

HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG

Høgskoleadministrasjonen

NOTAT

TIL: Høgskolestyret	Dato: 09.10-01
FRA: Høgskoledirektøren	Arkiv:
	HS-sak: 58/2001

SAK: UTBYGGING PÅ KALVSKINNET

Tidl. sak(er): HS-sak 97/2000 og 028/2001

Kopi til:

Vedlegg: Referat frammøte i styringsgruppa 21.09.01
Protokoll fra avdelingsstyremøte ved Avdeling for teknologi av 02.10.01

Bakgrunn

Høgskolestyret vedtok i styrets møtet 15.11.00, sak 097/200 følgende:

1. " IDB sin plassering:
I den videre planleggingen med funksjonsprogram og romprogram for byggesaken på Kalvskinnet, skal det arbeides med en konsekvensanalyse med sikte på at IDB opprettholder sin lokalisering i E.C. Dahls gate-kvartalet, og med bruk av naturlige fellesfunksjoner i nybygget.
2. Plassering av studentsosiale funksjoner.
Under forutsetning av at en oppsigelse av dagens leieavtale ikke medfører noen bindinger eller økonomiske konsekvenser, vedtar Høgskolestyret at de studentsosiale aktivitetene som i dag er lokalisert til Bispegata, Rødbygget, inngår i byggesaken på Kalvskinnet.
3. Høgskoleadministrasjonen.
Høgskoleadministrasjonen avvikler sine leieforhold i Jonsvannsveien og etablerer seg i nye lokaler på Kalvskinnet .Det forutsettes at høgskoleadministrasjonen umiddelbart trekkes inn i det pågående arbeidet med funksjonsprogram og utarbeidelse av romprogram slik at det kan oppnås en størst mulig utnyttelse av felles funksjoner og bruk av felles arealer med Avdeling for teknologi".

Høgskolestyret vedtok følgende i møtet 25.04.01, sak 028/2001:

- "1. Høgskolestyret slutter seg til Romprogram av 30.03.01 01 med en netto arealramme på 14 608 kvm.
2. Prosjektet revurderes ved endring i de økonomiske rammevilkårene knyttet til husleiekostnader og terminering av leiekontrakt for arealene i "Brygghuset".

Høgskolestyret har blitt holdt løpende orientert av høgskoledirektøren om utviklingen av utbyggingen på Kalvskinnet. Høgskolestyret har i ovennevnte saker vedtatt hvilke funksjoner som skal innplasseres på campus og også vedtatt et netto romprogram på i alt 12 608 kvm.

I kontaktgruppemøtet 09.05.01 la Statsbygg frem et kostnadsestimat (prosjektkostnad) på

22 000 kr/kvm, dvs. en økning på 2 000 kr/kvm fra tidligere estimat. Dette vil etter Statsbyggs beregninger gi en årlig leiekostnad på ca 1 900 kr/kvm. HiST har tidligere dokumentert en årlig husleieramme på 18 mill. kroner, som tilsvarer en prosjektkostnad på 206 mill. kroner. Prisjustert for 2001 vil denne husleieramme være på ca. 19 mill. kroner. For å dekke HiST sine arealbehov innenfor det godkjente romprogrammet for campus, 14 608 netto kvm, må det bygges et nybygg på min. 10 000 kvm brutto. Dette vil med Statsbyggs priser gi en prosjektkostnad på 220 mill. kroner og en årlig leiekostnad på i alt 19 mill. kroner

HiST vil, for å få realisert nybygget under disse forutsetningene, måtte benytte hele den frigitte husleierammen til nybygget. Det vil da ikke være midler til restaurering av Retortbygget, kostnadsberegnet til 10.2 mill. kroner, og heller ikke til noe rehabilitering i Gunnerus gate. For å få realisert prosjektet må det enten gis tilskudd fra KUF med økning av husleierammen, eller Statsbygg revurdere prosjektkostnadene for nybygget.

I kontaktgruppemøtet 20.09.01 ble det fra Statsbygg gitt signaler om at prosjektkostnadene for nybygget vil kunne reduseres med ca. 2 000 kr/kvm, ned til 20 000 kr/kvm. Ut fra den kjennskap en har til kostnader for tilsvarende prosjekt i sentrum av Trondheim virker dette rimelig. I tillegg ligger det et relativt høyt beløp for tomtekostnader inne i prosjektkostnadene. Både fra KUF og fra HiSTs ledelse har dette tidligere vært fremholdt som svært urimelig all den stund at Statsbygg i sin tid fikk overdratt bygg med tomt kostnadsfritt. Det vil imidlertid være en viss risiko knyttet til prosjektet. Full visshet for hva husleiekonsekvensene vil bli, vet en først etter at anbudene er kommet inn.

Konklusjoner i kontaktgruppemøtet var at et nybygg på Kalvskinnet, samt en restaurering av Retortbygget, er et godt prosjekt som alle parter må bidra til å få realisert.

Styringsgruppa vedtok i sitt møte 21.09.00:

"Styringsgruppa for utbygging på Kalvskinnet anbefaler at prosjektet realiseres med det romprogram som tidligere er vedtatt av Høgskolestyret 25.04.01. Rehabiliteringen av Retorten til bibliotek gjennomføres etter foreliggende planer som en del av totalprosjektet".

Avdelingsstyret ved Avdeling for teknologi fattet i sitt møte 02.10.01 følgende vedtak:
"Avdelingsstyret anbefaler at byggeprosjektet på Kalvskinnet realiseres i følge tidligere godkjent romplan. Rehabilitering av Retorten til nytt bibliotek inngår i disse planene".

Fremdriften i prosjektet er blitt ytterligere forsinket, og det vil i henhold til Statsbygg være realistisk å ta sikte på en innflytting i nybygget sommeren 2005. Rehabiliteringen av Retorten vil bli ferdig til innflytting i løpet av høsten 2002. Dette betyr en innflytting fra Bispegata "Rødbygget" til Retorten, og en terminering av leieforholdet i "Rødbygget" fra 31.12.02. Dette frigir et brutto areal på 952 kvm og en årlig leiekostnad på ca. 1,1 mill. kroner.

HiST vil ut i fra disse forutsetningene kunne flytte ut fra eksisterende leieforhold på Tunga og i E.C.Dahls gate. Termineringen av leiekontrakten med Statsbygg for Tungaveien vil ikke by på noen problemer i og med innflytting til nybygg med Statsbygg som eier. For vårt leieforhold med E.C.Dahl Eiendom i "Brygghuset" vil dette først utløpe 01.12.07. Med et årlig leiebeløp på ca. 5 mill. kroner påligger der derfor HiST en forpliktelse på til sammen ca. 10 mill. kroner fra innflytting i nybygg i løpet av 2005 til utløp av leieavtalen i 2007.

Vi har vært i dialog med utleier E.C. Dahl Eiendom om denne problemstillingen, og utleier har engasjert arkitekt for å se på en totalløsning av både "Brygghuset" og "Kjelhuset" i E.C.

Dahls gate. Fremleie av arealene i "Bryggghuset", ca. 4 000 kvm må HiST selv ta initiativ til, med positiv medvirkning fra utleier E.C. Dahl Eiendom. HiST har vært i kontakt med Nylander næringsmegling for å en vurdering av muligheten for fremleie av arealene i den gjenværende del av leieperioden. Nylander har en positiv vurdering av mulighetene for å få til fremleie på arealene.

Oppsummering

Som påpekt over er det knyttet usikkerhet til økonomien i prosjektet. Usikkerheten er knyttet til følgende forhold:

- entreprisekostnad og de konsekvenser dette har for leiekostnadene
- tomtebelastning
- støtte i form av husleiebevilgning eller byggebevilgning fra departementet
- fremleie av "Bryggghuset"

"Verste utfall" for entreprisekostnad og tomtebelastning vil medføre kr 2 mill. i ekstra husleiekostnader pr. år. En forventer imidlertid ut fra de signalene Statsbygg kommer med at det vil være gode muligheter for å få realisert bygget innefor eksisterende husleierammer.

"Verste utfall" for departementets medvirkning blir at det ikke gis noen form for ekstra bevilgning til prosjektet selv om prosjektet kommer ut med øket husleie. "Verste utfall" knyttet til husleiekontrakter for "Bryggghuset" som løper til år 2007 vil innebære at en i det hele tatt ikke får leietakere til "Bryggghuset", og at en derfor får en merhusleie over to år på kr 10 mill. En vurderer dette som lite sannsynlig.

Ut fra en totalvurdering av de risikoelementene som foreligger, har en kommet frem til at det er rimelige muligheter til å realisere prosjektet innenfor de opprinnelige rammer, og en vil derfor foreslå at en går videre med prosjektet.

Forslag til vedtak:

1. Utbyggingen på Kalvskinnet realiseres med det romprogram som tidligere er vedtatt av Høgskolestyret 25.04.01, sak 028/2001. Rehabilitering av Retorten til nytt bibliotek inngår i disse planer.
2. Høgskolestyret ber administrasjonen arbeide videre med å påvirke de årlige leiekostnadene, og med fremleie av "Bryggghuset", eventuelt terminering av leieavtalen med E.C. Dahl Eiendom ved fraflyttingen.
3. Prosjektet vurderes løpende. Høgskolestyret holdes orientert om endringer i de økonomiske rammene for prosjektet.