



Halden kommune

Arkivkode: 140
Arkivsaksnr: 2018/1468-51
Journal dato: 23.04.2019
Saksbehandler: Gun Kleve

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		02.05.2019
Kommunestyret		23.05.2019

Utsendte vedlegg

- | | |
|---|----------------|
| 1 | skisse u.etg. |
| 2 | skisse 1. etg. |

Medsaksbehandlere

Lars Vidar Hennum økonomiavdelinegn økonomioppsett
Hansen

Os allé 3, Halden storsenter

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Kommunestyret fattet følgende vedtak i PS 2019/25 den 14.03.2019

- 1. Rådmannen fortsetter arbeidet med innplassering av virksomheter i Os allé 3.*
- 2. Kommunens avtalefestede og faktiske driftskostnader knyttet til kinodrift skal ikke øke vesentlig som følge av utbygging.*
- 3. Rådmannen bes gjøre en økonomisk risikovurdering av kinodriften ved foreslått driftsmodell, spesielt mtp leiekostnader og lengde på leiekontrakt.*

Rådmannen har siden vedtaket ble fattet arbeidet med å finne en løsning for Os allé 3 som ikke øker driftsutgiftene for kommunen, men innehar de samme funksjonene som rådmannen tidligere har pekt på. Det har vært møter med kinodrifter for å finne en enklere løsning enn den som ble presentert i forrige sak. Denne løsningen vil gi noe økte driftsutgifter for kino isolert enn dagens nivå. SG Arkitekter har laget skisser på en ny mulig løsning, og det er laget et nytt prisestimat.

Dersom løsningen rådmannen fremlegger i denne saken blir valgt, vil arkitekt gå i gang sammen med virksomhetene med detaljtegninger, og det vil være mulig å begynne ombyggingsarbeidene etter en prosjekteringsperiode og anbudsrunde i etterkant. Byggstart kan da bli rundt årsskiftet dersom det er kapasitet i markedet.

Rådmannens innstilling:

1) Følgende virksomheter etableres i Os allé 3:

Kino med 3 saler i tråd med vedlagt skisse, biblioteket, edderkoppen, frivilligsentralen og familiens hus.

2) Rådmannen arbeider videre med suksessivt å plassere andre leietakere som bygger opp under målsetningene for områdeløft nord i de ledige arealene.

Saksutredning:

I saken som ble fremlagt for kommunestyret den 14.03.2019 foreslo rådmannen å lage en kinoløsning hvor den ene salen skulle graves ned i bakken. Det rådet usikkerhet til løsningen, og kostnadene ville gjøre at driftsutgiftene ville øke for kommunen som helhet.

Rådmannen ser at med pkt. 2 i vedtaket hvor driftskostnader knyttet til kinodrift ikke skal øke vesentlig, blir vanskelig å oppfylle uansett hvordan man planlegger for kino, både ny og en eventuell oppgradering av den eksisterende.

Ved å se på Os allé 3 som *en* samlet investering vil det være mulig å flytte inn virksomheter, selge bygg de benytter i dag for utvikling og transformasjon av sentrum, og konvertere eksterne leiekostnader til renter og avdrag i egen investering. Rådmannen ser nå en mulighet for å gjøre et løft for tilbudet til befolkningen, samtidig som attraktiviteten til nordsiden økes. Kino og bibliotek er viktige brikker i dette arbeidet.

På den bakgrunn er det gjort en ny vurdering for få ned prisen på prosjektet slik at det totalt sett ikke medfører økt belastning på kommunes driftsbudsjett.

Slik denne saken nå ligger er det et regnestykke som går ut i null.

Det foreligger nå et revidert forslag hvor det bygges 3 kinosaler uten å grave ned under bakken. Rådmannen har vært i dialog med kinodrifter og utfordret tidligere fremsatte behov i håp om å få til mindre kostbare løsninger. Denne dialogen har vært positiv, og et revidert forslag er utarbeidet. Forslaget har fortsatt 3 saler, men med færre stoler enn forrige løsning. Det vil være plass til en sal med 130 seter, og to saler med 59 seter i hver. Kinodrifter vurderer dette som driftsmessig akseptabelt. Kostnadmessig vil denne løsningen bli betydelig rimeligere enn den forrige da man slipper med utveksling av søyler til dragere i stedet for å gå igjennom to dekker. Man kan legge opp den nye løsningen før man river den gamle, og dermed vil det ikke være noen risiko ved å oppholde seg i bygget under arbeidet med utvekslingen. Beboerne i omsorgsboligene trenger derfor ikke flyttes i byggeperioden.

Løsningen vil også frigjøre plass i underetasjen til andre virksomheter, her søker rådmannen å prioritere ungdomsrelaterte tilbud. Løsningen vil også ta mindre av 1. etasje slik at det blir bedre plass til biblioteket på hovedplanet.

Vurdering av økonomisk risiko knyttet til leieavtale

Kinodrifter er interessert i en langsiktig leieavtale. De har lang erfaring i å drive kino, og lager prognoser for besøkstall basert på erfaring og kinoer de drifter over hele landet og også i Sverige og Danmark. De har tenkt å investere i moderne inventar og utstyr kostnadsberegnet til 10-15 mkr., og er avhengig av et forutsigbart langsiktig leieforhold på minimum 10-15 år for å kunne forsvare en investering i den størrelsesorden. Det bygges nye kinoer med flere saler i Norge med gode besøkstall.

Leieinntekten er tenkt å være omsetningsbasert og estimeres til ca. 600.000kr. Rådmannen har ikke grunnlag for å vurdere risikoen for om kino vil falle i popularitet i framtiden, men slik kinomarkedet er i dag og ser ut til å bli de nærmeste årene ser rådmannen at tilbyder av kino er optimistisk for kinoens framtid når de tenker å investere betydelige beløp i utstyr til en ny kino i Halden.

En ny kino slik det er foreslått vil bety en betydelig oppgradering fra dagens standard. Det vil bli satt inn reclinerstoler med god komfort og med god avstand mellom setene. Kinoopplevelsen vil bli bedre enn både Strømstad og nabobyene med denne kinoen. Det vil være mulighet for å bruke salene på dagtid til annen virksomhet som konferanser o.l. Det legges ved en skisse som er utgangspunktet for løsningen. Denne må bearbeides videre før alle detaljer er på plass.

Økonomiske perspektiver

I den forrige saken ble det ikke tatt med inntekter for parkeringshuset.

Det har til nå vært gratis å parkere i parkeringshuset knyttet til storsenteret, men fra medio mai i år vil det innføres parkeringsgebyr med pris etter sone 3. Sonen kan endres senere.

Sone 3 har dagspris på kr. 50,- og en timepris på kr. 15,-

Det er 200 plasser i parkeringshuset og ved et belegg på 50% med dagsparkering vil inntekten være kr. 5000,- pr. dag. Med 250 dager med avgift vil det gi 1,250mkr.i inntekt.

Dersom sone 1 blir lagt til grunn vil inntekspotensialet øke. Sone 1 har timepris fra kr. 21,- stigende pr time.

200	plasser
9	timer om dagen
6	dager i uken
54	timer i uken pr plass
2 430	Timer i året pr plass
25	kroner pr time
486 000	Timer pr år alle plasser
12 150 000	100 % belegg
6 075 000	50 % belegg
3 645 000	30 % belegg
2 430 000	20 % belegg
1 822 500	15 % belegg

Pris beregnet etter gjennomsnitt på kr.25pr. time

Korrigert oversikt over investeringer - driftsutgifter:

Halden Kommune har inngått leieavtale med opsjon med Halden kommunale pensjonskasse for fremtidig kjøp av Os allé 3.

Leieprisen er beregnet slik at kostpris ligger til grunn med ett påslag på 6 % avkastning. Ved alle påkostninger eller utbedringer som pensjonskassen utfører på vegne av Halden kommune vil kostnadene for dette enten legges til grunn for beregning av husleie, eller i kjøpesummen dersom Halden kommune ønsker å benytte seg av kjøpsopsjonen.

Kostprisen på eiendommen før eventuell ombygging starter er 21,0 mkr (kjøpesum)
Konverteringskostnaden (se tabell under) er beregnet til å koste 119,2 mkr inkl. uforutsett (8,5 mkr) altså en total kostnad på omlag 140mkr.

Konvertering Halden Storsenter

	areal	Konvertering kr/kvm	Sum kr
Etablering Kino (areal blir endret)	(1269,7)	ny	30 000 000
Bibliotek/ + ufordelt lokale	2876,5	12 000	34 518 000
Cafe / felles	369,4	12 000	4 432 800
Edderkoppen	300,8	10 000	3 008 000
Familiens hus	2177,9	10 000	21 779 000
Div fellesareal	441,3	8 000	3 530 400
Frivlighetssentralen	464,9	8 000	3 719 200
Div teknisk	372,4	13 000	4 841 200
Toaletter	143,9	15 000	2 158 500
Ungdomsklubb	223,8	7 000	1 566 600
Varelevering	236,9	5 000	1 184 500
Øvrig areal Halden Storsenter	3658		
Areal Parkeringshus	7915	as is	
Sum	20450,5		110 738 200

Ved salg av eksisterende bygningsmasse; Biblioteket, Violgata 14, og Aladdin til takst kan dette gi ca.18,0mkr i salgsinntekter. Tas dette med i beregninger vil netto investering utgjøre ca. 122mkr.

Gjennomsnittlig rentekostnad for et slikt lån over 30 år med 3 % rente vil være om lag 1,9mkr årlig. Avdragskostnaden vil med en nedbetalingstid på 30 år være om lag 4,0mkr pr. år.

Når det gjelder driftskostnader på bygget etter konverteringen er disse beregnet til 300,- pr. m². Noe som tilsvarer en årlig driftsutgift på 6.135.000,-

Disse tallene er utarbeidet av Amstrat AS og er å anse som anslag på et kostnadsnivå knyttet til drift av bygget i sin helhet.

Oppsummert gir dette følgende kostnadsbilde pr. år.

Kostnader ved kjøp og konvertering	
Rentekostnad	1 900 000
Avdragskostnad	4 000 000
Driftskostnad	6 135 000
Sum	12 035 000

Til fratrekk fra økningen kommer utgiftsreduksjoner fra de fraflyttede byggene, samt leieinntekter i Os Alle 3.

Leieinntekter og kostnadsreduksjoner	
Opphør husleie familiens hus	2 300 000
Leieinntekt Posten	790 000
Leieinntekt arbeid og vekst	430 000
Leieinntekt Kino/Cafe	600 000
Bortfall drift- og leieutgift HKP	4 100 000
Driftsutgifter i solgte bygg	1 642 000
Inntekter fra parkeringshuset (20% belegg)	2 430 000
Sum fratrekk	12 292 000

Slik forslaget ligger nå er kostnadsreduksjonene ved å selge gamle driftssteder, si opp leieavtaler og innføre parkeringssone 1 i parkeringshuset, totalt på kr. 12 292 000. Dette vil veie opp for kostnadene for kjøp og konvertering av Os allé 3, som beløper seg til 12 035 000. Det vil med dette ikke påløpe nye kostnader som belaster kommunens driftsbudsjett.

Alternativ løsning:

En alternativ løsning vil være å plassere inn de foreslåtte virksomhetene med unntak av kino. Det betyr at dagens kinoløsning består. Kinoen har selv vurdert ulike løsninger for å lage flere saler der de er i dag, uten at de har greid å komme opp med en tilfredsstillende løsning.

Konklusjon

Vedtaket fra forrige behandling i kommunestyret knyttet til driftsøkonomi og kino, var driftsutgiftene ikke skulle øke vesentlig. Rådmannen har i saken satt fokus på at det innenfor tilgjengelig netto driftsramme er mulig å lokalisere flere virksomheter og også kino inn i bygget, uten en økning. Hvis man ser kun på kino så vil denne driftskostnaden isolert øke.

Rådmannen vurderer at ny kino og bibliotek sammen med frivilligsentralen, edderkoppen og familiens hus vil gi nordsiden et løft. Beliggenheten av virksomhetene vil skape mer liv og trafikk av gående i området som igjen vil bidra til å oppnå målsetningene i prosjekt områdeløft nord, med å gjøre området attraktivt både for etablering av virksomheter og som bosted.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Roar Vevelstad