'r Post, Swyddfa Bleidleisio, Swyddfa'r Llyfrgell
Llawr Cyntaf	25 o Ystafelloedd Pwyllgora a Chynadledda, 4 ohonynt yn ystafelloedd Pwyllgorau Dethol, 2 ystafell aml-bwrpas, nifer o ystafelloedd cyfarfod ac ystafelloedd cyfweld a 2 ystafell ar gyfer cyfweliadau teledu
Lloriau 2-6	210 o swyddfeydd i'r aelodau Swyddfeydd i 200 o staff

Disgwylir y bydd modd defnyddio'r adeilad erbyn dechrau 2001 fan bellaf. Y gost fydd £235 miliwn.

	Defnydd yr adeilad	Maint yr adeilad	Amcangyfrif y gost

Adeilad Holyrood, Yr Alban	Tua 1000 o staff ac Aelodau Siambr i 129 o Aelodau, cyfleusterau'r cyfryngau, staff yr Aelodau a gwasanaethau cymorth Seneddol	23,000 metr sgwâr	£230 miliwn
Portcullis House, San Steffan	Swyddfeydd i'r Aelodau a'u staff, Ystafelloedd Pwyllgora a Chynadledda y gall y cyhoedd fynd iddynt	22,811 metr sgwâr	Cyfanswm o £235 miliwn gan gynnwys ffioedd proffesiynol, dodrefn a ffitiadau a TAW Bydd £2,000 yn cael ei wario ar ddodrefnu swyddfeydd yr Aelodau
Adeilad y Cynulliad, Bae Caerdydd	60 o Aelodau yn y Siambr, 3 ystafell bwyllgora, cyfleusterau cyhoeddus. Ystafelloedd i'r Aelodau a'r staff yn adeilad Tŷ Crughywel	2,559.3 metr sgwâr	£22.8 miliwn

Yr Is-adran Gwasanaethau Rheoli
8 Mehefin 2000

1. Crynodeb Gweithredol

Gellir crynhoi prif gasgliadau'r adolygiad fel a ganlyn:-

- Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael, a lefel datblygiad y dylunio ar hyn o bryd, yr ydym wedi dod i'r casgliad bod cost y project yn debygol o fod ychydig yn uwch na Chyfanswm Cyllideb y Project (gan gynnwys y gronfa wrth gefn o 15%) a nodwyd gan y Cynulliad Cenedlaethol.

- Mae yna nifer sylweddol o beryglon masnachol ac os gwireddir y rheiny, gellid achosi 'risg debygol uchaf' o £5.2m yn fwy na Chyfanswm Cyllideb y Project (gan gynnwys cronfa wrth gefn y project).

- Credwn felly y bydd costau'r project yn amrywio o £26.9m i £32.1m ar sail y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd a thrwy ddefnyddio proses asesu risg gydnabyddedig.

- Mae yna gyfleoedd i liniaru'r peryglon hyn ac felly leihau ystod y costau ar gyfer y project. Yr ydym wedi nodi camau lliniaru a awgrymwyd a 'pherchnogion' y dylai Tîm y Project eu dilysu.

- Yn ein tyb ni, mae yna berygl mawr i gyfnodau'r rhaglen a nodwyd or-redeg beth bynnag fo'r oedi a geir yn sgil atal y gwaith ar hyn o bryd. Ar sail y cymariaethau o safbwynt meincnodau, mae'r cyfnodau a ganiateir ar gyfer dylunio, caffael ac adeiladu yn uchelgeisiol, er bod modd eu cyflawni, o edrych arnynt ar eu pennau eu hunain. Serch hynny, mae maint y gorgyffwrdd rhwng dylunio, caffael ac adeiladu yn eang ac mae perygl sylweddol y ceir oedi. Mae'r gorgyffwrdd hwn hefyd yn achosi perygl posibl sy'n gysylltiedig â chyd-drefnu'r cynllun a'r broses gymeradwyo.

- Mae'n bwysig bod amcanion y project, o safbwynt y dyddiad cwblhau gofynnol a lefel sicrwydd o ran cost, ar sail manylion tendro oddi wrth gontractwyr, yn glir. Mae'r rhaglen bresennol a'r dull caffael arfaethedig yn rhoi sicrwydd 'masnachol' cyfyngedig iawn cyn sicrhau ymrwymiad contractiol.

- Darperir cofrestr risg fanwl ond mae'r risgiau masnachol mwyaf arwyddocaol yn gysylltiedig â'r canlynol:-

  - Egluro a 'pherchnogaeth' ar ystod y project cyfan.
  - Graddfa'r gorgyffwrdd rhwng caffael cynllun ac adeiladu er mwyn bodloni dyddiad cwblhau uchelgeisiol.
  - Ansicrwydd a greir drwy ddogfennau project heb eu cydlynu neu rai amwys, yn bennaf rhwng y Briff a'r Cynigion Dylunio Bras.
  - Statws y gymeradwyaeth i'r cynigion dylunio presennol oddi wrth awdurdodau allanol, yn arbennig diogelwch.

- Gan gymryd mai'r bwriad yw bwrw ymlaen â'r project byddem yn argymell y canlynol:-

  - Ail-gadarnhau ac egluro prif amcanion y project o safbwynt pwysigrwydd y dyddiad cwblhau, a lefel rhagweladwyedd y gost sy'n ofynnol ar bob cam o'r project.
  - Dylid ystyried ymestyn rhaglen y project o safbwynt y camau dylunio a chaffael er mwyn gwella rhagweladwyedd cyn sicrhau ymrwymiad contractiol.
  - Dylai Tîm y Project, yn ei ystyr ehangaf, ddatblygu proses reoli risg strwythuredig a chyfrannu ati. Dylid sefydlu cyd-gytundeb ar y materion, y strategaeth reoli a pherchnogaeth. Dylid categoreiddio arian wrth gefn i gynorthwyo'r drefn reoli.
  - Mae angen sicrhau bod ystod y project cyfan yn glir er mwyn osgoi unrhyw fylchau rhwng costau adeiladu a chostau eraill o fewn y project.
  - Dylid penodi'r Ymgynghorydd Costau'n uniongyrchol gan y Cynulliad Cenedlaethol a dylai'r Ymgynghorydd hwn allu cael gafael ar wybodaeth am holl gostau'r project. Dylai deiliaid cyllideb ar gyfer holl gostau'r project gael eu henwi a dylent fod yn atebol.

- Dylid diweddaru'r Briff i gyd-fynd â datblygiad y cynllun fel ag y mae ar hyn o bryd a chymeradwyaethau Cleientiaid/Cyrff Allanol.

- Dylid egluro statws derbyn carfanau defnyddwyr ac unrhyw gymwysterau neu faterion cysylltiedig ar gyfer datblygu yn y dyfodol, a dylid cynllunio a rhaglennu cyflwyniadau'r dyfodol.

- Dylid datblygu, dogfennu a chytuno ar brosesau rheoli, gweithdrefnau a systemau'r project yn unol â'r amcanion y cytunwyd arnynt ar gyfer y project. Dylid rhoi sylw arbennig i reoli newid a chyfyngau.

- Rhoi dulliau rheoli gwerth a pheirianneg gwerth ar waith er mwyn pennu cyfleoedd i ychwanegu gwerth a lleihau costau'r project.

• Mae angen datblygu'r strategaeth fanwl ar gyfer caffael yn unol ag amcanion clir y project. Dylid ystyried yr egwyddorion y penderfynwyd arnynt yn Adroddiad Latham 1994 ac a ddatblygwyd yn Adroddiad y Tasglu Adeiladu 'Rethinking Construction' a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 1998, yn arbennig mewn perthynas â chyfraniad cyflenwyr.

• Er nad yw'n rhan o'n cylch gorchwyl, yr ydym wedi meincnodi'r cynllun ochr yn ochr â chyfleusterau tebyg o safbwynt perfformiad gweithrediadol a chost unedol. Mae casgliadau manwl i'w cadw'n gyfrinachol, ond serch hynny, gallwn gadarnhau bod y cynllun arfaethedig yn rhoi gwerth rhesymol o safbwynt costau gweithrediadol ac unedol.

Jon Shortridge Ysw
Yr Ysgrifennydd Parhaol
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

Ein Cyfeirnod/Our Reference

Eich Cyfeirnod/Your Reference

Dyddiad/Date 19 Ebrill 2000

ADEILAD Y CYNULLIAD CENEDLAETHOL

Fe gofiwch fy mod ar hyn o bryd yn ystyried materion yn ymwneud â'r trefniadau ar gyfer adeilad y Cynulliad Cenedlaethol. Gofynnodd y Pwyllgor Archwilio i mi wneud hynny yn sgil pryderon a leisiwyd gan y cyhoedd a gwleidyddion.

Bwriedir i'm hadolygiad gwmpasu'r broses gyfan a arweiniodd at y penderfyniad ynghylch cartref terfynol y Cynulliad Cenedlaethol. Rwyf felly wedi edrych ar y ffordd yr aeth swyddogion y Swyddfa Gymreig ati i bennu'r dewisiadau addas ar gyfer adeilad y Cynulliad, y ffordd yr aethpwyd ati i asesu'r dewisiadau hynny a arweiniodd at y penderfyniad i ddewis Bae Caerdydd; a'r ffordd y rheolwyd y project i addasu'r adeilad dros dro yn Nhŷ Crughywel a chynllunio'r adeilad newydd. Fodd bynnag, gan fod y Prif Ysgrifennydd wedi ailgychwyn y drafodaeth ar leoliad parhaol y Cynulliad a chan ei fod wedi galw am adolygu'r dewisiadau ymhellach, bydd yn rhaid i mi gwblhau fy ngwaith pan fydd yr adolygiad pellach hwn ar ben. Bydd hynny, wrth reswm, yn effeithio ar yr amserlen ar gyfer cwblhau fy ngwaith, a'i gyhoeddi.

Yn dilyn trafodaethau rhwng yr Ysgrifennydd Cyllid a'r Swyddfa Archwilio Genedlaethol, a'm trafodaethau innau â Chadeirydd y Pwyllgor Archwilio, cytunais y byddwn yn ysgrifennu atoch ynghylch fy nghanfyddiadau ar y gwerthusiadau economaidd ar y tri safle allweddol yng Nghaerdydd a ystyriwyd o fis Chwefror hyd fis Ebrill 1998, cyn i'r Ysgrifennydd Gwladol bryd hynny benderfynu mai Bae Caerdydd fyddai cartref y Cynulliad Cenedlaethol. Y tri dewis oedd Neuadd y Ddinas, Sgwâr Bute a Glannau'r Brifddinas ym Mae Caerdydd.

Fel y cytunwyd, y tri safle hwnnw'n unig a drafodir yn y llythyr hwn. Ni thrafodir y dewisiadau eraill a ystyriwyd ac a wrthodwyd ar yr un pryd neu'n gynt yn y broses werthuso, er y rhoddir ystyriaeth i'r rheiny yn fy adroddiad terfynol. Daw'r canfyddiadau a nodir yn y llythyr hwn yn sgil archwilio ffeiliau'r Cynulliad ac yn sgil cyfweliadau â swyddogion. Nid wyf wedi cadarnhau'r wybodaeth hon gyda phobl eraill sydd â diddordeb yn hyn.

Gwerthusiadau economaidd y Swyddfa Gymreig

Er mwyn gwneud cymariaethau ariannol, amcangyfrifodd y Swyddfa Gymreig gost bresennol net y gwahanol ddewisiadau gan ddefnyddio'r fethodoleg a'r ffactorau gostyngol a ragnodwyd gan y Trysorlys yn ei 'Lyfr Gwyrdd', *Appraisal and Evaluation in Central Government*, a gyhoeddwyd ym 1997. Mae'r cyfrifiadau'n adlewyrchu amcangyfrif costau rhedeg a chostau cyfalaf pob dewis dros gyfnod o 17 mlynedd (tua 15 mlynedd ar ôl cwblhau'r gwaith ar unrhyw adeilad newydd) namyn unrhyw werth dros ben ar ddiwedd y cyfnod hwnnw. Penderfyniad polisi oedd lleoliad adeilad y Cynulliad, wrth reswm, ac fe'i gwnaethpwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar sail ariannol ac anariannol.

Defnyddiwyd y fethodoleg werthuso'n gyson ar gyfer pob dewis. Fodd bynnag, deillia'r brif amheuaeth yn sgil fy adolygiad o'r ffaith na chynhaliwyd dadansoddiad o sensitifrwydd i asesu tebygolrwydd posibl a maint unrhyw risg sydd ynghlwm wrth bob dewis. Argymhellir gwerthusiad o'r fath yng nghanllawiau'r Trysorlys i asesu risg projectau. Mae'r dechneg hon yn asesu'r prif risgiau sydd ynghlwm wrth broject i sicrhau na fyddai newid tybiaethau allweddol yn andwyol yn dileu dichonoldeb hanfodol y project. Y prif dybiaethau y tro hwn oedd newidiadau i'r costau cyfalaf neu i faint o le fyddai ei angen. Mae swyddogion y Cynulliad yn amcangyfrif bod cost yr adeilad newydd ym Mae Caerdydd wedi codi 90 y cant ers yr amcangyfrif gwreiddiol o £12 miliwn. Rhagwelir bellach y bydd yn costio £22.8 miliwn; ac mae angen 66 y cant yn fwy o le ar y Cynulliad nag oedd ei angen yn wreiddiol, sef cynnydd o 72,840 o droedfeddi sgwâr i tua 121,000 o droedfeddi sgwâr.

Byddai dadansoddiad o sensitifrwydd o'r math a argymhellir gan y Trysorlys wedi bod yn fuddiol o safbwynt asesu effaith y risgiau hyn ar bob dewis. Y tro hwn, fodd bynnag, rydym wedi cynnal asesiad o sensitifrwydd i asesu effaith cynnydd yn y costau cyfalaf ar y gwaith adeiladu ac addasu (ar sail cynnydd o 50 y cant a chynnydd o 100 y cant). Roedd y dadansoddiad hwn yn ffafrio'r dewisiadau ym Mae Caerdydd, yn hytrach na'r ddau safle arall, gan fod y costau cyfalaf disgwyliedig yn gymharol isel.

Y costau a'r manteision

Cafodd y Swyddfa Gymreig gymorth i baratoi gwerthusiadau economaidd gan Ymgynghorwyr Eiddo’r Ystad Sifil (PACE), un o asiantaethau’r llywodraeth sy’n rhoi cyngor proffesiynol annibynnol i adrannau’r llywodraeth ar brojectau eiddo mawr. Cafwyd cyngor technegol pellach gan Symonds, cwmni rheoli eiddo proffesiynol y Swyddfa Gymreig, a chan ymgynghorwyr annibynnol y gofynnwyd iddynt roi cyngor ar agweddau penodol ar y dewisiadau a ystyriwyd, megis costau adeiladu a thrafodaethau eiddo.

Techneg yw gwerthuso economaidd i gymharu dewisiadau o safbwynt ariannol, ac felly ni chyfrifodd y Swyddfa Gymreig rai costau a fyddai yn eu tyb hwy ynghlwm wrth bob dewis. Er enghraifft, ni chyfrifwyd costau diogelwch, ac ar gyfer y safleoedd yng Nghaerdydd, ni chyfrifwyd chwaith gostau teithio o safle i safle, gan y tybid y byddai’r costau hynny ar y cyfan yr un fath ar gyfer pob dewis. Fodd bynnag, ar gais y Prif Ysgrifennydd, mae swyddogion y Cynulliad wrthi’n asesu costau teithio’r safleoedd yng Nghaerdydd ar hyn o bryd.

Roedd yn rhaid gwneud tybiaethau ynghylch costau a threfniadau ar gyfer rhai agweddau ar y gwerthusiad, ac er mai dyna’r wybodaeth orau bryd hynny, nid oedd modd ei chadarnhau. Yn ogystal, gan fod pob safle’n cynnig cyfleusterau gwahanol iawn a chan y byddai angen mwy o waith a datblygu ar rai, nid oedd modd cymharu’r safleoedd yn ariannol ar sail gwbl gydradd. Mae angen trin y ffigyrau y cyfeirir atynt yma felly’n ofalus iawn gan eu bod yn dibynnu i raddau helaeth ar amcangyfrifon a wnaethpwyd adeg y dadansoddiad a chan na fyddai cyfleusterau pob dewis yn union yr un fath.

Canlyniad y gwerthusiadau economaidd

Dangosir yn y tabl isod gostau cyfalaf, costau rhedeg blynyddol a chost bresennol net pob dewis wedi’i gostio ar y tri safle allweddol dros y cyfnod gwerthuso. Mae’r costau hyn yn seiliedig ar y gwerthusiadau a gyflwynwyd i’r Ysgrifennydd Gwladol ar 27 Chwefror 1998. Dyna pryd yr ystyriwyd y tri dewis gyda’i gilydd ddiwethaf. Addaswyd y gwerthusiadau wedi hynny ac fe’u mireiniwyd wrth i wybodaeth newydd ddod i law ac wrth i’r trafodaethau fynd rhagddynt.

Dewis	Cost gyfalaf (£m)	Costau rhedeg blynyddol	Cost bresennol net (NPC	Safle yn ôl NPC

		(£m)	) **(£m)**	
Neuadd y Ddinas 1: Prynu'r safle (gan gynnwys costau cyfalaf o £15.1 miliwn wedi'u gohirio i flwyddyn 7)	39.4	1.7	47.4	6
Neuadd y Ddinas 2: Dewis prydles Hampton Trust	4.5	4.6	47.7	7
Neuadd y Ddinas 3: Dewis prydles MEPC/Grimley	4.5	4.2	45.0	4
Neuadd y Ddinas 4: Cyfnewid â Thŷ Crughywel (gan gynnwys costau cyfalaf o £11.2 miliwn wedi'u gohirio i flwyddyn 7)	28.3	3.9	49.6	8
Sgwâr Bute	50.5	1.4	58.8	9
Bae Caerdydd 1: Rhentu Tŷ Crughywel; prynu tir a chodi adeilad newydd	17.9	2.3	38.7	1
Bae Caerdydd 2: Rhentu Tŷ Crughywel ac adeilad newydd	5.0	4.0	45.2	5
Bae Caerdydd 3: Fel Bae Caerdydd 1 ynghyd â phrynu Adeilad y Pierhead	19.5	2.4	40.9	2
Bae Caerdydd 4: Fel Bae Caerdydd 1 ynghyd â rhentu Adeilad y Pierhead ar brydles 15 mlynedd	17.9	2.6	42.0	3

Ceir esboniad mwy manwl ar y dewisiadau hyn isod. Fodd bynnag, ar sail y gwerthusiadau economaidd hyn, penderfynodd Ysgrifennydd Gwladol Cymru bryd hynny ar Fae Caerdydd (opsiwn 4) sef prydlesu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead a phrynu tir

i godi adeilad newydd ar gyfer siambr y Cynulliad. Bryd hynny, roedd yr Ysgrifennydd Gwladol yn rhagweld y byddai swyddfeydd y Cabinet a deiliaid swyddi allweddol eraill y Cynulliad yn Adeilad y Pierhead.

Neuadd y Ddinas, Caerdydd

Safle Neuadd y Ddinas oedd y dewis cyntaf yn gartref parhaol i'r Cynulliad newydd. Fodd bynnag, bu trafodaethau i gytuno ar bris gwerthu'n aflwyddiannus. Rhoddodd y Prisiwr Dosbarth bris o £3.5 miliwn ar Neuadd y Ddinas ar y farchnad agored. Dyna sail arferol gwerthiant rhwng prynwr parod a gwerthwr parod yn y sector cyhoeddus. Nid oedd yr Ysgrifennydd Gwladol bryd hynny'n fodlon talu mwy na hynny am brynu adeilad gan gorff cyhoeddus. Nid oedd Cyngor Sir Caerdydd yn derbyn sail y prisiad hwnnw. Roeddent o'r farn y dylent dderbyn gwerth llawn adfer cyfleusterau cyfwerth â rhai Neuadd y Ddinas.

Gan na fu modd cytuno ar bris gwerthu penderfynodd y Swyddfa Gymreig ym mis Tachwedd 1997 y dylid ailgychwyn y drafodaeth ar leoliad y Cynulliad. Cyflwynodd Cyngor Sir Caerdydd y cynigion a ganlyn ar gyfer lleoli'r Cynulliad yn Neuadd y Ddinas:

a. prynu'r safle am £3.5 miliwn ond gyda manteision ariannol ychwanegol megis grantiau uniongyrchol ychwanegol i'r Cyngor a oedd yn werth £7.5 miliwn yn ôl y Swyddfa Gymreig bryd hynny;

b. dwy bartneriaeth rhwng y sector preifat a chyhoeddus yn cynnwys Hampton Trust ac MEPC Grimley. O dan y cynigion hyn, byddai Cyngor Sir Caerdydd yn gwerthu prydles hir i'r datblygwyr, a fyddai'n rhentu'r adeilad i'r Cynulliad. Yn y ddau achos, roedd y Swyddfa Gymreig yn anfodlon ynghylch natur y gwaith dan sylw ac ni chredai y byddai'r costau a amcangyfrifwyd yn ddigon i ariannu'r gwaith yr oedd ei angen. Felly ychwanegwyd £14.2 miliwn (cost bresennol net) wrth gefn ar gyfer gwaith ychwanegol;

c. dewis cyfnewid eiddo a fyddai'n golygu bod y Cynulliad yn cael Neuadd y Ddinas yn rhad ac am ddim yn gyfnewid am ddigon o le yn Nhŷ Crughywel i'r 500 o staff a fyddai'n gorfod symud o Neuadd y Ddinas. O dan y cynnig hwn, byddai'r Cynulliad yn talu'r holl gostau – ar gyfer Neuadd y Ddinas a Thŷ Crughywel – am bum mlynedd.

Mae'n amlwg y byddai'r ddau ddewis prydlesu wedi bod yn rhatach o lawer pe na bai'r Swyddfa Gymreig wedi priodoli'r taliadau ychwanegol – i dalu'r holl gostau caffael neu i ganiatáu digon o arian i dalu costau adnewyddu. Fodd bynnag, ar sail y dystiolaeth

oedd ar gael, credaf ei bod yn rhesymol cynnwys y costau hyn (er ei bod yn anodd cyfrif y ffigurau) ac y byddai cost bresennol net y dewisiadau hyn wedi bod yn afrealistig o isel hebddynt.

Mae'n bosibl hefyd na noddodd y gwerthusiadau economaidd gost ddigon uchel ar gyfer gwella'r ystafelloedd yn Neuadd y Ddinas. Comisiynodd y Swyddfa Gymreig arolwg ffurfiol o amodau Neuadd y Ddinas a oedd yn dangos bod angen buddsoddi'n helaeth yn y strwythur ac yn y gwasanaethau mecanyddol a thrydanol er mwyn bodloni anghenion y Cynulliad. Roedd y canfyddiadau hyn yn gyson ag adroddiad a baratowyd gan Gyngor Sir Caerdydd ym mis Mawrth 1997. Ystyrid bod Siambr y Cyngor yn Neuadd y Ddinas yn anaddas ar gyfer Cynulliad modern (er enghraifft, oherwydd y cyfyngiadau ar fynediad i'r cyhoedd a phobl anabl; a darparu TG i'r Aelodau) ac ystyrid bod angen codi siambr newydd ar gyfer y Cynulliad (yn y Neuadd Wledda fwy na thebyg). Byddai angen cryn fuddsoddi i ailwampio hen systemau mecanyddol a thrydanol a gwneud gwaith addurno, adfer a thirlunio allanol yn gyffredinol. Amcangyfrifodd y Swyddfa Gymreig bryd hynny y byddai'n costio cyfanswm o £22 miliwn o leiaf, a seiliwyd y gwerthusiadau economaidd ar hynny. Fodd bynnag, amcangyfrif Symonds, cwmni rheoli projectau'r Swyddfa Gymreig, oedd £25 miliwn a byddai wedi bod yn ddoethach defnyddio'r ffigwr hwnnw.

Roedd y gwerthusiadau economaidd ar gyfer y dewis cyntaf (prynu'r safle) a'r pedwerydd (cyfnewid â Thŷ Crughywel) yn tybio mai gwaith hanfodol yn unig fyddai'n cael ei wneud ar unwaith ac y byddai'r rhan fwyaf o gostau gwella'r adeilad yn cael eu gohirio hyd flwyddyn 7. Roedd hyn yn adlewyrchu cais gan yr Ysgrifennydd Gwladol bryd hynny i edrych ar ffyrdd o gadw'r costau cychwyn dechreuol at tua £17 miliwn, sef yr amcangyfrif yn y Papur Gwyn ar ddatganoli. Fodd bynnag, roedd gohirio'r gwaith fel hyn yn golygu na fyddai ansawdd yr adeilad na'r cyfleusterau cystal â dewisiadau Sgwâr Bute a Bae Caerdydd, a oedd yn seiliedig ar adeiladau o safon uchel o'r cychwyn. Rwyf i'n amcangyfrif y byddai cost bresennol net dewisiadau Neuadd y Ddinas wedi codi rhwng £2 filiwn a £3 miliwn o gynnwys y costau cyfalaf llawn ar gychwyn y cyfnod gwerthuso.

Sgwâr Bute

Y dewis yn Sgwâr Bute oedd codi adeilad i'r Cynulliad ar ddarn o dir a oedd yn eiddo i Gorfforaeth Datblygu Bae Caerdydd ac a fyddai felly ar gael i'r Ysgrifennydd Gwladol yn ddi-dâl. Roedd y dewis wedi'i gostio'n golygu y gellid codi adeilad sylweddol, tua 80,000 o droedfeddi sgwâr, a fyddai'n cynnig yr holl gyfleusterau yr oedd eu hangen. Roedd amcangyfrif cost gyfalaf yr adeilad hwn yn fwy drud na'r dewisiadau eraill i godi adeilad newydd a ystyriwyd ar yr un pryd (yng Nglanfa Iwerydd a Prospect Place ym Mae Caerdydd). Cafwyd yr esboniadau a ganlyn gan PACE:

- roedd y cysyniadau y gofynnwyd iddynt am bris ar eu cyfer yn anarferol a byddent wedi bod yn anodd ac yn ddrud eu codi;

- byddai angen dargyfeirio carthffos o dan y safle;

- byddai angen meysydd parcio tanddaearol drud a ffyrdd ymadael ac ymuno. Roedd y safle'n fach ac efallai y byddai angen tir ychwanegol, a fyddai wedi ychwanegu at y gost.

Credai'r Swyddfa Gymreig bod nifer o broblemau gweithredol hefyd ynghlwm wrth Sgwâr Bute. Byddai'r safle wedi bod ar ynys gymharol fechan gyda chryn dipyn o draffig yn llifo bob ochr iddi. Byddai wedi bod yn un o'r cyffyrdd traffig prysuraf yng Nghymru. O ganlyniad, byddai wedi bod yn anodd ac yn gostus i'r cyhoedd fynd i safle'r Cynulliad.

Byddai cryn beryglon hefyd ynghlwm â'r safle gan y byddai wedi bod yng nghanol datblygiadau newydd. Nid oedd modd pennu graddfa'r gwaith datblygu'n bendant gan bod y datblygwyr yn ceisio trefnu rhywfaint o rag-osod cyn codi adeiladau newydd. Byddai'n anodd rheoli'r gwaith adeiladu ac efallai y byddai'n parhau am rai blynyddoedd wedi i'r Cynulliad symud yno.

Glannau'r Brifddinas, Bae Caerdydd

Wedi ystyried y gwerthusiadau economaidd a'r ystyriaethau anariannol, penderfynodd ysgrifennydd Gwladol Cymru bryd hynny ar 28 Ebrill 1998 mai Bae Caerdydd fyddai cartref y Cynulliad newydd. Dewisodd y pedwerydd dewis ym Mae Caerdydd a oedd yn cynnwys:

- addasu Tŷ Crughywel i greu siambr ac ystafelloedd pwyllgora dros dro i'r Cynulliad yn ogystal â swyddfeydd parhaol i'r Aelodau a staff;

- adeilad newydd yn cynnwys siambr, ystafelloedd pwyllgora a mannau cyhoeddus i'w godi ar ddarn o dir gwag ger Tŷ Crughywel;

- Adeilad y Pierhead, y bwriedid iddo'n wreiddiol gynnwys swyddfeydd y Cabinet a deiliaid swyddi allweddol eraill y Cynulliad, ac a fydd nawr yn ganolfan addysg a gwybodaeth gyhoeddus ac yn cynnwys rhagor o swyddfeydd i'r Cynulliad.

Ni roddodd y gwerthusiadau economaidd ar ddewisiadau Bae Caerdydd ddarlun teg o'r costau cyfalaf. Roedd y pedwar dewis yn cynnwys £0.5 miliwn i wneud gwaith "galluogi" i addasu Tŷ Crughywel yn gartref dros dro i'r Cynulliad. Fodd bynnag, bwriedid i lawer o'r cyfleusterau yn Nhŷ Crughywel fod yn rhai parhaol – megis swyddfeydd i'r Aelodau a swyddogion, a chyfleusterau darlledu – ac roedd y ffigwr hwn yn rhy isel o lawer. Yn wir, mae gwaith addasu wedi hynny yn Nhŷ Crughywel wedi costio tua £5.8 miliwn hyd yma.

Nid oedd y trydydd a'r pedwerydd dewis ym Mae Caerdydd (defnyddio adeilad y Pierhead) chwaith yn rhoi ystyriaeth i unrhyw waith adnewyddu i wella safon Adeilad y Pierhead yn ddigonol. Amcangyfrifir bellach y bydd hynny'n costio £1 filiwn.

Ar y llaw arall, efallai bod y gwerthusiadau economaidd wedi trin costau rhentu Tŷ Crughywel yn rhy bwyllog. Roedd y gwerthusiadau economaidd yn cynnwys cost lawn rhentu digon o le yn Nhŷ Crughywel, er y byddai'r Cynulliad yn gyfrifol am dalu'r rhent ar gyfer pob dewis. Byddai canllawiau'r Trysorlys wedi caniatáu cynnwys costau is, sef yr incwm rhent rhagweladwy yn sgil is-osod y lle gwag yn Nhŷ Crughywel pe na bai'r Cynulliad yn mynd yno. Tybir mai dyna werth rhent yr eiddo ar y farchnad a byddai wedi golygu bod y gost bresennol net tua £1 filiwn yn llai na'r ffigyrau a ddangosir uchod.

Mae'r cytundeb a gafwyd rhwng yr Ysgrifennydd Gwladol a Grosvenor Waterside yn y pen draw'n cynnwys y telerau a ganlyn:

- prynu rhan o'r tir sy'n eiddo i Grosvenor Waterside am £1 (a chodi'r adeilad newydd ar y tir);

- estyn yr 20 mlynedd sy'n weddill ar brydles Tŷ Crughywel i 25 mlynedd, gydag opsiwn i ychwanegu 25 mlynedd eto ar ddiwedd y cyfnod, a gohirio'r adolygiad rhent presennol am bum mlynedd;

- prydles 15 mlynedd ar adeilad y Pierhead gydag opsiwn i brynu ym mhum mlynedd gyntaf y denantiaeth;

- byddai'r Swyddfa Gymreig yn ildio 200 o'r 400 o leoedd parcio ar gyfer Tŷ Crughywel, er na fyddai effaith hyn yn cael ei theimlo am sawl blwyddyn gan y byddai lleoedd parcio eraill ar gael ar safleoedd cyfagos.

Casgliad

Dyma fy nghasgliadau yn sgil fy nadansoddiad o'r gwerthusiadau economaidd ar y tri safle yng Nghaerdydd yn Neuadd y Ddinas, Sgwâr Bute a safle Glannau'r Brifddinas ym Mae Caerdydd:

- Gwnaeth y Swyddfa Gymreig bryd hynny ddefnydd da o gyngor technegol proffesiynol wrth werthuso'r tri dewis.

- Roedd y gwerthusiadau economaidd yn rhai cadarn ar y cyfan ac roeddent yn rhoi sylfaen dda ar gyfer cymharu'r tri safle. Er na chafwyd darlun teg o rai costau – megis cost adnewyddu Neuadd y Ddinas a'r gwaith "galluogi" i addasu Tŷ Crughywel – mae'n annhebygol y byddai'r rhain wedi effeithio mewn gwirionedd ar y ffordd yr aseswyd y dewisiadau.

- Byddai wedi bod yn ddoeth i'r Swyddfa Gymreig bryd hynny gynnal dadansoddiad o sensitifrwydd y dewisiadau er mwyn asesu effaith y prif risgiau ar ddichonoldeb y projectau. Mae'r cynnydd yng nghostau'r dewisiadau a ddewiswyd a'r ffaith bod angen mwy o le ar y Cynulliad yn dangos gwerth techneg o'r fath. Fodd bynnag, y tro hwn, dengys fy nadansoddiad i o'r costau cyfalaf na fyddai dadansoddiad o'r fath wedi effeithio ar y ffordd yr aseswyd y tri safle.

Rwy'n mawr obeithio y bydd y llythyr hwn o fudd i chi. Wrth reswm, rhaid darllen yr adroddiad llawn cyn gallu llwyr werthfawrogi'r holl faterion hyn. Bwriedir i'r llythyr hwn gynorthwyo'ch adolygiad, ac nid yw'n archwiliad terfynol o rinweddau'r gwerthusiadau economaidd.

Rwy'n anfon copi o'r llythyr hwn at Janet Davies AC, Cadeirydd y Pwyllgor Archwilio.

JOHN BOURN

Cymeradwywyd gan Syr John Bourn ac fe'i llofnodwyd ac yntau'n absennol