

Notat

Dato: 04.09.2019
Arkivsak: 2018/16002-3
Saksbehandlar: josfjer

Til: Fellesnemnda

Frå: Prosjektleiar

Informasjon om nytt fylkeshus

I fellesnemnda 18.06.19 blei det etterspurt følgjande informasjon:

- Finansieringsopplegg og kostnader for nytt fylkeshus inkludert leigeinntekter
- Tidlegare vurdering av alternativ med langtidsleige i ledige kontorbygg i Bergen



Kostnader og finansiering av nytt fylkeshus

Nytt fylkeshus er budsjettert til ein total kostnad på kr 910 mill. kroner eks mva. Inkludert i dette er møblering og AV-utstyr for eigne kontorlokale og fellesareala. Nytt fylkeshus vil ha momskompensasjon.

Føresetnaden i dei økonomiske vurderingane som låg til grunn for valet om å byggja nytt fylkeshus, var ei årleg leigeinntekt på vel 27 mill. kroner. Dialog med moglege leigetakarar er starta, men det er noko fram til

ein har sikre tall. Vurderingar i byggesaka, som blei vedtatt i fylkestinget, er at potensialet for leigeinntekt har auka med 25% til 34 mill. kroner i det valde designet. I dag leiger Hordaland fylkeskommune kontorlokale i dei to nabobygga Wigandgården og Aasegården. Opphøyr av desse to avtalane vil i tillegg gje ein reduksjon i utgifter på om lag 13,5 mill. kroner. Berekningane er basert på 600 tilsette med kontor på fylkeshuset. Dette er eit konservativt anslag når tilsette overført frå Staten vegvesen ikkje blir medteken. Det har for alle vurderingane vore ein føresetnad at med dei tilsette frå Statens vegvesen så fylgjer det også kostnadsdekning av kontorplassar.

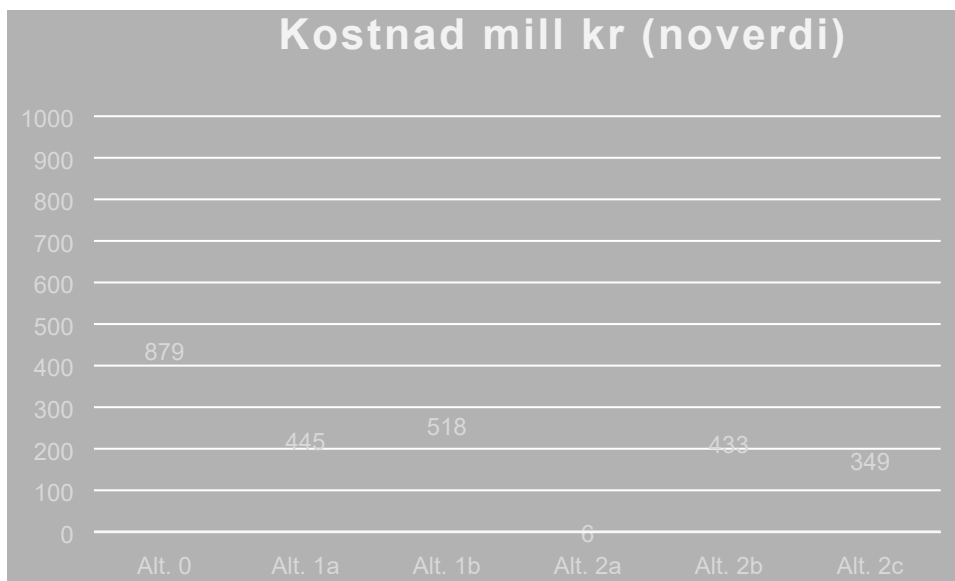
Det nye fylkeshuset vil bli finansiert gjennom låneopptak av fylket. Tilsvarande så vil både dei nye leigeinntektene og fråfallet av leigeutgifter koma fylket direkte til gode i driftsbudsjettet. Det er berekna at leigeinntektene vil betala ned den totale investeringskostnaden i løpet av ein periode på 40 år. I tillegg kjem innsparinga i leigeutgifter på 13,5 mill. kroner. Samla gjev dette ei god sikkerheit for at prosjektet vil vera lønsamt.

Alternative kontorløysingar

Det blei tidleg i utgreiingane for nytt fylkeshus vurdert fleire alternative løysingar for utbetring/utskifting av eksisterande fylkeshus. Vedlagt fylgjer notatet *Økonomiske vurderingar for nytt Fylkeshus, Noverdianalyse*. I dette notatet er følgjande alternativ utgreia:

0. Stegvis oppgradering av dagens fylkeshus og fortsatt leige av areal i nabobygg
1. Leige av lokale til fylkeshus
 - a. Sal av fylkeshuset og leige av nyare kontorlokale i område med lågare leige enn i sentrum (til dømes Sandsli/Kokstad)
 - b. Sal av fylkeshuset inkludert avtale om totalrehabilitering og lang leigeavtale med HFK
2. Totalrehabilitering av fylkeshuset i eigen regi
 - a. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK.
 - b. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Sal av bygget med leigeavtale med HFK ved ferdig utbetring.
 - c. Totalrehabilitering og utviding av bygget i samsvar med øvre ramme i reguleringsplanen. Utleige av areala som ikkje nyttast av HFK. Sal av bygget med leigeavtale med HFK 10 år etter ferdig utbetring.

Notatet konkluderer med at alternativ 2a *Totalrehabilitering av fylkeshuset i eigen regi* er klart gunstigast økonomisk. Følgjande noverdi (kostnad over 40 år) er berekna for dei seks alternativa:



Langtidsleige i ledige bygg i Bergen sentrum er vurdert i alternativ 1b. Leige av konkrete eksisterande bygg er ikkje vurdert da det er vurdert som lite truleg moglegheit. Søk etter kontor i Bergen sentrum i byggeperioden har vist at det vil vera svært krevjande å finne eit lokale som huser alle tilsette i sentraladministrasjonen og som har naudsynte kvalitetar.

Vurderingane bygde på kostnader ved ei totalrehabilitering der berre betongen skulle behaldast. Seinare undersøkingar viste at delar av betongen ikkje var mogleg å gjenbruka og for andre område var himlingshøgda og rømmingstrappene ikkje gode nok for dagens tekniske installasjonar og forskrifter. Avgjerda om å også riva betongen var kalkulert til ein meirkostnad på 50 mill kroner eks mva. Meirkostnaden blei tent inn igjen gjennom eit meir effektivt bygg og dermed høgare leigeinntekt.