

1. marts 2006

Journalnr.

/nbh

Økonomiske overvejelser i forbindelse med flytning af Hovedbiblioteket til nye lokaler i Scala

1. Indledning / sagsbeskrivelse

Med henblik på at få en oversigt over mulige udgifter til husleje mm i forbindelse med overvejelserne om flytning af Hovedbiblioteket til nye lokaler i Scala afholdtes møde på Hovedbiblioteket den 13. februar 2006 kl. 14.

I mødet deltog Jørgen Nonnemann som repræsentant for nogle af bygherrerne/ejere og arkitekt Carsten Holmgaard, Børge Sørensen, Hovedbiblioteket samt Rikke Bøllingtoft og Niels Harrig, KEjd.

Efterfølgende den 28. februar 2006 har Børge Sørensen; Hovedbiblioteket oplyst, at Scala-bygningen solgt til Thylander-Gruppen og St. Frederikslund i et nystiftet ejendomsselskab ved navn "Vestervold Kvarter". Han orienterer endvidere om, at han skal mødes med repræsentant for de nye ejere på fredag den 3.marts 2006.

Repræsentanterne for byggeherre/ejere redegjorde for planerne for ombygningen af Scala-bygningen, herunder indretning af Byens Hus. Byggeprojektet er i princippet godkendt af Plan & Arkitektur. Ideoplægget af byggeprojektet blev omdelt på mødet.

Børge Sørensen oplyste, at Cowi en af dagene vil have afsluttet de endelige beregninger over de eksisterende etagedæks bæreevne. Forventningen er, at bæreevnen ikke er tilstrækkelig.

Bygherre bemærkede i den forbindelse, at ombygningen også vil omfatte nye etagedæk, der tager højde for en evt. kommende bæreevne som er i overensstemmelse med normerne til biblioteksdrift. Dette vil ske uden yderligere udgift for kommende lejer.

2. Hovedbiblioteket Krystalgade 15 – 17

Hovedbiblioteket råder sammenlagt over i alt **9.777 m²** fordelt på 4 lejemål. Hovedlejemålet udgør 8.871 m². Lejemålene er overtaget i perioden 1. juli 1992 til 1. marts 1994.

Jura & Udlejning

**Gyldenløvesgade 15, 5.
Postboks 228
1502 København V**

**Telefon
33 66 66 00**

**Direkte telefon
33 66 65 15**

**Telefax
33 66 71 72**

**E-mail
niharr@kff.kk.dk**

**EAN nummer
57 98 00 97 81 635**

www.kk.dk

- *Krystalgade 15-17, St. Kannikestræde 14 og Krystalgade 19-21.* Det lejede udgør 8.871 m². Lejemålet er påbegyndt 1. juli 1993. Lejemålet kan tidligst opsiges med 12 måneders forudgående varsel til fraflytning 31.maj 2008. Opsigelse fra udlejers side kan tidligst finde sted til fraflytning 31. maj 2013.
- *Krystalgade 19,3.* Der er tale om allonge til lejekontrakten for Krystalgade 15-17. Det lejede udgør 600 m². Samme betingelser som anført ovenfor.
- *Fiolstræde 12 A.* Det lejede udgør 600 m². Lejemålet er påbegyndt 1. april 1993, og kan opsiges med 12 måneders forudgående varsel. Lejemålets uopsigelighed følger betingelserne i kontrakten for Krystalgade 15-17, og kan ikke opsiges så længe dette lejemål består.
- *Fiolstræde 12, 1.* Det lejede udgør 147,7 m². Lejemålet er påbegyndt 1. marts 1994. Opsigelse af lejemålet er lig bestemmelserne og frister som anført vedr. lejemålet i Krystalgade 15-17.

Hovedbiblioteket fremlejer 2 mindre lejemål på henholdsvis 25 m² og 39 m² til henholdsvis arkiv og trykkeri.

Den **samlede årlige husleje** er af Hovedbiblioteket oplyst til **kr. 10.8 mio.** excl. drift.

Ifølge lejekontrakten står *lejer for såvel den indvendige som den udvendige vedligeholdelse.*

Der er ikke erlagt depositum ved lejemålenes indgåelse.

Deponering

Udgiften til deponering er forgæves forsøgt indhentet i Økonomiforvaltningen hvorfor den er udregnet med baggrund i den samlede årlige leje i forbindelse med indgåelse af lejekontrakterne som udgjorde 5.5 mio. kr.

Som følge heraf er deponeringen beregnet til kr. 78,5 mio. Intern rente i 1993 skønnes til 7 % p.a.

3. Scala – det nye Hovedbibliotek – ”Byens Hus”

”Byens Hus” tænkes indrettet i det ombyggede Scala, hvor der er udarbejdet præmieret ideoplæg i 2004. Projektet giver mulighed for at udvide bygningens volumen med op til 7 etager bygget oven på den

I forbindelse med finansiering af deponeringen til lejemålet forslår byggeherre/ejere, at der kunne ske et mageskifte/ bytte med havnearealer, hvor der ikke er udbudspligt. Dette er pt. ikke undersøgt nærmere.

Lejekontrakten

Forudsætningen for ovenstående huslejberegninger er, at der indgås en lejekontrakt med en uopsigelse på 20 år.

Råhus

Lejemålet overtages som et "råhus", hvor lejer skal forestå apteringen/indretningen såsom skillevægge til kontor, gulvbelægning, ventilation mv.

Bygningen vil af byggeherre blive etableret med nye ydervægge samt etageadskillelse, der overholder belastningen på 600 kg. pr. m², betongulve samt varme.

Ved en meget uofficiel forespørgsel i KEjd byggeafdeling og med et "slag på tasken" skønnes lejers udgifter til indretning af lejemålet til biblioteksformål som et sted mellem kr. 10.500 og kr. 16.500 pr. m² (skillevægge, ventilation, el, edb- kabling, serverrum mm). I forbindelse med yderligere overvejelser vil overslaget blive nærmere verificeret.

Et forsigtigt skøn på den samlede udgift vil herefter være mellem kr. 189 mio. og kr. 297 mio.

4. Sammenligning

- Der er tale om en særdeles god og central beliggenhed i byens hjerte med umiddel adgang til bus, tog samt kommende Metro forbindelse.
- Der vil ikke blive udgifter til arkitektkonkurrence.
- Den fremtidige udgift til leje vil være på godt kr. 1.500 pr. m². Den nuværende er på ca. kr. 1.109 pr. m².
- Vedligeholdelsesudgifter vil i en tid fremover alt andet lige blive relative mindre ved indflytning i en ny og tidssvarende opført bygning

- Den overordnede økonomiske ramme i forbindelse med etableringen vil beløbe sig til et sted mellem kr. 189 mio. og kr. 297 mio., hvortil kommer deponeringsproblematikken.
- Der er tale om en forøgelse af den samlede årlige lejeudgift på kr. 21.1 mio. Dette opvejes dog af en næsten fordobling af det samlede areal med 8223 m².
- Som kuriosum kan nævnes, at indstillingen til BR 2004 (BR 357/04) om etablering af Hovedbibliotek på Vandværksgrunden er den økonomiske ramme til opførelse af Hovedbiblioteket anført til et sted mellem kr. 450 mio. til kr. 500 mio.