



**TREFNIADAU  
ADEILADAU CYNULLIAD  
CENEDLAETHOL CYMRU**



**TREFNIADAU  
ADEILADAU CYNULLIAD  
CENEDLAETHOL CYMRU**

Adroddiad gan y Swyddfa Archwilio

Genedlaethol ar ran Archwilydd

Cyffredinol Cymru.

2 Tachwedd 2000

**Paratowyd yr adroddiad hwn i'w gyflwyno i Gynulliad Cenedlaethol Cymru o dan o Ddeddf Llywodraeth i Gymru 1998.**

**John Bourn  
Archwilydd Cyffredinol Cymru**

**Cynulliad Cenedlaethol Cymru  
Bae Caerdydd  
Caerdydd  
CF99 1NA**

**2 Tachwedd 2000**

**Mae Archwilydd Cyffredinol Cymru yn hollol annibynnol o'r Cynulliad Cenedlaethol. Mae'n ardystio cyfrifon y Cynulliad a'i gyrff nodedig cyhoeddus cysylltiedig; ac mae ganddo awdurdod statudol i adrodd i'r Cynulliad ar y cynildeb, effeithlonrwydd ac effeithioldeb sydd gan y Cynulliad a'i gyrff cyhoeddus nodedig wrth ddefnyddio ei adnoddau i gyflawni ei weithrediadau.**

**Paratowyd yr adroddiad hwn ar gyfer Archwilydd Cyffredinol Cymru gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru.**

**Os am fwy o wybodaeth am Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru cysylltwch â:**

**Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru  
23-24 Plas-y-Parc  
Caerdydd  
CF10 3BA**

**Tel: 029 20 37 8661**

**e-bost: [ian.summers@nao.gsi.gov.uk](mailto:ian.summers@nao.gsi.gov.uk)  
[gillian.body@nao.gsi.gov.uk](mailto:gillian.body@nao.gsi.gov.uk)**

**Cyfeiriad safle'r Wê: <http://www.acc.cymru.gov.uk/dangoseg.htm>**

# CYNNWYS

<b>Crynodeb Gweithredol</b>	<b>1</b>
<b>Rhan 1: Cyflwyniad</b>	<b>5</b>
<b>Rhan 2: Y Penderfyniad i Leoli ym Mae Caerdydd</b>	<b>8</b>
<b>Rhan 3: Rheoli Project a Chaffael</b>	<b>26</b>
<b>Rhan 4: Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead</b>	<b>36</b>
<b>Rhan 5: Yr Adeilad Newydd</b>	<b>42</b>
<b>Appendix I</b>	
Gofynion swyddfeydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru	54

© Lluniau ar y clawr blaen:

Pen - Llun y pensaer o'r adeilad newydd (Richard Rogers Partnership)

Canol - Ty Crughywel (Cynulliad Cenedlaethol Cymru)

Gwaelod - Adeilad Pierhead (Cynulliad Cenedlaethol Cymru)



# CRYNODEB GWEITHREDOL

**1** Mae'r adroddiad hwn yn ystyried y gwaith a wnaed gan y Swyddfa Gymreig ac, ar ôl datganoli, gan y Cynulliad newydd i gaffael a pharatoi adeilad sy'n addas i fod yn gartref i Gynulliad Cenedlaethol newydd Cymru.

**2** Ar adeg cyhoeddi'r adroddiad hwn, mae gan Aelodau'r Cynulliad a'r staff cynorthwyol swyddfeydd yn Nhŷ Crughywel, sef adeilad swyddfa modern ym Mae Caerdydd. Mae'r adeilad hwn hefyd yn darparu Siambr ac Ystafelloedd Pwyllgora dros dro i'r Cynulliad. Mae Adeilad y Pierhead gerllaw, sef adeilad Fictoraidd wedi ei restru, yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd er mwyn darparu canolfan gwybodaeth i'r cyhoedd a rhai swyddfeydd ar gyfer y Cynulliad. Ac mae'r gwaith yn mynd yn ei flaen ar adeilad newydd, yn unol â chynllun cwmni penseiri'r Richard Rogers Partnership, a fydd yn gartref newydd i'r Siambr, yr ystafelloedd Pwyllgora, swyddfeydd y pleidiau a swyddogaethau cyhoeddus cysylltiedig.

**3** Mae'r adroddiad hwn yn nodi canlyniadau'r gwaith a wnaed gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru o ran:

- archwilio'r penderfyniad i leoli ym Mae Caerdydd, ac asesu'r gweithdrefnau gwerthuso a ddilynwyd er mwyn ategu'r penderfyniad hwn (Rhan 2);
- arolygu ac asesu digonolrwydd strategaeth y contract a'r systemau rheoli project (Rhan 3);
- arolygu'r cynnydd o ran costau yn y cyllidebau perthnasol (Rhan 4); ac
- arolygu gweithdrefnau'r gystadleuaeth gynllunio ar gyfer yr adeilad newydd a'r rhagolygon cost cyfredol (Rhan 5).

**4** Roedd y Swyddfa Gymreig yn wynebu tasg anodd wrth sicrhau adeilad cwbl weithredol i fod yn gartref i'r Cynulliad newydd mewn pryd i etholiadau'r Cynulliad ar 6 Mai 1999. At hyn, nid oedd unrhyw sicrwydd o ran sut y byddai'r Cynulliad yn gweithredu, neu - yn absenoldeb unrhyw ddefnyddwyr y gellid ymgynghori â hwy - y cyfleusterau y byddai eu hangen arno. Er gwaethaf y cyfyngiadau sylweddol hyn ar y project llwyddodd y Swyddfa Gymreig fodd bynnag i gyflwyno Tŷ Crughywel yn barod i'w feddiannu erbyn y dyddiad uchod. Disgwylid yn wreiddiol i'r adeilad newydd gael ei gwblhau ym mis Ionawr 2003.

**5** Yn wreiddiol disgwylid mai tua £17 miliwn fyddai'r gost untro o gaffael a pharatoi adeilad fel cartref i'r Cynulliad newydd. Disgwylir yn awr mai tua £37.6 miliwn fydd cyfanswm y gost gyfalaf (£41.1 miliwn os cynhwysir y ddarpariaeth wrth gefn ar gyfer yr adeilad newydd sef £3.5 miliwn). Erbyn diwedd mis Medi 2000, gwariwyd cyfanswm o £14.8 miliwn, yn bennaf ar osodiadau yn Nhŷ Crughywel.

## Y penderfyniad i leoli ym Mae Caerdydd

**6** Roedd y penderfyniad terfynol o blaid Bae Caerdydd yn uchafbwynt proses hirfaith o werthuso economaidd a negodi gyda gwahanol berchenogion tir. Canfuom:

- bod y Swyddfa Gymreig wedi gwneud defnydd da o'r cyngor technegol proffesiynol wrth werthuso'r gwahanol opsiynau;
- bod y gwerthusiadau economaidd yn gyson ac yn gydnaws ag arweiniad y Trysorlys ar y cyfan gan roi sylfaen dda dros gymharu'r safleoedd;
- er i Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru ganfod rhai anghysonderau yn y gwerthusiadau economaidd, nid oeddynt yn effeithio ar drefn safle y tri dewis opsiwn (sef Sgwâr Bute, Glan Dŵr y Brifddinas a Neuadd y Ddinas, Caerdydd);
- y cafodd yr Ysgrifennydd Gwladol gyngor a gwybodaeth gadarn y gellid eu defnyddio wrth wneud penderfyniadau ar leoliad y Cynulliad.

**7** Fodd bynnag, byddai wedi bod yn ddoeth pe bai'r Swyddfa Gymreig wedi gwneud dadansoddiad sensitifrwydd o'r opsiynau er mwyn asesu pa effaith y gallai risgiau allweddol fod wedi ei chael ar ymarferoldeb y project. Dangosir pa mor werthfawr yw techneg o'r fath gan y cynnydd yng nghost yr adeilad newydd (sef 93 y cant) yn ogystal â'r cynnydd yng ngofynion gofod y Cynulliad (sef 48 y cant). Fodd bynnag, byddai dadansoddiad o'r fath wedi ffafrio safleoedd Bae Caerdydd. **Argymhellwn y dylid defnyddio dadansoddiad sensitifrwydd ar gyfer unrhyw werthusiadau buddsoddi a gynhelir yn y dyfodol.**

**8** Bu'r Swyddfa Gymreig yn negodi gyda pherchenogion y tir, Grosvenor Waterside, i ymestyn y brydles ar Dŷ Crughywel gan bum mlynedd; 2023; prynu'r llain o dir cyfagos (i adeiladu'r adeilad newydd) am £1; a rhentu Adeilad y Pierhead ar brydles 15 mlynedd. Canfuom mai cost wirioneddol y tir a brynwyd am £1 yw gwerth masnachol y 200 o lefydd parcio a ildwyd gan y Swyddfa Gymreig fel rhan o'r cytundeb, yr amcangyfrifwn fod iddynt gost presennol net o £668,000 dros 25 mlynedd y brydles.

**9** Roedd ymgynghorwyr proffesiynol y Swyddfa Gymreig o'r farn fod y cytundeb yn cynnig gwerth cyffredinol am arian, ond yn amheus o'r penderfyniad i rentu yn hytrach na phrynu Adeilad y Pierhead. Rydym yn cyfrifo y gellid arbed tua £350,000 pe byddai'r Cynulliad yn gweithredu'r opsiwn prynu ac yn prynu'r brydles hir ar yr eiddo. **Argymhellwn y dylai'r Cynulliad ystyried prynu'r brydles hir ar Adeilad y Pierhead ac y dylai wneud hyn cyn gynted â phosibl er mwyn lleihau cost barhaus y taliadau rhent.**

## Rheoli project a'r broses gaffael

**10** Mae trefniadau rheoli project cadarn yn holl bwysig er mwyn sicrhau y caiff project ei gyflwyno yn unol â'r amserlen a'r gost, ac mae proses gaffael gystadleuol yn hanfodol er mwyn cael gwerth am arian. Canfuom fod tîm y project wedi defnyddio'r cyngor allanol yn effeithiol a oedd yn darparu gwasanaethau proffesiynol nad ydynt ar gael yn fewnol, gan gynnwys penodi Symonds Group i reoli'r project a dethol Ymgynghorwyr Eiddo i'r Ystad Sifil (PACE) fel ymgynghorydd cleient.

**11** O ran rheoli project addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, canfuom:

- bod amserlen glir ar gyfer y gwaith, a monitryd y cynnydd yn fanwl gan dîm y project fel yr oedd y swyddfeydd yn barod mewn pryd erbyn agoriad y Cynulliad; ond
- nad oedd unrhyw gyllideb ffurfiol i'r project ar gyfer y gwaith addasu; ac na chafodd cyfanswm cost y gwaith ei fonitro ar lefel uwch o fewn y Swyddfa Gymreig. **Argymhellwn ar gyfer projectau yn y dyfodol y dylid pennu cyllideb benodol ar gyfer y project a'i monitro gan grŵp llywio sy'n cynnwys uwch staff nad ydynt yn ymwneud â'r gwaith o reoli'r project o ddydd i ddydd.**

**12** Canfuom fod y trefniadau wedi eu hatgyfnerthu ar gyfer rheoli project yr adeilad newydd:

- oherwydd y bu ymgynghori eang gyda defnyddwyr yr adeilad newydd yn ystod datblygiad y cynllun amlinellol, a ddylai leihau'r angen am newidiadau i'r gofynion penodedig a'r cynnydd dilynol o ran cost ac amser, neu'r risg o adeiladau anaddas;
- am fod cyllideb a threfniadau monitro effeithiol ar lefel uchel er bod fformat yr adroddiadau cyllidol yn cael ei ddatblygu o hyd. **Fodd bynnag cymeradwywn gynlluniau Bwrdd y Project i fonitro cyfanswm y costau cyfalaf, y costau oes gyfan a chanlyniadau astudiaethau peirianyddol o werth, yn gyson a rheolaidd trwy gydol y project.**



**13** Archwiliwyd gennym chwe phrif gontract a ddefnyddiwyd ar gyfer y project gan ganfod:

- ▮ y caffaelwyd y contractau a'r is-gontractau yn gystadleuol, er bod y Swyddfa Gymreig yn defnyddio contractau a oedd yn bodoli eisoes ar gyfer tri o'r chwe chontract. Bu peth cyfle i brofi'r farchnad er mwyn cael rhagor o brisiau cystadleuol ar gyfer maint sylweddol y gwaith ychwanegol a grëwyd gan y project;
- ▮ cafwyd diffygion arwyddocaol wrth gaffael cymwysiadau TG arbenigol ar gyfer Aelodau'r Cynulliad ac o ganlyniad effeithiwyd ar y gwerth am arian a gyflawnwyd a chollwyd hawliau eiddo deallusol a allai fod wedi bod yn werthfawr. **Argymhellwn y dylai'r Cynulliad sicrhau ei fod yn dilyn ei weithdrefnau mewnol wrth gaffael ar gyfer pob project yn y dyfodol, a sicrhau bod Uned Caffael ganolog y Cynulliad yn chwarae rhan briodol.**

**14** Dewisodd y Swyddfa Gymreig lwybr caffael contractwyr rheoli ar gyfer y gwaith addasu a'r gwaith o adeiladu'r adeilad newydd. Roedd y penderfyniad hwn yn adlewyrchu dymuniad y cleient i gadw rheolaeth dros y cynllun trwy gydol y project a'i gwblhau yn gyflym.

## Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead

**15** Bodlonodd y Swyddfa Gymreig y dyddiad terfynol ar gyfer cwblhau'r gwaith o addasu a pharatoi Tŷ Crughywel, er gwaethaf yr oedi a'r addasiadau i'r gofynion a fu yn ystod y gwaith. Archwiliwyd gennym y rhesymau dros y gorwariant o ran cost gyfalaf y gwaith hwn ar gyfer Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead (o amcangyfrif cychwynnol o £4.95 miliwn i £13.1 miliwn, sef cynnydd o 168 y cant) a chanfuom:

- ▮ i'r amcangyfrif ar gyfer y costau addasu (sef £0.5 miliwn) gael ei danddatgan gryn dipyn gan ei fod wedi ei seilio ar safon sylfaenol ar gyfer swyddfeydd dros dro, er bod y rhan fwyaf o'r swyddfeydd yn Nhŷ Crughywel yn rhai parhaol. O ganlyniad cynyddodd y gyllideb i £3.8 miliwn er mwyn darparu swyddfeydd o safon well ac adnewyddu Adeilad y Pierhead yn ôl safon ddigonol;
- ▮ bod cynllun cost a gyllidwyd sef 3.8 miliwn, wedi ei sefydlu ym mis Gorffennaf 1998 er mwyn darparu swyddfeydd o safon well ac adnewyddu Adeilad y Pierhead yn ôl safon ddigonol;
- ▮ bod yr ychwanegiadau a'r addasiadau i'r cynllun y gofynnwyd amdanynt gan y swyddogion a'r Gweinidogion wrth i'r gwaith fynd rhagddo, er enghraifft, roedd darparu cyfleusterau gwell neu gyfleusterau ychwanegol yn Nhŷ Crughywel wedi arwain at gynnydd o £2.1 miliwn yn y gost; a
- ▮ bod newidiadau pellach, ar ôl sefydlu'r Cynulliad, er enghraifft, addasu gofod ychwanegol i'r staff a gosod system dymheru, wedi arwain at gynnydd o £3.1 miliwn yn y gost.

**16** Canfuom hefyd fod costau rhedeg blynyddol Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead wedi cynyddu o'r amcangyfrif cychwynnol sef £4 miliwn i £6.1 miliwn (cynnydd o 53 y cant). Mae hyn yn bennaf oherwydd y cynnydd o 80,000 troedfedd sgwâr i 118,600 troedfedd sgwâr yng ngofynion gofod y Cynulliad, a'r cynnydd dilynol o ran costau rhent, cynnal a chadw a'r cyfleustodau.

## Yr Adeilad Newydd

**17** Yn sgîl y gystadleuaeth i ddethol cynllun ar gyfer yr adeilad newydd, detholwyd cynllun y Richard Rogers Partnership ym mis Hydref 1998. Arolygwyd y gystadleuaeth gynllunio gennym gan ganfod:

- D bod y Swyddfa Gymreig wedi gwneud defnydd da o Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain er mwyn trefnu'r gystadleuaeth a rhoi cyngor arbenigol i Banel Asesu'r Gystadleuaeth Gynllunio; ac o'r cyngor proffesiynol allanol ar oblygiadau pob un o'r chwe chynllun ar y rhestr fer o ran cost a chynllun. Er mai dim ond tridiau oedd gan yr ymgynghorwyr technegol i asesu'r cynlluniau cysyniadol, canfuont fod pump o'r cynlluniau yn mynd y tu hwnt i ffin y safle, a bod cost pob cynllun wedi ei thanddatgan; ac
- D nad oedd yr arolwg o gostau'r chwe chynllun ar y rhestr fer yn ystyried ffioedd y penseiri, er bod y rhain yn cynyddu'n sylweddol, rhwng 12.2 y cant a 20.5 y cant, gyfanswm cost pob cynllun. **Argymhellwn y dylid cynnwys ffioedd cynigion wrth asesu cystadleuwyr mewn unrhyw gystadleuaeth gynllunio, neu ymarferion cyffelyb a gynhelir yn y dyfodol.**

**18** Cymeradwywyd cynllun amlinellol yr adeilad ym mis Gorffennaf 2000, a bydd y gwaith adeiladu yn dechrau ym mis Ebrill 2001. Archwiliwyd gennym y trefniadau ar gyfer datblygu cynllun yr adeilad newydd gan ganfod:

- D bod datblygiad y cynllun bellach dros flwyddyn y tu ôl i'r amserlen, ac y disgwyli'r i'r adeilad newydd gael ei gwblhau ym mis Ionawr 2003, sef 21 mis ar ôl y dyddiad arfaethedig gwreiddiol;
- D bod yr oedi hwn yn bennaf oherwydd y gwelliannau i'r cynllun er mwyn adlewyrchu'r newidiadau y gofynnwyd amdanynt gan Aelodau'r Cynulliad a defnyddwyr eraill, gwelliannu i'r hygyrchedd ar gyfer yr anabl a'r awydd i leihau maint yr adeilad. Mae arolwg y project, a gynhaliwyd rhwng mis Mawrth a mis Mehefin 2000 hefyd wedi gohirio'r gwaith am dri mis;
- D bod cost ddisgwyliedig y project wedi cynyddu o £12 miliwn i £23.2 miliwn (sef cynnydd o 93 y cant), ynghyd â darpariaeth wrth gefn ychwanegol o £3.5 miliwn, sef cyfanswm o £26.7 miliwn. Mae'r cynnydd yn bennaf am fod elfennau allweddol o'r cynllun wedi eu hepgor o'r gyllideb wreiddiol a bod newidiadau i'r cynllun y gofynnodd y Cynulliad amdanynt, ynghyd â'r ffioedd cysylltiedig; a
- D bod ffioedd y penseiri wedi eu seilio ar y gost adeiladu a'u bod wedi cynyddu o £1.98 miliwn i £3.42 miliwn (yn seiliedig ar gynnydd o 73 y cant o ran costau adeiladu). Bydd ffioedd ychwanegol i'r penseiri hefyd ar gyfer gwasanaethau eraill. Nid yw'r strwythur ffioedd cyfredol yn rhoi unrhyw gymhelliad i leihau'r gost, yn enwedig gan fod y maintfesurwr wedi ei gontractio i'r pensaer yn hytrach na'r Cynulliad.

**19 Argymhellwn fod y Cynulliad yn ymdrechu i negodi strwythur ffi ar gyfer y pensaer sydd yn lleihau i'r eithaf y berthynas rhwng y ffi sylfaenol a'r gost adeiladu derfynol. Yn ogystal, argymhellwn y dylai'r Cynulliad ailystyried ei berthynas gyda'r maintfesurwr, naill ai'n contractio'n uniongyrchol gyda'r maintfesurwr (ar gost ychwanegol gymedrol) neu'n penodi ei faintfesurwr ei hun er mwyn arolygu gwaith y tîm cynllunio. At hynny, dylid cytuno ar strwythurau'r ffioedd yn gynnar wrth negodi gydag ymgynghorwyr yn y dyfodol, hyd yn oed os nad yw'r contractau wedi eu llofnodi, a chyn i'r ymgynghorydd gychwyn ar ei waith os yw'n bosibl. Dylai strwythurau ffioedd o'r fath gynnwys cymelliadau dros reoli costau'n llym.**

# RHAN I

## Cyflwyniad

**1.1** Ym mis Gorffennaf 1997 cynigiodd y Papur Gwyn 'Llais i Gymru', a oedd yn nodi cynigion y Llywodraeth ar gyfer Cynulliad wedi'i ethol yn uniongyrchol yng Nghymru, y byddai pencadlys y Cynulliad yng Nghaerdydd. Roedd yn disgwyl y byddai'r costau unigryw o ran prynu a dodrefnu adeilad ar gyfer y Cynulliad newydd rhwng £12 miliwn a £17 miliwn. Byddai hyn yn darparu adeiladau ac ystafelloedd i'r 60 o Aelodau a etholwyd i'r Cynulliad, eu staff a'r swyddogion a fyddai'n eu gwasanaethu'n uniongyrchol.

## Y penderfyniad i leoli pencadlys y Cynulliad ym Mae Caerdydd

**1.2** Ymgymerodd y Swyddfa Gymreig bryd hynny â'r gwaith o ystyried yr opsiynau oedd ar gael o ran safle i'r Cynulliad, yn seiliedig ar y gofynion manwl a nodir yn Atodiad I. Ym mis Ebrill 1998, cyhoeddodd Ysgrifennydd Gwladol Cymru ar y pryd (y Gwir Anrhydeddus Ron Davies AS) y byddai adeilad y Cynulliad yn cael ei leoli yng Nglan Dŵr y Brifddinas ym Mae Caerdydd, ddwy filltir o bencadlys presennol y Swyddfa Gymreig yng nghanol Caerdydd.

**1.3** Mae'r safle ym Mae Caerdydd yn cynnwys tair prif elfen:

- ▶ **Tŷ Crughywel:** bloc swyddfa modern o 125,000 troedfedd sgwâr a oedd yn cael ei brydlesu'n barod gan yr Ysgrifennydd Gwladol ac a oedd yn rhannol wag. Rhagwelwyd yn wreiddiol y byddai'r Cynulliad yn meddiannu 80,000 troedfedd sgwâr o'r gwagle hwn. Addaswyd yr adeilad i ddarparu Siambr ac ystafelloedd Pwyllgora dros dro i'r Cynulliad. Mae'n darparu swyddfeydd parhaol i'r aelodau a'r staff;
- ▶ **Adeilad y Pierhead:** adeilad rhestredig o Oes Fictoria sy'n nodwedd amlwg o'r ardal. Bwriadwyd i'r adeilad hwn letya'r Cabinet a deiliaid swyddi allweddol eraill yn y Cynulliad yn wreiddiol. Bydd bellach yn darparu canolfan wybodaeth ac addysg i'r cyhoedd a

rhywfaint o swyddfeydd i'r Cynulliad; ac

- ▶ **adeilad newydd:** wedi'i gynllunio gan y penseiri Richard Rogers Partnership, i'w adeiladu ar lain o dir gwag gerllaw Tŷ Crughywel a'r Glan Dŵr. Bydd yr adeilad yn gartref i'r Siambr, ystafelloedd Pwyllgora, swyddfeydd y pleidiau a swyddogaethau cyhoeddus cysylltiedig, y maent oll wedi'u lleoli dros dro yn Nhŷ Crughywel ar hyn o bryd. Bydd swyddfeydd yr Aelodau, eu staff a swyddogion y Cynulliad yn parhau wedi'u lleoli yn Nhŷ Crughywel ar ôl i'r adeilad newydd gael ei gwblhau.

**1.4** Roedd y Swyddfa Gymreig bryd hynny yn wynebu tasg anodd wrth sicrhau adeilad cwbl weithredol i fod yn gartref i'r Cynulliad newydd. Roedd yr amserlen ar gyfer cwblhau'r project yn gyfyngedig iawn gan fod yn rhaid i'r adeilad fod yn barod mewn pryd i etholiadau'r Cynulliad ar 6 Mai 1999. At hyn, nid oedd unrhyw sicrwydd o ran sut y byddai'r Cynulliad yn gweithredu, neu'r cyfleusterau y byddai eu hangen arno. Nid oedd ychwaith - bryd hynny - unrhyw ddefnyddwyr i ymgynghori â hwy o ran eu gofynion ar gyfer yr adeilad newydd. Fel y digwyddodd, roedd Tŷ Crughywel yn barod i'w feddiannu erbyn y dyddiad uchod; mae'r gwaith o addasu Adeilad y Pierhead bellach ar fin ei gwblhau; ac mae project yr adeilad newydd wedi cyrraedd y cam cynllunio amlinellol, a disgwylir iddo gael ei gwblhau ym mis Ionawr 2003. Darperir cronoleg y project yn Ffigwr 1.

**1.5** Gohiriwyd y gwaith ar yr adeilad newydd am dri mis rhwng mis Mawrth a mis Mehefin 2000 tra y cwblhawyd arolwg project a orchynnwyd gan y Prif Ysgrifennydd. Roedd yr arolwg hwn yn ailasesu costau tebygol yr adeilad newydd ac yn ystyried opsiynau eraill i fodloni'r angen, a fynegwyd gan Aelodau'r Cynulliad, am Siambr ddadlau fwy priodol. Ystyriodd yr arolwg hwn hefyd lythyr dyddiedig 19 Ebrill 2000 gan Archwilydd Cyffredinol Cymru i'r Ysgrifennydd Parhaol yn darparu arwydd cynnar o'i ganfyddiadau (fel y nodir yn Rhan 2) o'r gwerthusiadau economaidd o'r tri opsiwn allweddol yng Nghaerdydd ar

### Ffigwr 1: Cronoleg o'r project

Mai 1997	Y Swyddfa Gymreig yn dechrau ymchwilio i safleoedd addas oedd ar gael ar gyfer y Cynulliad arfaethedig.
Medi 1997	Y Swyddfa Gymreig yn cwblhau ei gwerthusiad economaidd o'r safleoedd a nodwyd ac yn dilyn ymchwil bellach ar gostau, yn penderfynu ei bod o blaid Neuadd y Ddinas. Y Swyddfa Gymreig yn negodi prynu Neuadd y Ddinas â Chyngor Sir Caerdydd, ond yn methu â chytuno ar bris.
Rhagfyr 1997	Y Swyddfa Gymreig yn cyhoeddi papur ymgynghorol i wahodd cynigion ar gyfer lleoliad y Cynulliad. Yr ymatebion yn cael eu gwerthuso gan y Swyddfa Gymreig.
Ebrill 1998	Bae Caerdydd yn cael ei ddethol fel safle'r Cynulliad. Yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd yn cyhoeddi Cystadleuaeth Bensaernïol i ddethol cynllun ar gyfer yr adeilad newydd.
Medi 1998	Cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau gan y Swyddfa Gymreig i ehangu'r brydles ar Dŷ Crughywel, rhentu Adeilad y Pierhead a chaffael y safle cyfagos i adeiladu adeilad newydd. Contract yn cael ei lofnodi gan y Swyddfa Gymreig gyda Tilbury Douglas Construction Ltd fel y contractiwr rheoli. Gwaith yn dechrau ar Dŷ Crughywel ac yn cael ei gwblhau fesul cam tan fis Mai 1999.
Hydref 1998	Y gystadleuaeth gynllunio yn dod i ben. Cynllun Richard Rogers Partnership yn cael ei ddewis gan Banel Asesu'r Gystadleuaeth Gynllunio.
Mai 1999	Etholiadau ar gyfer Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn cael eu cynnal. Agoriad swyddogol y Cynulliad yn Nhŷ Crughywel ar 26 Mai.
Gorffennaf 1999	Y Cynulliad yn pleidleisio i barhau â'r adeilad newydd. Ymgynghori â'r aelodau am y cynllun a gofyn am amrywiol newidiadau.
Ionawr 2000	Swyddogion yn cyflwyno cynllun amlinellol diwygiedig i'r Cynulliad, gyda chyfanswm cost amcangyfrifedig o £22.8 miliwn. Y Cynulliad yn pleidleisio i barhau â'r project.
22 Mawrth 2000	Y Prif Ysgrifennydd yn gohirio gwaith ar yr adeilad newydd er mwyn adolygu costau ac opsiynau.
21 Mehefin 2000	Y Cynulliad yn pleidleisio mewn Cyfarfod Llawn i barhau â chynllun Richard Rogers.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru o ddogfennau'r Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad

gyfer lleoli'r Cynulliad, sef Neuadd y Ddinas, Sgwâr Bute a Glan Dŵr y Brifddinas ym Mae Caerdydd. Ar 21 Mehefin 2000, pleidleisiodd y Cynulliad y dylai cynllun Richard Rogers Partnership ar gyfer yr adeilad newydd fynd rhagddo.

## Cost adeiladau'r Cynulliad

**1.6** Ar ddiwedd mis Medi 2000, roedd costau o tua £14.8 miliwn wedi dod i ran y Cynulliad, yn bennaf yn sgîl addasu'r ystafelloedd yn Nhŷ Crughywel, a gwariant

ychwanegol a ragwelwyd o ryw £22.8 miliwn. Bydd hyn yn codi cyfanswm cost cyfalaf trefniadau adeiladau'r Cynulliad i £37.6 miliwn (Ffigwr 2).

**1.7** Yn ogystal â'r £37.6 miliwn a ragwelwyd gan y Cynulliad ar gyfer cyfanswm cost y project, mae darpariaeth wrth gefn o £3.5 miliwn ar gyfer yr adeilad newydd. Pe câi ei defnyddio'n llawn, byddai cyfanswm cost y project yn codi i £41.1 miliwn.

**Ffigwr 2: Y cynnydd yng nghostau adeiladau'r Cynulliad**

Cost	Cyllideb (Chwefror 1998)  (£m)	Gwirioneddol (ar 30 Medi 2000)  (£m)	Cyfanswm gwariant a ragwelir ar hyn o bryd (£m)	Cynnydd dros y gyllideb
Tŷ Crughywel	4.95	11.25	11.50	132%
Adeilad y Pierhead	0	1.31	1.59	-
Adeilad newydd	12.0	0.85	23.18	93%
Arall (ymgyngoriaeth, y gystadleuaeth gynllunio a swyddfeydd ar gyfer Ysgrifenyddion y Cynulliad ym Mharc Cathays)	0	1.37	1.37	-
<b>Cyfanswm</b>	<b>16.95</b>	<b>14.78</b>	<b>37.64</b>	<b>122%</b>

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

## Tîm rheoli'r project

**1.8** Tîm bach o weision sifil yn Is-adran Gwasanaethau Rheoli'r Cynulliad sy'n gyfrifol am reoli'r project o ddydd i ddydd. Mae'r tîm yn cynghori'r Prif Ysgrifennydd ac yn cydlynu gwaith yr amrywiol contractwyr sy'n ymwneud â'r project. Nid yw'r tîm yn cynnwys unrhyw staff sy'n meddu ar brofiad o brojectau adeiladu mawr; darperir yr arbenigedd perthnasol gan amrywiaeth o swyddogion cynghori ac ymgynghorwyr allanol. Ceir mwy o fanylion am y trefniadau ar gyfer rheoli'r project yn Rhan 3.

**1.9** Yn ystod y cyfnod yr ymgwymerwyd â'r gwaith i ddarparu adeiladau i'r Cynulliad, newidiodd llawer o'r bobl allweddol oedd yn ymwneud â'r project. Ymddiswyddodd Ysgrifennydd Gwladol Cymru, y Gwir Anrhydeddus Ron Davies AS, ar 27 Hydref 1998 a daeth y Gwir Anrhydeddus Alun Michael AS i gymryd ei le. Daeth Mr Michael yn Brif Ysgrifennydd yn dilyn etholiadau mis Mai 1999. Ymddiswyddodd ar 9 Chwefror 2000 a daeth y Gwir Anrhydeddus Rhodri Morgan AC AS yn olynydd iddo. Trosglwyddodd swyddogaethau'r Swyddfa Gymreig, gan gynnwys swyddogaethau'r Is-adran Gwasanaethau Rheoli, i'r Cynulliad ar 1 Gorffennaf 1999.

## Cwmpas yr adroddiad

**1.10** Bu trefniadau adeiladau'r Cynulliad yn destun cryn drafodaeth gyhoeddus, a gofynnodd Pwyllgor Archwilio Cynulliad Cenedlaethol Cymru i Archwilydd Cyffredinol Cymru archwilio'r materion perthnasol. Cylich gorchwyl gwaith Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru yw:

- ▶ archwilio'r penderfyniad i leoli ym Mae Caerdydd, ac asesu'r gweithdrefnau gwerthuso a ddefnyddiwyd i ategu'r penderfyniad hwn (Rhan 2);
- ▶ adolygu'r strategaeth contractau a'r systemau rheoli project ac asesu eu digonolrwydd (Rhan 3);
- ▶ nodi'r rheswm dros y cynnydd mewn costau dros y gyllideb berthnasol (Rhan 4); ac
- ▶ yn gryno, adolygu'r gweithdrefnau ar gyfer y gystadleuaeth gynllunio ar gyfer yr adeilad newydd a'r rhagolygon cyfredol o ran costau (Rhan 5).

# RHAN 2

## Y Penderfyniad i Leoli ym Mae Caerdydd

**2.1** Daeth Llywodraeth newydd i rym ar 2 Mai 1997; un a oedd yn ymrwymedig i ddatganoli pwerau i Gynulliad etholedig newydd. Dechreuodd swyddogion y Swyddfa Gymreig ystyried ar unwaith yr opsiynau ar gyfer lletya'r corff newydd hwn o fewn yr amserlen ymestynnol o ddwy flynedd a bennwyd gan y Llywodraeth, a sefydlwyd arolwg i nodi safleoedd posibl. Y nod oedd gwerthuso'r opsiynau addas erbyn dechrau mis Medi 1997 fel y gallai'r Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd wneud penderfyniad yn ystod mis Hydref y flwyddyn honno.

**2.2** Fodd bynnag, ni chyhoeddodd yr Ysgrifennydd Gwladol y byddai'r Cynulliad yn cael ei leoli yng Nglan Dŵr y Brifddinas ym Mae Caerdydd tan 28 Ebrill 1998. Nodir amrywiol gamau'r broses hon yn Ffigwr 3.

## Dethol cychwynnol a gwerthuso safleoedd

**2.3** Gofynnodd y Swyddfa Gymreig i Symonds Facilities Management (a alwyd yn ddiweddarach yn Symonds Group Ltd),

ei hasiantau rheoli eiddo â chyfrifoldeb dros reoli ystâd gyfan y Swyddfa Gymreig, drefnu arolwg o'r swyddfeydd gwag a safleoedd adeiladu posibl yng Nghaerdydd. Cynhaliwyd yr arolwg hwn ym mis Mehefin 1997 gan Crown and Company, cwmni cenedlaethol o syrfewyr siartredig, is ymgynghorwyr i Symonds Facilities Management. Nodwyd ugain o safleoedd, a llwyddodd y Swyddfa Gymreig i'w cwtagi i restr fer o bum opsiwn gan ddefnyddio'r meini prawf canlynol:

- y gallu i ddarparu siambr ddadlau ar gyfer 60 o Aelodau'r Cynulliad, wyth ystafell bwyllgora, chwe ystafell gyfarfod anffurfiol a swyddfeydd a fyddai'n dod i gyfanswm o 80,000 troedfedd sgwâr;
- ar gael erbyn 28 Chwefror 1999 ar gyfer cwblhau'r gwaith, fel y gellid cwblhau'r gwaith gosod erbyn mis Mai 1999;
- adeilad o amlygrwydd, lleoliad ac ansawdd priodol;
- mynediad da i'r anabl; ac
- osgoi ymyrraeth i'r staff presennol.

### Ffigwr 3: Y broses o ddetol safle ar gyfer y Cynulliad newydd

Dyddiad	Gweithdrefn	Canlyniad
Mehefin - Medi 1997	Arolwg o'r safleoedd posibl yng Nghaerdydd. Gwerthusiad economaidd o bum safle.	Penderfyniad i barhau â Neuadd y Ddinas fel y dewis safle.
Medi - Tachwedd 1997	Negodiadau ynghylch prynu Neuadd y Ddinas gyda Chyngor Sir Caerdydd.	Dim cytundeb ar bris. Neuadd y Ddinas yn cael ei gwrthod.
Rhagfyr 1997- Chwefror 1998	Yr Ysgrifennydd Gwladol yn cyhoeddi papur ymgynghorol ar leoliad y Cynulliad. Gwahodd ymatebion o bob cwr o Gymru a'u hadolygu.	Penderfyniad i leoli'r Cynulliad yng Nghaerdydd neu Abertawe.
Chwefror - Mawrth 1998	Deg safle yn cael eu gwerthuso'n fanwl.	Penderfyniad i leoli'r Cynulliad yng Nghaerdydd naill ai yn Sgwâr Bute neu Lan Dŵr y Brifddinas, Bae Caerdydd.
Mawrth - Ebrill 1998	Negodiadau ynghylch dau safle.	Penderfyniad i leoli'r Cynulliad yng Nglan Dŵr y Brifddinas, Bae Caerdydd.
Ebrill - Medi 1998	Trafodaethau manwl â Grosvenor Waterside ar gytundeb terfynol.	Prydlesau'n cael eu cwblhau ar 1 Hydref 1998.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig

**2.4** Gwerthuswyd y pum opsiwn yn fanwl gan y Swyddfa Gymreig, mewn cydweithrediad ag Ymgynghorydd Eiddo'r Ystâd Sifil (PACE), un o asiantaethau'r llywodraeth sy'n darparu cyngor proffesiynol annibynnol ar brojectau eiddo mawr. Wrth ymgymryd â'r gwerthusiadau economaidd hyn, defnyddiodd y Swyddfa Gymreig y fethodoleg a'r ffactorau disgownt a benodir gan y Trysorlys fel y nodir yn ei "Lyfr Gwyrdd" *Appraisal and Evaluation in Central Government* a gyhoeddwyd ym 1997 (gweler Blwch 1). Cyfrifodd y Swyddfa Gymreig gost presennol net pob opsiwn er mwyn

cymharu costau cyfalaf a rhedeg amcangyfrifedig pob opsiwn dros gyfnod o 17 mlynedd (tua 15 mlynedd o gwblhau'r gwaith ar unrhyw adeilad newydd) llai unrhyw werth gweddilliol ar ddiwedd y cyfnod hwnnw.

**2.5** Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y gwerthusiadau economaidd a gynhaliwyd gan y Swyddfa Gymreig. Canfu y cymhwyswyd y fethodoleg gwerthuso yn gyson i bob opsiwn. Y brif amheuaeth oedd yn deillio o'n harolwg oedd absenoldeb dadansoddiad sensitifrwydd i asesu tebygrwydd posibl a graddfa'r risgiau oedd

### **Blwch 1: Gwerthusiad economaidd**

Dull o gymharu rhinweddau cymharol opsiynau buddsoddi yw gwerthusiad economaidd, ac mae'n cynnwys asesiad o'r meini prawf ariannol a'r rhai nad ydynt yn ariannol. Defnyddiodd y Swyddfa Gymreig y fethodoleg a benodir gan y Trysorlys, fel y nodir yn ei "Lyfr Gwyrdd", *Appraisal and Methodology in Central Government*, a gyhoeddwyd ym 1997.

Mae'r dadansoddiad ariannol yn cwmpasu'r holl gostau a'r buddiannau disgwylidig ar gyfer cyfnod penodol ac yna'n eu disgowntio i'w gwerth presennol ar gyfradd o 6%. Golyga hyn bod costau a buddiannau yn y dyfodol yn werth 6% yn llai fesul blwyddyn na chostau a buddiannau heddiw. Y canlyniad yw cost bresennol net ar gyfer pob opsiwn, sy'n cynnwys:

- costau cyfalaf fel caffael tir ac adeiladau a chostau adeiladu;
- costau rhedeg, fel rhent, trethi, biliau cyfleustodau a chynnal a chadw;
- gwerth gweddilliol amcangyfrifedig yr eiddo, yn cynrychioli'r budd i'r Cynulliad o fod yn berchen ar eiddo yn hytrach na'i brydlesu; a
- costau cyfle, sef costau anuniongyrchol a ddaw i law o ganlyniad i fabwysiadu un llwybr gweithredu yn hytrach nag un arall. Er enghraifft, hwyrach na fydd yn costio unrhyw beth i'r Cynulliad feddiannu adeilad gwag y telir rhent arno eisoes, ond y gost wirioneddol yw'r incwm rhent y gellid fod wedi'i gael pe byddai'r adeilad wedi cael ei is-brydlesu. Fel arfer tybir mai'r rhent farchnad yw hyn. O ran eiddo y mae'r Swyddfa Gymreig eisoes yn berchen arno, gwerth y farchnad yr adeilad yw'r gost cyfle (ar yr amod pe na fyddai ei angen y gellid ei werthu).

Aseswyd costau a buddiannau pob opsiwn dros gyfnod o 17 mlynedd, hy 15 mlynedd o gwblhau unrhyw adeilad newydd. Dyma'r isafswm a argymhellir gan y Trysorlys, sy'n awgrymu cyfnod o 15-25 mlynedd. (Ailgyfrifodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y costau net presennol dros 25 mlynedd, a chanfu nad oedd unrhyw wahaniaeth wrth roi'r amrywiol opsiynau yn nhrefn blaenoriaeth)

Paratowyd y gwerthusiadau economaidd ar gam cynnar a bu'n rhaid llunio tybiaethau am gostau a threfniadau na ellid eu dilysu'n gywir ar y pryd, er y cafwyd y rhai gorau oedd ar gael. Roedd yr amcangyfrifon ar gyfer gwerthoedd eiddo gweddilliol a chostau adeiladu yn arbennig o ansicr, a golygodd y gwahaniaethau eang o ran natur a swm y gwaith oedd yn ofynnol ar y safle ei bod yn amhosibl cymharu costau a buddiannau ar sail gyfatebol. Er bod angen trin y ffigurau gyda rhywfaint o ofal, ystyriodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru, yn gyffredinol, bod y tybiaethau a wnaed yn rhesymol.

Mae'r dadansoddiad anariannol yn asesu pob opsiwn o fewn cyd-destun ehangach yn erbyn meini prawf fel amseru, ansawdd a chydymffurfiaeth â meini prawf penodol. Ar gyfer y Cynulliad, roedd lleoliad ac amlygrwydd yr adeilad yn ystyriaethau gwleidyddol arbennig o bwysig.

yn gysylltiedig â phob opsiwn, gwerthusiad a argymhellir yn arweiniad Trysorlys i asesu risgiau project. Mae'r dechneg yn asesu'r risgiau allweddol i broject er mwyn sicrhau na fyddai newidiadau andwyol i dybiaethau allweddol yn cael gwared ar ymarferoldeb sylfaenol y project. Ymhlith y tybiaethau allweddol yn yr achos hwn roedd newidiadau i'r costau cyfalaf cysylltiedig neu swm y gwagle oedd yn ofynnol. Erbyn hyn, amcangyfrifir gan swyddogion y Cynulliad fod cost yr adeilad newydd ym Mae Caerdydd wedi cynyddu 93% o'r amcangyfrif gwreiddiol o £12 miliwn i'r hyn a ragwelir ar hyn o bryd sef £23.2 miliwn; ac mae gofynion y Cynulliad o ran gwagle wedi cynyddu 48 y cant o'r gofyniad gwreiddiol sef 80,000 troedfedd sgwâr i tua 118,600 troedfedd sgwâr.

**2.6** Byddai dadansoddiad sensitifrwydd wedi bod yn ddefnyddiol wrth asesu effaith y risgiau hyn ar bob opsiwn. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, mae'n debygol y byddai dadansoddiad sensitifrwydd o'r fath wedi ffafrio safle Glan Dŵr y Briffddinas ym Mae Caerdydd o'i gymharu â'r lleill, gan fod y costau cyfalaf disgwylidig yn gymharol isel a bod y swyddfeydd ychwanegol eisoes ar gael yn Nhŵ Crughywel.

**2.7** Ceir crynodeb o ganlyniadau'r gwerthusiad economaidd a gynhaliwyd gan y Swyddfa Gymreig gyda chymorth PACE ar y rhestr fer o bum opsiwn yn Ffigwr 4.

**2.8** Daeth y Swyddfa Gymreig i'r casgliad, yn seiliedig ar ystyriaethau anariannol yn ogystal â'r gost presennol net a gyfrifwyd ar gyfer pob opsiwn, fod yr ymarfer hwn yn cynhyrchu dau ddewis amlwg - adeiladau presennol y Swyddfa Gymreig ym Mharc Cathays a Neuadd y Ddinas, Caerdydd. Yr opsiynau hyn oedd y ffefrynnau oherwydd eu lleoliad canolog yng nghanol dinas Caerdydd, eu hamlygrwydd a'u hagosrwydd i gymorth gweinyddol. Er mai Neuadd y Ddinas oedd yr opsiwn ddrutaf, ystyriai'r Swyddfa Gymreig fod iddi fanteision allweddol o'i chymharu â Pharc Cathays:

- ▮ roedd yn gwahanu'r swyddogaethau gweithredol a deddfwriaethol yn ffisegol, fel yn Sant Steffan;

- ▮ roedd Neuadd y Ddinas yn adeilad mwy urddasol ac yn mwynhau cydnabyddiaeth ehangach gan y cyhoedd na'r adeiladau ar safle Parc Cathays; a
- ▮ byddai dewis Neuadd y Ddinas wedi osgoi ymyrraeth o ran symud staff y Swyddfa Gymreig a chyflogeion adrannau eraill o'r llywodraeth ar safle Parc Cathays.

**2.9** Felly ystyriodd y Swyddfa Gymreig a oedd Neuadd y Ddinas yn opsiwn ymarferol pe gostyngwyd y gwariant cyfalaf cychwynnol o £32.4 miliwn i £17 miliwn, y terfyn uchaf ar y costau a benodwyd yn y Papur Gwyn 'Llais i Gymru'. Daeth y swyddogion i'r casgliad mai dim ond pe cynhaliwyd y gwaith angenrheidiol ar unwaith y byddai hyn yn bosibl; gyda gweddill y gwaith adnewyddu yn cael ei ohirio tan i'r Cynulliad gael ei sefydlu; ac ar yr amod y byddai Cyngor Sir Caerdydd yn cytuno ar gost prynu o £5 miliwn neu lai. Dengys Ffigwr 5 y gwaith yr ystyriwyd yn angenrheidiol er mwyn i Neuadd y Ddinas ddarparu safon briodol o adeilad i'r Cynulliad.

**2.10** Ym mis Medi 1997, daeth y Swyddfa Gymreig i'r casgliad y byddai Neuadd y Ddinas yn darparu cartref digonol i'r Cynulliad ar gost cyfalaf gychwynnol a oedd yn ddigon agos i'r terfyn uchaf yn y Papur Gwyn. Fodd bynnag, roedd yn amlwg y byddai costau sylweddol yn dod i law yn ddiweddarach er mwyn adnewyddu systemau mecanyddol a thrydanol oedd yn dod i ddiwedd eu hoes, ymgymryd â gwaith adnewyddu mewnol cyffredinol a chynnal gwaith tirlunio allanol. Byddai'r gwelliannau hyn ar ddisgresiwn y Cynulliad ei hun a byddai'n rhaid eu hariannu o'i gyllideb costau rhedeg.



**Ffigur 4: Canlyniadau'r gwerthusiad economaidd cyntaf o safleoedd posibl ar gyfer y Cynulliad Cenedlaethol (Awst 1997)**

Opsiwn	Cost cyfalaf (£m)	Cost rhedeg (£m)	Cost presennol net (£m)	Blaenor iaeth yn ôl NPC	Prif ystyriaethau yn y gwerthusiad economaidd
<b>1. Adeiladau'r Swyddfa Gymreig ym Mharc Cathays</b> (89,800 troedfedd sgwâr) Addasu'r adeilad hŴn (1930au), yn swyddfeydd i'r Aelodau. Adeiladu'r Siambr rhwng y ddau adeilad ar y safle, gyda chymorth gweinyddol yn yr adeilad newydd.	23.45	1.02	42.25	3	Yn bodloni'r holl ofynion o ran adeiladau, y Swyddfa Gymreig eisoes yn berchen arno, lleoliad ffafriol, mewn cyflwr da, darbodusrwydd maint (ee costau cynnal a chadw a diogelwch) a chyfleustra defnyddio safle presennol y Swyddfa Gymreig, cymharol hawdd i'w addasu i'r Cynulliad, cost gyffredinol gymedrol. Ond rhywfaint o ymyrraeth i'r staff sydd eisoes yn yr adeilad.
<b>2. Y Gyfnewidfa Lo</b> (150,700 troedfedd sgwâr) Addasu ac adnewyddu adeilad mawr o Oes Fictoria yn Butetown, Caerdydd.	24.82	1.47	43.30	4	Buddsoddiad cyfalaf sylweddol yn ofynnol i atgyweirio ac adnewyddu'r adeilad; na fyddai'n cael ei gwblhau erbyn y dyddiad agor. Ansicrwydd ynglŴn â chyflwr ac felly cwmpas a chost y gwaith angenrheidiol. Lleoliad gwael.
<b>3. Neuadd Sir Morgannwg Ganol</b> (96,000 troedfedd sgwâr) Addasu, adnewyddu ac ehangu'r adeilad o'r Cyfnod Edwardaidd yng nghanolfan ddinesig Caerdydd.	24.33	1.18	41.51	2	Lleoliad da. Ond y gofod y gellid ei ddefnyddio yn rhy fach i'r Cynulliad a byddai angen ehangu. Yn anodd i newid y siambr i fodloni'r fanyleb. Adeilad rhestredig hŷn fyddai'n golygu y byddai'n rhaid cyfaddawdu wrth ystyried gofynion y Cynulliad o ran ystafelloedd.
<b>4. Neuadd Dinas Caerdydd: opsiwn prynu</b> (162,900 troedfedd sgwâr ond amcangyfrifwyd gan y Swyddfa Gymreig bod gwagle o 96,000) troedfedd sgwâr y gellid ei ddefnyddio) Addasu ac adnewyddu adeilad nodedig pwysig Edwardaidd yng nghanolfan ddinesig Caerdydd.	32.41	1.72	53.66	5	Lleoliad da iawn ac adeilad o amlygrwydd. Digonol ei faint ond yn aneffeithlon o ganlyniad i ardaloedd ymgynnull a digwyddiadau mawr - felly costau cynnal a chadw uchel. Byddai angen buddsoddiad cyfalaf sylweddol i fodloni'r gofynion o ran ystafelloedd. Oriol gyhoeddus wael a dim cyfle i gynnwys TG yn y siambr. Y safle hwn oedd yr opsiwn drutaf.
<b>5. Neuadd y Ddinas, Caerdydd: opsiwn prydles</b>	27.41	2.27	57.52	6	Fel uchod, Dim gwerth gweddilliol i'r adeilad.
<b>6. Glanfa Iwerydd</b> (80,000 troedfedd sgwâr) Cyfle i adeiladu o'r newydd drws nesaf i Neuadd y Sir, Caerdydd yng Nglanfa Iwerydd, Bae Caerdydd.	21.17	1.16	38.55	1	Gellid ei gynllunio i fodloni'r holl ofynion o ran ystafelloedd. Ond nid yw cyllideb y datblygwr yn cynnwys yr holl ofynion ac felly mae'n debygol o gynyddu. Oedi posibl wrth gwblhau. Lleoliad gwael.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig

**Ffigwr 5: Rhestr o'r gwaith angenrheidiol i addasu Neuadd y Ddinas**

	Ar unwaith (£000)	Wedi'i ohirio (£000)
Darparu siambr	2,130	
Gwaith atgyweirio i ffabrig presennol yr adeilad	200	2,140
Gwaith allanol a thirlunio		2,525
Adnewyddu/ailosod gosodiadau mecanyddol a thrydanol	2,680	6,015
Uwchraddio'r toiledau		715
Gwaith addurno a gwaith coed	640	3,205
Gosodiadau diogelwch	115	
Cyfleusterau i'r anabl		240
Llyfrgell		640
Ardal addysg gyhoeddus		1,070
Cyfleusterau bwyty a chegin	265	
Generadur wrth gefn a gwaith i'r pibellau gwasanaeth presennol TAW	1,270	
<b>Cyfanswm y gwaith addasu</b>	<b>7,300</b>	<b>16,550</b>
Darparu ar gyfer cost prynu	5,000	
Technoleg gwybodaeth	3,200	
Celfi a gosodiadau	1,250	
Ffioedd a chostau cychwynnol	1,219	
Cyfanswm y costau uniongyrchol a'r costau wedi'u gohirio	<b>17,969</b>	<b>16,550</b>
<b>Cyfanswm y gost</b>	<b>34,519</b>	

Nodyn:

Amcangyfrifon yw'r costau hyn ac fe'u datblygwyd ar ran y Swyddfa Gymreig gan PACE ym mis Medi 1997. Maent yn seiliedig ar y gofynion penodedig yn Atodiad 1, arolygiadau gweledol o'r adeilad, ac adroddiadau proffesiynol ar gyflwr Neuadd y Ddinas. Ni chynhaliwyd unrhyw arolwg manwl ar y pryd felly nid yw'r amcangyfrifon o reidrwydd yn gynhwysfawr.

## Negodiadau i brynu Neuadd y Ddinas

**2.11** Cysylltodd y Swyddfa Gymreig â Chyngor Sir Caerdydd i drafod y posibilrwydd o brynu Neuadd y Ddinas. Nid oedd y Cyngor yn awyddus i werthu rhyddfrait yr eiddo, ond cynigiodd y posibilrwydd o brydles hir o 125 o flynyddoedd. Ystyriwyd bod hyn yn sylfaen dderbyniol i ddechrau negodiadau.

**2.12** Fodd bynnag, ni lwyddodd y Swyddfa Gymreig a'r Cyngor i gytuno ar bris ar gyfer Neuadd y Ddinas gan nad oeddent yn cytuno ar y sail prisio i'w defnyddio. Roedd y Swyddfa Gymreig o blaid gwerth y farchnad agored; roedd y Cyngor o'r farn y dylai'r prisiad adlewyrchu diddordeb arbennig yr Ysgrifennydd Gwladol yn yr adeilad, a chost adnewyddu'r cyfleusterau a fyddai'n cael eu colli yn Neuadd y Ddinas. Bwriad y Cyngor oedd adeiladu swyddfeydd ychwanegol gerllaw Neuadd y Sir yn ardal Bae

Caerdydd i letya'r 507 o aelodau o staff y byddai angen eu hadleoli, a gofynnodd am gyfraniad mawr tuag at gost amcangyfrifedig y project hwn, sef £22 miliwn. Ym mis Hydref 1997, cytunodd y ddwy ochr i gyfeirio'r mater i'r Prisiwr Dosbarth i gael barn annibynnol ar:

- ▶ gwerth Neuadd y Ddinas ar y farchnad agored; a
- ▶ cost resymol ailosod y cyfleusterau yn Neuadd y Ddinas i'r un safon mewn lleoliad arall.

**2.13** Nododd y Prisiwr Dosbarth mai £3.5 miliwn oedd gwerth Neuadd y Ddinas ar y farchnad. Gwrthododd roi barn ar y gwerth ailosod gan nad oedd ganddo wybodaeth ddigonol am y cyfleusterau i'w disodli na'u safon. Fodd bynnag, roedd ei sylwadau ar y rhagdybiaethau costio a ddarparwyd gan y Swyddfa Gymreig a Chyngor Sir Caerdydd yn nodi cost ailosod amcangyfrifedig o £12.36 miliwn (yn seiliedig ar ffigurau'r Swyddfa Gymreig) a £20.05 miliwn (yn ôl ffigurau'r Cyngor). Nid oedd hyn yn cynnwys cost y tir a ffioedd proffesiynol.

**2.14** Roedd gan y Swyddfa Gymreig amheuan difrifol yng nghyd-destun gwerth am arian o gynnig mwy na gwerth y farchnad am Neuadd y Ddinas. Roedd y farn hon yn seiliedig ar gost uchel addasu'r adeilad i'w ddefnyddio gan y Cynulliad. Gwnaed cynnig agoriadol o £2.5 miliwn ar 14 Tachwedd 1997, a wrthodwyd gan y Cyngor ar 21 Tachwedd. Ni dderbyniodd y Cyngor mai gwerth y farchnad oedd y sail brisio briodol gan ystyried bod ei ddyletswyddau ymddiriedol yn ei atal rhag derbyn y cynnig hwn.

**2.15** Rhybuddiodd ymgynghorwyr PACE y Swyddfa Gymreig bod yr oedi yn dod yn fwyfwy difrifol ac y byddai cwblhau'r gwaith angenrheidiol yn cael ei fygwth yn llwyr oni wnaed penderfyniad cyn 24 Tachwedd 1997. Yn unol â hyn, gwnaed cynnig terfynol o £3.5 miliwn (gwerth y farchnad) ar 24 Tachwedd. Gwrthodwyd y cynnig hwn gan Gyngor Sir Caerdydd yr un noson, sef y dyddiad terfynol a bennwyd gan y Swyddfa Gymreig ar gyfer ymateb. Cyhoeddodd yr

Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd ei benderfyniad i beidio â lleoli'r Cynulliad yn Neuadd y Ddinas gan na ellid dod i gytundeb ar y pris prynu.

**2.16** Roedd y diffyg amser yn amlwg yn ffactor wrth rwystro cytundeb. Byddai'r negodiadau ar werth ailosod wedi bod yn faith ac yn anodd, a hwyrach y byddai wedi gofyn am achos llys. Fodd bynnag, hwyrach na fyddai wedi bod yn bosibl cytuno ar bris, hyd yn oed pe bai mwy o amser ar gael ar gyfer negodiadau o'r fath. Roedd y Swyddfa Gymreig yn benderfynol na fyddai'n talu mwy na gwerth y farchnad, fel mater o egwyddor a chan y byddai cost gyffredinol Neuadd y Ddinas wedi bod yn anniffynadwy o uchel. Gofynnodd Cyngor Sir Caerdydd am bris yn seiliedig ar y gwerth ailosod gan ei fod o'r farn y byddai'n cael ei gosbi'n annheg fel arall pe bai'n rhaid iddo dalu'r gost adleoli o'i adnoddau ei hun.

## Ymarfer Ymgynghorol

**2.17** Penderfynodd y Swyddfa Gymreig y dylai'r penderfyniad ar leoliad y Cynulliad fod yn destun trafodaeth gyhoeddus, a chyhoeddodd bapur ymgynghorol yn gwahodd cynigion o bob cwr o Gymru. Nododd y papur ymgynghorol hwn, a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 1997, y meini prawf y byddai'r cynigion hyn yn cael eu hasesu yn eu herbyn (paragraff 2.3) a'r manylebau ar gyfer yr adeilad (Atodiad 1).

**2.18** Derbyniwyd cyfanswm o 24 o gynigion; 14 gan ddatblygwyr preifat a 10 gan awdurdodau lleol (Ffigwr 6).

**2.19** Adolygwyd yr opsiynau hyn gan y Swyddfa Gymreig, gyda chymorth gan ei ymgynghorwyr PACE, a ymwelodd â phob un o'r safleoedd. Roedd y Swyddfa Gymreig o'r farn y dylid gwrthod llawer o'r safleoedd arfaethedig am resymau yn ymwneud â lleoliad gwael, adeiladau annigonol neu anymarferol a chost. Yna gwerthuswyd rhestr fer o ddeg o safleoedd yn fanwl gan ddefnyddio'r un fethodoleg gwerthusiad economaidd a ddefnyddiwyd yn ystod y flwyddyn flaenorol.

**Ffigwr 6: Cynigion a dderbyniwyd ar gyfer lleoliad y Cynulliad Cenedlaethol ar ôl yr ymarfer ymgynghorol ym mis Rhagfyr 1997**

<b>Datblygwr/asiant</b>	<b>Lleoliad y safle</b>
<i>Datblygwyr preifat</i>	Tŷ Crughywel a safle cyfagos, Bae Caerdydd
Grosvenor Waterside	Neuadd y Ddinas, canol Caerdydd
Ymddiriedolaeth Hampton	Neuadd y Ddinas, canol Caerdydd
MEPC Grimley	Glanfa Iwerydd, Bae Caerdydd
Tarmac Developments	Rhodfa Bute, canol Caerdydd
Consortiwm Citylink	Prospect Drive, Bae Caerdydd
EJ Hales and Co	Porth Caerdydd, gogledd Caerdydd
Parc Busnes Porth Caerdydd Cyf	I Kingsway, canol Caerdydd
Helical Bar	Stiwdios HTV, Croes Cwrlwys, gorllewin Caerdydd
Grŵp HTV ccc	Y Gyfnewidfa Lo, Butetown, Bae Caerdydd
Corfforaeth Datblygu Bae Caerdydd	Tŷ Crughywel a safle cyfagos
Consortiwm y Cynulliad	Maes Awyr Caerdydd
Maes Awyr Caerdydd	Tŷ Marcol, Ffordd Churchill, canol Caerdydd
Fletcher Morgan	Parc Busnes Woodstock, Coryton, gogledd Caerdydd
Fletcher Morgan	
<hr/>	
<i>Awdurdodau lleol</i>	Guildhall
Abertawe	Neuadd y Ddinas
Caerdydd	The Guildhall, Wrecsam
Wrecsam	Swyddfeydd y Cyngor, Ewlo
Sir y Fflint	Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug
Sir y Fflint	Castell Margam
Castell Nedd Port Talbot	Abercynon - Parc Navigation
Rhondda Cynon Taf	Swyddfeydd y Cyngor, Llandrindod
Cyngor Sir Powys	Castell Cyfartha
Merthyr Tudful	Pum safle posibl o amgylch Pen-y-bont ar Ogwr
Pen-y-bont ar Ogwr	Ogwr
Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru	

## Gwerthusiad economaidd o'r opsiynau ar y rhestr fer

**2.20** Ceir crynodeb o ganlyniadau'r gwerthusiad economaidd a gynhaliwyd gan y Swyddfa Gymreig gyda chymorth gan PACE ar y rhestr fer o ddeg o opsiynau yn Ffigwr 7.

**Ffigwr 7: Canlyniadau'r ail werthusiad economaidd o'r safleoedd ar gyfer y Cynulliad Cenedlaethol (Chwefror 1998)**

Opsiwn	Cost cyfalaf (£m)	Cost rhedeg fesul blwydd yn (£m)	Cost bresennol net (£m)	Blaenor iaeth gan NPC	Prif ystyriaethau'r gwerthusiad economaidd
<p><b>1. Guildhall Abertawe</b> (64,000 troedfedd sgwâr)</p> <p>Neuadd y dref restredig Gradd I, adeiladwyd yn y 1930au. 64,000 troedfedd sgwâr o swyddfeydd ar gael ar brydles 25 mlynedd o Gyngor Dinas Abertawe am rent o £236,000 y flwyddyn (yn amodol ar brisiad annibynnol gan y Prisiwr Dosbarth).</p>	8.68	1.51	22.55	1	<p>Yr opsiwn cost isaf gyda chyfleoedd ar gyfer canolfannau lloeren ledled Cymru am gost bresennol net o £3.57m ychwanegol. Adeilad urddasol mewn cyflwr da ac yn hawdd i'w addasu i'r Cynulliad. Defnydd effeithlon o ofod ond opsiwn i gymryd gofod ychwanegol yn yr un adeilad pe byddai angen. Yr unig opsiwn a fyddai'n darparu cartref parhaol o'r diwrnod cyntaf. Hwb i'r economi leol yn Abertawe. Perthynas dda gyda'r Cyngor gyda rhestr termau eisoes wedi'i drafftio.</p> <p>Ar wahân i ran fwyaf o aelodau staff y Swyddfa Gymreig yng Nghaerdydd. Teithio o Ogledd Cymru yn anos nag i Gaerdydd.</p> <p>Lleoliad y tu allan i ganol Caerdydd ond safle da ar y glan dŵr drws nesaf i Adeilad hanesyddol y Pierhead. Yr opsiwn adeilad newydd mwyaf hyblyg, gan fod Tŷ Crughywel yn darparu ystafelloedd addas dros dro ac y gellid ei addasu'n hawdd i swyddfeydd parhaol. Yn defnyddio lle gwag ar ystâd y Swyddfa Gymreig oedd eisoes yn gost i'r trysoriys. Rheolaeth lawn dros gynllunio'r adeilad newydd. Lle sylweddol i ehangu pe bai angen.</p>
<p><b>2. Opsiynau Glan Dŵr y Brifddinas (Bae Caerdydd)</b> (hyd at 167,000 troedfedd sgwâr)</p> <p>Defnyddio Tŷ Crughywel (eisoes ar brydles gan Grosvenor Waterside) i ddarparu Siambr ac ystafelloedd Pwyllgora dros dro yn ogystal â swyddfeydd parhaol i'r Aelodau a'r staff cynnal. Byddai'r tir cyfagos yn cael ei ddefnyddio i adeiladu adeilad newydd ar gyfer y Siambr a'r ystafelloedd Pwyllgora.</p>					
<b>Opsiwn 1: Rhentu Tŷ Crughywel; prynu'r tir</b>	17.88	2.26	38.72	3	
<b>Opsiwn 2: Rhentu Tŷ Crughywel, rhentu'r adeilad newydd</b> Byddai datblygwr allanol yn ariannu'r adeilad newydd ac yn ei rentu i'r Cynulliad.	4.98	4.06	45.21	12	
<b>Opsiwn 3: Rhentu Tŷ Crughywel, prynu'r tir a phrynu Adeilad y Pierhead (prydles hir)</b>	19.55	2.45	40.85	8	Mae Adeilad y Pierhead yn adeilad hanesyddol nodedig ond byddai angen gwaith atgyweirio sylweddol arno, cyfran sylweddol o'r gost brynu ddisgwyliedig. Byddai'r gwaith adfer angenrheidiol yn gostus ac yn ei gwneud yn anodd cyfiawnhau prydles byr dymor.
<b>Opsiwn 4: Rhentu Tŷ Crughywel, prynu'r tir a rhentu Adeilad y Pierhead ar brydles 15 mlynedd (YR OPSIWN A DDEWISWYD)</b>	17.90	2.61	42.06	9	

**Ffigwr 7: Canlyniadau'r ail werthusiad economaidd o'r safleoedd ar gyfer y Cynulliad Cenedlaethol (Chwefror 1998)**

<b>Opsiwn</b>	<b>Cost cyfalaf (£m)</b>	<b>Cost rhedeg fesul blwyddyn (£m)</b>	<b>Cost bresennol net (£m)</b>	<b>Blaenor iaeth gan NPC</b>	<b>Prif ystyriaethau'r gwerthusiad economaidd</b>
<p><b>3. Neuadd y Ddinas: opsiynau diwygiedig</b> (hyd at 162,000 troedfedd sgwâr ond amcangyfrifir bod 96,000 troedfedd sgwâr o le y gellid ei ddefnyddio gan y Swyddfa Gymreig)</p>					<p>Ystyriaethau fel ar gyfer yr opsiynau gwreiddiol ar gyfer Neuadd y Ddinas.</p> <p>Roedd y pris prynu gwirioneddol y gofynnwyd amdano ymhob achos llawer yn uwch na'r terfyn uwch o £3.5m a bennwyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd</p> <p>Yn anodd yn ystod y cam hwn i gwblhau hyd yn oed gwaith adnewyddu sylfaenol mewn pryd i agoriad y Cynulliad.</p>
<p><b>Opsiwn 1: Neuadd y Ddinas: opsiwn prynu</b></p> <p>Cynnig diwygiedig gan Gyngor Sir Caerdydd. Prydles hir 125 mlynedd ar gael am bris prynu o £3.5m yn dibynnu ar y consesiynau ariannol a brisiwyd gan y Swyddfa Gymreig, sef £7.5m.</p>	39.41	1.72	47.43	13	<p>Ystyriaethau ecwiti wrth ddarparu cymorth ariannol anuniongyrchol i Gyngor Sir Caerdydd na fyddai'n cael ei ddarparu i awdurdodau lleol eraill yng Nghymru.</p> <p>Costau adnewyddu yn cael eu rhannu rhwng £7m i'w gynnal ar unwaith a £15.1m wedi'i ohirio tan Blwyddyn 7.</p>
<p><b>Opsiwn 2: Neuadd y Ddinas: opsiwn prydles Ymddiriedolaeth Hampton</b></p> <p>Byddai Ymddiriedolaeth Hampton yn trefnu prydles 125 mlynedd ar Neuadd y Ddinas ac yn is-brydlesu'r adeilad i'r Cynulliad am £1.55m y flwyddyn a TAW.</p>	4.48	4.56	47.71	14	<p>Roedd y Swyddfa Gymreig o'r farn nad oedd sylfaen i'r costau cyfalaf a disgwylwyd i'r costau adnewyddu gwirioneddol fod yn llawer uwch. Cynhwyswyd tâl amcangyfrifedig ychwanegol o £1.5m y flwyddyn i gynnwys hyn (£14m o cost bresennol net pob achos). Pe na ohiriwyd y costau hyn dros gyfnod y brydles ond y cawsant eu trin fel costau a ddaeth i law ym Mlwyddyn 1, fel gydag Opsiwn 2.1 a 2.4, byddai'r gost bresennol net wedi bod yn £1.9-£3m yn llai.</p>
<p><b>Opsiwn 3: Neuadd y Ddinas: opsiwn prydles MEPC/Grimley</b></p> <p>MEPC/Grimley yn trefnu prydles 125 mlynedd ar Neuadd y Ddinas ac yn is-brydlesu'r adeilad i'r Cynulliad am £1.55m y flwyddyn a TAW.</p>	4.48	4.24	44.99	11	
<p><b>Opsiwn 4: Neuadd y Ddinas: opsiwn cyfnewid eiddo Tŷ Crughywel</b></p> <p>Byddai Cyngor Sir Caerdydd yn dyfarnu prydles 125 mlynedd ar Neuadd y Ddinas yn gyfnewid am feddiannu swyddfeydd am ddim yn Nhŷ Crughywel am ddim am 5 mlynedd. Tybiai'r Swyddfa Gymreig y byddai angen 67,000 troedfedd sgwâr ar gyfer 500 o aelodau o staff.</p>	28.26	3.90	49.61	15	<p>Yr opsiwn symlaf ar gyfer Neuadd y Ddinas. Yn gwneud defnydd o le gwag ar ystâd y Swyddfa Gymreig. Anawsterau posibl wrth ailosod lle ar ôl i Gyngor Sir Caerdydd adael. Roedd y gwerthusiad yn cynnwys cost blwyddyn o le gwag (gan dybio cyfnod ailosod) a chost adeiladau amgen i WHCSA. Dylid eu heithrio i sicrhau cysondeb ag opsiynau eraill Neuadd y Ddinas. Byddai hyn yn lleihau'r gost bresennol net £2.01m i £47.60m.</p>

**Ffigwr 7: Canlyniadau'r ail werthusiad economaidd o'r safleoedd ar gyfer y Cynulliad Cenedlaethol (Chwefror 1998)**

<b>Opsiwn</b>	<b>Cost cyfalaf (£m)</b>	<b>Cost rhedeg fesul blwyddyn (£m)</b>	<b>Cost bresennol net (£m)</b>	<b>Blaenor iaeth gan NPC</b>	<b>Prif ystyriaethau'r gwerthusiad economaidd</b>
<b>4. Glanfa Iwerydd, Caerdydd (80,000 troedfedd sgwâr)</b> Adeilad newydd ar y safle drws nesaf i Neuadd Sir Caerdydd yng Nglanfa Iwerydd, Bae Caerdydd.	30.15	1.52	39.95	6	Ystyriaethau fel yn Ffigwr 4. Cynyddwyd y costau cyfalaf i adlewyrchu amcangyfrifon mwy doeth o'r costau adeiladu. Byddai angen cartref dros dro yn Nhŷ Crughywel wrth i'r gwaith adeiladu gael ei gwblhau.
<b>5. Sgwâr Bute, Caerdydd (80,000 troedfedd sgwâr)</b> Adeilad newydd wedi'i gynllunio yn y sgwâr fel rhan o ddatblygiad PFI Rhodfa Bute. Byddai'r safle'n cael ei ddarparu am ddim gan Gorfforaeth Dablygu Bae Caerdydd.	50.48	1.44	58.82	16	Costau cyfalaf uchel iawn yn adlewyrchu'r angen am adeilad urddasol yng nghanol datblygiad swyddfa moethus, llygredd posibl i'r tir a'r angen i ailosod carthffosydd a phibellau dŵr. Project hir yn gofyn am gartref dros dro. Ysgogiad i weddill project PFI Rhodfa Bute, ond i'r gwrthwyneb byddai methiant neu oedi i'r project yn gadael yr adeilad mewn ardal ddatblygu am sawl blwyddyn. Nid oedd y project wedi'i ddatblygu'n ddigonol i ddarparu sicrwydd digonol. Byddai'r safle wedi'i amgylchynu gan ffyrdd prysur, gan greu anawsterau o ran mynediad.
<b>6. Prospect Place, Bae Caerdydd (80,000 troedfedd sgwâr).</b> Adennill tir i'r gorllewin i ddatblygiad presennol Bae Caerdydd ac adeiladu adeilad newydd ar safle'r glan dŵr.	27.67	1.33	37.49	2	Byddai'r angen i adennill tir cyn adeiladu yn arwain at amser cwblhau hir a risg uwch o gynnydd o ran costau ac oedi. Angen cartref dros dro. Lleoliad anghysbell i orllewin datblygiad presennol Bae Caerdydd.
<b>7. Parc Busnes Porth Caerdydd (80,000 troedfedd sgwâr).</b> Cynllun penodol ar gyfer adeilad newydd mewn parc busnes y tu allan i'r dref i'r gogledd-orllewin o Gaerdydd. Byddai'r adeilad yn cael ei brydlesu gan y datblygwr ond gydag opsiwn prynu ar gael.	5.68	3.34	40.24	7	Byddai'r cynllun penodol yn galluogi i'r gofynion o ran ystafelloedd gael eu bodloni'n llawn. Byddai'r lleoliad ymylol yn rhwystr i fynediad cyhoeddus. Fwy na thebyg byddai angen cartref dros dro.
<b>8. Kingsway, Caerdydd</b> Adeilad swyddfa yng nghanol Caerdydd. Byddai'r siambr yn cael ei adeiladu fel estyniad i'r adeilad, a fyddai'n cael ei brydlesu gan y datblygwr.	13.60	2.97	39.84	5	Lleoliad canolog da. Swyddfeydd modern yn addas i'w defnyddio gan y Cynulliad. Byddai adeiladu'r siambr yn broblem ar safle anodd. Cymysgedd o eiddo o dan berchenogaeth ac wedi'i brydlesu.
<b>9. HTV Croes Cwrlwys, Caerdydd</b> Stiwdios a swyddfeydd HTV ar ymylon gorllewinol Caerdydd (hyd at 170,000 troedfedd sgwâr).	33.18	1.14	43.99	10	Byddai'r lleoliad ymylol yn rhwystr i fynediad cyhoeddus. Safle mawr ond problem gydag adeiladau ychwanegol a allai fod yn anodd i'w his-brydlesu.
<b>10. Coal Exchange, Cardiff Bay (150,700 sq ft)</b>	31.99	1.47	39.71	4	Ni fyddai angen unrhyw opsiwn dros dro. Ystyriaethau fel yn Ffigwr 4.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig

**2.21** Fel gyda'r gwerthusiadau economaidd cynharach (paragraffau 2.4 i 2.6 uchod) cynhaliwyd y gwerthusiadau hyn ar sail gyson a chan ddefnyddio'r fethodoleg a'r ffactorau disgownt a benodwyd gan y Trysorlys. Daeth y Swyddfa Gymreig i'r casgliadau canlynol yn sgîl yr ymarfer:

- Guildhall Abertawe oedd yr opsiwn rhataf o lawer. Roedd ganddo gost bresennol net o £22.6 miliwn. Er nad oedd Abertawe mor hygrych i Gymru yn gyffredinol (yn arbennig i Ogledd Cymru) ag yr oedd Caerdydd, roedd yr opsiwn hwn yn cynnwys canolfannau lloeren ledled Cymru (ar gost bresennol net ychwanegol o £3.6 miliwn) y gellid ei gyflwyno o fewn y cyllidebau costau cyfalaf a rhedeg a nodwyd yn y Papur Gwyn;
- roedd pedwar opsiwn ar gyfer Neuadd y Ddinas, gan gynnwys dwy bartneriaeth preifat-cyhoeddus lle byddai datblygwr preifat yn cynnal gwaith cyfyngedig ac yn adfer y gost fel rhan o'r rhent fyddai'n daladwy o dan brydles 30 mlynedd. Fodd bynnag, ym marn y Swyddfa Gymreig, roedd yr holl opsiynau hyn yn cynnwys costau anuniongyrchol oedd yn golygu bod y gost prynu wirioneddol yn llawer uwch na gwerth y farchnad, sef £3.5 miliwn, a ystyriwyd yn dderbyniol gan y Swyddfa Gymreig;
- byddai Neuadd y Sir a'r Gyfnewidfa Lo wedi golygu costau addasu uchel iawn i sicrhau eu bod o'r safon sy'n ofynnol i'r Cynulliad. Er y gellid bod wedi cyflwyno llawer o'r gwariant ar Neuadd y Sir yn raddol ar ôl sefydlu'r Cynulliad, byddai hyn wedi achosi ymyrraeth a gallai fod wedi achosi costau ychwanegol;
- ni fyddai unrhyw un o'r opsiynau adeiladu newydd wedi bod yn barod mewn pryd i agoriad y Cynulliad. Dim ond Guildhall Abertawe, Neuadd y Ddinas a Thŷ Crughywel fyddai wedi cynnig cartref parhaol o'r dechrau, er y byddai angen gwaith helaeth ar Neuadd y Ddinas

a hwyrach na fyddai wedi'i gwblhau'n llwyr erbyn i'r Cynulliad agor. Byddai angen cartref parhaol yn sgîl yr holl opsiynau eraill, fwy na thebyg yn Nhŷ Crughywel gan y byddai wedi bod ar gael a'i fod o'r maint cywir; a

- ystyriwyd fod Croes Cwrlwys, Parc Busnes Porth Caerdydd a Prospect Place mewn lleoliadau anodd neu ymylol yng Nghaerdydd.

**2.22** Nodir ein harsylwadau archwilio ar y gwerthusiad economaidd o'r opsiynau hyn ym Mluch 2. Er y bu rhywfaint o anghysondebau yn y gwerthusiadau economaidd, nid oeddent yn effeithio ar roi blaenoriaeth i dri opsiwn (Sgwâr Bute, Glan Dŵr y Brifddinas a Neuadd y Ddinas).

**2.23** Daeth y Swyddfa Gymreig i'r casgliad, er gwaethaf manteision cryf Guildhall Abertawe, y byddai safle Caerdydd fel prifddinas Cymru yn cael ei danseilio pe na leolid y Cynulliad yno. Ar 13 Mawrth 1998, cyhoeddodd yr Ysgrifennydd Gwladol y byddai'r Cynulliad yn cael ei leoli mewn adeilad newydd yng Nghaerdydd, naill ai yn Sgwâr Bute neu ym Mae Caerdydd.

## **Asesiad o opsiynau Sgwâr Bute a Bae Caerdydd**

**2.24** Roedd y negodiadau am y ddau safle eisoes wedi dechrau pan wnaeth yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd ei gyhoeddiad. Parhaodd y trafodaethau tan ddiwedd mis Ebrill 1998 pan wnaed y penderfyniad terfynol o blaid Glan Dŵr y Brifddinas.



## **Blwch 2: Gwerthusiad economaidd o'r opsiynau ym mis Chwefror 1998**

- ▶ Dim ond ar gyfer opsiwn Abertawe y cynhwyswyd costau teithio, sef cyfanswm o £500,000 y flwyddyn (gan gynyddu'r gost bresennol net £4.7 miliwn neu 21%) am wasanaeth bws rheolaidd gydag offer TG fel y gallai'r swyddogion weithio ar y daith. Ystyriwyd fod y costau teithio yn gymharol debyg ar gyfer yr opsiynau eraill ac felly fe'u heithriwyd. Fodd bynnag, canfuwyd yn ddiweddarach fod y costau teithio ar gyfer Glan Dŵr y Brifddinas a Neuadd y Ddinas yn ychwanegu £2.9 miliwn a £1.2 miliwn at gost bresennol net y safleoedd hynny, yn bennaf yn sgîl yr amser y byddai'r staff yn ei golli.
- ▶ Cynhwyswyd costau adeiladau dros dro ar gyfer pob safle heblaw Guildhall Abertawe a Neuadd y Ddinas, Caerdydd. Ymhob achos, tybiwyd y byddai hyn yn costio £500,000. Roedd cost cyfalaf offer TG a dodrefn a gosodiadau hefyd yr un peth ar gyfer pob opsiwn, sef £3.2 miliwn a £1.25 miliwn.
- ▶ Tybiodd y Swyddfa Gymreig y byddai cost gwaith addasu Neuadd y Ddinas yn £22 miliwn o leiaf ar brisiau 1998. Fodd bynnag, roedd Symonds, cwmni rheoli project y Swyddfa Gymreig wedi amcangyfrif y byddai'r gost yn £25 miliwn a byddai wedi bod yn fwy doeth defnyddio'r ffigwr hwn.
- ▶ Roedd rhoi pris ar bartneriaethau cyhoeddus preifat Neuadd y Ddinas yn faes arbennig o broblemetaidd. Nid oedd y Swyddfa Gymreig yn fodlon â natur y gwaith a gynigiwyd ac nid oedd o'r farn fod y costau amcangyfrifedig yn ddigonol i ariannu'r gwaith a oedd yn ofynnol. Yn unol â hyn ychwanegodd gronfa wrth gefn o £14.2 miliwn (cost bresennol net) ar gyfer gwaith ychwanegol. Yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd ar gael, roedd yr egwyddor o gynnwys y costau hyn yn rhesymol (er bod y ffigurau yn anodd i'w meintoli) a byddai cost bresennol net yr opsiynau hyn wedi bod yn afrealistig o isel hebddynt.
- ▶ Ar gyfer opsiynau 3.1 (prynu Neuadd y Ddinas) a 3.4 (cyfnewid eiddo gyda Thŷ Crughywel), tybiwyd mai dim ond gwaith hanfodol a fyddai'n cael ei wneud ar unwaith ac y byddai'r rhan fwyaf o'r gwaith addasu yn cael ei ohirio tan Flwyddyn 7. Roedd hyn yn adlewyrchu'r awydd i gadw'r costau sefydlu o fewn yr amcangyfrif o £17 miliwn a gynhwyswyd yn y Papur Gwyn ar ddatganoli. Fodd bynnag, byddai gohirio'r gwaith hwn wedi golygu na fyddai ansawdd yr adeiladau a'r cyfleusterau cystal â'r opsiynau eraill, a oedd yn seiliedig ar safon uchel o adeiladau o'r cychwyn cyntaf.
- ▶ Mae opsiwn 3.4 (cyfnewid eiddo Neuadd y Ddinas - Tŷ Crughywel) yn cynnwys cost adeiladau amgen i WHCSA. Nid yw hyn yn gyson â'r opsiynau eraill sy'n cynnwys Tŷ Crughywel a dylai'r costau hyn fod wedi cael eu disgowntio, gan leihau'r gost bresennol net £2.0 miliwn.

Byddai cost bresennol net opsiynau Neuadd y Ddinas £1.9 miliwn - £3 miliwn yn uwch pe byddent wedi'u trin yn gyson ag opsiynau eraill.

## Pwyntiau allweddol

Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y gwaith yr ymgwymerwyd ag ef gan y Swyddfa Gymreig bryd hynny i nodi a gwerthuso opsiynau ar gyfer safle'r Cynulliad newydd. Canfu:

- bod y Swyddfa Gymreig wedi gwneud defnydd da o gyngor technegol proffesiynol wrth werthuso'r amrywiol opsiynau;
- bod y gwerthusiadau economaidd yn gyson ac yn gyffredinol yn cydymffurfio ag arweiniad y Trysorlys ac yn darparu sylfaen dda i gymharu'r safleoedd arni;
- bod yn rhaid i'r costau a gynhwysir yn y gwerthusiadau economaidd gael eu trin gyda rhywfaint o ofal am eu bod yn seiliedig ar dybiaethau ar sut y gallai'r Cynulliad weithredu ac amcangyfrifon o gostau a oedd yn seiliedig ar y wybodaeth orau oedd ar gael ar y pryd;
- bod Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi ailgyfrifo rhai o'r gwerthusiadau economaidd ac wedi dod o hyd i rywffaint o anghysondeb (fel y nodir ym Mluch 2 uchod) ond nad oeddent yn effeithio ar y drefn flaenoriaeth a roddwyd i'r tri dewis opsiwn (Sgwâr Bute, Glan Dêr y Brifddinas a Neuadd y Ddinas);
- y darparwyd cyngor a gwybodaeth gadarn i'r Ysgrifennydd Gwladol seilio ei benderfyniadau arni o ran lleoliad y Cynulliad; ac
- y byddai wedi bod yn ddoeth i'r Swyddfa Gymreig bryd hynny gynnal dadansoddiad sensitifrwydd o'r opsiynau i asesu'r effaith y gallai'r risgiau allweddol fod wedi'i chael ar ymarferoldeb y project. Nodir gwerth techneg o'r fath gan y cynnydd yn y costau ar gyfer y dewis opsiwn yn ogystal â'r cynnydd yng ngofynion y Cynulliad o ran lle. Fodd bynnag, byddai dadansoddiad o'r fath wedi gweithio o blaid y safleoedd ym Mae Caerdydd.

## Argymhellir gennym:

- **y dylid defnyddio dadansoddiad sensitifrwydd ar gyfer unrhyw werthusiadau buddsoddi a gynhelir yn y dyfodol.**

## Sgwâr Bute

swyddfeydd ar gyfer aelodau a staff yn cael eu lleoli yn rhywle arall.

**2.25** Mae Sgwâr Bute yn rhan o ddatblygiad menter cyllid preifat (PFI) pwysig Rhodfa Bute. Caiff y Sgwâr ei osod ar ben gogleddol y rhodfa, a fydd yn rhedeg o ochr ddeheuol canol dinas Caerdydd i Ganolfan Mileniwm Cymru arfaethedig ym Mae Caerdydd. Lleolir y sgwâr yn agos at orsaf rheilffordd Canol Caerdydd fel canolbwynt datblygiad arfaethedig o swyddfeydd.

**2.26** Cynigiodd Corfforaeth Datblygu Bae Caerdydd y safle at ddefnydd y Cynulliad fel y gellid adeiladu adeilad newydd yng nghanol y sgwâr. Ystyriwyd dau opsiwn:

- ▶ adeilad mawr 80,000 troedfedd sgwâr i fodloni holl anghenion y Cynulliad o ran adeiladau;
- ▶ adeilad llai 30,000 troedfedd sgwâr, a fyddai'n darparu lle i'r Siambr, ystafelloedd Pwyllgora ac ystafelloedd cyfarfod yn unig. Byddai

**2.27** Ym mis Mawrth 1998, cyflogodd y Swyddfa Gymreig y Bartneriaeth AYH, cwmni o syrfewyr siartredig, i adolygu pob un o'r opsiynau hyn. Daethpwyd i'r casgliad bod y ddau gynllun cysyniadol yn ymarferol ac y gellid cwblhau'r adeiladau am £14 miliwn (y fersiwn llai) a £28 miliwn (y fersiwn mwy) Ymddangosai'r costau hyn yn ffafriol o'u cymharu ag opsiynau Glan Dŵr y Brifddinas a Neuadd y Ddinas.

**2.28** Fodd bynnag, nododd PACE y byddai cost derfynol yr adeilad yn sylweddol uwch na'r costau adeiladu a amcangyfrifwyd gan AYH Partnership. Roedd y syniadau o ran cynllun yn anarferol a byddent wedi bod yn anodd i'w hadeiladu; byddai angen ailosod carthffos oedd yn rhedeg o dan y safle; a byddai angen maes parcio tanddaear a ffyrdd ymuno drud. O ganlyniad cynhwyswyd swm o £45 miliwn ar gyfer cyfanswm y costau adeiladu yn y gwerthusiad economaidd.

**2.29** Roedd y Swyddfa Gymreig o'r farn bod y risgiau yn rhy uchel i'r project fynd rhagddo, yn benodol:

- byddai'r safle mewn ardal ddatblygu am sawl blwyddyn tra roedd y swyddfeydd cyfagos yn cael eu hadeiladu, a phrin iawn fyddai dylanwad y Swyddfa Gymreig dros gynllun a graddfa'r datblygiad hwn;
- cymharol fach oedd maint y safle oedd ar gael a chyfleoedd cyfyngedig fyddai ar gyfer ehangu o ganlyniad i'r ffyrdd sy'n ei amgylchynu;
- byddai'r safle wedi'i amgylchynu gan ffyrdd prysur a byddai mynediad i gerbydau a cherddwyr yn anodd;
- ni fyddai'r adeilad yn cael ei gwblhau tan haf 2001 ar y cynharaf a byddai angen cartref dros dro i'r Cynulliad. Gallai fod oedi o ganlyniad i anawsterau wrth gael caniatâd cynllunio (ar gyfer yr adeilad ei hun a'r project PFI cyfan), presenoldeb tir llygredig ac oedi wrth ddatblygu'r seilwaith;
- y cytundeb PFI oedd y cytundeb mwyaf a'r un mwyaf cymhleth a gynigiwyd hyd yn hyn yng Nghymru, ac roedd yn cael ei werthuso o hyd.

## Glan Dŵr y Brifddinas

**2.30** Grosvenor Waterside Investments Ltd, cwmni datblygu eiddo yn berchen i Associated British Ports sy'n berchen ar y safle. Roedd cynnig Grosvenor Waterside yn cynnwys tair elfen bendant:

- meddiannu Tŷ Crughywel, bloc swyddfeydd modern a oedd eisoes y cael ei rentu gan yr Ysgrifennydd Gwladol ar brydles 25 mlynedd o fis Medi 1993;
- prynu'r safle rhwng Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, yn wynebu'r dŵr. Gellid adeiladu adeilad newydd ar y safle hwn; ac
- opsiwn i feddiannu Adeilad y Pierhead, ar brydles hir neu fyr.

**2.31** Roedd yr opsiwn hwn yn fanteisiol i'r Swyddfa Gymreig am y rhesymau canlynol:

- roedd Tŷ Crughywel eisoes yn rhan o ystâd y Swyddfa Gymreig ond byddai llawer ohono'n wag yn dilyn y penderfyniad y byddai Awdurdod Gwasanaethau Cyffredin Iechyd Cymru (WHCSA) yn dirwyn i ben ar 31 Mawrth 1999. Roedd swyddogaethau WHCSA yn cael eu rhannu rhwng amrywiol gyrff a byddai'r rhan fwyaf o'i staff yn cael eu hadleoli o amgylch Caerdydd. Bu WHCSA wrthi'n weithgar yn marchnata'r adeilad ers 1996 ond ni lwyddodd i ddod o hyd i is-denant addas. Golygai'r opsiwn hwn y byddai'r adeilad yn cael ei feddiannu'n llwyr;
- roedd y tir gwag ger Tŷ Crughywel yn wynebu'r dŵr (a elwir yn Safle 1E) yn lleoliad arbennig ar gyfer adeilad nodedig newydd i'r Cynulliad. Dim ond ar gyfer Siambr ac ystafelloedd Pwyllgora y byddai angen lle iddynt yn yr adeilad gan y gellid darparu swyddfeydd yn Nhŷ Crughywel; a
- roedd Adeilad y Pierhead yn adeilad hanesyddol ac urddasol a fyddai'n cyfoethogi lleoliad y Cynulliad.

**2.32** Yn gyffredinol, roedd y Swyddfa Gymreig o'r farn nad oedd cymaint o risgiau ynghlwm wrth yr opsiwn hwn ac nad oedd mor gostus â chynnig Sgwâr Bute. Cyhoeddodd yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd ei benderfyniad i leoli'r Cynulliad yng Nglan Dŵr y Brifddinas ar 28 Ebrill 1998.

## Trafodaethau manwl gyda Grosvenor Waterside

### Termau'r cytundeb

**2.33** Cynigiwyd pedwar opsiwn gyda chost bresennol net amcangyfrifedig dros 15 mlynedd o rhwng £38.7 miliwn a £45.2 miliwn (gweler Ffigur 7). Roedd y costau hyn yn gystadleuol o'u cymharu ag opsiwn Sgwâr Bute ac opsiwn Neuadd y Ddinas.

Roedd y cynigion hefyd yn ddeniadol gan fod y gwerthusiadau economaidd yn dynodi y gellid eu cynnwys o fewn y gyllideb o £17 miliwn ar gyfer costau cyfalaf. Trefnodd y Swyddfa Gymreig contract gyda Phartneriaeth AYH ym mis Mawrth 1998 i ddarparu barn ar gostau tebygol adeiladu adeilad 30,000 troedfedd sgwâr ar Safle 1E. Daethpwyd i'r casgliad y gellid gwneud hyn am £12.5 miliwn, gan adael £4.5 miliwn ar gyfer y gwaith o addasu Tŷ Crughywel, gosod technoleg gwybodaeth a chelfi a gosodiadau.

**2.34** Nododd Grosvenor Waterside yn wreiddiol mai £2 miliwn fyddai'r pris i brynu Safle 1E ac am ildio 200 o'r 400 o lefydd parcio oedd gan Dŷ Crughywel. Yn dilyn trafodaethau, cytunwyd ar benawdau'r termau gyda'r prif elfennau canlynol:

- ehangu'r brydles ar Dŷ Crughywel o bum mlynedd (o 2018 i 2023), gydag opsiwn newydd i'r Cynulliad ymestyn y cyfnod am 25 mlynedd;
- prynu pryddles 150 mlynedd ar ran o Safle 1E (1.06 erw) am £1;
- pryddles 15 mlynedd ar Adeilad y Pierhead am rent blynyddol o £115,000 a TAW. Roedd hyn yn cynnwys opsiwn i brynu'r adeilad unrhyw adeg yn y pum mlynedd cyntaf, a chymal seibiant ar ddiwedd y bumed flwyddyn pe roddid 12 mis o rybudd ymlaen llaw; a
- byddai'r Swyddfa Gymreig yn ildio 200 o'r 400 o lefydd parcio yr oedd ganddo'r hawl i'w defnyddio o dan bryddles Tŷ Crughywel. Yn gyfnewid am hyn, byddai Grosvenor Waterside yn darparu 200 o lefydd ar dir gwag tan i'r tir hwnnw gael ei ddatblygu, a byddai'n darparu opsiwn i bryddlesu llefydd unwaith yr adeiladwyd maes parcio aml-lawr y tu ôl i Dŷ Crughywel.

**2.35** Roedd Grosvenor Waterside wedi cynnig gwerthu Safle 1E cyfan (1.8 erw) am £760,000, neu 1.06 erw am £1. Roedd y cwmni yn barod i gynnig y safle llai am swm nominal am ei fod yn bwriadu adeiladu datblygiad o swyddfeydd ar wahân

ar y tir oedd yn weddill. Fodd bynnag, mae angen ystyried y swm nominal hwn yng nghyd-destun y cytundeb cyfan. Mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi cyfrifo mai cost bresennol net y 200 o lefydd a ildwyd yw £668,000 dros gyfnod 25 mlynedd y brydles (yn seiliedig ar gyfradd ddisgownt chwech y cant). Mae hyn yn cynrychioli gwerth rhentu amcangyfrifedig y llefydd llai gostyngiad amcangyfrifedig yn rhent Tŷ Crughywel ar ôl 2003. Mae hyn yn adlewyrchu'r potensial yn hytrach na chost bendant i'r Cynulliad, gan mai penderfyniad y Cynulliad fydd a oes angen iddo brynu unrhyw lefydd parcio ceir newydd. Serch hynny, dylid ystyried gwerth £668,000 y gostyngiad o ran darpariaeth parcio warantedig fel rhan o gost y tir ac fe'i gynhwyswyd yn gywir yn y gwerthusiadau economaidd ar gyfer opsiynau Glan Dŵr y Brifddinas.

## **A oedd y cytundeb yn darparu gwerth am arian?**

**2.36** Mae angen ystyried y cwestiwn hwn mewn dwy ran: y cytundeb sy'n cwmpasu Tŷ Crughywel a'r tir cyfagos a'r cytundeb ar wahân i bryddlesu Adeilad y Pierhead.

### **Tŷ Crughywel a'r tir cyfagos**

**2.37** Comisiynodd y Swyddfa Gymreig Gooch and Wagstaff, cwmni o syrfewyr siartredig, i adolygu termau arfaethedig y cytundeb. Daethpwyd i'r casgliad fod y cytundeb arfaethedig yn cynnig gwerth am arian yn gyffredinol, a'i fod yn adlewyrchu'r budd y byddai Grosvenor Waterside yn ei gael o'r hwb y byddai lleoli'r Cynulliad yn ei roi i'r datblygiadau o'i gwmpas.

**2.38** Fodd bynnag, mae'r casgliad hwn yn seiliedig ar gyfyngiad y bryddles bresennol. Roedd termau'r cytundeb hwn o blaid Grosvenor Waterside yn fasnachol ar adeg y negodiadau ac nid oedd llawer o gyfle i'r Swyddfa Gymreig drafod rhent gostyngol neu brynu'r adeilad ar ryddfraint. Ym 1991 cytunodd y Swyddfa Gymreig i rentu Tŷ Crughywel ar bryddles 25 mlynedd o fis Medi 1993 gyda'r prif dermau canlynol:

- ▶ dim cymal torri;
- ▶ arolygon rhent bob pum mlynedd lle byddai'r rhent yn aros yn ddigynfnewid neu'n cael ei gynyddu i werth y farchnad, ond heb bosibilrwydd o ostwng y rhent; a
- ▶ rhent yn dechrau ar £13.50 fesul troedfedd sgwâr (£1.98 miliwn gan gynnwys TAW) ym 1993 ac yn cynyddu fesul blwyddyn hyd at £16 fesul troedfedd sgwâr (£2.34 miliwn gan gynnwys TAW) ym 1997.

**2.39** Codwyd y pryderon canlynol yn ymwneud â'r brydles hon a'r aildrafodaethau dilynol ym 1998 gan Aelodau Seneddol ac Aelodau'r Cynulliad:

- ▶ barn bod lefel y rhent yn fwy na rhent y farchnad ar gyfer adeiladau o'r un ansawdd yn yr ardal;
- ▶ roedd y penderfyniad ym 1991 i brydlesu Tŷ Crughywel yn benderfyniad gwleidyddol wedi'i gynllunio i roi hwb i ddatblygiad Bae Caerdydd, ac ni ellid ei gyfiawnhau ar sail cost;
- ▶ roedd y penderfyniad i leoli'r Cynulliad yn Nhŷ Crughywel yn benderfyniad mentrus, i ddefnyddio'r lle gwag yn dilyn ymadawriad Awdurdod Gwasanaethau Cyffredin Iechyd Cymru (WHCSA). Roedd hyn yn angenrheidiol gan na ellid is-brydlesu'r adeilad am y rhent o £16 fesul troedfedd sgwâr a oedd yn cael ei dalu, a phe na fyddai'r Swyddfa Gymreig wedi'i chyfyngu gan y brydles feichus bresennol ni fyddai wedi ystyried trefnu cytundeb i brydlesu Tŷ Crughywel am rent a oedd yn uwch na gwerth y farchnad.

**2.40** Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y penderfyniad gwreiddiol i feddiannu Tŷ Crughywel mewn ymateb i lythyr gan Aelod Seneddol ym 1996. Canfuwyd:

- ▶ bod y Swyddfa Gymreig yn dymuno gosod holl staff WHCSA mewn un adeilad yng Nghaerdydd ac nad oedd llawer o safleoedd ar gael ar y pryd. Roedd y dewis rhwng Bae Caerdydd a safle yng Ngabalffa yng ngogledd Caerdydd;
- ▶ roedd termau'r brydles yn arfer diwydiant safonol ar gyfer darpar ddatblygiadau bryd hynny;
- ▶ nid oedd unrhyw dystiolaeth fod asiantau ystâd y Swyddfa Gymreig wedi cael eu cyfyngu wrth negodi â Grosvenor Waterside. Pe byddent wedi methu â thrafod pryddles dderbynol gyda Grosvenor Waterside, byddent wedi gallu ailddechrau ar y negodiadau ar gyfer safle arall yng Nghaerdydd;
- ▶ cymeradwywyd adleoli WHCSA yn Nhŷ Crughywel gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru ar y pryd a'r Trysorlys;
- ▶ heb ystyried hyn, roedd y brydles yn hwb sylweddol i'r gwaith datblygu ym Mae Caerdydd, ac ymylol oedd y penderfyniad i leoli yno yn nhermau ariannol a thermau nad oeddent yn ymwneud â chostau. Er i fwrdd WHCSA benderfynu o blaid Tŷ Crughywel, roedd y grŵp o swyddogion ac ymgynghorwyr a fu'n asesu'r opsiynau wedi argymhell safle arall yng Ngabalffa yng ngogledd Caerdydd.

**2.41** Ar ôl cytuno ar y brydles, gostyngodd gwerthoedd eiddo yn yr ardal yn sydyn (fel y digwyddodd ym Mhrydain yn gyffredinol) ac roedd y rhent, y rhagwelwyd y byddai'n adlewyrchu gwerth y farchnad, mewn gwirionedd llawer yn uwch na gwerth y farchnad. Nodwyd hyn gan fethiant ymdrechion i is-brydlesu gofod gwag yn Nhŷ Crughywel rhwng 1995 a 1998. Roedd hyn hefyd yn wir pan ddechreuodd negodiadau'r Swyddfa Gymreig gyda Grosvenor Waterside i leoli'r Cynulliad ym Mae Caerdydd ar ddechrau 1998. Nid oedd Grosvenor Waterside yn barod i gytuno ar unrhyw ostyngiad yn lefel y rhent nac unrhyw newid yn nhermau'r brydles. I ddechrau roedd y cwmni am ehangu'r prydlesau presennol 25 mlynedd ond, fel y bu, cytunwyd ar estyniad o bum mlynedd i'r brydles fel rhan o'r pecyn ariannol cyffredinol ar gyfer y tir cyfagos. Penderfynodd y Swyddfa Gymreig gytuno i'r cais hwn oherwydd:

- ▶ Roedd Grosvenor Waterside mewn sefyllfa dda i negodi ac nid oedd yn debygol y byddent yn cytuno ar unrhyw gonsesiwn;
- ▶ Roedd rhenti swyddfeydd yn ardal Bae Caerdydd yn cynyddu wrth i'r ardal ymsefydlu'n fasnachol ac roedd y Swyddfa Gymreig o'r farn y byddai'r rhent a oedd yn daladwy ar Dŷ Crughywel cyn hir yn gyfwerth â gwerth rhent y farchnad yn yr ardal ac y byddai'n debygol o aros yn gyfwerth neu'n llai na gwerth rhent y farchnad; a
- ▶ gan mai dyma oedd yr achos, nid oedd llawer o risg ynghlwm wrth estyn y brydles am bum mlynedd sef yr adeg y bwriedid i'r Cynulliad fod yn sefydliad parhaol.

**2.42** Mae swyddfeydd newydd o ansawdd da yn ardal Bae Caerdydd yn cael eu gosod ar hyn o bryd am tua £17.50 fesul troedfedd sgwâr. Mae ymgynghorwyr eiddo'r Cynulliad wedi ein hysbysu bod y gwaith o adnewyddu Tŷ Crughywel bellach yn golygu yr ystyrir yr adeilad fel un o ansawdd da, er y gallai ymddangosiad yr adeilad ostwng y lefel rhent ychydig. Fodd

bynag, ystyriant ei bod yn debygol bod y lefel rhent gyfredol yn gyfwerth neu ychydig yn is na gwerth y farchnad.

**2.43** Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth y cafodd bodolaeth gofod gwag yn Nhŷ Crughywel unrhyw ddyllanwad ar y penderfyniad i leoli'r Cynulliad yng Nglan Dŵr y Brifddinas. Ystyriai swyddogion fod hyn yn un o fanteision y safle hwn, ond yng nghyd-destun llawer o fanteision eraill fel hyblygrwydd yr adeilad, cyfanswm y gost a'r lleoliad. Roedd y gwerthusiadau economaidd yn cynnwys cost lawn rhentu'r gofod yn Nhŷ Crughywel, er y byddai arweiniad y Trysorlys wedi caniatáu i ffigwr is yn gyfwerth â rhent disgwylidig y farchnad gael ei gynnwys. Byddai hyn wedi gostwng y gost bresennol net dros 15 mlynedd £507,000 ar gyfer pob gostyngiad £1 fesul troedfedd sgwâr mewn rhent.

#### **Adeilad y Pierhead**

**2.44** Trafodwyd dau opsiwn ar gyfer meddiannu Adeilad y Pierhead:

- ▶ prynu'r adeilad ar brydles hir o 150 mlynedd, am gost o £1.35 miliwn yn daladwy ar ddechrau'r brydles; a
- ▶ rhentu'r adeilad ar brydles fer 15 mlynedd am rent o £135,000 y flwyddyn. Roedd y brydles arfaethedig hefyd yn cynnwys opsiwn prynu a oedd yn caniatáu i'r Cynulliad brynu'r adeilad ar unrhyw adeg yn ystod pum mlynedd cyntaf y brydles, a hawl i ddod â'r brydles i ben ar ôl pum mlynedd. Byddai'r pris prynu yn cael ei osod ar £1.35 miliwn i ddechrau ond byddai'n cynyddu 6 y cant bob 18 mis.

**2.45** Cynghorodd Gooch and Wagstaff yn erbyn prydles tymor byr pe cynhaliwyd gwaith atgyweirio ac adnewyddu cyflawn. Nododd arolwg o'r adeilad y gallai hyn gostio £3 miliwn.

**2.46** Penderfynodd y Swyddfa Gymreig y dylid gwneud y lleiafswm posibl o waith er mwyn sicrhau bod Adeilad y Pierhead o safon ddigonol (ar gost amcangyfrifedig o £1 miliwn), ac y byddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio i letya'r Cabinet a rhai uwch swyddogion. Penderfynodd y Swyddfa Gymreig rentu'r adeilad, gan ganiatáu i'r Cynulliad roi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad unrhyw bryd yn ystod y pum mlynedd cyntaf pe na fyddai ei angen, tra'n cadw'r opsiwn i brynu. Roedd yr opsiwn hwn hefyd yn sicrhau bod cyfanswm y gost cyfalaf amcangyfrifedig o fewn y gyllideb o £17 miliwn yn y Papur Gwyn, gan mai cost reffeniw blynyddol fyddai'r rhent.

**2.47** Cyfrifodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru gost bresennol net pob opsiwn dros 15 mlynedd (cyfnod y brydles) ar y gyfradd ddisgownt safonol o chwech y cant. Cost bresennol net rhentu'r adeilad yw £1.31 miliwn, o'i chymharu â £787,000 pe bai'r Swyddfa Gymreig wedi prynu'r brydles hir o'r cychwyn cyntaf. Gan dybio na fydd gwerth yr adeilad yn gostwng, mae'r brydles hir yn cynnig gwerth llawer gwell am arian. Bydd y Cynulliad yn cael y gwerth gorau am yr ased hwn po gynharaf y bydd yn dewis gweithredu'r opsiwn prynu. Mae'r pris prynu yn cynyddu'n raddol o £1.35 miliwn (yn y cyfnod o 1 Hydref 1998 i 31 Mai 2000) i £1.61 miliwn (yn y cyfnod o 1 Mehefin i 31 Awst 2003). Ar y dyddiad hwnnw bydd y Cynulliad yn colli'r hawl i brynu Adeilad y Pierhead. Os bydd y Cynulliad yn penderfynu gweithredu'r opsiwn prynu, byddai'r arbediad posibl yn £353,000 dros weddill y brydles.

#### **Pwyntiau allweddol**

- Dewiswyd safle Glan Dŵr y Brifddinas am ei fod yn cynnig adeiladau helaeth a hyblyg ar gost gyffredinol is na Sgwâr Bute, tra'n darparu lleoliad da ar gyfer adeilad nodedig newydd.
- Roedd yr opsiwn hwn hefyd yn galluogi i'r lle gwag yn Nhŷ Crughywel gael ei ddefnyddio'n llawn, a thrwy hyn osgoi costau rhentu gwag ar gyfer swyddfeydd ar brydles 25 mlynedd hyd at 2018. Fodd bynnag, ni welwyd unrhyw dystiolaeth y dylanwadwyd yn amhriodol ar y penderfyniad gan hyn neu gan y penderfyniad gwreiddiol i brydlesu Tŷ Crughywel.
- Bu'r Swyddfa Gymreig yn negodi gyda Grosvenor Waterside i ehangu'r brydles ar Dŷ Crughywel, prynu'r llain o dir cyfagos am £1 a rhentu Adeilad y Pierhead ar brydles 15 mlynedd. Fodd bynnag, cost wirioneddol y tir yw gwerth masnachol y 200 o lefydd parcio a ildwyd gan y Swyddfa Gymreig fel rhan o'r cytundeb, y mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru yn amcangyfrif bod iddynt werth presennol net o £668,000 dros 25 mlynedd.
- Roedd ymgynghorwyr proffesiynol y Swyddfa Gymreig o'r farn fod y cytundeb yn cynnig gwerth cyffredinol am arian, ond yn amheus o'r penderfyniad i rentu yn hytrach na phrynu Adeilad y Pierhead. Mae Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru wedi cyfrifo y gellid arbed o leiaf £350,000 pe byddai'r Cynulliad yn gweithredu'r opsiwn prynu ac yn prynu'r brydles hir ar yr eiddo.

#### **Rydym yn argymhell:**

- **y dylai'r Cynulliad ystyried prynu'r brydles hir ar Adeilad y Pierhead ac y dylai wneud hyn cyn gynted â phosibl er mwyn lleihau cost barhaus y taliadau rhent.**

# RHAN 3

## Rheoli Project a Chaffael

**3.1** Mae trefniadau rheoli project a chaffael cadarn yn hanfodol wrth gael gwerth am arian mewn projectau cyfalaf mawr. Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn archwilio sut mae'r Cynulliad wedi rheoli camau addasu a chamau adeiladu newydd y project. Yna ystyria'r trefniadau ar gyfer caffael gwasanaethau a gwaith ar gyfer y project.

## Rheoli Project

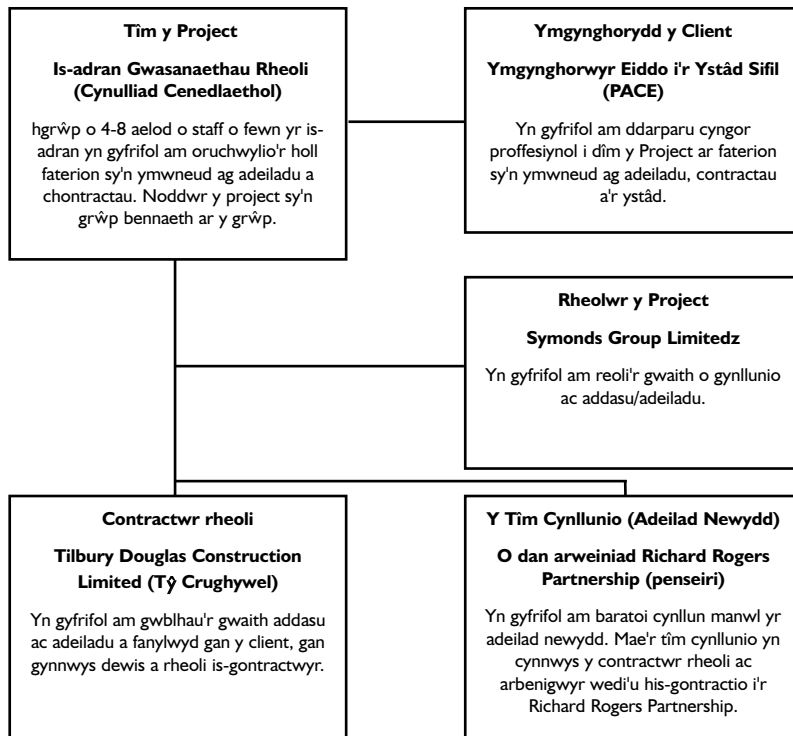
**3.2** Y Cynulliad Cenedlaethol (a chyn datganoli, y Swyddfa Gymreig) sy'n gyfrifol yn y pen draw am gyflwyno'r project. Ceir crynodeb o'r strwythur rheoli project ar gyfer cyflwyno'r project yn Ffigur 8. Adolygodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y trefniadau rheoli project gan eu hasesu yn erbyn Arweiniad Caffael y Trysorlys. Amodau Anghenrheidiol i Gaffaeliad Adeiladu a rhoddwyd yn 1997, a phapurau dilynol yn y gyfres honno.

## Strwythurau rheoli

**3.3** Mae arweiniad y Trysorlys yn pwysleisio pwysigrwydd y swyddi canlynol:

- ▶ **noddwr y project** yw'r unigolyn sy'n gyfrifol am reoli diddordeb y Cynulliad yn y project. Mae hyn yn cynnwys paratoi briff y project, gwerthuso'r opsiynau, rheoli newidiadau, rheoli'r gyllideb a darparu canolbwynt ar gyfer holl gysylltiadau'r client â'r contractwyr a'r ymgynghorwyr sy'n gweithio ar y project. Pennaeth yr adran gwasanaethau adeiladau o fewn Is-adran Gwasanaethau Rheoli y Cynulliad Cenedlaethol yw noddwr y project.
- ▶ Mae **rheolwr y project** yn atebol i'r client (y Cynulliad) am redeg y project o ddydd i ddydd. Mae rheolwr y project yn cydlynu gwaith yr amrywiol contractwyr ac ymgynghorwyr, ac yn cyflwyno adroddiadau ar gynnydd i'r client.

**Ffigur 8: Cyfrifoldebau rheoli**



Ffynhonnell: Dadansoddiad y Swyddfa Archwilio Genedlaethol o ddogfennau'r Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad



Mae rheolwr y project hefyd wedi asesu safleoedd posibl ar gyfer y Cynulliad, wedi helpu i ddewis contractwyr ac wedi ardystio anfonebau ar gyfer gwaith gan y prif gontractwr. Gan nad oes gan y Cynulliad yr adnoddau na'r arbenigedd i gyflawni'r rôl hon, penodwyd Symonds Group Ltd, cwmni cenedlaethol o ymgynghorwyr rheoli project.

- y Grŵp Llywio Project: yn gyfrifol am reolaeth gyffredinol y project, am ddod ag amrywiol gyfranogwyr y project ynghyd, am dderbyn adroddiadau ar gynnydd a chostau, ac am ddarparu cyswllt rhwng y tîm rheoli project o ddydd i ddydd a'r uwch reolwyr.

**3.4** Mae'r gwaith o weinyddu'r project wedi'i ganoli i dîm bach yn Is-adran Gwasanaethau Rheoli'r Cynulliad, sydd wedi gweithio'n agos â rheolwr y project, contractwr y project ac ymgynghorwyr PACE. Mae hyn wedi sicrhau bod pob llinell atebolrwydd yn glir ac yn gryno, sydd wedi hwyluso'r gwaith o reoli'r project yn effeithiol.

**3.5** Ar gyfer cam cyntaf y project, addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, roedd bwrdd project o uwch swyddogion i ymdrin â'r project datganoli cyfan, gan ganolbwyntio'n bennaf ar y materion deddfwriaethol cysylltiedig. Sefydlwyd tasglu adeiladau a TG ar wahân i ddatblygu materion yn ymwneud ag adeiladau, a sefydlodd y gofynion sylfaenol ar gyfer y Cynulliad a monitrodd y broses gwerthuso economaidd. Fodd bynnag, ni fu'n monitro datblygiadau ar ôl i'r gwaith ddechrau ar Dŷ Crughywel, ac nid oedd yn cynnwys unrhyw un o'r uwch swyddogion oedd yn gyfrifol am oruchwylio yn hytrach na rheoli'r project. O ganlyniad, ni chyflawnodd y grŵp ei botensial fel grŵp llywio project.

**3.6** Mewn gwrthgyferbyniad, mae'r Cynulliad wedi sefydlu dau grŵp llywio i oruchwylio'r adeilad newydd. Mae'r Grŵp Llywio Polisi yn cynnwys yr Ysgrifennydd Cyllid, y Llywydd ac arweinwyr Plaid Cymru a'r Democratiaid Rhyddfrydol yn y Cynulliad ac Ysgrifennydd Parhaol y Cynulliad. Mae'n derbyn adroddiadau ar gynnydd ac ymgynghorir ag ef ar benderfyniadau polisi pwysig. Mae Bwrdd y Project yn cynnwys uwch swyddogion yn y Cynulliad, rheolwr y project a'r ymgynghorydd client. Mae'r grŵp hwn yn monitro cynnydd a chost y project ar lefel fanylach na'r Grŵp Llywio Polisi. Mae'r ddau grŵp yn cyfarfod yn rheolaidd, mae ganddynt gylch gorchwyl pendant ac aelodaeth briodol.

**3.7** Yn ogystal â'r tasglu adeiladau a TG, sefydlodd y Swyddfa Gymreig grŵp gorchwyl i ddatblygu cynigion ar gyfer darlledu gweithgareddau'r Cynulliad. Llwyddodd y grŵp hwn i negodi dyrannu costau a swyddfeydd i'r cwmnïau darlledu, ond ni chymerwyd unrhyw gamau dilynol i sicrhau y daethpwyd i gytundeb cyflym ar union dermau'r trefniadau ariannu a'r trefniadau cytundebol. Byddai cytundeb fframwaith ysgrifenedig wedi lleihau'r risg o ddryswch a'r oedi a gafwyd. Nodir anfanteision diffyg cytundeb fframwaith yn Astudiaeth Achos A.

## **Astudiaeth Achos A: Materion darlledu**

Roedd darlledu yn fater arbennig o gymhleth yn dechnegol ac o ran ei reoli, yn cynnwys amrywiol gyrff (gan gynnwys y Swyddfa Gymreig bryd hynny, rheolwr y project (Symonds Group Ltd), y contractwr rheoli, y dewis ddarlledwr, tri darlledwr radio a theledu a sawl grŵp o blith y wasg). Cydnabu'r Swyddfa Gymreig yr anawsterau hyn a phwysigrwydd darlledu drwy benodi ymgynghorydd allanol i gynghori ar faterion darlledu, a sefydlu grŵp gorchwyl i gytuno ar reolau darlledu, dyrannu costau a gweithredu'r system. Roedd y grŵp hwn yn cynnwys cynrychiolwyr o'r cwmnïau darlledu a'r wasg ysgrifenedig.

Cytunodd y grŵp gorchwyl ar drefniadau ar gyfer:

- rheolau cwmpas y darlledu;
- dyrannu lle: lle am ddim i'r wasg ysgrifenedig; darlledwyr eraill i ad-dalu'r Cynulliad am daliadau rhent a gwasanaethau ar ofod a feddiannwyd ganddynt oedd yn fwy na 200 o fetrau sgwâr;
- darparu signal: "y dewis ddarlledwr" annibynnol i'w benodi drwy gystadleuaeth agored i ffilmio gweithrediadau'r Cynulliad ac i ddarparu'r lluniau i'r darlledwyr (HTV, BBC a S4C);
- ariannu: darlledwyr teledu a radio i gwrdd â 50% o gostau gweithredu'r dewis ddarlledwr; a
- cwmni i'w sefydlu i weinyddu contract y dewis ddarlledwr ac i ystyried unrhyw faterion sy'n ymwneud â darlledu (er enghraifft, amrywio gofynion a rheolau cwmpas darlledu).

Bu'r Swyddfa Gymreig yn negodi'n effeithiol i ddatrys y materion dadleuol sef dyrannu lle a threfniadau ariannu. Mae'r cyfraniad o 50% i gostau'r dewis ddarlledwr yn cymharu'n ffafriol â'r cyfraniad o 36% gan ddarlledwyr yn Senedd yr Alban.

Fodd bynnag, ar ôl cytuno ar y trefniadau hyn ym mis Rhagfyr 1998, cafwyd dryswch ynghylch sawl mater:

- pwy fyddai'n comisiynu'r gwaith. Tybiai'r Swyddfa Gymreig mai ei chontractwr rheoli ei hun fyddai'n gosod lle y darlledwyr ond roedd y darlledwyr am gael eu contract a'u maintfesu'rwy eu hunain;
- cost gyffredinol y gwaith, a oedd yn uwch na'r disgwyl, a'r graddau y byddai'r cwmnïau darlledu yn ad-dalu'r Swyddfa Gymreig am waith strwythurol ar y cyd; ac
- y dyddiad y dylai'r taliadau o dan gontract y dewis ddarlledwr ddechrau.

O ganlyniad i'r dryswch ynghylch costau a chontractau cafwyd oedi sylweddol i'r rhaglen tra negodwyd y termau, ac ni ddechreuodd y gwaith tan ddiwedd mis Mawrth 1999, chwe wythnos yn unig cyn agor y Cynulliad. Fodd bynnag, cytunwyd ar y termau a chwblhawyd y gwaith angenrheidiol cyn i'r Cynulliad agor ar 26 Mai 1999. Cododd yr anawsterau hyn yn bennaf gan na chadarnhawyd trefniadau llafar yn ysgrifenedig. Byddai wedi bod yn well pe cytunwyd ar ddogfen fframwaith ym mis Rhagfyr 1998, pan gytunwyd ar y gofynion o ran ystafelloedd. Gallai'r ddogfen hon fod wedi nodi pwyntiau allweddol y cytundeb ac wedi gosod amserlen ar gyfer cwblhau'r gwaith a chytuno ar y prydlesau. Byddai wedi bod yn ddefnyddiol hefyd pe bai'r grŵp tasg darlledu wedi parhau i gynnal cyfarfodydd ar ôl mis Rhagfyr 1998 er mwyn monitro cynnydd. Byddai hyn wedi lleihau'r risg o ddryswch a achosodd oedi i'r project.

## Y fframwaith gwerth am arian

**3.8** Mae arweiniad caffael y Trysorlys yn pwysleisio pwysigrwydd:

- ▮ briff project clir;
- ▮ proses effeithiol ar gyfer sicrhau cyfranogiad defnyddwyr, ond nad yw'n rhy gyfyngedig; a
- ▮ defnyddio technegau fel costio oes cyfan a pheirianeg gwerth i gadw costau i'w hisafswm tra'n cynnal ansawdd ac ymarferoldeb y cynllun.

**3.9** Ni chafwyd unrhyw friff project ffurfiol ar gyfer addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, er y cafwyd dealltwriaeth glir o'r isafswm gofynion fel y nodir yn Atodiad I. Datblygwyd manyleb fanylach gan y Swyddfa Gymreig ym mis Gorffennaf 1998, ond fe'i diwygiwyd yn sylweddol wrth i'r gwaith fynd rhagddo ac i ofynion newydd neu wahanol ddod i'r amlwg; cynyddodd y costau yn sylweddol o ganlyniad i hyn. Cyfyngwyd ar dîm y project gan yr amserlen gaeth, nad oedd yn caniatáu llawer o amser ar gyfer ymgynghori â'r amrywiol grwpiau gorchwyl (a oedd yn gweithredu fel grwpiau defnyddwyr ffug, yn absenoldeb y defnyddwyr terfynol, wrth lywio'r broses gynllunio).

**3.10** Ar gyfer yr adeilad newydd, datblygwyd briff cynllunio manwl ar gyfer y gystadleuaeth gynllunio ac ers hynny fe'i diwygiwyd i adlewyrchu canlyniad proses ymgynghori helaeth gydag Aelodau'r Cynulliad, staff a grwpiau'n cynrychioli'r anabl. O ganlyniad i hyn bu'n rhaid ymestyn y broses gynllunio ond dylai olygu graddau uchel o sicrwydd unwaith bydd y Cynulliad yn derbyn y cynllun.

**3.11** Mae prisio oes cyfan yn cynnwys cynllunio gyda'r bwriad o leihau cost yr adeilad dros ei oes gyfan i'r eithaf, yn hytrach na lleihau'r costau adeiladu. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, dewis deunyddiau drutach ond mwy gwydn. Mae peirianeg gwerth yn cynnwys cynnal arolygon rheolaidd o'r cynigion cynllunio yn ystod pob cam o'r broses gynllunio er mwyn sicrhau bod y cynllun terfynol yn diwallu gofynion y defnyddwyr, heb fynd y

tu hwnt i'r fanyleb, am y gost isaf posibl. Ni ddefnyddiwyd unrhyw un o'r technegau hyn wrth addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, ac ni chawsant eu defnyddio hyd yn hyn wrth gynllunio'r adeilad newydd. Mae profiad ar brojectau cyfalaf eraill wedi dangos y gall defnyddio'r technegau hyn olygu arbedion sylweddol. Ystyriodd y Swyddfa Gymreig na fyddai'r technegau hyn wedi bod yn briodol ar gyfer y gwaith addasu yn Nhŷ Crughywel o gofio mai ateb dros dro oedd hwn ac iddo oes gyfyngedig. Mae'r Cynulliad yn bwriadu defnyddio'r technegau hyn ar gyfer yr adeilad newydd yn ystod cam priodol o'r project.

## Cyllidebu a monitro cynnydd

**3.12** Mae'r arferion canlynol yn allweddol wrth gyflwyno'r project yn unol â'r amserlen a'r gyllideb:

- ▮ targedau clir ar gyfer amser a chostau;
- ▮ adroddiadau yn dangos perfformiad yn erbyn y targedau hyn, a gaiff eu hystyried mewn cyfarfodydd rheolaidd rhwng yr holl bobl hynny â swyddogaethau allweddol yn y project hwn. Byddai hyn yn cynnwys noddwr y project, rheolwr y project a'r prif gontractwr; a
- ▮ gweithdrefnau clir ar gyfer rheoli newidiadau i'r cynllun, fel na chaiff unrhyw newid ei awdurdodi hyd nes y bydd y goblygiadau llawn o ran cost ac amser wedi'u hasesu. Mae'n rhaid cael system glir o awdurdodaethau dirprwyedig er mwyn cynnal atebolrwydd ar gyfer penderfyniadau.

**3.13** Ni phennodd y Swyddfa Gymreig gyllideb ffurfiol ar gyfer y gwaith o addasu'r adeiladau oedd yn bodoli eisoes. Cynhwyswyd amcangyfrif o £500,000 ar gyfer y gwaith addasu yn y gwerthusiadau economaidd. Unwaith y dewiswyd y safle ac y datblygwyd manyleb fanwl, cynyddwyd yr amcangyfrif cost i £2.8 miliwn. Fodd bynnag, roedd y gwariant gwirioneddol yn £4.9 miliwn oherwydd cynhwyswyd gofynion ychwanegol wrth i'r gwaith fynd rhagddo. Monitrodd noddwr y

project y costau hyn gan sicrhau bod darpariaeth ddigonol yng nghyllideb arian parod y Swyddfa Gymreig i'w cwmpasu. Fodd bynnag, ni sefydlwyd y costau hyn yn ffurfiol fel cyllideb ac ni chawsant eu monitro ar lefel uwch o fewn y Swyddfa Gymreig. Ni chafodd costau cyfalaf technoleg gwybodaeth eu monitro fel rhan o'r project ac nid oeddent yn rhan o'r adroddiadau a ystyriwyd gan y grŵp. O ganlyniad, nid oedd cyfanswm cost cam addasu'r project yn amlwg tan i'r gwaith gael ei gwblhau.

**3.14** Mae Bwrdd y Project ar gyfer yr adeilad newydd yn derbyn adroddiadau ariannol rheolaidd yn nodi'r gwariant gwirioneddol yn erbyn y gyllideb, er bod fformat y rhain yn cael eu datblygu o hyd. Bwriad Bwrdd y Project yw monitro cyfanswm y costau cyfalaf, costau oes cyfan, a chanlyniadau astudiaethau peirianyddol o werth yn gyson ac yn rheolaidd trwy gydol y project.

**3.15** Gosododd y Swyddfa Gymreig amserlen glir ar gyfer addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, a sefydlodd weithgor i fonitro cynnydd yn ofalus yn erbyn y dyddiadau targed. Roedd y grŵp yn cynnwys cynrychiolwyr o dîm project y Swyddfa Gymreig, PACE, rheolwr y project, a'r prif gontractiwr a chynhaliwyd cyfarfodydd rheolaidd i ystyried yr adroddiadau a baratowyd gan reolwr y project. Mae'r Cynulliad wrthi ar hyn o bryd yn terfynu rhaglen y project ar gyfer yr adeilad newydd ac mae'n bwriadu monitro'r cynnydd yn yr un modd.

**3.16** Gofynnodd Gweinidogion a swyddogion am newidiadau i'r fanyleb ar gyfer Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead ac fe'u cymeradwywyd yn ffurfiol gan yr Ysgrifennydd Gwladol. Gan nad oedd grŵp llywio project priodol yn bodoli, ni chafodd effaith gronol yr amrywiadau, yn arbennig yr effaith ar gost, ei monitro yn ffurfiol ar lefel uwch. Bu'r newidiadau i gynllun yr adeilad newydd yn helaeth ac fe'u cymeradwywyd gan y Prif Ysgrifennydd ar ôl ymgynghori â'r Grŵp Llywio Polisi. Mae Bwrdd y Project wedi monitro effaith y newidiadau o ran cost ac amseru.

## Gwahaniaethau i'r trefniadau rheoli project

**3.17** Mae'r gweithdrefnau rheoli project wedi esblygu i ymateb i amrywiol bwysau ar y project yn dilyn datganoli. Mae'r pwyslais wedi newid o'r angen hollbwysig i wneud penderfyniadau yn gyflym i sicrhau bod adeiladau digonol ar gael mewn pryd i agoriad y Cynulliad, tuag at ffocws llawer mwy ar gost ac ansawdd y cynllun ar gyfer yr adeilad newydd. Gwahaniaethir cam adeiladu newydd y project gan broses gwneud penderfyniadau llawer mwy colegol ac ymgynghori ehangach na'r camau blaenorol. Dylai hyn sicrhau y bydd yr adeilad yn bodloni anghenion a dyheadau ei ddefnyddwyr ond mae hefyd wedi golygu bod y cynnydd arno yn llawer arafach na'r disgwyl, gan fod y Cynulliad wedi ymgynghori'n ehangach ar gynigion cychwynnol y pensaer ac y bu diwygiadau sylweddol i'r cynllun. Ceir crynodeb o'r gwahaniaethau hyn yn Ffigur 9.

## Caffael

**3.18** Mae caffael cystadleuol yn ffordd hanfodol o gael gwerth am arian gan gyflenwyr. Mae canllawiau caffael manwl ar waith gan y Cynulliad ac mae ganddo Uned Caffael ganolog i gynorthwyo gydag ymarferion prynu mawr ac i gynghori is-adrannau eraill o'r Cynulliad ar faterion caffael cymhleth neu o werth uchel.

**3.19** Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru chwech o'r contractau a ddyfarnwyd ar gyfer addasu a darparu gosodiadau ar gyfer Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead (Ffigur 10). Er na ddyfarnwyd pedwar o'r chwe contract i'r tendrwr isaf gwelwyd fod y Swyddfa Gymreig wedi asesu'r cynigion yn ofalus ac wedi dyfarnu'r contract i'r un a oedd, yn ei barn, yn cynnig y fargen orau o ran ansawdd a gwerth cyffredinol am arian.

### Ffigwr 9: Gwahaniaethau yn y broses o reoli'r project cyn ac ar ôl datganoli

#### Gwaith addasu (cyn datganoli)

- Amser yn hanfodol
- Gwneud penderfyniadau yn unigol (Ysgrifennydd Gwladol a swyddogion)
- Ymgynghori prin (gwneud penderfyniadau yn gyflym)
- Diwygio'r cynllun yn ystod y cam adeiladu (o ganlyniad i angen brys i gwblhau'r gwaith mewn pryd)
- Dim bwrdd project ffurfiol; monitro gan noddwr y project a'r grwpiau tasg (adeiladau a TG; darlledu)
- Cyllideb aneglur; dim adroddiadau ariannol ffurfiol reporting

#### Yr adeilad newydd (ar ôl datganoli yn bennaf)

- Ffocws ar gost a chynllun yr adeilad newydd
- Gwneud penderfyniadau colegol (Grŵp Llywio Polisi, bwrdd y project)
- Ymgynghori eang (gwneud penderfyniadau yn arafach)
- Adolygu'r cynllun yn ystod y camau cychwynnol (cwblhau'r gwaith ddim yn ddibynnol ar raddfa amser)
- Bwrdd project ffurfiol gyda swyddogaeth monitro eang
- Cyllideb ac adroddiadau ariannol clir

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad

### Pwyntiau allweddol

Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru'r trefniadau rheoli project yn erbyn arweiniad y Trysorlys. Canfuwyd y dilynwyd yr arweiniad hwn yn gyffredinol, ac yn benodol:

- gwnaeth tîm y project ddefnydd effeithiol o gyngor allanol i ddarparu gwasanaethau proffesiynol nad ydynt ar gael yn fewnol. Yn eu plith roedd penodi Symonds Group i reoli'r project, a dewis yr Ymgynghorwyr Eiddo i'r Ystâd Sifil i weithredu fel ymgynghorydd client;
- bu ymgynghori helaeth gyda defnyddwyr yr adeilad newydd yn ystod y cam o ddatblygu'r briff cynllunio amlinellol. Dylai hyn leihau'r angen am newidiadau i'r gofyniad penodig a'r risg y bydd costau'n uwch a'r amser yn hwy na'r disgwyl ac y ceir adeiladau anaddas;
- mae'r Cynulliad wedi sefydlu cyllideb gyflawn a threfniadau monitro a chyflwyno adroddiadau lefel uchel, effeithiol ar gyfer yr adeilad newydd; a
- sefydlodd tîm y project amserlen glir ar gyfer addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, gan fonitro'r cynnydd yn ystod y gwaith a rheoli amrywiadau yn effeithiol fel bod yr adeiladau yn barod mewn pryd i agoriad y Cynulliad.

Fodd bynnag, canfuwyd rhai gwendidau yn y trefniadau rheoli project, sef:

- gan nad oedd unrhyw ddefnyddwyr terfynol ar gael i lywio'r gwaith o ddatblygu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, bu'n rhaid i aelodau'r project lunio barnau am y gofynion, a oedd yn broses ailadroddol a gyfranodd at amrywiadau o ran cynlluniau a chynnydd dilynol o ran costau wrth i'r gwaith fynd rhagddo;
- nid oedd cyllideb ffurfiol na grŵp llywio i'r project ar gyfer y gwaith addasu, felly ni chafodd cyfanswm cost yr adeiladau ei fonitro ar lefel uwch o fewn y Swyddfa Gymreig; ac
- arweiniodd diffyg cytundeb fframwaith ysgrifenedig ynghylch ariannu a threfniadau cytundebol mewn perthynas â darlledu at ddryswch ac oedi sylweddol.

#### Argymhellion:

- **Ar gyfer projectau yn y dyfodol, dylid pennu cyllideb benodol ar gyfer y project a'i monitro gan grŵp llywio sy'n cynnwys uwch staff nad ydynt yn ymwneud â'r gwaith o reoli'r project o ddydd i ddydd.**

**Ffigwr 10: Caffael contractau mawr ar gyfer addasu a darparu gosodiadau ar gyfer Tŷ Crughywel**

Contract	Contractwr rheoli	Rheolwr y project	Dodrefn swyddfa	Dewis ddarlledwr	Darparwr gwasanaethau TG	Meddalwedd arbenigol
Enw'r contractwr	Tilbury Douglas Construction Ltd	Symonds and Partners	RH Powell Ltd	Barcud Derwen	Siemens UK	ICL
Proses gaffael gystadleuol yn benodol ar gyfer y project hwn?	Oedd	Nac oedd	Nac oedd	Oedd	Nac oedd	Oedd
Rheswm dros beidio â mabwysiadu'r broses gystadleuol	Dd/B	Wedi'i osod o dan contract 3 blynedd oedd yn bodoli eisoes, a fu'n agored i gystadlueaeth	Wedi'i osod o dan contract 3 blynedd oedd yn bodoli eisoes, a fu'n agored i gystadlueaeth	Dd/B	Ymestyn contract PFI 6 blynedd oedd yn bodoli eisoes, a fu'n agored i gystadlueaeth	Dd/B
A dderbyniwyd y tendr isaf?	Naddo	Do	Naddo	Naddo	Do	Naddo
Rheswm dros beidio â derbyn y tendr isaf	Amcangyfrif mwy realistig o'r gofynion o ran amser	Dd/B	Ystyriwyd fod RH Powell yn darparu cynnyrch a gwasanaeth o well ansawdd	Ystyriwyd fod Barcud Derwen yn darparu cynnyrch a gwasanaeth o well ansawdd	Dd/B	Ddim yn hysbys
Cwblhawyd y contract yn foddhaol?	Do: dim ceisiadau a'r cyfrif terfynol bellach wedi'i dalu	Do	Do	Parhaus: dim problemau arwyddocaol hyd yn hyn	Parhaus: dim problemau arwyddocaol hyd yn hyn	Do: darparwyd yr holl wasanaethau angenrheidiol

Noder: Roedd y contractau y caffaelwyd y contractwr rheoli, rheolwr y project, dodrefn swyddfa a'r darparwr gwasanaethau TG oddi tanynt, oll yn agored i gystadlueaeth Cyfnodolyn Swyddogol y Cymunedau Ewropeaidd (OJEC).

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad

## Caffael cystadleuol

**3.20** Ni chyflwynodd y Swyddfa Gymreig dendrau ar wahân ar gyfer tri o'r prif contractau, ond defnyddiodd y contractau tymor sefydlog oedd yn bodoli eisoes a oedd yn cwmpasu'r gwasanaethau angenrheidiol fel y nodir isod:

- rheolwr y project:** gofynnodd y Swyddfa Gymreig i Symonds Group Ltd, a oedd â'r contract rheoli eiddo ystadau cyffredinol am y cyfnod tair blynedd yn dechrau ar 1 Ebrill 1996, i reoli'r project hwn. Ystyriodd hefyd y dylai'r un cwmni weithredu'r project a rheoli'r adeilad wedi hynny, gan wella atebolrwydd y canlyniadau. Ystyriodd y Swyddfa Gymreig y byddai proses aildendro

wedi achosi ymyrraeth ar adeg lle roedd cyflymder a defnydd effeithlon o adnoddau staff cyfyngedig yn hanfodol, ac roedd angen gwasanaethau'r rheolwr project ar unwaith. Fodd bynnag, nid oedd y cyfyngiadau hyn yr un mor berthnasol i'r adeilad newydd ac mae'r Cynulliad wedi penderfynu defnyddio proses tendro ar gyfer y contract rheoli project i'r project hwn;

- dodrefn swyddfa:** defnyddiodd y Swyddfa Gymreig y contract achlysurol a ddyfarnwyd i RH Powell and Partners ym mis Medi 1997. Ystyriodd y Swyddfa Gymreig fod y contract presennol yn darparu gwerth da am arian, yn arbennig

drwy ddarparu gwasanaeth cynllunio gofod yn ogystal â'r dodrefn ei hun, ond ni phrofodd y farchnad i weld a fyddai swm mawr y busnes ychwanegol (tua £2 miliwn yn fwy na'r £1.5 miliwn a ddisgwyliwyd) wedi golygu pris rhatach fyth am yr un gwaith. Ystyriodd y Swyddfa Gymreig y byddai wedi bod yn strategaeth risg uchel i benodi contractwr arall heb dystiolaeth o'i brofiad o ystyried y cyfyngiadau amser ar y project.

- ▶ **Darparu'r Gwasanaeth TG:** Ym 1996 llofnododd y Swyddfa Gymreig gytundeb menter cyllid preifat (PFI) chwe blynedd gyda Siemens UK i ddarparu'r holl offer TG, cynnal a chadw rhwydwaith system gwybodaeth OSIRIS yr Adran a'r holl drefniadau gwasanaethu cyffredinol. Ystyriodd y Swyddfa Gymreig yr opsiynau ar gyfer gwasanaethu anghenion TG y Cynulliad Cenedlaethol a daeth i'r casgliad mai'r unig opsiwn ymarferol oedd ehangu'r cytundeb i gwmpasu'r Cynulliad yn ogystal â'i swyddogion.

**3.21** Dyfarnwyd yr is-contractau a ddyfarnwyd gan y contractwr rheoli ar sail cystadleuaeth, ac adolygodd rheolwr y project a'r Swyddfa Gymreig y broses o ddethol contractwyr cyn y derbyniwyd unrhyw gynigion.

## Contractau TG

**3.22** Roedd hefyd angen arbenigedd ar y Swyddfa Gymreig i gynllunio meddalwedd arbenigol ar gyfer pleidleisio electronig a chymwysiadau eraill. Defnyddiodd is-adran Systemau Gwybodaeth Busnes (BIS) y Swyddfa Gymreig system dendro ar gyfer y contract ac fe'i dyfarnwyd i ICL, a ddatblygodd y cymwysiadau yn ôl yr angen. Fodd bynnag, roedd natur anarferol ac amhendiant y gwasanaethau yn golygu na ellid darparu manyleb fanwl ar adeg gosod y contract ym mis Tachwedd 1998. O ganlyniad, cynyddodd pris y contract o £215,000 i £551,000 wrth i ofynion ychwanegol gael eu hychwanegu at y contract.

**3.23** Cynhaliodd Uned Caffael y Cynulliad arolwg o'r contract hwn a nododd y gwendidau canlynol yn y gweithdrefnau:

- ▶ nid oedd camau allweddol o'r broses caffael yn cael eu dogfennu. Yn arbennig, ni chafwyd unrhyw esboniad o'r rhesymau dros ddewis y tendr drutaf;
- ▶ nid ymgynghorwyd ag Uned Caffael y Swyddfa Gymreig yn ystod unrhyw gam, er ei bod bellach yn bolisi gan y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad i'r Uned hon gael ei chynnwys wrth brynu unrhyw beth â gwerth o fwy na £10,000;
- ▶ derbyniodd y Swyddfa Gymreig dermau contract ICL heb unrhyw ddiwygiadau, er ei bod wedi derbyn cyngor cyfreithiol i'w diwygio fel bod unrhyw hawliau eiddo deallusol yn deillio o'r cymwysiadau meddalwedd yn eiddo i'r Swyddfa Gymreig yn hytrach nag ICL. Ni ddilynwyd y cyngor hwn, ac o ganlyniad collwyd hawliau eiddo deallusol a allai fod wedi bod yn werthfawr; ac
- ▶ nid oedd y contract gwreiddiol yn darparu ar gyfer gwasanaethau cynnal a chadw, felly bu'n rhaid eu hychwanegu yn ddiweddarach pan nad oedd y Swyddfa Gymreig mewn sefyllfa gryf iawn i drafod.

O ganlyniad i'r arolwg hwn, cafodd pob aelod o staff sy'n gyfrifol am gaffael TG strategol hyfforddiant yn y gweithdrefnau caffael, a phenodwyd swyddog caffael i weithio fel rhan o'r tim sy'n ymwneud â chaffael eitemau TG mawr neu eitemau cysylltiedig.

## Strategaeth Contractau

**3.24** Mae dewis strategaeth contractau ar gyfer y gwaith yn benderfyniad allweddol gan ei fod yn pennu natur y berthynas rhwng y client, y tîm cynllunio a'r cyflenwyr. Mae hyn yn ei dro yn effeithio ar ansawdd a chost y cynllun ac amseroldeb ei gyflwyno, ac mae felly yn elfen bwysig wrth gyflawni gwerth cyffredinol am arian. Y strategaethau caffael mwyaf cyffredin yw:

- D Traddodiadol:** Mae'r client yn cyflogi ymgynghorwyr i baratoi cynlluniau a manylebau ar gyfer y gwaith a gaiff eu hadeiladu wedi hynny gan contractwr a gyflogir ar wahân. Datblygir y cynllun yn llawn cyn y dyfernir y contract adeiladu.
- D Contractio rheoli:** telir ffi i'r contractwr reoli'r gwaith adeiladu gyda'r gwaith ei hun yn cael ei wneud gan contractwyr arbenigol wedi'u his-gontractio i'r contractwr rheoli. Yr ymgynghorwyr sydd wedi'u contractio i'r client fydd yn ymgymryd â'r gwaith cynllunio.
- D Cynllunio ac adeiladu:** un contractwr fydd yn gyfrifol am gynllunio ac adeiladu.

**3.25** Bydd y dewis o strategaeth yn dibynnu ar amcanion y client ar gyfer y project (Ffigwr 11), yn arbennig pwysigrwydd cymharol amser a sicrwydd o ran cost. Mae llwybr caffael traddodiadol yn ei gwneud yn ofynnol i'r cynllun manwl gael ei gwblhau cyn y cyflwynir y contract adeiladu i dendr. Mae contract rheoli yn cwtogi'r amser i gwblhau drwy uno'r cyfnod cynllunio ac adeiladu, fel bod y contractwr yn cyngori'r tîm cynllunio a yw'r cynllun yn bosibl i'w adeiladu, dilyniant y gwaith a chaffael pecynnau o waith i is-gontractwyr. Fodd bynnag, ni chyflawnir sicrwydd o ran cost tan i'r is-gontract diwethaf gael ei ddyfarnu ac erbyn hynny bydd y gwaith adeiladu eisoes yn mynd rhagddo.

**Ffigwr 11: Priodoldeb strategaethau contractau wrth gyflawni amcanion project**

Agwedd	Amcanion	Traddodiadol	Contractio rheoli	Cynllunio ac adeiladu
Amseru	Cwblhau cynnar	✘	✓	✓
Cost	Sicrwydd pris cyn dechrau ar y gwaith adeiladu	✓	✘	✓
Ansawdd	Bri y cynllunio a'r adeiladu	✓	✓	✘
Cymhlethdod	Adeilad sy'n dechnegol ddatblygedig neu'n gymhleth iawn	✓	✓	✘
Cyfrifoldeb	Un cyswllt cytundebol ar gyfer y gwaith cynllunio ac adeiladu	✘	✘	✓
Datblygu'r cynllun	Rheolaeth y client dros ddatblygu'r cynllun	✓	✓	✘
Osgoi risgiau	Awydd i drosglwyddo unrhyw risgiau ariannol	✘	✘	✓
Adfer difrod	Y gallu i adfer costau adeiladu yn uniongyrchol o'r prif contractwr	✓	✓	✓
Gallu i'w adeiladu	Mewnbyn y contractwr i'r gwaith cynllunio er mwyn cyflawni'r gwerth gorau wrth adeiladu	✘	✓	✘

✓ - yn gyffredinol briodol

✘ - yn gyffredinol amhriodol

Arweiniad cyffredinol yn unig yw'r ffigwr hwn. Yn ymarferol, ni fydd priodoldeb pob strategaeth contractau mor amlwg a bydd yn dibynnu ar amgylchiadau pob project.

Ffynhonnell: Swyddfa Archwilio Genedlaethol



**3.26** Ar gyfer addasu Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead, barnodd y Swyddfa Gymreig mai contract rheoli oedd yr unig opsiwn ymarferol oherwydd yr amserlen gaeth a'r angen i gadw rheolaeth y client dros y gwaith cynllunio wrth i'r gwaith fynd rhagddo. Disgwyliwyd y byddai swyddogaeth cydlynu'r contractwr rheoli yn sicrhau perthynas agos gyda rheolwr y project a'r client. ac yn hwyluso'r gwaith o gyflwyno project sy'n newid yn gyflym i amserlen gaeth.

**3.27** Ar gyfer yr adeilad newydd, nid oedd y Cynulliad o'r farn fod y llwybr "cynllunio ac adeiladu" yn briodol oherwydd newydd-deb a chymhlethdod y cynllun, a'r angen i gadw rheolaeth y client dros gynllun project sensitif iawn.

**3.28** Ar gyngor ei ymgynghorydd client, PACE, a rheolwr y project, Symonds Group Ltd, penderfynodd y Cynulliad ar contract rheoli hybrid lle byddai'r prif contractwr yn cynorthwyo'r Pensaer mewn materion sy'n ymwneud ag adeiladu, ac yn gosod y gwaith i is-gontractwyr. Mae'r Cynulliad o'r farn y bydd yr ymagwedd hon yn arbennig o fanteisiol mewn sawl ffordd:

- dylai'r adeilad newydd gael ei gwblhau flwyddyn yn gynt, ym mis

Ionawr 2003, nag a fyddai'n wir gyda llwybr caffael traddodiadol;

- defnyddir arbenigedd adeiladu'r contractwr yn ystod y cam cynllunio manwl pan fydd fwyaf gwerthfawr. Mae hyn yn arbennig o bwysig ar gyfer cynllun cymhleth a newydd fel yr adeilad newydd; a
- bydd y Cynulliad yn parhau i reoli'r gwaith o ddatblygu'r cynllun a'r ansawdd, fel y gellir darparu ar gyfer newidiadau yn ôl yr angen.

**3.29** Mae'r Cynulliad yn bwriadu lliniaru anafanteision posibl y llwybr contractio rheoli drwy gadw gwasanaethau PACE i gynghori ar waith rheoli'r project, a thrwy ei gwneud yn ofynnol cael datganiad ffurfiol o'r gost derfynol amcangyfrifedig pan fydd 80 y cant o'r pecynnau gwaith wedi'u dyfarnu. Fodd bynnag, mae'r Cynulliad wedi penderfynu peidio â gofyn am uchafswm pris gwarantiedig gan y contractwr rheoli, fel y bwriadwyd yn wreiddiol. Mae'r Cynulliad o'r farn y na fyddai hyn yn ymarferol ar gyfer project mor newydd a chymhleth a'i fod yn annerbyniol i gontractwyr yn y farchnad adeiladu ffyniannus sydd ohoni. debygol o fod yn annerbyniol i gontractwyr yn y farchnad adeiladu ffyniannus sydd ohoni.

### **Pwyntiau allweddol**

Aldolygodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru chwe contract mawr a ddefnyddiwyd ar gyfer y project. Canfuwyd fod y Swyddfa Gymreig wedi dilyn arfer da fel a ganlyn:

- caffaelwyd pob contract ac is-gontract yn gystadleuol, ac yn y rhan fwyaf o achosion, gwerthuswyd y cynigion yn ofalus a darparwyr rhesymau teilwng dros beidio â dewis y cynnig isaf; a
- dewiswyd y llwybr caffael contractio rheoli ar gyfer y gwaith addasu a'r gwaith o adeiladu'r adeilad newydd. Roedd hon yn strategaeth contractau briodol yn seiliedig ar ddyddmuniad y client i gadw rheolaeth dros y cynllun drwy gydol y project ac i gyflawni amser cwblhau cyflym.

Fodd bynnag:

- cafwyd diffygion arwyddocaol wrth gaffael cymwysiaid TG arbenigol ar gyfer Aelodau'r Cynulliad ac o ganlyniad effeithiwyd ar y gwerth am arian a gyflawnwyd a chollwyd hawliau eiddo deallusol a allai fod wedi bod yn werthfawr; a
- defnyddiodd y Swyddfa Gymreig contractau a oedd eisoes yn bodoli ar gyfer rheoli project, dodrefn a gwasanaethau TG. Caffaelwyd y contractau hyn yn gystadleuol drwy OJEC, ond roedd rhywfaint o gyfleoedd i brofi'r farchnad i gael prisiau mwy cystadleuol am y swm mawr o waith ychwanegol a grëwyd gan y project.

### **Rydym yn argymhell:**

- **y dylai'r Cynulliad sicrhau ei fod yn dilyn ei weithdrefnau mewnol wrth gaffael ar gyfer projectau yn y dyfodol a sicrhau bod Uned Caffael ganolog y Cynulliad yn chwarae rhan briodol.**

## Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead

**4.1** Drwy addasu'r adeiladau sy'n bodoli eisoes ar safle Glan Dŵr y Brifddinas y darparwyd yr holl swyddfeydd a feddiennir gan y Cynulliad ar hyn o bryd. Darparwyd digon o swyddfeydd mewn pryd cyn i'r Cynulliad agor, a gwnaed gwaith ychwanegol ers hynny er mwyn ymestyn a gwella'r swyddfeydd a ddarperir yn Nhŷ Crughywel. Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn ystyried y gwaith a wnaed i ddarparu'r swyddfeydd, ac a gafodd ei gyflawni yn unol â'r amserlen, cost, a safonau ansawdd.

### Gwaith addasu

**4.2** Erbyn i'r penderfyniad gael ei wneud yn y pen draw ynglŷn â lleoliad y Cynulliad, roedd yr amserlen ar gyfer y gwaith galluogi yr oedd ei angen yn un dynn iawn. Dim ond deuddeg mis a oedd gan y Swyddfa Gymreig i gynllunio'r addasiadau, penodi contractwyr, ymgymryd â gwaith strwythurol a chomisiynu ei gwaith ei hun ar osodiadau'r adeilad newydd. Nodir yr amserlen ar gyfer y project a'r dyddiadau a gyflawnwyd yn Ffigwr 12.

**4.3** Er bod achosion o oedi yn ystod y gwaith, cafodd y rhain eu rheoli'n effeithiol fel y cwblhawyd y project cyfan mewn

pryd erbyn agoriad y Cynulliad ar 26 Mai. Y prif resymau dros yr achosion hyn o oedi oedd:

- ▶ na lofnodwyd y contract gyda'r dewis ddarledwr tan 26 Tachwedd 1998 (deufis yn hwyr) oherwydd bod angen ail-lunio manyleb y tendr. Roedd hyn yn golygu bod oedi o ran gwybodaeth allweddol am y gofynion ar gyfer y cyfleusterau darlledu;
- ▶ y dryswch a'r ansicrwydd ynglŷn â sawl agwedd ar y contract darlledu. Nid oedd unrhyw gytundeb eglur ynglŷn â pha gostau y byddai'r Swyddfa Gymreig yn eu hariannu a pha rai y byddai'r darlledwyr yn eu hariannu, a hefyd ynglŷn â'r trefniadau ar gyfer comisiynu'r gwaith. O ganlyniad cafodd gwaith strwythurol pwysig ei ohirio a bu darpariaeth y cyfleusterau darlledu erbyn agoriad y Cynulliad yn y fantol (gweler paragraff 3.7 ac astudiaeth achos A);
- ▶ newidiadau i fanyleb y gwaith ac ychwanegiadau iddi ar gais y Gweinidogion a'r swyddogion, yn arbennig y penderfyniad i addasu pumed llawr Tŷ Crughywel ar gyfer y Cabinet yn hytrach na defnyddio Adeilad y Pierhead. Gosodwyd hefyd nodweddion diogelwch tân a diogelwch cyffredinol ychwanegol. Roedd hyn yn ehangu maint y gwaith yn sylweddol (gweler Ffigwr 14); a

**Ffigwr 12: Amserlen ar gyfer gwaith addasu yn Nhŷ Crughywel**

	Dyddiad targed	Dyddiad a gyflawnwyd
Cwblhau'r cynllun a'i gymeradwyo gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru		Gorffennaf 1998
Llofnodi cytundebau prydles ar gyfer Tŷ Crughywel, y tir cyfagos ac Adeilad y Pierhead		1 Hydref 1998
Penodi contractwr rheoli	Awst 1998	Awst 1998
Dechrau'r gwaith ar y safle	Medi 1998	Medi 1998
Contractwr rheoli yn cwblhau'r gwaith	28 Chwefror 1999	Meddiannu fesul cam o 18 Ionawr tan ganol Mai 1999
Swyddfa Gymreig yn cwblhau'r gwaith paratoi	1 Mai 1999	

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig

- cyfyngiadau strwythurol nas rhagwelwyd a natur gymhleth y gwaith o baratoi'r siambr, er enghraifft, bod angen gosod trawstiau cynnal strwythurol yn y siambr ddadlau.

**4.4** Ni fu unrhyw achosion o anghydfod gyda'r contractwr rheoli a bellach cytunwyd ar y cyfrif terfynol, 12 mis ar ôl cwblhau cam olaf y gwaith yn ymarferol. Mae'r Cynulliad o'r farn bod y ffaith na fu unrhyw geisiadau gan y contractwr rheoli ar broject a oedd â chyfyngiadau mor dynn o ran amser ac addasiadau sylweddol i'r cynllun yn ystod y gwaith yn gryn gyflawniad.

## Costau

**4.5** Roedd cyllideb wreiddiol y project sef £17 miliwn yn cynnwys £4.95 miliwn ar gyfer gosod cyfarpar yn Nhŷ Crughywel fel adeilad y Cynulliad (Ffigwr 13). Dim ond darpariaeth o £0.5 miliwn a gafwyd ar gyfer y gwaith addasu, yn seiliedig ar y farn mai dim ond swyddfeydd o safon sylfaenol y dylid eu darparu yng nghartref dros dro'r Cynulliad. Roedd yr un ffigwr wedi ei gynnwys yng ngwerthusiadau economaidd ar gyfer pob opsiwn a oedd yn gofyn am gartref dros dro i'r Cynulliad. Darganfuwyd yn fuan bod y gyllideb hon yn hollol annigonol ar gyfer darparu swyddfeydd o'r safon yr oedd y swyddogion a'r gweinidogion wedi penderfynu y byddai'n angenrheidiol i'r Cynulliad, hyd yn oed ar sail dros dro. Fel mae'n digwydd daeth yn amlwg fod angen cynyddu'r gyllideb er mwyn adlewyrchu'r ffaith y byddai Tŷ

**Ffigwr 13: Gwariant ar Dŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead**

Disgrifiad	Amcan-gyfrif 1	Amcan-gyfrif 2	Gwariant gwirioneddol	Y gwahaniaeth rhwng y Gwariant gwirioneddol ac Amcangyfrif 2	
	(Chwefror 1998)	(Gorffennaf 1998)		£m	%
	£m	£m	£m	£m	%
Addasiadau i Dŷ Crughywel	0.50	2.80	4.90	2.10	75.0
Addasiadau i Adeilad y Pierhead	-	1.00	0.82	(0.18)	(18.0)
<b>Cyfanswm y gwaith addasu 0.50</b>		<b>3.80</b>	<b>5.72</b>	<b>1.92</b>	<b>50.5</b>
Ffioedd rheoli'r project	-	-	0.79	0.79	-
Dodrefn a gosodiadau	1.25	1.25	2.03	0.78	62.4
Technoleg gwybodaeth - gwariant cyfalaf	3.20	2.25	1.49	(0.76)	(33.8)
<b>Cyfanswm y gwariant a awdurdodwyd cyn datganoli</b>	<b>4.95</b>	<b>7.30</b>	<b>10.03</b>	<b>2.73</b>	<b>37.4</b>
Gwaith dilynol	-	-	3.05	3.05	-
<b>Cyfanswm y gwariant</b>	<b>4.95</b>	<b>7.30</b>	<b>13.08</b>	<b>5.78</b>	<b>79.3</b>

Amcangyfrif 1: wedi ei seilio ar ragdybiaethau cyffredinol a wnaed cyn i Lan Dŵr y Brifddinas gael ei ddethol fel safle'r Cynulliad

Amcangyfrif 2: wedi ei seilio ar brisiau penodol ar gyfer cynigion cynlluniau penodol ym mis Gorffennaf 1998

Ffynhonell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Crughywel yn darparu'r rhan helaeth o swyddfeydd parhaol y Cynulliad (er enghraifft y rhan fwyaf o'r swyddfeydd, y llyfrgell a'r bwty) a darparu ar gyfer adnewyddu Adeilad y Pierhead yn ôl safon ddigonol. Ym mis Gorffennaf 1998, cymeradwyodd yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd gynigion cynlluniau penodol a oedd yn costio £2.8 miliwn ar gyfer Tŷ Crughywel a £1 miliwn ar gyfer Adeilad y Pierhead yn ôl yr amcangyfrif.

**4.6** O ganlyniad i'r ychwanegiadau a'r addasiadau i'r cynllun y gofynnodd y swyddogion a'r Gw einidogion amdanynt cynyddodd y gost o £2.1 miliwn i £4.9 miliwn ar gyfer Tŷ Crughywel. Dangosir y prif addasiadau yn Ffigwr 14. Gellir priodoli tua £1.1 miliwn o'r cynnydd i'r cyfleusterau gwell neu'r cyfleusterau ychwanegol yn Nhŷ Crughywel. Ffactor arall yma yw penderfyniad yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd i leoli'r Cabinet yn Nhŷ Crughywel yn

**Ffigwr 14: Y prif resymau dros y cynnydd o ran costau cyfalaf**

<b>Addasiadau</b>	<b>£000</b>
Adleoli'r Cabinet o Adeilad y Pierhead i Dŷ Crughywel a'r costau ôl-ddilynnol	536
Nodweddion ychwanegol a argymhellwyd gan ymgynghorwyr proffesiynol a swyddogion er mwyn darparu swyddfeydd digonol a diogel:	
• Seilwaith ac offer to ychwanegol	245
• Nodweddion diogelwch ychwanegol	383
• Gwelliannau ar gyfer pobl anabl	91
<b>Cyfanswm</b>	<b>719</b>
Cyfleusterau gwell yr oedd eu hangen ar y swyddogion a'r gweinidogion:	
• Ailaddurno, carpedu a pharatoi'r man ymgynnull a'r ystafell de	112
• Adnewyddu bwty'r staff, y siop goffi ac ystafell de'r aelodau	146
• Llyfrgell a gwasanaeth briffio'r aelodau	68
• System uwchseinydd a chloch bleidleisio	59
<b>Cyfanswm</b>	<b>385</b>
Wedi ei hepgor o amcangyfrifon am gost y cyfleusterau i'r cyfryngau a'r dewis ddarlledwr	247
Ffactorau eraill (yn bennaf y cynnydd o ran cost y manylebau cyfredol)	211
<b>Cyfanswm yr addasiadau</b>	<b>2,098</b>
<b>Ffioedd rheoli'r project (heb eu cynnwys yn yr amcangyfrifon)</b>	<b>786</b>
<b>Dodrefn a gosodiadau</b>	<b>782</b>
• Y cynnydd o 70 i 274 yn nifer y swyddogion yn Nhŷ Crughywel	
• Dodrefn o safon uchel ar gyfer y manau ymgynnull ac ystafelloedd cinio'r aelodau	
• Y gost o dalu am ofynion arbenigol y siambr yn uwch na'r disgwyl.	
<b>Gwelliannau i'r swyddfeydd a gymeradwywyd ar ôl sefydlu'r Cynulliad:</b>	
• Addasu swyddfeydd ychwanegol yn Nhŷ Crughywel	1,389
• System dymheru yn Nhŷ Crughywel	1,169
• Canolfan gwybodaeth gyhoeddus ac addysg yn Adeilad y Pierhead	500
<b>Cyfanswm</b>	<b>3,058</b>

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o ddogfennau'r Swyddfa Gymreig ac adroddiadau rheolwr y project

**Ffigwr 15: Costau rhedeg blynyddol**

Disgrifiad	Amcangyfrif o gost £000	Cost wirioneddol £000	Gwahaniaeth	
			£000	%
<b>Tŷ Crughywel</b>				
Rhent	1,273	2,232	959	75.3
Taliadau cynnal a chadw a thâl gwasanaeth a godir	340	549	209	61.4
Cyfleustodau a glanhau	204	248	44	21.6
Trethi Busnes	425	506	81	19.1
Costau rhedeg TG	1,469	1,846	377	25.7
Darlledu	0	378	378	
Diogelwch	0	187	187	
<b>Adeilad y Pierhead</b>				
Rhent	164	135	(29)	(17.7)
Taliadau cynnal a chadw a thâl gwasanaeth a godir	60	33	(27)	(45.0)
Cyfleustodau a glanhau	15	13	(2)	(13.3)
Trethi Busnes	63	14	(49)	(77.8)
<b>Cyfanswm</b>	<b>4,013</b>	<b>6,141</b>	<b>2,128</b>	<b>53.0</b>

Seilir y costau gwirioneddol ar y canlynol:

1. Rhent ar gyfer Tŷ Crughywel: Aelodau'r Cynulliad a staff cysylltiedig a leolir mewn 118,600 troedfedd sgwâr.
2. Taliadau cynnal a chadw a thâl gwasanaeth a godir, cyfleustodau a threthi busnes: gwariant gwirioneddol ym 1999-2000
3. Costau rhedeg TG: costau ffonau a gwaith cynnal a chadw TG

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

hytrach nag yn Adeilad y Pierhead, fel y rhagwelwyd yn y cynnig gwreiddiol. Roedd hyn yn osgoi gwahanu'r Cabinet oddi wrth Aelodau eraill y Cynulliad ac yn defnyddio'r swyddfeydd yn fwy effeithiol, ond arweiniodd hynny at gost ychwanegol.

### Costau rhedeg

**4.7** Mae costau rhedeg yn cael mwy o effaith ar gost oes cyfan yr adeilad na'r costau cyfalaf cychwynnol. Mae costau rhedeg blynyddol Tŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead yn fwy na 53 y cant yn uwch na'r amcangyfrifon a nodwyd yn y gwerthusiadau economaidd (Ffigwr 15).

**4.8** Heblaw am gostau TG, yr amcangyfrifon ddefnyddir yn y gwerthusiadau economaidd yw'r rhai yn Ffigwr 15. Yr amcangyfrifon gorau ar y pryd pan baratowyd y gwerthusiadau oedd y rhain, ac nid oeddynt yn cynnwys amcangyfrif ar gyfer costau diogelwch a darlledu, yr ystyriwyd nad oeddent yn newid o un safle i'r llall. Eto i gyd, mae dau brif reswm pam y bu'r costau rhedeg gwirioneddol yn uwch na'r disgwyl:

**D Y cynnydd o ran gofod a feddiennir gan y Cynulliad yn Nhŷ Crughywel**

Yn ôl yr atodlen wreiddiol o ofynion amcangyfrifwyd y byddai angen 80,000 troedfedd sgwâr. Bellach mae angen 118,600 troedfedd sgwâr fel cyfanswm y gofod mewn gwirionedd, sef cynnydd o 48 y cant oherwydd y cynnydd yn nifer y bobl sy'n gweithio yn yr adeilad (sy'n gofyn am 22,000 troedfedd sgwâr ychwanegol) a'r angen i roi lle i'r dewis ddarllidwr a'r cyfryngau (sef 8,000 troedfedd sgwâr - nad oedd wedi eu cynnwys yn yr atodlen wreiddiol o ofynion). Gan fod costau rhent, trethi busnes, costau cynnal a chadw a chostau cyfleustodau yn tueddu i fod yn gymesur i'r gofod a feddiennir, mae hyn yn debygol o gyfrif am tua £1.1 miliwn o'r cynnydd o £1.3 miliwn yn y costau hyn.

**D Cynnydd o ran cost darparwydd y gwasanaeth TG**

Ar adeg paratoi'r gwerthusiadau economaidd, nid oedd anghenion penodol y Cynulliad, mewn perthynas â TG yn hysbys ac roedd yn anodd rhagweld y costau yn gywir o gwbl. Unwaith y cafodd strategaeth TG fanwl ei llunio, amcangyfrifwyd mai £1.47 miliwn y flwyddyn fyddai'r costau referniw ar gyfartaledd. Mae'r cynnydd dilynol o £380,000 i £1.85 miliwn yn adlewyrchu cynnydd yn nifer y staff (a felly yn tâl y defnyddiwr a godir gan Siemens Business Services o dan y cytundeb gwasasnaeth PFI gyda'r Cynulliad) a darparu gwasanaethau ychydig yn well.

**4.9** Byddai'r rhesymauhyn dros y cynnydd mewn costau rhedeg wedi bod yn berthnasol lle bynnag y lleoliwyd y Cynulliad. Dengys Ffigwr 16 y newid yn niferoedd y staff a'r effaith ar ddefnyddio gofod yn Nhŷ Crughywel (Ffigwr 17).

**Ffigwr 16: cynnydd yn nifer y staff yn Nhŷ Crughywel**

	Arfaethedig		Gwirioneddol	
	Nifer y staff	Gofod fesul person	Nifer y staff	Gofod fesul person
Aelodau a'u staff	180	133 tr sgw	200	154 tr sgw
Ysgrifenyddiaeth y Cabinet a Swyddfa'r Wasg	70	120 tr sgw	70	115 tr sgw
Swyddfa'r Llywydd (OPO)			175	
Cymorth Corfforaethol			19	
<b>Aelodau a staff y Cynulliad</b>	<b>250</b>		<b>464</b>	
Swyddfa Ysgrifennydd Gwladol Cymru (OSSW)	0	Dd/B	7	106 tr sgw
Y Cyfryngau	0	Dd/B	28	206 tr sgw
Arlwyo	0	Dd/B	17	
<b>Cyfanswm</b>	<b>250</b>		<b>517</b>	

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad

### **Ffigwr 17: Newidiadau pellach y gofynnwyd amdanynt gan Aelodau'r Cynulliad a'r staff**

#### **Gwelliant y gofynnwyd amdano**

**Siambwr:** siambwr fwy, uwch a chanddi well acwsteg a gwelededd (pileri sy'n amharu ar welededd rhai aelodau) a galerïau mwy i'r cyhoedd/y wasg.

**Ystafelloedd pwyllgora:** angen rhai ystafelloedd mwy er mwyn caniatáu mwy o'r cyhoedd a'r wasg i fod yn bresennol a hwyluso cyflwyniadau ffurfiol.

Swyddfeydd cyfyng iawn i'r staff gweinyddol yn Swyddfa'r Llywydd ac Ysgrifenyddiaeth y Cabinet oherwydd y cynnydd yn nifer y staff.

Mae'r swyddfeydd yn boeth iawn yn ystod yr haf.

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

#### **Ymateb y Rheolwyr**

Adeiladu siambwr fwy yn yr adeilad newydd. Bydd lle i 130 o bobl eistedd yn y galerïau i'r cyhoedd a'r wasg yn hytrach na 50 fel y mae ar hyn o bryd.

Bydd gan yr ystafell newydd dair ystafell bwyllgora. Bydd un ohonynt o leiaf 100 metr sgwâr.

Cafwyd 22,600 troedfedd sgwâr ychwanegol o Dŷ Crughywel eu haddasu at ddefnydd y Cynulliad (cost: £1.4m).

Darparu system dymheru (cost: £1.2m).

#### **Pwyntiau allweddol**

Roedd y Swyddfa Gymreig yn wynebu cryn dasg wrth ddarparu'r swyddfeydd penodol mewn pryd erbyn agoriad y Cynulliad ym mis Mai 1999. Bodlonodd y Swyddfa Gymreig y dyddiad terfynol er gwaethaf yr oedi a'r addasiadau i'r fanyleb a fu yn ystod y gwaith.

Mae cost gyfalaf y project wedi codi ar o'r amcangyfrif cychwynnol sef £49.5 miliwn i £13.1 miliwn. O'r swm hwnnw mae £3.1 miliwn yn deillio o benderfyniadau a wnaed ar ôl sefydlu'r Cynulliad. Y prif resymau dros hyn yw:

- tanddatganwyd yr amcangyfrif ar gyfer y costau addasu (sef £0.5 miliwn) gryn dipyn gan ei fod wedi ei seilio ar safon sylfaenol ar gyfer swyddfeydd dros dro. Mewn gwirionedd mae rhan helaeth o'r swyddfeydd yn Nhŷ Crughywel yn rhai parhaol, a chynyddodd y gyllideb i £3.8 miliwn o ganlyniad er mwyn darparu gwell safon o swyddfeydd ac adnewyddu Adeilad y Pierhead yn ôl safon ddigonol;
- y gwelliannau y gofynnodd y gweinidogion a'r swyddogion amdanynt wrth i'r gwaith fynd yn ei flaen; ac
- y gwaith o addasu'r gofod ychwanegol ar gyfer y staff a gosod system dymheru ar ôl sefydlu'r Cynulliad.

Mae costau rhedeg blynyddol wedi cynyddu o amcangyfrif cychwynnol o £4.013 miliwn i £6.141 miliwn (sef cynnydd o 53 y cant). Mae hyn yn bennaf oherwydd:

- bod gofynion gofod y Cynulliad wedi cynyddu o 80,000 troedfedd sgwâr i 118,600 troedfedd sgwâr, gyda chynnydd dilynol o ran costau rhenti, cynnal a chadw a chyfleustodau; a
- bod cost flynyddol contract PFI Siemens sy'n uwch na'r amcangyfrif, yn bennaf oherwydd cynnydd o ran nifer y defnydyddwyr.

### **Newidiadau pellach y gofynnodd Aelodau a staff y Cynulliad amdanynt**

**4.10** Mae Pwyllgor Tŷ'r Cynulliad, sy'n cynnwys cynrychiolwyr o Aelodau'r Cynulliad a'r staff, yn fforwm i drafod

materion sy'n ymwneud â swyddfeydd a TG. Mae pobl yn fodlon yn gyffredinol gyda'r cyfleusterau ond gofynnwyd am welliannau penodol.

## Yr Adeilad Newydd

**5.1** Pleidleisiodd y Cynulliad Cenedlaethol ar 21 Mehefin 2000 o blaid parhau â chynllun y Richard Rogers Partnership ar gyfer adeilad newydd ar y tir gwag rhwng glan y môr a Thŷ Crughywel. Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn ystyried sut y cafodd y cynllun ei ddethol, datblygiad y cynllun a'r rhesymau dros yr oedi o ran y dyddiad cwblhau a chost yr adeilad. Mae hefyd yn ystyried canlyniadau arolwg y project a orchynnodd y Prif Ysgrifennydd ym mis Mawrth 2000, a arweiniodd at ohirio'r holl waith ar yr adeilad newydd am dri mis.

## Y gystadleuaeth gynllunio

**5.2** Cyhoeddodd Ysgrifennydd Gwladol Cymru ar y pryd ar 13 Mawrth 1998 y byddai adeilad newydd yn cael ei adeiladu ar gyfer y Cynulliad naill ai yn Sgwâr Bute neu ym Mae Caerdydd, ac y byddai cystadleuaeth yn cael ei chynnal i ddethol y cynllun. Ystyriwyd dau fath o gystadleuaeth: cyfweiliad cystadleuol i ddethol pensaer a fyddai wedyn yn datblygu cynllun, a chystadleuaeth gynllunio lawn lle y byddai rhestr fer o benseiri yn cyflwyno cynllun cysyniadol yn unol â briff y project. Penderfynodd yr Ysgrifennydd Gwladol y dylai Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain (RIBA) reoli cystadleuaeth gynllunio lawn, gan y byddai hyn yn denu dawn ryngwladol a sicrhau hyder y proffesiwn. Disgwylid i'r gystadleuaeth gostio rhwng tua £60,000 a £70,000 (£119,000 oedd y gost derfynol).

**5.3** Ymddiriedwyd y dasg o gynnal y gystadleuaeth ac asesu'r rhai a gymerodd ran i banel asesu'r gystadleuaeth gynllunio gan gynnwys saith o aelodau, o dan gadeiryddiaeth yr Arglwydd Callaghan. Penodwyd y cadeirydd a phedwar o'r aelodau gan yr Ysgrifennydd Gwladol oherwydd eu sgiliau; roedd y ddau aelod eraill yn benseiri profiadol a benodwyd gan RIBA i roi cyngor arbenigol i'r pwyllgor (Ffigwr 18).

**5.4** Penododd y Swyddfa Gymreig banel technegol hefyd i roi cyngor ar agweddau penodol ar bob cynllun (Ffigwr 19). Penodwyd yr ymgynghorwyr hyn dim ond ar gyfer y gystadleuaeth gynllunio ac nis talwyd. Felly ni chawsant eu penodi yn unol â'r gweithdrefnau arferol ar gyfer penodiadau cyhoeddus. Rhoddwyd cyngor pwysig gan yr is-banel technegol, ond ni allai fod yn ddiffiniol oherwydd nad oedd y cynlluniau cysyniadol yn cynnwys digon o fanylion ar gyfer dadansoddiad trylwyr a dim ond tridiau a gafodd yr ymgynghorwyr i baratoi eu hadroddiadau. Mae'r cyfyngiad hwn yn rhan annatod o gynlluniau cysyniadol ac yn rhan dderbyniol o broses y gystadleuaeth gynllunio. Mae dylunio pensaernïol yn broses sy'n datblygu ac un sy'n gofyn i'r cleient gymryd rhan fanwl cyn i'r costau ddod yn eglur.

**5.5** Hysbysebwyd y gystadleuaeth yn ffurfiol yng Nghylchgrawn Swyddogol y Cymunedau Ewropeaidd (sef gofyniad yn ôl y rheoliadau caffael cyhoeddus) ar 13 Mehefin 1998. Cafwyd 55 o atebion gan 9 o wledydd, a chawsant eu hystyried gan y Swyddfa Gymreig ac aelodau RIBA o'r panel. Detholodd y panel asesu 12 pensaer i'w cyfweild ym mis Awst 1998, ac o'r 12 hwnnw gwahodddwyd chwech ohonynt i gyflwyno cynlluniau cysyniadol. Seiliwyd y penderfyniadau hyn ar eu profiad, eu gallu technegol a'u gallu ariannol i ymgymryd â'r project. Y chwe phensaer ar y rhestr fer oedd:

- ▶ Benson and Forsyth;
- ▶ Eric Parry Associates;
- ▶ Neils Torp with Stride Treglown Davies;
- ▶ Richard Rogers Partnership;
- ▶ Hasuko Hasegawa Atelier and Kajima Design Europe; a
- ▶ MacCormac Jamieson Pritchard.



### Ffigwr 18: Aelodau o Banel Ymgynghorol y Gystadleuaeth Gynllunio

Aelod	Safle cyhoeddus/sail dros ei (d)dethol
Arglwydd Callaghan o Gaerdydd	Cyn Brif Weinidog ac AS dros Ddwyrain Caerdydd
Elinor Bennett	Telynores, aelod o fwrdd HTV a bwrdd Cyngor Celfyddydau Cymru
Angela Gidden	Gwraig Busnes a dylunwraig; Cymraes y Flwyddyn 1998
Mike Reilly OBE	Rheolwr Gyfarwyddwr Calsonics Llanelli ac aelod o Fwrdd Ymgynghorol Datblygu Cymru
Professor Robin Williams FRS	Yr Athro mewn Ffiseg ac Is-Ganghellor Prifysgol Abertawe
Robin Nicholson	Pensaer, cynrychiolydd RIBA
Ian Ritchie	Pensaer, cynrychiolydd RIBA

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

### Ffigwr 19: Ymgynghorwyr Technegol i Banel Asesu'r Gystadleuaeth Gynllunio

Ymgynghorydd	Cyngor a roddwyd
Yr Athro P Jones (Ysgol Bensaerniaeth, Coleg Prifysgol Cymru Caerdydd)	Y materion amgylcheddol a oedd yn gysylltiedig â phob cynllun
Ymgynghorwyr Eiddo i'r Ystad Sifil (PACE)	Rhinwedd pob cynllun yng nghyd-destun datblygu eiddo'r Llywodraeth
Disability Cymru	Materion a oedd yn ymwneud â phobl gydag ystod o anabledau
Mr T George (ymgynghorydd darlledu)	A fyddai pob cynllun yn galluogi'r cyfryngau i weithredu'n effeithiol
Grosvenor Waterside Ltd	A fyddai pob cynllun yn bodloni dyheadau y prif berchennog tir yn yr ardal
Yr Athro R Silverman (Ysgol Bensaerniaeth, Coleg Prifysgol Cymru Caerdydd)	A oedd pob cynllun yn gyffredinol yn unol â pholisi Corfforaeth Datblygu Bae Caerdydd
Symonds Group Ltd (rheolwr y project)	A oedd pob cyflwyniad o gostau yn dderbyniol yn fras.

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

**5.6** Roedd briff y project a baratowyd i'r penseiri yn gofyn am adeilad a fyddai'n darparu Siambr, ystafelloedd pwyllgora a swyddfeydd (gweler Ffigwr 22) o fewn arwynebedd mewnol gros o 27,000 troedfedd sgwâr, am ddim mwy na £11.5 miliwn gan gynnwys ffioedd a TAW (ond heb gynnwys ffioedd ystad a ffioedd cyfreithiol y neilltuwyd £0.5 miliwn ar eu cyfer). Roedd atodiadau manwl yn pennu safonau ar gyfer diogelwch, mynediad i'r anabl, perfformiad amgylcheddol, parhad ac ati.

**5.7** Derbyniwyd y cyflwyniadau cynllun ar 5 Hydref 1998 ac fe'u harchwiliwyd gan yr ymgynghorwyr technegol, a roddodd eu sylwadau i'r panel asesu ar 9 Hydref. Cyfarfu'r panel ar 15 Hydref gan argymhell yn unfryd y dylid dethol cynllun y Richard Rogers Partnership. Derbyniodd yr Ysgrifennydd Gwladol ar y pryd yr argymhelliad gan gyhoeddi ei benderfynu ar 16 Hydref.

**5.8** Cododd yr ymgynghorwyr technegol nifer o faterion pwysig yn eu hadroddiadau:

- ▶ roedd i bump o'r chwe cynllun (gan gynnwys y cynllun a ddetholwyd) nodweddion a oedd yn mynd y tu hwnt i ffin y safle;
- ▶ roedd y rhan fwyaf o'r cynlluniau yn mynd y tu hwnt i'r arwynebedd llawr gros a bennwyd ym m'riff y project;
- ▶ ystyriodd Symonds Group Ltd (sef rheolwr y project) fod y rhan fwyaf o'r cyflwyniadau cost yn tanamcangyfrif cost yr isadeiledd ac nid oedd ganddynt ddigon o ddarpariaethau ar gyfer costau wrth gefn a chostau cychwynnol. Addaswyd cost pob cynllun rhwng £136,000 a £1,257,000 ganddynt. Er bod y gost o adeiladu pob un ohonynt heblaw am un yn is na'r gyllideb sef £11.5 miliwn, roedd Symonds Group Ltd o'r farn bod y balans yn annigonol mewn rhai achosion i dalu am y gost debygol o ran ffioedd penseiri a ffioedd cysylltiedig.

**5.9** Fodd bynnag, nid ystyriodd Panel Asesu'r Gystadleuaeth Gynllunio gynigion ffioedd y penseiri; ac nid oeddent yn rhan o arolwg cost a gynhaliwyd gan Symonds chwaith. Mae hyn yn fater o syndod gan fod y ffioedd yn rhan sylweddol o

gyfanswm y gost, gan adlewyrchu 17.9 y cant o'r gost adeiladu ar gyfartaledd. Dylai'r Panel Asesu fod wedi gallu ystyried cyfanswm y gost a addaswyd (Ffigwr 20). Ailgyfrifwyd y gost ar gyfer pob opsiwn gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru gan ddefnyddio'r cyfraddau ffioedd a gynigiwyd gan y penseiri, gan ddarganfod mai cynllun y Richard Rogers Partnership oedd yr opsiwn rhataf o ran costau adeiladau a chyfanswm y gost o hyd. Eto i gyd, mae'n arfer da ystyried pob cost wrth asesu opsiynau buddsoddi.

**5.10** Penderfynodd y panel yn bennaf ar ansawdd cyffredinol pob cynllun yn hytrach na chost, maint a hyd a lled yr adeilad arfaethedig. Ystyriodd nad oedd anawsterau penodol, megis ymestyn yr adeilad dros ffin y safle, yn hanfodol i'r penderfyniad ac y gellid eu datrys yn nes ymlaen yn y cynllun.

**5.11** At ei gilydd, aeth y gystadleuaeth gynllunio yn ei flaen yn hwylus ac yn sicr llwyddodd i gyrraedd y nod o ddenu pensaer byd enwog i gynllunio adeilad o bwys, a'r nod o sicrhau cymeradwyaeth y proffesiwn pensaernïol am y ffordd y cafodd y gystadleuaeth ei chynnal. Cafodd y panel asesu gyngor proffesiynol cynhwysfawr, er bod y wybodaeth am gostau yn anghyflawn gan na chafodd ffioedd y penseiri eu hystyried wrth arolygu costau.

**Ffigwr 20: Cost y cynlluniau a gyflwynwyd gan y Gystadlueth ar gyfer Cynllun yr Adeilad Newydd**

	Ystod y costau/cyfraddau
<b>Amcangyfrifon o'r costau a gyflwynwyd gan y penseiri:</b>	
Costau adeiladu	£9.5m - £14.0m
Cyfanswm y costau (gan gynnwys ffioedd)	£11.2m - £16.4m
Cyfradd y ffi (fel canran o'r costau adeiladu)	12.15% - 20.48%
<b>Addasiad gan Symonds Group Ltd yn dilyn yr arolwg o gostau:</b>	
Cost adeiladu	£9.8m - £15.2m
<b>Addasiad gan Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru:</b>	
Cyfanswm y gosta addaswyd (gan gynnwys ffioedd wedi eu seilio ar y gyfradd ffioedd a gymhwysir at gost adeiladu a addaswyd)	£11.8m - £17.8m
Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o wybodaeth y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad	

## Pwyntiau allweddol

Archwiliodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y gystadleuaeth gynllunio gan ganfod:

- bod y Swyddfa Gymreig wedi defnyddio Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain yn dda wrth gynnal y gystadleuaeth bensaernïol a rhoi cyngor arbenigol i Banel Asesu'r Gystadleuaeth Gynllunio;
- bod y Swyddfa Gymreig hefyd wedi cael cyngor proffesiynol allanol ynglŷn â goblygiadau o ran cost a chynllun pob un o'r chwe chyflwyniad ar restr fer y penseiri. Er mai dim ond tridiau oedd gan yr ymgynghorwyr technegol i asesu'r cynlluniau cysyniadol, canfuont fod pump o'r cynlluniau yn mynd y tu hwnt i ffin y safle, a bod cost pob cynllun wedi ei thanddatgan; a
- nad oedd Panel Ymgynghorol y Gystadleuaeth Gynllunio yn ystyried ffioedd y penseiri wrth arolygu costau y chwe phensaer ar y rhestr fer. Ychwanegodd y ffioedd yn sylweddol, sef rhwng 12.2 y cant a 20.5 y cant, tuag at gyfanswm cost pob cynllun. Er nad oedd cynnwys y gost hon yn effeithio ar safle cymharol pob opsiwn o ran cyfanswm y gost, eto i gyd mae'n arfer da cynnwys pob cost wrth asesu buddsoddiadau posibl.

### Argymhellwn:

- **i ffioedd cynigion gael eu cynnwys wrth asesu cystadleuwyr mewn unrhyw gystadleuaeth ar gyfer cynllun, neu ymarferion cyffelyb i'w cynnal yn y dyfodol.**

## Datblygiad y cynllun

**5.12** Dengys Ffigur 21 sut y datblygodd y cynllun ar ôl i'r gystadleuaeth gynllunio ddod i ben ym mis Hydref 1998. Yn ôl yr amserlen wreiddiol dylid cwblhau'r cynllun amlinellol ym mis Mehefin 1999, cwblhau'r cynllun manwl ym mis Chwefror 1999, dechrau adeiladu ym mis Tachwedd 1999 a chwblhau'r adeilad ym mis Ebrill 2001. Cymeradwyodd y Grŵp Llywio Polisi y cynllun amlinellol yn ei gyfarfod ar 13 Gorffennaf 2000, sef blwyddyn ar ôl yr amserlen. Ymestynnwyd y broses er mwyn:

- ▶ caniatáu ymgynghori ag Aelodau'r Cynulliad a defnyddwyr eraill ar ymarferoldeb yr adeilad;
- ▶ ymgorffori gofynion newydd y Cynulliad ar gyfer cyfleusterau'r adeilad (Ffigur 22); a
- ▶ gwella hygyrchedd i'r cyhoedd, yn enwedig pobl anabl. Roedd hyn wedi ei gwneud yn ofynnol i newid y cynllun yn sylweddol, yn enwedig tu blaen yr adeilad.

**5.13** Un rheswm posibl dos yr oedi fu'r angen i negodi gyda Grosvenor Waterside er mwyn prynu'r tir ychwanegol. Mae cynllun yr adeilad yn mynd y tu hwnt i ffin y safle o ychydig tra bod y to a'r nodweddion allanol (er enghraifft, y grisiau i lawr i fur y doc) yn cwmpasu arwynebedd mawr y tu allan i'r ffin. Mae Grosvenor Waterside wedi cytuno mewn egwyddor i sicrhau y bydd erw o dir ar gael am rent rhad, yn ogystal â'r darn cyfredol o 1.06 erw. Bydd y Cynulliad yn atebol dros gostau cynnal a chadw ar gyfer y darn ychwanegol o dir, sef tua £50,000 y flwyddyn yn ôl y disgwyl. Fodd bynnag, ni luniwyd cytundeb cyfreithiol hyd yn hyn ynglŷn â phrynu'r tir. Mae swm sylweddol y darn ychwanegol o dir sydd ei angen yn dangos nad oedd maint y safle a brynwyd yn wreiddiol yn ddigonol ar gyfer yr adeilad arfaethedig.

## Ffigur 21: Datblygiad Cynllun yr Adeilad

Arfaeth-odig (Hyd 98) Rhagotwg (Meh 2000)

Proses

Cystadleuaeth  
Gynllunio

Canlyniad

Cynllun Richard Rogers wedi ei ddeddhol

Tach 1998 - Tach 1998 - Maw 1999

Cafwyd oedi oherwydd: Nad oedd rhan o'r adeilad a'r gwaith allanol o fewn ffin y safle  
Ansicrwydd ynglŷn â sut i drin mur y doc. Dymunâ'r Cynulliad gynnwys y costau trwy adael mur y doc yn ei le  
Penderfyniad i ymgynghori â'r aelodau ar y cynllun.

Negodiadau gyda Grosvenor Waterside, sydd wedi cytuno mewn egwyddor i roi tua 4,000 metr sgwar o dir ar brydles ar rent rhtad  
Datblygwyd tri opsiwn, yn costio rhwng £0.6m a £1.4m. Penderfyniad i fabwysiadur opsiynau rhtataf a gadael mur y doc yn ei le.

Y cynllun cyntaf yn barod ym mis Mawrth 1999 ond bu oedi o ran datblygiadau pellach hyd nes y gellid ymgynghori ag arweinwyr y pleidiau ym mis Gorffennaf

Gorffennaf 1999

Cyflwynwyd y cynllun amlinellol i arweinwyr y pleidiau. Gofynnwyd i:

- wella hygyrchedd yr adeilad i'r cyhoedd a phobl anabi;
- addasu'r cyfleusterau ym mhiff y cynllun er mwyn lleihau'r arwynebedd o 4,043 m<sup>2</sup>

Hyd 1999

Y Prif Ysgrifennydd yn gwrthod y cynllun diwygiedig: angen gwell trefniadau ynglŷn â hygyrchedd yr adeilad i'r anabi a'r cyhoedd a rhagor o ystafelloedd pwyllgora ymarferol. Cymeradwywyd y penderfyniad hwn gan y Grŵp Llywio Polisi ym mis Rhagfyr 1999

Mae'r Richard Rogers Partnership yn paratoi cynigion diwygiedig:

- Codi Rhodfât Porthladd er mwyn lleihau graddiant y ffordd fynediad i'r godre
- Torri'r grisiau i mewn er mwyn caniatáu mynediad ar lefel uniongyrchol i'r fynedfa
- Iambwr fwy, letach er mwyn caniatáu 130 o bobl yn y galeri cyhoeddus a'r galeri i'r wasg
- Ailgyflunio'r adeilad er mwyn i'r mynediad i'r cyhoedd fod ar yr un lefel uwchlaw lefel llawr y Siambwr a'r Ystafelloedd pwyllgora.

Ion 2000 Mae'r Cynulliad yn cyhoeddi datganiad o'r gost amcangyfrifedig: £22.8m + darpariaeth wrth gefn o £3.4 m

Ion 2000 Cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno i'r Grŵp Llywio Polisi i'w gymeradwyo. Gohiriwyd gwaith ar y project er mwyn arolygu costau.

Maw 99 - Meh 99 Cynllun amlinellol

Cynllun amlinellol

Cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno i'r Grŵp Llywio Polisi i'w gymeradwyo.

Meh 99 - Chwe 99

Cynllun manwl

Tach 2000 - Gorff 2001

Tach 2000 - Ion 2001

Adeiladu

Ebr 2001 - Hyd 2002

Chwe - Maw 2001

Paratoi

Tach - Rhag 2002

Ebrill 2001

Meddiannu

Ion 2003

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru o wybodaeth y Swyddfa Gymreig a'r Cynulliad

Mae'r dyddiadau hyn a ragwelir yn ymgorffori estyniad o chwe mis er mwyn caniatáu am yr oedi oherwydd yr arolwg o'r project (tri mis) a'r amser i ailgydio yn y project o ganlyniad. Cyn i'r arolwg gael ei gyhoeddi, roedd y Cynulliad wedi cytuno ar raglen gyda rheolwr y project a'r pensaer a oedd yn rhagdybio y byddai'r gwaith adeiladu yn cael ei gwblhau erbyn mis Mai 2002 ac y byddai'r adeilad wedi ei feddiannu ym mis Medi 2002.

**Ffigur 22: Crynodeb o'r newidiadau rhwng cynllun y gystadleuaeth a'r cynllun amlinellol**

Man	Briff Cynllun y Gystadleuaeth		Y Cynllun Amlinellol Presennol	
<b>Man Dadlau</b>	Siabr ar gyfer 60 o aelodau (y gellir ei hymestyn i gynnwys 80). Galerïau i'r cyhoedd a'r wasg ar gyfer 100	5,382	Siabr ar gyfer 60 o aelodau (y gellir ei hymestyn i gynnwys 80). Galerïau i'r cyhoedd a'r wasg ar gyfer 100	5,963
	6 ystafell bwyllgora	4,306	3 ystafell bwyllgora	4,446
	4 - 6 ystafell gyfarfod	1,292	2 ystafell gyfarfod	291
	Y Llywydd	Nis nodir	3 swyddfa i'r Llywydd a'r aelodau	667
	Y Dirprwy Lywydd		4 Trefnydd	947
	8 cadeirydd pwyllgor		Man gwybodaeth	1,076
<b>Man Cymorth</b>	Swyddfa gyflwyno/bleidleisio	Nis nodir	Swyddfa gyflwyno/bleidleisio	205
	Swyddfa i 6 uwch aelod arall		Ystafelloedd briffio'r swyddogion	710
			Ystafell de'r Aelodau	1,313
	Cyfleusterau cynadledda fideo	Nis nodir	Cyfleusterau cynadleddu fideo	248
			Ystafell briffio'r cyfryngau	840
		Ystafelloedd cyfarpar, archifdy, manau storio, toiledau	1,389	
<b>Man Cyhoeddus</b>	Derbynfa a man cyhoeddus	Nis nodir	Derbynfa	1,076
			Arddangosfa/addysg	1,076
			Bar coffi	538
			Ystafelloedd cotiau, cymorth cyntaf, ystafell rhiant/plentyn	979
<b>Mannau Eraill</b>		Nis nodir	Grisiau sy'n arwain o du blaen yr adeilad i'r dŵr. Dim ffordd fynediad i'r fynedfa. Symud Rhodfa'r Porthladd i du blaen yr	adeila
<b>Cyfanswm yr arwynebedd fewnol net (metrau sgwâr)</b>		<b>26,911</b>		<b>27,544</b>
Mannau allanol	Grisiau sy'n arwain o du blaen yr adeilad i'r dŵr. Dim ffordd fynediad i'r fynedfa. Symud Rhodfa'r Porthladd i du blaen yr adeilad.		Cadw mur y doc gyda'r rhodfa bren y tu allan. Grisau i lawr i Rodfa'r Porthladd o flaen yr adeilad.	

Nodyn: Arwynebedd mewnol net mewn troedfedd sgwâr yw'r ffigurau.  
Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru

**5.14** Ym mis Mawrth 2000, fel rhan o'r arolwg o'r project y gorchmynnodd y Prif Ysgrifennydd i'w gynnal (fel y nodir ym mharagraffau 5.28 - 5.33), comisiynodd y Cynulliad gyngor annibynnol ar raglen y project gan Turner and Townsend, sef cwmni cenedlaethol o syrfewyr siartredig. Yn ôl cyngor Turner and Townsend roedd

yr amserlen yn un y gellid ei chyflawni, er ei bod yn un gyfyng ac roedd y camau yn ymwneud â'r cynllun a'r broses gaffael yn arbennig o dynn. Awgrymodd y cwmni y dylid ymestyn y rhaglen 31 o wythnosau er mwyn lleihau'r risg o or-redeg. Ymgynghorodd y Cynulliad â rheolwr y project a'i ymgynghorwyr proffesiynol gan

benderfynu peidio â chynnwys darpariaeth wrth gefn o'r fath yn yr amserlen; bydd ond yn newid y rhaglen oherwydd yr oedi yn sgîl yr arolwg o'r project gan ganiatáu peth amser er mwyn ailgydio yn y project. Bydd unrhyw oedi yn y cynllun manwl yn cael ei ddatrys trwy ad-drefnu'r gwaith neu, os nad oes modd gwneud hyn, trwy ymestyn y dyddiad cwblhau. Nod y Cynulliad yw cwblhau'r adeilad mor fuan â phosibl er mwyn osgoi costau ychwanegol, a all ddeillio yn bennaf o chwyddiant ond hefyd o'r gost gyfle o feddiannu lle yn Nhŷ Crughywel a allai fel arall fod ar gael at ddefnydd arall. O ganlyniad, mae'n dymuno cadw at amserlen dynn tra'n cydnabod y gellir ymestyn y dyddiad cwblhau os yw'n gwbl angenrheidiol.

**5.15** Mae'r oedi'n profi bod angen amserlen eglur sy'n cynnwys digon o amser ar gyfer ymgynghori a diwygio'r cynllun. Roedd diffyg unrhyw gyfraniad gan ddefnyddwyr pan baratowyd briff y cynllun yn un o'r rhesymau dros yr oedi wedi hynny wrth gwblhau'r cynllun amlinellol. Nid oedd unrhyw ddarpariaeth yn y rhaglen wreiddiol ar gyfer ymgynghori ag Aelodau'r Cynulliad ac unrhyw rai a fydd yn defnyddio'r adeilad yn y dyfodol.

## Costau

**5.16** Neilltuodd y Swyddfa Gymreig £12 miliwn ar gyfer adeilad newydd i'r Cynulliad ar ôl derbyn cyngor gan PACE a Symonds Group Ltd, a'r ffigwr hwn a gynhwyswyd yn y gwerthusiad economaidd. Seiliwyd y ffigwr hwn ar gostau adeiladu cyfartalog ar gyfer adeilad o 27,000 troedfedd sgwar a adeiledir yn ôl manydeb uchel, gan ddefnyddio cyfraddau cost a gyhoeddir yn llawlyfrau syrfewyr. Gofynnodd y Swyddfa Gymreig i AYH Partnership, sef cwmni o syrfewyr siartredig, i ystyried pa mor gadarn oedd yr amcangyfrif hwn. Yn ôl eu cyngor hwy byddai £12.5 miliwn yn ffigwr mwy doeth. O ganlyniad hysbysebwyd y gystadleuaeth gynllunio ar sail £11.5 miliwn ar gyfer y gwaith, gan gynnwys ffioedd y pensaer, ffioedd cysylltiedig a TAW; neilltuwyd £0.5 miliwn ar gyfer ffioedd rheolwyr proffesiynol eraill. Cafodd y gost

ychwanegol o £0.5 miliwn a ragwelwyd gan yr AYH Partnership ei thrin fel "darpariaeth wrth gefn nas datgelir" at ddibenion y gystadleuaeth gynllunio.

**5.17** Datganodd y Richard Rogers Partnership, a enillodd y gystadleuaeth gynllunio, mai £11.6 miliwn, gan gynnwys £8.4 miliwn o gostau adeiladu, £1.6 miliwn o TAW a £1.7 miliwn o ffioedd fyddai eu costau hwy.

**5.18** Yn dilyn newidiadau sylweddol i gynllun yr adeilad, paratôdd maintfesorwyr a benodwyd gan y penseiri (sef Hanscomb) amcangyfrifon diwygiedig o'r costau ac fe'u cyflwynwyd gerbron y Cynulliad ym mis Ionawr 2000. Roedd y rhain yn rhagdybio mai £22.8 miliwn gan gynnwys ffioedd a TAW (sef bron dwywaith yr amcangyfrif o'r cynllun cysyniadol) fyddai'r gost alldro derfynol debygol. Roedd Hanscomb hefyd yn argymhell cadw £3.4 miliwn wrth gefn (15 y cant o'r cyfanswm cost) fyddai ar gael drwy gydsyniad yr Ysgrifennydd Cyllid yn unig.

**5.19** Fel rhan o arolwg y Prif Ysgrifennydd o'r project ym mis Mawrth 2000, comisiynodd y Cynulliad gyngor annibynnol ar amcangyfrifon Turner and Townsend o'r costau. Yn ôl eu hadroddiad hwy, y gost alldro debygol fydd £25.2 miliwn, sef 10.5 y cant yn uwch nag amcangyfrif y Cynulliad sef £22.8 miliwn. Cynigiodd Turner and Townsend ailddyrrannu'r gronfa wrth gefn fel y bo tua hanner ohoni yn rhan o'r gost alldro debygol. Wrth gynnwys y gronfa wrth gefn, mae amcangyfrif Turner and Townsend sef £26.5 miliwn yn agos i amcangyfrif y maintfesorwr (Hanscomb) sef £26.2 miliwn. Fodd bynnag, penderfynodd y Cynulliad wneud drefniant fel na chaiff y gronfa wrth gefn ei defnyddio heb ganiatâd penodol yr Ysgrifennydd Cyllid, er mwyn cadw lefel dynn o reolaeth y cleient dros gostau. Mae wedi newid yr amcangyfrif o'r gost alldro debygol trwy ychwanegu £380,000 sy'n adlewyrchu cost yr arolwg tri mis o'r project. O'r swm hwnnw, mae £210,000 i'w dalu oherwydd y chwyddiant disgwylidiedig dros y cyfnod hwy nes cwblhau, £120,000 i'w dalu oherwydd ffioedd proffesiynol uwch a £50,000

oherwydd TAW ychwanegol. Fodd bynnag, os yw Turner and Townsend yn gywir mae'n debyg y bydd angen cryn dipyn o'r gronfa wrth gefn.

**5.20** Awgrymodd Turner and Townsend hefyd y dylid mynegi'r ddarpariaeth wrth gefn neu'r elfen lwfans risg fel ystod o ganlyniadau posibl, gan ddefnyddio methodoleg asesu risg fathemategol. Ar gyfer pob risg, amcangyfrifir gwerth ar gyfer risg gyfartalog (sef tebygolrwydd o 50 y cant nad eir y tu hwnt i'r gwerth) ac uchafswm risg debygol (tebygolrwydd o 90 y cant nad eir y tu hwnt i'r gwerth). Amcangyfrifodd Turner and Townsend gyfanswm darpariaeth wrth gefn o £3.25 miliwn ar gyfer risg gyfartalog a £8.4 miliwn ar gyfer uchafswm risg debygol. Byddai'r uchafswm risg debygol yn arwain at gyfanswm cost y project o £32.1 miliwn, y cred y Cynulliad a'i ymgynghorwyr ei fod yn annhebygol dros ben. £4.12 miliwn yw cyfanswm amcangyfrif darpariaeth wrth gefn y Cynulliad ei hun. Mae £700,000 o'r swm hwnnw yn ddarpariaeth gynllunio wrth gefn o bump y cant sydd wedi ei ymgorffori yn y gost adeiladu ac yn rhan o'r gyllideb o £23.18 miliwn. Mae hyn rhywfaint yn uwch na'r risg gyfartalog a aseswyd gan Turner and Townsend.

**5.21** Mae'r cynnydd o ran costau o £12.5 miliwn a amcangyfrifwyd ar gyfer y cynllun cysyniadol i £23.18 miliwn sef yr amcangyfrif presennol yn rhannu'n bum prif gategori:

- a) cywiriadau i'r amcangyfrifon gwreiddiol gan y Richard Rogers Partnership, sef cyfanswm o £1.5 miliwn (£1.29 miliwn o gost adeiladu a £0.24 miliwn o ffioedd ychwanegol);
- b) newidiadau i'r cynllun y gofynnwyd amdanynt gan y Prif Ysgrifennydd, grwpiau defnyddwyr (Aelodau a staff y Cynulliad) a chyrrff ymgynghorol megis Disability Cymru. Gwnaed newidiadau sylweddol i'r cynllun (Ffigwr 22) a arweiniodd at gostau

ychwanegol o £2.23 miliwn (£1.88 miliwn o gost adeiladu a £0.35 miliwn o ffioedd ychwanegol);

- c) hepgor gwaith tirlunio allanol o'r amcangyfrifon gwreiddiol (sef £1.65 miliwn). Nid oedd yr un o'r cynlluniau cysyniadol yn cynnwys costau tirlunio allanol y tu allan i ffin y safle, er y gwahoddyd i bob pensaer gyflwyno cynigion ar gyfer trin y mannau allanol;
- ch) cost o ddarparu cyfrifiaduron, dodrefn ac ati yn yr adeilad (£1.89 miliwn); a
- d) ffioedd proffesiynol yr hepgorwyd yn benodol o'r amcangyfrifon gwreiddiol (sef £1.54 million); a
- dd) chwyddiant o £1.8 miliwn.

**5.22** Un o'r ffactorau arwyddocaol sy'n ymwneud â'r cynnydd cyffredinol o ran costau yw'r cynnydd yn ffioedd y pensaer. Yn y gystadleuaeth gynllunio, gofynnwyd i'r penseiri gyflwyno cynigion ffioedd ar y llwybr rheoli contractio caffael, gan ddangos cyfradd ffi nodweddiadol fel canran o'r gost adeiladu gros (y ffi sylfaenol). Byddai'r ffi hon yn sail ar gyfer negodiadau cytundebol gyda'r pensaer llwyddiannus a gellid ei defnyddio i bennu'r ffi sefydlog. £1.98 miliwn oedd cynnig y Richard Rogers Partnership, wedi ei seilio ar 20.48 y cant o'r gost adeiladu (gan gynnwys TAW). Ers hynny, mae'r gost adeiladu gros wedi cynyddu i £16.7 miliwn (sef cynnydd o 73 y cant), a fyddai'n arwain at ffi sylfaenol o £3.42 miliwn. Fodd bynnag, disgwylir i'r ffi derfynol fod yn uwch o lawer oherwydd y taliadau ychwanegol a godir ar gyfer presenoldeb parhaus ar y safle, astudiaethau arbenigol ychwanegol, a gwaith ar wahân a godir yn ôl amser sydd yn bennaf yn ymwneud â'r gwaith ailgynllunio a wnaed gan y Richard Rogers Partnership ar gais y Cynulliad.

**5.23** Mae'r Cynulliad yn ceisio lleihau'r costau hyn trwy ofyn i'r pensaer:

- ostwng canran y ffi sylfaenol er mwyn adlewyrchu'r gost adeiladu uwch neu, fel arall, capio lefel y ffioedd a delir;
- arolygu'r ffioedd ychwanegol i'r gwaith ailgynllunio er mwyn symud unrhyw gost sy'n ymwneud â gwaith a gariwyd ymlaen wedi hynny i'r cynllun amlinellol;
- cynnwys gwasanaethau arbenigol a threuliau llai yn y ffi sylfaenol, a gostwng y swm sy'n ymwneud â threuliau.

**5.24** Ni lofnodwyd contract hyd yn hyn rhwng y Cynulliad a'r Richard Rogers Partnership, er bod dwy flynedd wedi mynd heibio ers i'r cwmni ennill y gystadleuaeth gynllunio a bod gwaith sylweddol eisoes wedi ei wneud. Mae'r negodiadau yn dirwyn i ben ond maent wedi mynd i anawsterau oherwydd sylfaen y ffi. Mae'r Richard Rogers Partnership yn awyddus i gadw'r ffi fel canran o'r gost derfynol wirioneddol, er bod hon yn debygol o fod 73 y cant o leiaf yn uwch na'r ffi a ragwelwyd ar adeg y gystadleuaeth. Mae'r strwythur ffioedd hwn yn un safonol ar gyfer cystadlaethau cynllunio a drefnir gan Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain, ond nid yw'n rhoi unrhyw gymhellid ariannol i'r pensaer nodi arbedion neu reoli'r costau o fewn y gyllideb wreiddiol. O ganlyniad, mae'n bwysig bod gan y Cynulliad faintfesurwr hollol ddiuedd i fonitro'r costau ac a fydd yn annibynnol ar y penseiri. Fodd bynnag, penodwyd y maintfesurwr, Hanscomb, gan y Richard Rogers Partnership. Yn eu hadroddiad annibynnol ar y project, argymhellodd Turner and Townsend y dylai'r maintfesurwr gael ei benodi'n uniongyrchol gan y Cynulliad. Fodd bynnag, mae'r Cynulliad o'r farn bod unrhyw risg wedi ei dileu mewn gwirionedd oherwydd tri ffactor:

- dyletswydd gytundebol rheolwr y project yw bodloni ei hun ynglŷn ag ansawdd gwaith y tîm cynllunio;
- gweithdrefnau i'r maintfesurwr fod yn atebol yn uniongyrchol i reolwr y

project yn hytrach na'r pensaer yn y lle cyntaf; a

- dyletswydd o ofal y maintfesurwr ac enw da Hanscomb yn genedlaethol.

**5.25** Mae'n arfer da ym maes rheoli projectau gynnwys mecanweithiau yn strwythur ffi yr ymgynghorwyr sy'n annog arbedion, a sicrhau bod y berthynas gytundebol yn osgoi achosion posibl o wrthdaro buddiannau. Byddai'r Cynulliad wedi bod mewn safle cadarnach i negodi pe bai wedi sefydlu strwythur y ffi yn llawer gynt yn y broses gynllunio, hyd yn oed cyn i'r contract gael ei lunio'n derfynol.

**5.26** Bu'r Cynulliad hefyd yn ymdrechu i leihau cost y newidiadau i'r cynllun trwy nodi arbedion mewn manau eraill. Dengys Ffigwr 22 fod nifer yr ystafelloedd pwyllgora, yr ystafelloedd cyfarfod a'r swyddfeydd wedi eu gostwng yn rhannol er mwyn gwrthbwysu'r cynnydd o ran gofod yn y manau i'r cyfryngau a'r cyfleusterau ychwanegol y gofynnodd Aelodau'r Cynulliad amdanynt. Mae'r Cynulliad hefyd wedi rheoli cost y gwaith allanol trwy gadw mur y doc. Cynigiodd y Richard Rogers Partnership y dylai'r grisiau fynd i lawr i ymyl y dŵr, y byddai hynny wedi ei gwneud yn ofynnol i symud mur y doc. Byddai hyn wedi bod yn gostus gan arwain at gostau cynnal a chadw uchel parhaus. Mae'r penderfyniad i gadw mur y doc a Rhodfa'r Porthladd, ynghyd â rhodfa bren y tu allan i'r mur, wedi arbed £900,000 i'r Cynulliad yn ôl amcangyfrif a chostau cynnal a chadw blynyddol nas meintiolir

**5.27** Yn ogystal â'r arbedion hyn o ran y costau cyfalaf, cynllunnir yr adeilad newydd er mwyn lleihau'r costau cynnal a chadw ac amlhau effeithlonrwydd ynni. Disgwylir y bydd costau rhedeg y swyddfeydd tua £300,000 y flwyddyn. Mae'r Cynulliad yn bwriadu defnyddio technegau perianyddol gwerth i asesu cost gwahanol ddeunyddiau ac agweddau ar y cynllun, fel y gellir cyflawni gwerth gorau am arian dros oes cyfan yr adeilad.



## Pwyntiau allweddol

Arolygodd Swyddfa Archwilio Genedlaethol Cymru y trefniadau ar gyfer datblygu'r cynllun ar gyfer yr adeilad newydd gan ganfod:

- bod datblygiad y cynllun bellach dros flwyddyn ar ei hôl hi o ran yr amserlen a disgwylir cwblhau'r adeilad newydd ym mis Ionawr 2003, 21 mis ar ôl y dyddiad gwreiddiol arfaethedig;
- bod yr oedi hwn yn bennaf oherwydd bod y cynllun wedi ei newid dro ar ôl tro er mwyn adlewyrchu'r newidiadau y gofynnodd Aelodau'r Cynulliad a'r defnyddwyr eraill amdanynt, gwelliannau i'r mynediad ar gyfer yr anabl ac awydd i leihau maint yr adeilad. Mae'r arolwg o'r project a gynhaliwyd rhwng mis Mawrth a Mehefin 2000 hefyd wedi gohirio'r gwaith am dri mis;
- bod cost ddisgwyliedig y project wedi cynyddu o £12 miliwn i £23.2 miliwn, ynghyd â darpariaeth wrth gefn o £3.5 miliwn, sef cyfanswm o £26.7 miliwn. Mae'r cynnydd yn bennaf oherwydd yr elfennau allweddol o'r cynllun a gafodd eu hepgor o'r gyllideb wreiddiol a'r newidiadau i'r cynllun y gofynnodd y Cynulliad amdanynt, ynghyd â'r ffioedd cysylltiedig; a
- mai un o'r ffactorau arwyddocaol o ran y cynnydd yng nghyfanswm y gost oedd y cynnydd o £2 miliwn i £3.4 miliwn o leiaf yn ffioedd y pensaer yn ogystal â'r taliadau sylweddol a godwyd ar gyfer presenoldeb parhaol ar y safle, astudiaethau arbenigol ychwanegol a chostau ar wahân, yn seiliedig ar amser, yn bennaf ar gyfer gwaith ailgynllunio. Mae'r ffi wedi ei seilio ar y gost adeiladu, sydd wedi cynyddu'n sylweddol. Gallai'r Cynulliad fod wedi sefydlu strwythur y ffi yn llawer gynt yn y broses gynllunio a fyddai wedi atgyfnerthu ei safle pan oedd yn negodi gostyngiad yng nghyfradd y ffi ar gyfer y gost adeiladu fwy. Nid yw strwythur cyfredol y ffi yn rhoi unrhyw gymhelliad i leihau'r gost, yn enwedig gan fod y maintfesurwr wedi ei gontractio i'r pensaer yn hytrach na'r Cynulliad.

### Argymhellwn:

- **bod y Cynulliad yn ymdrechu i negodi strwythur ffi ar gyfer y pensaer a fydd yn lleihau i'r eithaf y berthynas rhwng y ffi sylfaenol a'r gost adeiladu derfynol. Yn ddefnyddol dylai canran y ffi gael ei seilio ar daliadau yn ôl amser neu gyfansymiau ar gyfer y gwaith a wneir. Os nad oes modd gwneud hyn, dylai'r ganran ddod yn is wrth i'r gost gynyddu (h.y. ffi wedi ei thapro);**
- **bod y Cynulliad yn ystyried naill ai contractio'n uniongyrchol â'r maintfesurwr (ar gost gymedrol ychwanegol) neu benodi ei faintfesurwr ei hun a fydd yn arolygu gwaith y tîm cynllunio; ac**
- **y cytunir ar strwythurau ffioedd yn gynnar wrth negodi gydag ymgynghorwyr yn y dyfodol, hyd yn oed os na lofnodwyd contractau hyd yma, ac, os yn bosibl, cyn i'r ymgynghorydd gychwyn ar ei waith. Dylai strwythurau ffioedd gynnwys cymelliannau er mwyn rheoli'r costau yn llym.**

## Arolygu'r project

**5.28** Cyhoeddodd y Prif Ysgrifennydd ar 22 Mawrth 2000 ei fod yn gohirio'r holl waith ar yr adeilad newydd er mwyn arolygu'r project yn gyfan gwbl. Cymeradwyodd y Cynulliad y penderfyniad hwn ar 6 Ebrill. Fel rhan o'r arolwg:

- cynhaliwyd arolwg annibynnol o gostau a risgiau adeiladu'r adeilad newydd;
- arolygwyd a oedd yr amserlen ar

gyfer ei gwblhau yn un y gellir ei chyflawni; ac

- ystyriwyd y dewisiadau eraill ar gyfer yr adeilad newydd.

**5.29** Cynhaliwyd arolwg y project adeiladu gan Turner and Townsend, sef cwmni o syrffeyr siartredig a leolir yn Llundain, ar gost o £27,000. Yn gyffredinol cadarnhaodd eu hadroddiad yr amcangyfrifon o'r costau ar gyfer yr adeilad newydd (gweler paragraff 5.19) ac awgrymodd raglen estynedig er mwyn

**Ffigwr 23: Gwerthusiad economaidd o'r opsiynau a ystyriwyd fel rhan o'r arolwg o'r project**

Opsiwn	Cost net bresennol £m	Costau ofer £m	Cost gyfalaf £m	Dyddiad cwblhau
A: Gwneud dim byd - canslo project yr adeilad newydd a defnyddio'r swyddfeydd cyfredol yn Nhŷ Crughywel	57.6	1.7	1.7	Ar unwaith
B: Cynllun Richard Rogers Partnership ar gyfer yr adeilad newydd sy'n bodoli eisoes	76.9	0	26.9	Ion 2003
C: Adeilad newydd llai ar y tir gwag	71.7	1.7	18.2	Ion 2004
CH: Gwella'r siambr bresennol yn Nhŷ Crughywel trwy symud y colofnau a chodi'r nenfwd	84.0	1.7	21.2	Medi 2003
D: Adeiladu'r siambr ar bileri uwchben y maes parcio yng nghwrt Tŷ Crughywel	72.1	1.7	13.5	Ion 2003
DD: Adleoli i Neuadd y Ddinas, Caerdydd	85.5	10.7	32.0	2003

Amcangyfrifwyd y costau net presennol trwy ddefnyddio'r un fethodoleg ag a ddefnyddiwyd ar gyfer y gwerthusiadau economaidd blaenorol ym 1998, dros gyfnod o 15 mlynedd o 1998. Maent yn cynnwys costau sydd wedi eu tynnu eisoes a chostau ofer, na ddylid eu cynnwys wrth ddod i benderfyniad ar fuddsoddi gan mai dim ond y costau yn y dyfodol sy'n berthnasol. Fodd bynnag, nid effeithir ar sefyllfa gymharol pob opsiwn os na chaiff y costau hyn eu cynnwys.

Seilir yr amcangyfrifon ar gyfer gwariant cyfalaf ar gyfer opsiynau C - DD ar gostau cychwynnol gan reolwr y project ac maent yn amhenodol o ran natur gan na ellid gwneud unrhyw gynllunio project manwl yn yr amser a oedd ar gael. Mae'r costau ofer ar gyfer opsiynau Glan Dŵr y Brifddinas yn cynnwys £1.05m ar gyfer y costau a dynnwyd eisoes ar yr adeilad newydd, ac amcangyfrif o £600,000 ar gyfer yr iawndal sydd i'w dalu i'r pensaer wrth derfynu'r project.

Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru.

caniatáu mwy o amser i ddylunio a chaffael (gweler paragraff 5.14). Fodd bynnag, penderfynodd y Cynulliad gadw rheolaeth dynn ar y gyllideb a'r amserlen, gan eu newid i ystyried effaith uniongyrchol yr arolwg o'r project sef £380,000 yn unig.

**5.30** Arweiniwyd yr arolwg o wahanol safleoedd gan Is-Adran Gwasanaethau Rheoli'r Cynulliad gyda chymorth gan ei hymgyngorwyr technegol, PACE, a rheolwr y project, Symonds Group Ltd. Ystyriodd yr arolwg hwn y rhan fwyaf o'r safleoedd a ystyriwyd o'r blaen ym 1998 gan eu gwrthod am nad oeddent ar gael, neu am eu bod yn ddiffygiol o ran eu lleoliad, eu cost neu eu cyflwr. Dengys Ffigwr 23 yr opsiynau a werthuswyd.

**5.31** Gwrthodwyd Neuadd y Ddinas, Caerdydd am nad oedd yr adeilad ar gael i'w feddiannu, a bod iddi yr un anfanteision ag yr oedd pan gafodd ei hystyried yn flaenorol. Hwn oedd yr opsiwn mwyaf costus a byddai'r costau ofer yn enwedig wedi bod yn uchel iawn, gan y byddai'r gwariant ar Dŷ Crughywel ac Adeilad y Pierhead wedi bod yn ddiwerth. Roedd pob un o'r opsiynau eraill yn ymwneud â safle presennol Glan Dŵr y Brifddinas. Dengys Ffigwr 24 y manteision posibl sydd gan y gwahanol opsiynau.

**5.32** Argymhellodd y Cabinet i'r Cynulliad y dylid canslo'r adeilad newydd ac adeiladu siambr ddadlau newydd yng nghwrt Tŷ Crughywel. Roedd y Cabinet o'r farn mai'r opsiwn hwn oedd y ffordd fwyaf cost effeithiol i fodloni anghenion y Cynulliad mewn amserlen gymharol ynghyd

**Ffigwr 24: Cymharu manteision pob opsiwn**

Mantais	Opsiw'n				
	A	B	C	D	E
Yn osgoi gwariant ofer	✓	✓	✗	✗	✗
Amcangyfrifon cadarn o'r costau	✓	✓	✗	✗	✗
Dim costau ychwanegol	✓	✗	✗	✗	✗
Arbediad cost ar gynllun Richard Rogers	✓	-	✓	✗	✓
Yn darparu adeilad amlwg o bwys	✗	✓	✗	✗	✗
Yn osgoi newidiadau strwythurol i Dŷ Crughywel a fydd yn amharu	✓	✓	✓	✗	✗
Yn osgoi colli lle swyddfeydd yn Nhŷ Crughywel	✓	✓	✓	✗	✗
Dim angen caniatâd y landlord am addasiadau	✓	✓	✗	✗	✗
Yn osgoi'r perygl o achos cyfreithiol gan Grosvenor Waterside am dor-contract	✓	✓	✓	✗	✗

✓ - Opsiw'n sy'n rhoi mantais  
✗ - Opsiw'n nad yw'n rhoi mantais

Ffynhonnell: Dadansoddiad Swyddfa Archwilio Genedlaethol o ddogfennau'r Cynulliad

ac na fyddai ond ychydig o amhariaeth a cholli swyddfeydd. Byddai'r gost gyfalaf amcangyfrifedig ond hanner cost cynllun Richard Rogers ar gyfer yr adeilad newydd, er y byddai'r gost bresennol net (dros 15 mlynedd) dim ond tua chwe y cant yn llai.

**5.33** Roedd perygl o achos cyfreithiol gan Grosvenor Waterside pe bai'r Cynulliad wedi dewis peidio ag adeiladu adeilad newydd ar y tir gwag wrth ymyl Tŷ Crughywel. Roedd y Swyddfa Gymreig wedi llofnodi cytundeb gyda Grosvenor Waterside (sef perchennog y tir a landlord Tŷ Crughywel) y byddai'n adeiladu Siambr ddadlau ar y tir o fewn cyfnod o amser rhesymol. Roedd hyn yn rhan o'r cytundeb trosfwaol a oedd yn cynnwys ymestyn prydles Tŷ Crughywel. Dywedodd y

cwmni yn fuan ar ôl i'r project gael ei ohirio y byddai'n ceisio iawn ariannol o'r Cynulliad am golli incwm rhenti a gwerth yr ystad o'i amgylch y credai y byddai'n digwydd pe na bai'r adeilad yn cael ei gwblhau. Mae'n anodd iawn amcangyfrif y costau posibl ond mae'n bosibl y byddai wedi bod yn arwyddocaol dros ben pe bai unrhyw achos cyfreithiol gan Grosvenor Waterside yn llwyddiannus a gallai'r costau ofer fod wedi mynd y tu hwnt i £1.7 miliwn a nodwyd yn y gwerthusiadau economaidd.

### Pwyntiau allweddol

#### Rydym yn argymhell:

- y cynhaliwyd arolwg project cynhwysfawr rhwng mis Mawrth a mis Mehefin 2000, a gadarnhaodd yn gyffredinol yr amcangyfrifon cost ac a ysgogodd ymrwymiad o'r newydd gan y Cynulliad i'r project; a
- bod risgiau cyfreithiol sylweddol pe byddai'r Cynulliad yn penderfynu i beidio â pharhau â'r gwaith o adeiladu adeilad newydd ar y safle gwag.

# ATODIAD I:

## Gofynion swyddfeydd Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Gofyniad	Darpariaeth lle (troedfedd sgwâr)		
	Amcan-gyfrifedig Gorff 1997	Gwirion-eddol Mai 1999	Gwirion-eddol Hydref 2000
Siambr ar gyfer 60 o aelodau gyda galarïau i'r wasg a'r cyhoedd, pleidleisio electronig a sgriniau fideo ar gyfer pob aelod, a chyfleusterau cyfieithu ar y pryd	5,000	5,825	5,825
8 ystafell pwyllgora (5 bellach) gyda chyfleusterau ar gyfer cyfieithu, darlledu ac sy'n agored i'r cyhoedd	3,200	4,455	4,455
6 ystafell gyfarfod anffurfiol (11 bellach)	1,200	2,343	4,894
Swyddfeydd ar gyfer 60 o aelodau a 120 o symchwilyr ac ysgrifenyddion. Yn arfaethedig: swyddfeydd ar wahân i'r aelodau a'r staff a gyflogir yn uniongyrchol ganddynt. Yn wirioneddol: pob aelod yn rhannu swyddfa	24,000	26,202	30,770
Swyddfeydd unigol i'r uwch staff a gwleidyddian	1,200	3,727	3,727
Gofod swyddfa agored ar gyfer 70 o staff gweinyddol (281 bellach)	8,400	14,416	30,418
Derbynfa a neuadd	5,000	4,060	4,060
Maes parcio i bob aelod. Rhai llefydd parcio i ymwelwyr a'r staff, a fydd wedi eu cyfyngu i'r hyn sydd ar gael ar y safle.			
Mynedfa ddiogel, teledu cylch cyfyng a mynediad rheoledig yn yr adeilad	Dd/B	445	445
Bwyty a chyfleusterau arlwyo	5,000	7,650	7,650
Llyfrgell, gan ddefnyddio llyfrgell bresennol y Swyddfa Gymreig ym Mharc Cathays cymaint ag sy'n bosibl.	1,500	1,839	1,839
Rhwydwaith technoleg gwybodaeth sy'n gweithredu yn y Swyddfa Gymreig. System delathrebu fodern.	1,200	3,578	3,578
Mannau i'r dewis ddarllledwr a'r cyfryngau	0	8,015	8,015
Swyddfa Ysgrifennydd Gwladol Cymru (cangen Caerdydd)	0	1,484	1,484
Systemau rheoli chyfleusterau sy'n arferol mewn un o swyddfeydd mawr y Llywodraeth	5,000	4,755	4,755
<b>Ychwaneger lle ymdroi</b>	<b>12,140</b>	-	-
<b>Cyfanswm y lle y gellid ei ddefnyddio</b>	<b>72,840</b>	<b>88,794</b>	<b>111,915</b>
Lle arall		7,175	6,678
Darpariaeth wrth gefn	7,160		
<b>Cyfanswm y lle (arwynebedd mewnol net)</b>	<b>80,000</b>	<b>95,969</b>	<b>118,593</b>
Nodyn 1 - Ar gyfer amcangyfrif Gorffennaf 1997, caniatwyd 20 y cant ar gyfer lle ymdroi. Ychwanegwyd darpariaeth wrth gefn ar gyfer gofynion nas rhagwelir, gan roi cyfanswm o 80,000 troedfedd sgwâr.			
Nodyn 2 - Ar gyfer y ffigurau gwirioneddol, cynhwysir y rhan fwyaf o'r lle ymdroi yn y ffigur ar gyfer pob categori. Mae'r "lle arall" yn cynnwys manau cyffredin penodol a lle nas defnyddir ar hyn o bryd (y caiff 4,000 troedfedd sgwâr ohono ei ddyrannu fwy na thebyg i Ysgrifennydd Gwladol Cymru).			
Ffynhonnell: Cynulliad Cenedlaethol Cymru			