



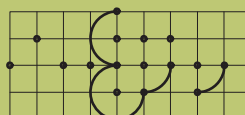
20.09.2012

BODØ RÅDHUS

Mulighetsstudie

Vedlegg 03

Økonomi - finansiering



Borealis
ARKITEKTER as

1 Økonomi

1.1 Innledning

Kommunen har pålegg fra Arbeidstilsynet med krav om utbedring av innemiljøet i Rådhuset og Herredshuset. I tillegg må byggene tilfredsstillende kravene til universell tilgjengelighet og nødvendig vedlikeholdsarbeid. Det er med bakgrunn i dette at mulighetsstudie Bodø Rådhus kommer opp i lyset.

Økonomikontoret har på bakgrunn av dette sett nærmere på alternativ 0 og 2 som i denne rapporten framkommer som de to mest relevante alternativene.

Ved valg av alternativ 0 vil kommunen fortsatt ha mange leieavtaler rundt i byen og administrasjon vil fortsatt sitte spredt. Dette alternativet gir liten/ingen reduksjon i driftskostnadene. Kostnadsoverslaget ligger nå på 235 mill kr.

Ved valg av alternativ 2 vil kommunen si opp mange leieavtaler og samle hele administrasjonen i et bygg. Dette vil gi reduserte driftskostnader som frigjort leieavtaler, FDV kostnader og samordningsgevinster. Kostnadsoverslaget ligger nå på 506 mill kr.

1.2 Prosjektkostnad

Økonomikontoret har sett på følgende alternativer.

Alternativ 0 – opprusting av eksisterende lokaler

- Pålegg fra Arbeidstilsynet med krav om utbedring av innemiljø. Dette betyr bl.a. nytt ventilasjonsanlegg i rådhuset og Herredshuset må realiseres.
- Utbedring av det elektriske anlegget.
- Ny heis i rådhuset.
- Biblioteket må omgjøres til kontorer/kontorfelleskap.
- Kommunale etater vil fortsatt være lokalisert flere steder i byen og ikke samlet i Rådhuskvartalet som i øvrige alternativer. Det vil ikke være særlig samordningsgevinster ved dette alternativet, da de arealer som tilføres rådhuset bare består av å utnytte biblioteksbygget fullt ut til kontorformål.

Alternativ 2

- Ivaretar kvartalsstrukturen og de mest bevaringsverdige bygg i kvartalet – Rådhuset og Banken.
- Spennende og harmonisk kombinasjon av eksisterende og ny bebyggelse på 7 etasjer.
- Rivning av bibliotekfløyen gir nytt tomteareal i kvartalet til bygging av ca 7000 m² nybygg med lavere byggehøyde enn i Alternativ 1.
- Nordland fylkeskommune, kulturvern har gitt sin aksept til å rive bibliotekfløyen.
- Stor andel av nytt rådhus som nybygg gir optimale forhold med hensyn til fleksibilitet, energieffektivitet og arealutnyttelse (bedre enn Alternativ 1).
- Større eksponering av eksisterende rådhus.
- Større parkeringsdekning i rådhuskvartalet enn i Alternativ 1.

	Alternativ 0	Alternativ 2
Sum	Kr 235 000 000	Kr 506 000 000

1.3 Investeringskostnader

Videre beregninger baserer seg på følgende forutsetninger:

Lånerente: 6 %
 Avdragstid: 20 år
 Type: Serielån

	Alternativ 0	Alternativ 2
Prosjektkostnad	Kr 235 000 000	Kr 506 000 000
Egenkapital	Kr 0	Kr 100 000 000
Mva	Kr 40 000 000	Kr 95 000 000
Lånebehov	Kr 195 000 000	Kr 311 000 000

Egenkapitalen kommer bl.a. i form av salg av Herredshuset og noen nærmere spesifiserte eiendommer. Det forutsettes at Herredshuset/tomten blir regulert til bolig/næringsformål før et eventuelt salg. Siden Herredshuset kun kan selges hvis Rådhuskvartalet blir realisert, vil Økonomikontoret foreslå at denne salgssummen blir øremerket dette prosjektet. Salgsinntekt Herredshuset alene er anslått til 50 mill kr.

Siden kommune er eier av prosjektet og bruken er av en slik karakter (egen bruk) vil investeringsmerverdiavgiften tilfalle kommunen i sin helhet.

En reduksjon/økning i rentenivået vil medføre reduserte/økte renteutgifter første året på alt. 2:

4 % - 6,2 mill kr
 5 % - 3,1 mill kr
 7 % 3,1 mill kr
 8 % 6,2 mill kr

1.3 Endring av årlige kostnader ved valg av alternativ 0

Ved valg av alternativ 0 vil det skje få endringer for de ansatte. Mye vil være uforandret, men bibliotek lokalene vil bli omgjort til kontor, siden biblioteket flytter til Kulturkvartalet når det er ferdigstilt. Det betyr at det blir ledige lokaler i biblioteksfløyen, disse kan fylles opp med ansatte som sitter i bygg som i dag er leide.

Redusert husleie	-Kr 1 307 000
Renhold	Kr 0
Strøm	Kr 1 000 000
Andre FDV kostnader	Kr 0
Sum	-Kr 307 000

Redusert husleie:

Kommunen kan si opp en leieavtale siden det blir ledig plass i biblioteksfløyen f.eks. Dronningensgate.

Renhold:

Antar at renholdet blir uforandret, da renholdet blir flyttet fra leieobjektet til biblioteksfløyen.

Strøm:

Nytt ventilasjonsanlegg i Rådhuset og Herredshuset vil medføre økt strømforbruk pga vi i dag ikke har et slikt anlegg.

Andre FDV kostnader:

Antar uforandret FDV kostnader.

NB! En forutsetning er at kostnader til midlertidige lokaler for ansatte i Rådhuset og Herredshuset er lagt inn i kostnadsoverslaget.

1.4 Endring av årlige kostnader ved valg av alternativ 2

Ved valg av alternativ 2 vil Rådhuset kunne romme 400 ansatte, det er derfor gode muligheter til å frigjøre midler som er bundet opp i leieavtaler.

Redusert husleier	-Kr 5 160 000
Netto strøm	-Kr 649 000
Netto renhold	-Kr 1 102 000
Netto andre FDV kostnader	-Kr 1 403 000
Annet	-Kr 50 000
Sum	-Kr 8 364 000

Redusert husleier:

Speiderveien, Postgården, Teamgården, Moloveien, Dronningensgate og Torvgata.

Netto strøm/renhold/andre FDV:

Netto kommer av at kommunen får redusert sine kostnader i sine gamle bygg/leieavtaler, men det nye bygget krever også strøm, renhold og FDV kostnader.

Annet:

Andre leieutgifter f.eks leie av møterom/kursrom.

1.5 Samordningsgevinster

Ved valg av alternativ 2 er det forventninger om samordningsgevinster, dette kan være:

- Bedre samarbeid på tvers av avdelingen
- Bedre inneklima -> bedre effektivitet
- Bedre lysforhold -> bedre effektivitet
- Fjerning av dobbeltfunksjoner -> færre årsverk
- Samling av stabsfunksjoner
- Kortere intern reisetid til møter (alt i et bygg)
- Enklere drift IKT

- Enklere drift internpost

Det er heftet med stor usikkerhet hvordan effektene av dette skal beregnes. Økonomikontoret har derfor lagt inn et krav om at lønnsutgiftene/driftsnivået skal ned med 10 mill kr ved bygging av nytt rådhus. Kommunen må kunne synliggjøre effekter av en slik investering for Bodø samfunnet.

Med 10 mill kr som samordningsgevinst vil det årlige beløpet (renter/avdrag – husleie, synergier m.m.) først vise en besparelse i driften i år 9. Ved å endre samordningsgevinsten til f.eks. 12 eller 15 mill kr, vil besparelsen i driften kunne vises allerede i år 7 og år 4. Tilsvarende hvis samordningsgevinsten settes til kr 0, vil knekk punktet først komme i år 27.

1.6 Andre forutsetninger

Byggerenter	Ikke tatt med i betraktningene
Prisstigning husleie	2 % (KPI siste 11 år snitt = 1,95 %)
Prisstigning andre	2,8 %
Prisstigning lønn	3,5 %
Diskonteringsrente	8 % (forventet avkastning av kapital)
Priser	2012 priser

Økonomikontoret forutsetter at alle leieavtalene er av en slik karakter at de kan sies opp ved behov med rimelige oppsigelsestider.

1.7 Konklusjon

Økonomikontoret vil påpeke at disse foreløpige beregningene av prosjektet er heftet med en del usikkerhet. Det er lagt inn en samordningsgevinst på 10 mill kr, det er heftet med stor usikkerhet om beløpets størrelse er realistisk eller ikke. I år 1 vil alternativ 0 belaste kommunens driftsutgifter med 21,1 mill kr ved en beregning over 20 år, alternativt 16,2 mill kr over 40 år. Til sammenligning vil alternativ 2 ta beslag på 15,9 mill kr over 20 år, alternativt 8,1 mill kr over 40 år.

Uansett valg av alternativene over, vil kommunen måtte prioritere dette inn i driftsbudsjettet på lik linje som andre gode driftstiltak innenfor f.eks. OK og HS avdelingene.

Økonomikontoret har beregnet nåverdi av kontantstrømmene og beregningene viser at alternativ 2 er billigst over 20 år. Differansen mellom alternativene er på 119,9 mill kr over 20 år.

En simulering over 40 år viser at alternativ 2 er det billigste. Da er differansen på 207,4 mill kr til fordel for alternativ 2.

Felles for begge simuleringene er at samordningsgevinsten på 10 mill kr slår meget positivt ut for beregningene (20 år og 40 år). Prosjektet blir mer lønnsomt jo større samhandlingsgevinsten blir.

Nåverdi av kontantstrømmene:

	Alt 0	Alt 2
20 år	167,4 mill = ulønnsomt	47,4 mill kr = ulønnsomt
40 år	157,7 mill = ulønnsomt	-49,6 mill kr = lønnsomt

Basert på de forutsetningene og de opplysningen Økonomikontoret nå sitter på, anbefaler Økonomikontoret at alternativ 2 velges. Dette fordi kommunen før eller siden må gjøre noe med kravene fra Arbeidstilsynet, en samling av administrasjonen er gunstig og at sannsynligheten for at samordningseffektene vil la seg realisere er meget store. Ut fra årets vurderinger i perspektivmelding anbefaler Økonomikontoret at Rådhuskvartalet tidligst bør stå ferdig i 2019, dette på grunn av andre store investeringer som planlegges gjennomført i perioden 2013-2019.

Stephan A. Skjelvan

Økonomisjef

