



Arkivnr: 2018/6103-13
Saksbehandlar: Jostein Fjærestad

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		29.05.19
Fylkestinget		12.06.19

Nytt fylkeshus - eigarskap og byggestart

Samandrag

Det vinnande tilbodet for nytt fylkeshus frå grupperinga LAB entreprenør, NSW arkitektur, HUS arkitekter, arkitektgruppen Cubus, IARK og Sweco har løyst ønsker og krav på ein svært god måte. Prosjektet, Penrosetrappen, gjev eit fylkeshus med identitet og særpreg. Det har effektive og gode løysingar og synleggjer fylkeskommunen på ein god måte, spesielt gjennom ei svært fin løysing for fylkestingssal. I tillegg stettar prosjektet miljøkrava i prosjektet – BREEAM excellent og passivhusstandard.

Det vinnande prosjektet har auka kostnader samanlikna med tidlegare vurderingar. Dette skuldast arealauke og høgare marknadspris enn tidlegare antatt. Men effektiviteten i bygget og det auka arealet gjev også større utleigeareal enn tidlegare antatt og leigeinntektene vil derfor auka meir enn kostnadane. Prosjektet vil derfor framleis finansierast gjennom leigeinntektene som tidlegare framlagt.

Det er vurdert om det er meir hensiktsmessig å realisera nytt fylkeshus gjennom eit aksjeselskap. Deloitte har gjennomført fleire vurderingar knytt til dette og har kome fram til at det er vesentleg skatte- og avgiftsrisiko knytt til å leggje investeringa i eit aksjeselskap. Investeringa bør derfor gjennomførast i regi av fylkeskommunen. Vedlagt til saka er både ein presentasjon og eit notat frå Deloitte som omhandlar desse vurderingane i detalj.

Fylkesrådmannen vil derfor anbefale at tilbydd prosjekt frå grupperinga til LAB entreprenør blir detaljprosjektert og bygd i eigenregi og i samsvar med planlagt framdrift.

Økonomi:

Samla kostnad for utvikling, bygging og innreing av fylkeshuset vil vere 910 mill. kr eks mva. Byggekostnaden har auka med 137 mill. kr frå tidlegare vurderingar. Auken skuldast større areal og høgare marknadspris enn tidlegare antatt. I tillegg er det inkludert kostnader til IT- og AV-utstyr og møblering av fellesareala i kostnaden. Dette er kostnadsrekna til 20 mill. kr. Samla er det ein kostnadsauke på 21%. Grunna det auka arealet og eit effektivitet nybygg er berekna leigeinntekter auka med 25% og dermed meir enn utgiftene. Samla sett er det derfor betre totaløkonomi i prosjektet enn tidlegare vurdert, sidan inntektene aukar meir enn kostnadane

Klima:

Bygget vil ha passivhusstandard og tilfredsstillende den krevende miljøsertifiseringa BREEAM excellent. Energikjeldene vil vere fjernvarme og solceller. Det nye fylkeshuset vil vere både eit energieffektivt og eit arealeffektivt bygg og forbetringa frå dagens fylkesbygg vil vere svært stor.

Folkehelse:

Krav til inneklime i det nye fylkeshuset og fasilitetar for dei tilsette og leigetakarar som treningsrom, sykkelgarderobar, kvilerom o.a. vil gje særse gode løysingar knytt til folkehelse

Regional planstrategi:

Regional plan for attraktive senter i Hordaland fastsett som prinsipp for lokalisering av nye besøksintensive offentlege tenester at dei skal lokaliserast i eller nær sentrum av senter definert i regional plan eller kommuneplan. Det nye fylkeshuset vil liggja sentralt i Bergen med svært god kollektivdekning med både buss, tog og Bybanen.

Forslag til innstilling

1. Fylkestinget vedtek å realisere nytt fylkeshus i eigenregi.
2. Fylkestinget vedtek framlagt prosjekt med ei samla kostnadsramme på 910 millionar kr eks mva.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Illustrasjoner
- 2 Utomhus og planteikningar
- 3 Fasadar
- 4 Juryrapport
- 5 Presentasjon eigarskap
- 6 Notat eigarskap

Fylkesrådmannen, 15.05.2019

Fylkestinget har vedteke følgjande:

06.03.2018 i saka PS 12/2018 *Nytt fylkeshus - kontorkonsept og lokalisering*

1. Fylkestinget vedtek eit aktivitetsbasert kontorkonsept for nytt fylkeshus, med føresetnader, som anbefalt i rapporten «Rapport om utvikling av kontorløsning for nytt fylkeshus», gitt av prosjektgruppa og styringsgruppa.
2. Fylkestinget vedtek at dagens fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5 skal vere framtidig lokalisering av fylkesadministrasjonen og politisk leing i fylkeskommunen. Rådmannen bes komma attende til sak om finansiering og eigarskap av fylkeshuset i juni 2018.
3. Fylkestinget ber rådmannen setje i verk arbeidet med å finne aktuelle midlertidige lokalar for ein rehabiliteringsperiode. Hovudprinsippa for søk etter midlertidige lokalar er sentrumsnær plassering, god kollektivdekning, akseptabel leigepris, god nok kvalitet på lokala og i størst muleg grad samla administrasjon. Aktuelle leigeavtaler blir framlagt for fylkestinget til godkjenning.
4. Fylkesrådmannen får i oppdrag å programmere eit nytt fylkeshus i Agnes Mowinckels gate 5, i tråd med reguleringsplanen frå Bergen kommune og behov til brukarane. Programmering blir framlagt for fylkestinget til godkjenning.

12.06.2018 i saka PS 40/2018 *Nytt fylkeshus - økonomi, eigarskap og mellombelse lokale*

1. Fylkestinget vedtek at fylkeshuset i Agnes Mowinckels gate 5 blir totalrehabilitert/nybygg og utvida, samt eigd, av Hordaland fylkeskommune (alternativ 2a).
2. Fylkestinget ber fylkesrådmannen greie ut fordelar og ulemper med at fylkeshuset blir bygd, drifta og eigd av eit eigedomsselskap 100 % eigd av Hordaland fylkeskommune innan byggearbeida startar.
3. Fylkestinget godkjenner Sandslihaugen 30 som mellombels kontorlokale for fylkesadministrasjonen i byggeperioden for nytt fylkeshus.
4. Fylkestinget vil presisere viktigheita av at Hordaland fylkeskommune går i dialog med dei tilsette om kompensierende tiltak for dei tilsette som vert påført stor meirbelastning på grunn av flyttinga.

02.10.2018 i saka PS 91/2018 *Nytt fylkeshus - rom- og funksjonsprogram*

1. Fylkestinget godkjenner rom- og funksjonsprogrammet som er lagt fram.

Med bakgrunn i tidlegare vedtak og planlagt framdrift er det inngått leigeavtale for Sandslihaugen 30 for perioden 1.1.2020 fram til 31.12.2022 med opsjon på 3 periodar, kvar på 6 månader. Leigeavtalen inneheld også opsjonar som sikrar at tilsette som blir overført frå Statens vegvesen får arbeidsplass i Sandslihaugen 30.

Basert på vedtatt rom- og funksjonsprogram har det vore gjennomført ein design- og priskonkurranse i perioden oktober 2018 til mars 2019, der fem grupperingar vart utvalt til å delta i konkurransen. Alle grupperingane leverte inn tilbod, og grupperinga med LAB entreprenør, NSW arkitektur, HUS arkitekter, arkitektgruppa Cubus, IARK og Sweco vann konkurransen med prosjektet Penrosetrappen – sjå vedlagte teikningar.

2. Eigarskap

I samsvar med vedtaket i fylkestinget i sak PS 40/2018 pkt 2 er det utarbeidd ein rapport av Deloitte som vurderer ulemper og fordelar med at HFK eig fylkeshuset sjølv eller eig det gjennom eit aksjeselskap. Det er vurdert både aksjeselskap med og utan skatteplikt. Sjå også vedlagte presentasjon og notat for meir detaljar.

Vurderingane og konklusjonen frå Deloitte er tydeleg. HFK kan ikkje overføre byggeprosjektet til eit aksjeselskap og leige det tilbake utan at dette vil kunne ha negative skatte- og avgiftsmessige konsekvensar. Årsaken til dette er at dei føresetnader som er naudsynte for ei god løsning for avgifter, vil ha ein negativ verknad på skatt. Vidare vil ein lang leigekontrakt (20 – 25 år) kunne føre til at selskapsgjelda vil leggast mot HFK og dermed påverka gjeldsgraden.

3. Økonomi og areal

Dei mottatte tilboda for nytt fylkeshus låg alle noko over tidlegare berekningar av byggekostnader. Dette skuldast delvis eit auka areal og delvis noko høgare kvadratmeterprisar i marknaden enn tidlegare vurdert. Vinnaren av konkurransen hadde ein entreprisekostnad som var 137 millionar kr eks mva høgare enn tidlegare vurderingar - inkludert prisstigning. Sidan arealet for bygget er auka samanlikna med tidlegare vurderingar og vedtaket om å riva eksisterande bygg har gjeve eit meir effektivt bygg, så har areal for utleige auka meir (i prosent) en kostnaden. Totalkostnaden har auka med 18% og utleigearealet og inntektene har auka med 25%. Det er truleg at leigeinntektene også blir noko høgare enn tidlegare vurdert med eit nytt og meir effektivt bygg, men det er ikkje medteke i inntektsvurderingane.

I tidlegare kostnadsvurderingar er det tatt inn kostnader til kontormøblar for areala til HFK, men det er ikkje tatt med naudsynte investeringar i møblar og IT-/AV-utstyr for fellesområda i bygget. Det er naturleg å også ta slike kostnader med inn i byggekostnaden og ta utgiftene inn igjen gjennom ei høgare leige. Det er svært vanskeleg å vurdere denne kostnaden ut frå det vi veit i dag. Krava både til rom som fylkestingssalen, utvalssalar og møterom vil endre seg på dei vel tre åra til innflytting. Ut frå erfaringsprisar på skular vil den samla kostnaden liggja i området 15-20 millionar kr. Ein nyttar 20 millionar kr og tar ikkje omsyn til den auka leigeinntekta. Totalkostnaden i prosjektet vil inkludert dette auke med 21%.

Det er sett i gang eit arbeid for å sjå kor ein kan redusere kostnader i tilbodet som vann konkurransen. Det har også vore gjennomført første runde av brukarmøter. Dette arbeidet har vist moglegheiter til kostnadsreduksjon som er vurdert større enn tilleggskostnadane. Usikkerheit knytt til byggesakshandsaming og krav frå kommunen er ikkje uvesentleg, men vurderinga så langt er at det samla skal være mogleg å realisere det nye fylkeshuset utan auke i samla tilbydd entreprisekostnad på 737 millionar kr (april 2019 kr).

Arbeidet med å få inn leigetakarar i bygget er starta. I vurderingane knytt til utleigeegrad er det nytta berre 80% som er svært konservativt. For samanlikning med tidlegare vurderingar, så er det også no nytta 600 tilsette for HFK. Det er sjølvstøtt usikkerheit knytt til dette talet, men det er halde uendra i vurderingane.

Samla sett er det derfor betre totaløkonomi i prosjektet enn tidlegare vurdert sidan inntektene aukar meir enn kostnadane.

Tidlegara totalkostnad inkl prisstigning	753 mill. kroner
Auka entreprisekostnad inkl prisstigning	137 mill. kroner
Kostnader til møblar og IT-/AV utstyr fellesområda	20 mill. kroner
<u>Totalkostnad eks mva</u>	<u>910 mill. kroner</u>

Prosjektet vil ha mva kompensasjon.

4. Framdrift

Den planlagde framdrifta for nytt fylkeshus er slik:

Juni 2019	– Godkjenning av eigarskap og byggestart
Årsskiftet 2019/2020	– Utflytting av fylkeshuset
Februar 2020	– Byggestart
Desember 2022	– Innflytting i nytt fylkeshus

5. Samla vurdering

Det vinnande tilbodet for nytt fylkeshus frå grupperinga LAB entreprenør, NSW arkitektur, HUS arkitekter, arkitektgruppen Cubus, IARK og Sweco har løyst ønsker og krav på ein svært god måte. Prosjektet, Penrosetrappen, gjev eit fylkeshus med identitet og særpreg. Det har effektive og gode løysingar og synleggjer fylkeskommunen på ein god måte, spesielt gjennom ei svært fin løysing for fylkestingssal. I tillegg stettar prosjektet miljøkrava i prosjektet – BREEAM excellent og passivhusstandard.

Det vinnande prosjektet har auka kostnader samanlikna med tidlegare vurderingar. Dette skuldast arealauke og høgare marknadspris enn tidlegare antatt. Men effektiviteten i bygget og det auka arealet gjev også større utleigeareal enn tidlegare antatt og leigeinntektene vil derfor auka meir enn kostnadane. Prosjektet vil derfor framleis finansierast gjennom leigeinntektene som tidlegare framlagt.

Det er vurdert om det er meir hensiktsmessig å realisera nytt fylkeshus som eit aksjeselskap. Deloitte har gjennomført fleire vurderingar knytt til dette og har kome fram til at det er vesentleg skatte- og avgiftsrisiko knytt til å leggja investeringa i eit aksjeselskap. Investeringa bør derfor gjennomførast i regi av fylkeskommunen. Vedlagt til saka er både ein presentasjon og eit notat frå Deloitte som omhandlar desse vurderingane i detalj.

Fylkesrådmannen vil derfor anbefale at tilbydd prosjekt frå grupperinga til LAB entreprenør blir detaljprosjektert og bygd i eigenregi og i samsvar med planlagt framdrift.