

Notat om Sentralbadet utarbeidet i samarbeid av Kulturdepartementet, Hordaland Fylkeskommune og Bergen kommune

-Omforent notat ferdigstilt 5. november 2015

1. Innledning

Staten ved Kulturdepartementet, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune har i en prosess siden mai 2015 til dags dato arbeidet med å vurdere nye lokaliteter til Bergensregionens fremste scenekunstinstitusjoner. Bergen kommunes eiendom «Sentralbadet» i Bergen sentrum kan være en aktuell lokalisering for et fremtidig scenekunsthus for Carte Blanche, BIT Teatergarasjen og Den Nationale Scene, og arbeidet mellom de offentlige parter har hatt som formål å utarbeide et beslutningsgrunnlag der ulike forhold om Sentralbadet belyses. Dette for å få et grunnlag for videre politiske vurderinger og vedtak på de tre forvaltningsnivåene.

Notatets kapitler omfatter status for arenasituasjonen, scenekunstinstitusjonens behov, arealløsninger, kostnadsestimater, eierskapsmodeller med finansieringsmuligheter og anbefalinger.

2. Status for arenasituasjonen

BIT Teatergarasjen og Carte Blanche er institusjoner som med utgangspunkt i Bergen har virkefelt og innflytelse både nasjonalt og internasjonalt. Den Nationale Scene er et av landets viktigste teatre og har en betydelig posisjon i det lokale og regionale kulturlivet både som kunnskapsutvikler, samarbeidspart og som opplevelsesarena.

Disse tre scenekunstinstitusjonene mangler og/eller har behov for nye formidlings- og/eller prøvelokaler.

2.1 Carte Blanche

Carte Blanche er et kompani for samtidsdans og har som oppdrag å nå ut til et stort nasjonalt og internasjonalt publikum. Carte Blanche er et aksjeselskap der staten eier 70 % og Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune eier 15 % hver. Det ordinære offentlige driftstilskuddet fordeles med 70 % på staten og 30 % på regionen, henholdsvis 15 % på Bergen kommune og 15 % på Hordaland fylkeskommune. Det årlige repertoaret består av fire–fem ulike produksjoner og 60–70 forestillinger. Carte Blanche er et turnekompani, der 2/3 av forestillingene vises på turne i Norge og i utlandet.

Carte Blanche må fraflytte sine kontor- og produksjonslokaler ved utgangen av 2018. Carte Blanche har vært lokalisert med produksjonslokaler og kontorer i Studio Bergen siden 2003. Etter riving av Teatergarasjen sommeren 2008 har Studio Bergen også fungert som hjemmescene. Leiekontrakten i Studio Bergen utløper ved utgangen av 2018.

2.2 BIT Teatergarasjen

Stiftelsen Bergen Internasjonale Teater (BIT Teatergarasjen) er en anerkjent arena for scenekunst og en høyt respektert samarbeidspart for scenekunstnere, kompanier og institusjoner i en rekke land. Deres spisskompetanse og posisjon kommer hele landet til gode. BIT Teatergarasjen er en viktig produsent og samprodusent av internasjonal samtidsscenekunst og samarbeider på fast basis med teaterhus, dansescener og festivaler både i Norge og i utlandet. I tillegg arrangeres scenekunst-biennalene OKTOBERDANS og METEOR og arrangementsrekken PrøveRommet. BIT Teatergarasjen er en stiftelse. I 2014 utgjorde statstilskuddet 58 % av det offentlige driftstilskuddet. Bergen kommunes andel var 37 %, og Hordaland fylkeskommunes andel var 5 %.

BIT ble etablert i 1983/1984, og var i perioden 1990–2008 et helårsdrevet scenehus med Teatergarasjen i Nøstegaten som fast arena for produksjon og presentasjon av forestillinger. Siden 2008 har BIT Teatergarasjen presentert sine forestillinger på ulike arenaer i Bergen. BIT Teatergarasjen har altså vært husløs med en nomadisk tilværelse siden 2008, og det er særdeles viktig at gjenstående tid uten produksjons- og visningslokaler blir kortest mulig. Et nybygg er avgjørende for at BIT Teatergarasjen skal kunne opprettholde fremtidig produksjon og presentasjon av norsk og internasjonal scenekunst og sikre at institusjonens posisjon ikke svekkes.

2.3 Den Nationale Scene

Den Nationale Scene (DNS) er et nasjonalt teater med driftsfinansiering fra Kulturdepartementet. Teatret er et aksjeselskap der staten eier 66,7 % av aksjene, og Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune hver eier 16,7 %. Teatret spiller i underkant av 800 forestillinger i året for et samlet publikum på ca. 140 000. DNS har tre scener: Store Scene med 450 seter, Teaterkjelleren med inntil 220 seter og Lille Scene med inntil 80 seter. Teatret holder til i en bygning fra 1909, med behov for rehabilitering og oppgradering. Bygningen er fredet, og teatret trenger og ønsker seg bedre kapasitet og fleksibilitet enn dagens bygning gir, blant annet til prøvelokaler og verksteder. Teatret leier nå midlertidige lokaler i det nedlagte Sentralbadet.

Kulturdepartementet har satt i gang en konseptvalgutredning (KVU) for å utrede de bygningsmessige forholdene ved Den Nationale Scene. Når KVU-en er ferdig, skal den kvalitetssikres gjennom ekstern kvalitetssikring (KS 1). Kvalitetssikringen vil etter planen gjennomføres i 2016, og når den er ferdigstilt, vil regjeringen ha grunnlag for å ta en helhetlig beslutning om framtidige bygningsløsninger for Den Nationale Scene. Blant de spørsmålene

som utredningsarbeidet undersøker nærmere, er ev. behov for tilleggslokaler i umiddelbar nærhet til dagens teaterbygning og ev. muligheter for fellesfunksjoner med andre scenekunstinstitusjoner i Bergen.

3. Lokalisering

3.1 Sentralbadet

Sentralbadet ligger i Teatergaten 37, gnr. 164 bnr. 983 i Bergen. Tomtens areal er ca. 2880 kvm, og den ligger sentralt til i Bergen sentrum, 500 meter øst for Torgalmenningen – byens sentrums-kjerne. Eiendommen ligger innenfor det som karakteriseres som Bergens kulturakse, og er vurdert til å ha en god beliggenhet for et felles scenekunsthuss, i byen og for regionen.

Bygget på eiendommen, selve «Sentralbadet», ble oppført ca. 1959 og tatt i bruk til badeanlegg i 1960. Bruken som badeanlegg ble avsluttet i forbindelse med åpningen av svømmeanlegget ADO Arena på Nygårdstangen i Bergen i 2014.

Byggets arealer i dag utgjør ca. 5912 kvm BTA og 5664 kvm BRA. Eiendommen er taksert i verditakst datert 13.10.2014 (vedlegg 1), og taksten beskriver forholdene rundt eiendommen, herunder hvilke arbeider som har vært gjort på eiendommen, forhold rundt byggets standard, resultat av asbest- og radonundersøkelser mv. Bygget ble rehabilitert på midten av 1980-tallet og fremstår som i god stand etter de aktuelle forhold.

3.1.1 Reguleringsplan

Bygget er omfattet av reguleringsplan Sentralbadet, plan-id 622400000, vedtatt 23.04.2014 (vedlegg 2). Reguleringsplanen åpner for en økt utnyttelse gjennom et tilbygg over byggets hoveddel på 4 etasjer forutsatt vanlig takhøyde. Dette vil kunne utgjøre et areal på ca. 3100 kvm. Samlet utnyttelse for eiendommen etter ny plan er ca. 9700 BRA, men på grunn av bestemmelse i planen om en inntrukket etasje i tilbygget, må dette arealet reduseres noe. Det er angitt en maksimal gesimshøyde som gjør at dersom ekstra takhøyde kreves for lokaler i tilbygget, må antall etasjer reduseres.

Innenfor reguleringsplanen tillates bebyggelse til «forretning/kontor, hotell/overnatting, konferanse, undervisning, institusjon, treningssenter, servering, kino, svømmebasseng m.m.», jf. bestemmelsenes § 5.3. De planlagte formål antas å ligge innenfor reguleringsplanens bestemmelser, men vil måtte avklares nærmere mot bygningsmyndighetene når prosjektet er nærmere planlagt.

I reguleringsplanen beskrives nærmere krav for ivaretagelse av antikvariske verdier ved eiendommen. Disse må tas hensyn til ved en ombygging eller et påbygg av Sentralbadet. I bestemmelsenes § 7.1.1. er følgende bestemt om byggets hensynssoner: «Hensynssonen omfatter interiør i inngangsparti og trappegang, samt intern glassvegg mot svømmehall.

Dette skal bevares. Opplevelsen av det store rommet med glassfasade skal bevares og tas hensyn til ved ny bruk».

3.1.2 Mulighetsstudie og teknisk rapport

I forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for eiendommen ble de tekniske forhold rundt et tilbygg på toppen av eksisterende bygningskropp vurdert. Vurderingene foreligger i konstruksjonsteknisk rapport datert 22.01.14 utført av Konstruksjonsteknikk AS (vedlegg 3). Denne viser, i korte trekk og med enkelte forbehold, at et tilbygg innenfor det rom reguleringsplanen gir, er teknisk gjennomførbart.

Rambøll har i samarbeid med Henrik E. Nielsen arkitektkontor våren 2015 utarbeidet en mulighetsstudie som omhandler muligheten for et scenekunsthuss for BIT Teatergarasjen, Carte Blanche og prøvelokaler for Den Nationale Scene i Sentralbadet (vedlegg 4). Mulighetsstudien konkluderer med at et felles scenekunsthuss kan la seg realisere i bygget. Mulighetene for dette bør kvalitetssikres ytterligere i den videre forberedelsesprosessen, blant annet opp mot et bearbejdet romprogram for brukerne og grundige tekniske undersøkelser og beregninger, avklaringer mot bygningsmyndigheter o.l. Videre må kostnadsberegningene gjennomgås særskilt.

Rambølls mulighetsstudie har vært fremlagt for Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, Fylkeskonservatoren, som uttaler følgende til dette: *«Det framlagte materialet er prega av at ein har teke tak i reguleringsføresegnene som gjeld omsynssone kulturminne, i vedteken reguleringsplan for Sentralbadet, på ein seriøs og god måte. Ved å halde fram i denne retninga burde det være mogeleg å finne gode løysingar for kulturminne i tilrettelegginga for teater/scenebygg. Rett nok er ikkje detaljspørsmåla knytt til kulturminne teke fatt i enno, men ved tidlig kontakt med Byantikvaren har prosjektet truleg gode sjansar for å finne løysingar på desse spørsmåla.»* Uttalelsen bygger opp under at en kan arbeide videre med et prosjekt for scenekunst i Sentralbadet.

3.2 Tomter/nybygg: muligheter og begrensinger – vurdering av øvrige muligheter for lokalisering av et scenekunsthuss

Ombygging av Sentralbadet til et felles scenekunsthuss for de aktuelle aktørene er krevende og gir visse begrensninger i forhold til den frihet man ville hatt ved utforming av et nybygg på en egen tomt.

Et bygg av denne karakter og med disse funksjoner bør ligge sentralt til, og fortrinnsvis innenfor Bergens kulturakse, eller i nærheten av denne. Bergen kommune eier ikke eiendom som er ledig for denne typen bruk i de aktuelle områder i byen. I en periode har det blitt arbeidet med regulering av nabotomten til Sentralbadet for et eget bygg til BIT Teatergarasjen. Denne eiendommen er ikke av en slik størrelse at den kan romme et bygg for et felles scenekunsthuss for de ulike aktørene.

Bergen kommune viser til at øvrige tomter i området i nærheten kan være egnet, slik som enkelte eiendommer på Nøstet, langs sjøen ut mot Verftet og Kulturhuset USF. Eiendommene som kan være egnet, er bebygget og i privat eie slik at dette vil kreve erverv fra private parter. Det vil også kreve omregulering av eiendommene. Denne muligheten står i prinsippet fortsatt åpen dersom man skulle komme frem til at i et prosjekt i Sentralbadet ikke vil la seg realisere. Man må i så tilfelle påregne lengre realisasjonstid på grunn av prosess med omregulering og eiendomserverv.

4. Behov og foreløpig rom- og funksjonsprogram

I mulighetsstudien rommer det nye scenekunsthuset i Sentralbadet hovedscene til BIT, scene 2 til BIT, et prøvestudio/flerbruksrom til BIT/CB, et monteringsstudio til CB, et prøvestudio til CB og prøvesaler til DNS. I tillegg kommer administrasjonsarealer og artistfasiliteter, samt publikumsarealer. Romprogrammet for Sentralbadet er laget med utgangspunkt i de tre institusjonenes foreløpige romprogram.

Thomas Gunnerud (prosjektansvarlig, Nationalteatret), Espen Fjordheim (teknisk ansvarlig, Riksteatret) og Oddgeir Kummen (teknisk sjef, Det Norske Teatret) ble bedt om å kommentere mulighetsstudien for å vurdere rom- og funksjonsplanene for å se om det er noe som kan reduseres, uten at det går ut over funksjonaliteten (vedlegg 5). Gunnerud peker på at det i mulighetsstudien er skissert liten plass i sonene for inn- og utlasting, montering og transport, og konkluderer ellers med at "virksomhetene har vist nøkternhet og kløkt", og mener at det meste av rom- og funksjonsprogrammet ikke kan reduseres uten at det "i vesentlig grad vil gå ut over virksomhetens behov for hensiktsmessige, effektive og funksjonelle fasiliteter". Han ser imidlertid en mulighet for mer sambruk av administrasjons- og artistfasiliteter. Fjordheim mener mulighetsstudien er interessant, og at den "gir et godt grunnlag for å gå videre med denne". Han foreslår at det kan være mulig å etablere felles lagre og verksted for BIT og CB for å spare plass. Kummen peker på at det ikke i nødvendig grad er tatt hensyn til intern og ekstern logistikk i mulighetsstudien, han mener det er for liten plass til forflytting av mennesker og utstyr inne i huset, og for liten plass på gateplan for innlasting i huset. Kummen konkluderer med at hvis man reduserer romplanen til én stor scene og én scene 2 samt studioer og prøvesaler, kan prosjektet bli ok, men hvis målet skal være et godt prosjekt, bør man "se etter andre lokaler som er mer egnet eller eventuelt lage et nytt bygg".

Mulighetsstudien konkluderer med at "det er mulig å samlokalisere BIT, CB og DNS innenfor de rammer Sentralbadet og reguleringsplanen gir". Dette inntrykket forsterkes av to av de tre som ble bedt om å kommentere studien. På bakgrunn av dette ser arbeidsgruppen på rom- og arealbehovet i mulighetsstudien som realistisk og vil legge dette til grunn for våre utregninger og vurderinger.

5. Eierskaps- og finansieringsmodeller

En ombygging av Sentralbadet til et felles scenekunsthuss vil ifølge mulighetsstudien innebære en foreløpig antatt ombyggingskostnad på ca. kr 40 000 per kvm, totalt 370 mill. kroner for full utnyttelse innenfor reguleringsplanen. Tomtekostnad og øvrige beregnede prosjektkostnader er ikke inkludert. Dette inkludert, vil finansieringsbehovet da være ca. 500 mill. kroner, men kan med nødvendige usikkerhetsavsetninger antas å ligge høyere. Utgifter til inventar og utstyr er ikke inkludert, og for et scenekunsthuss kan disse kostnadene erfaringsmessig være betydelige. Det er grunn til å presisere at kostnadsanslagene angitt over er grove kalkyler, og at disse p.t. er beheftet med betydelig usikkerhet. Kostnadsanslaget for ombygging iht. mulighetsstudien ligger lavere enn de nøkkeltall man legger til grunn for investeringer formålsbygg i Bergen kommune. For 2016 er nøkkeltall for nybygg (passivhusstandard) kr. 45 800 per kvm. Basert på erfaringer fra andre prosjekter av liknende karakter, er det grunn til å anta at byggekostnaden heller vil ligge i samme størrelsesorden som et nytt bygg. Et grundig gjennomarbeidet skisseprosjekt i neste fase vil avklare om kostnadene er anslått for lavt.

5.1 Kommunal utbygging

Bergen kommune er avhengig av å foreta låneopptak for å finansiere Sentralbadet som et kommunalt prosjekt. Kommunens adgang til å lånefinansiere investeringer reguleres av kommunelovens § 50, 1. ledd. Der er et sentralt vilkår for å kunne foreta låneopptak at investeringen som skal finansieres, må være i bygninger o.l. til «eget bruk».

Det har vært en forutsetning for dette prosjektet at brukerne får lokaler spesialtilpasset sin virksomhet, at disse har eksklusiv rett til bruk og disponering av sine respektive lokaler i bygget til sine særskilte formål, og at aktørene skal kunne fremleie disse i perioder de ikke er i bruk. Leietakerne vil være frittstående og uavhengige kulturinstitusjoner, organiserte som egne rettssubjekter (aksjeselskap og stiftelse). Spørsmålet om adgangen til kommunal lånefinansiering av investering for dette formål og med denne organisering har vært forelagt eksterne konsulenter av Hordaland fylkeskommune samt muntlig forelagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Begge parter bekrefter at lånefinansiering av et slikt prosjekt ligger innenfor det kommuneloven tillater forutsatt at kommunen eier bygget. En realisering i kommunal regi vil gi kommunen mulighet til å søke om statlige tilskudd gjennom nasjonale kulturbygg for de deler av prosjektet som kvalifiserer til slikt tilskudd. Det vil også kunne gjøre situasjonen mer attraktiv for eventuelle private givere og sponsorer i prosjektet. Adgangen til å drive næringsvirksomhet i arealene som finansieres av offentlige midler, vil uansett modell være begrenset, også på grunn av begrensningene for statsstøtte i EØS-regelverket. I tillegg må forholdet til regelverket om kompensasjon for merverdiavgift avklares.

5.2 Etablering av et IKS

På generelt nivå har det i lengre tid vært diskutert hvorvidt bruken av selskapsformen Interkommunalt selskap (IKS) kan representere brudd på EØS-regelverket om ulovlig statsstøtte. Det følger av IKS-ordningen at selskapsdeltakerne (kommuner og fylkeskommuner) har et ubegrenset ansvar for selskapets forpliktelser, og at verken selskapet som sådan eller den enkelte deltaker kan gå konkurs. Dette innebærer i realiteten at det ikke er kredittrisiko ved å gi lån til et slikt selskap. Heller ikke andre kontraktsmotparter vil ta solvens- eller kredittrisiko ved avtaleinngåelser med et IKS. Det interkommunale selskapet vil derfor kunne oppnå gunstigere låne- og kontraktbetingelser enn det andre selskaper normalt sett vil klare å oppnå. Dette fordi det i praksis ikke foreligger noen oppgjørskrisiko, og dette kan gi utslag i prisingen av risikoelementene for avtaler om finansiering og øvrige avtaler. Teknisk sett representerer dette en økonomisk fordel fra eierne (deltakerne) til selskapet, og vil i EØS-regelverkets forstand kunne utgjøre statsstøtte.

På ovennevnte bakgrunn har Kommunal- og moderniseringsdepartementet tatt initiativ til en endring av blant annet ansvarsbegrensningene i IKS-loven, og det ble utarbeidet et høringsnotat 05.11.2014 med høringsfrist i februar 2015. Høringsuttalelsene til notatet er for tiden til behandling i departementet. Det er uklart om, når og hvilke konkrete endringer som vil bli gjennomført. I en situasjon hvor departementet har tatt initiativ til en lovendring for å unngå at selskapsformen IKS skal kunne representere ulovlig statsstøtte, vil det, inntil lovendringene er vedtatt, foreligge usikkerhet knyttet til fremtidig lovregulering og rammebetingelser. Det må også antas at potensielle långivere og andre sentrale kontraktsmotparter vil innta en reservert holdning inntil situasjon er avklart. Etablering av et eiendomsprosjekt for et scenekunsthuss med denne selskapsformen vil derfor i den nåværende situasjon være usikker og lite hensiktsmessig.

5.3 Statsbygg – husleieordningen i staten

Den interne husleieordningen i staten ble innført i 1992 og innebærer at Statsbygg bygger og eier bygg på vegne av andre statlige virksomheter. Statsbygg inngår leieavtale med de statlige virksomhetene som disponerer lokalene. Bevilgning til investeringskostnaden til slike byggeprosjekter går over Statsbyggs budsjett (kap. 2445 i statsbudsjettet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet), mens leietaker etter ferdigstilling betaler kostnadsdekkende husleie til Statsbygg. Husleien skal både dekke kapitalelementer/avkastning og utgifter til forvaltning, drift og verdibevarende vedlikehold (FDV). I enkelte tilfeller har husleieordningen også blitt benyttet til å bygge for andre enn staten som rettssubjekt.

Byggeprosjekter hvor det er behov for budsjettøkning for at leietakeren skal kunne dekke hele eller deler av kostnadsdekkende husleie, må gjennomføres som ordinære prosjekter. Alle ordinære byggeprosjekter innenfor husleieordningen legges frem enkeltvis for regjeringen og Stortinget. Det er fagdepartementet som er ansvarlig for å fremme forslag om midler til prosjektering og startbevilgning. Det er først etter ferdig forprosjektering at det tas endelig stilling til om prosjektet skal gjennomføres. Byggeprosjekter som har en forventet

kostnadsramme over statens terskelverdi (p.t. 750 mill. kroner), må også gjennomgå ekstern kvalitetssikring før prosjektene kan fremmes for Stortinget.

Det er først etter at det er utredet et ferdig forprosjekt med utredet styrings- og kostnadsramme, at husleienivået kan settes. Som et grovt estimat som grunnlag for sammenlikning mellom ulike finansieringsmodeller, vil et rimelig utgangspunkt kunne være en estimert årlig husleie rundt 30–50 mill. kroner, gitt en investeringskostnad i et spenn på 500–650 mill. kroner. I tillegg vil det normalt måtte beregnes økte driftskostnader knyttet til brukerutstyr og økt aktivitet for virksomhetene. Det er rimelig å anta at ev. forprosjektering av Sentralbadet innenfor husleiemodellen ville kunne være ferdigstilt tidligst ved slutten av 2017. Det vil innebære at det vil være statsbudsjettet for 2019 som vil være første mulige budsjettår for stortingsbehandling av forslag til vedtak om bygging.

5.4 Privat utbygger

For det tilfelle at det vil være usikkerhetsfaktorer med hensyn til tidsaspektet og muligheten for et prosjekt i offentlig regi, har en løsning basert på en offentlig/privat samarbeidsmodell vært vurdert.

En modell kan være at Bergen kommune overdrar bygningsmassen (inklusive en festerett eller eierskap til tomten) til et privat utbyggingsselskap med en forpliktelse for kjøper til å bygge om og leie ut de ombygde lokalene til Bergen kommune slik at kommunen kan fremleie lokalene til de ulike aktørene i et langsiktig leieforhold. Overdragelsen av bygningsmassen og leieavtalen for den ombygde eiendommen vil da være et integrert avtaleverk, basert på et ferdig skisseprosjekt, hvor kostnadene og risikoen for gjennomføringen (ombyggingen) er klarlagt. Leieforholdet mellom kommunen og det private utbyggingsselskapet må være langsiktig, og fortrinnsvis basert på en fast leie i hele leieperioden. Parallelt med dette avtaleverket må kommunen også inngå fremleieavtaler med de aktuelle fremleietakerne, basert på det samme skisseprosjektet, og så langt som mulig "back to back" med hovedleieavtalens vilkår og betingelser.

Bakgrunnen for å vurdere en slik modell er at det private utbyggingsselskapet på denne måten får en solid leietaker (Bergen kommune) som leietaker av hele bygget, noe som høyst sannsynlig er påkrevd for at prosjektet overhodet skal kunne realiseres. Det er vanskelig å se at en privat utbygger vil være villig til å påta seg de forutsatte investeringene i tillit til de aktuelle brukernes soliditet/betalingssevne. I tillegg kommer at soliditeten til leietakeren vil ha stor betydning for det avkastningskravet (eller risikopåslaget) en privat utbygger/investor vil forvente, noe som igjen vil påvirke leien for bygningsmassen i betydelig grad.

Fremleiemodellen, hvor kommunen står ansvarlig for betalingen av leie til et privat utbyggingsselskap og selv fremleier lokalene til de aktuelle kulturinstitusjonene, er med andre ord egnet til å redusere den forventede leien. Dette kommer igjen leietakerne og deres bidragsyttere (stat, fylkeskommune og kommune) til gode. Det vil også si at dersom en eller flere av leietakerne må gå fra leieavtalen av ulike årsaker i løpet av en lengre leieperiode, vil

kommunen ha rådighet over lokalene, og bruke disse eller eventuelt leie dem ut til andre relevante aktører.

Salget med betingelse om leieavtale på spesialbygde lokaler vil falle innunder regelverket om offentlige anskaffelser på grunn av aktørenes status med stor grad av offentlig finansiering. Prosjektet må derfor konkurransesettes etter bestemmelsene i anskaffelsesloven og tilhørende forskrift uavhengig av gjennomføringsmodell.

Det er visse grunnleggende forutsetninger som må være til stede for at et slikt prosjekt skal kunne la seg realisere. For det første må leieavtalene med aktørene – og videre leieavtalen med kommunen – baseres på markedsmessige betingelser. Usikkerhetsfaktorer i prosjektet må i størst mulig grad reduseres før avtaleverket utarbeides og avtaler inngås, herunder må ombyggingskostnaden kvalitetssikres og risikoen for kostnadsoverskridelser elimineres så langt som mulig. Dette innebærer, blant annet, at romprogrammet må bearbeides og fastlegges samtidig som andre byggetekniske utfordringer undersøkes og avklares.

6. Kostnadsestimater og tidsforløp for prosjektet

6.1 Indikasjon på leienivå

Leieavtalene med aktørene bør i utgangspunktet baseres på markedsmessige betingelser, uavhengig av modell for realisering. Det har vært foretatt ulike undersøkelser i markedet, både for bergensmarkedet og markedet for øvrige langsiktige investorer for å beregne dette.

Forutsatt en samlet investeringsramme på NOK 500 millioner og et forventet avkastningskrav på 5,75 % (av totalkapitalen), så kan samlede årlige leiekostnader for den ombygde eiendomsmassen (justert med 10 % påslag for tradisjonelle eierkostnader) stipuleres til:

$$\text{NOK } 500 \text{ millioner} / (1/0,0575) \times 1,1 = \text{NOK } 31\,625\,000,-$$

Tradisjonelle eierkostnader omfatter forsikring, utvendig vedlikehold og eventuelt eiendomsskatt.

Forutsatt at aktørene leier arealer tilsvarende det som er angitt i Rambølls mulighetsstudie, og prosjektkostnadene fordeles likt mellom de ulike aktørene, vil dette gi et foreløpig grovt beregnet leienivå for hver aktør som følger:

| Leietaker | Bruttoareal | Andel i % | Andel leie |
|--------------------|-------------|-----------|-------------------|
| Carte Blanche | 4 020 | 45 % | 14,4 mill. kroner |
| DNS | 1 050 | 12 % | 3,8 mill. kroner |
| BIT Teatergarasjen | 3 780 | 43 % | 13,5 mill. kroner |
| Totalt: | 8 850 | 100 % | 31,6 mill. kroner |

Dersom dette avkastningskravet settes til 7,5 % (et nivå tilsvarende markedsnivå for et utleieforhold uten kommunen i leietakerposisjon), vil et stipulert leienivå bli:

$\text{NOK } 500 \text{ millioner} / (1/0,075) \times 1,1 = \text{NOK } 41\,250\,000,-$

Leienivået for den enkelte leietaker vil da økes tilsvarende.

Vurderingen ovenfor tar ikke hensyn til andre drifts- og fellesutgifter som belastes leietakerne, men illustrerer at avkastningskravet som legges til grunn for investeringen har vesentlig betydning for den leien det må antas at leietakerne avkreves. Videre vil dette "risikopåslaget" være sterkt preget av den forventede kredittrisikoen og løpetiden for de aktuelle leieforholdene så vel som "restverdien" av bygget ved utløpet av leietiden.

Den leien som leietakerne avkreves, må nødvendigvis stå i sammenheng med kommunen eller utleieres samlede investeringer i prosjektet. Man kan gjerne tenke seg at leien består av to komponenter, en "basisleie" som reflekterer verdien av eiendommen slik den fremstår i dag, alternativt den kjøpesummen som utbyggingselskapet betaler for eiendommen, tillagt en "tilleggsleie" som reflekterer ombyggingskostnadene (som dekkes av utleier gjennom størrelsen på leien). Usikkerhet omkring størrelsen på ombyggingskostnadene vil da hvile på leietaker/fremleietaker, og videre på leietakerne Carte Blanche, BIT Teatergarasjen og DNS. Ombyggingskostnadene for de ulike arealene/funksjonene i bygningsmassen vil også kunne variere mellom de aktuelle brukerne, og denne modellen vil være bedre egnet til å allokere kostnadene mot den fremleietakeren som får nytte av investeringen. Dette kan også gi kulturintuisjonene et insentiv til å velge kostnadseffektive løsninger for sine egne lokaler. Slik modell krever sterk styring fra leietakers side, og full transparens i prosessen, men er en mulig gjennomføringsmodell gitt en riktig og fast prosjektorganisering.

Et av forholdene som styrer en kjøpers avkastningskrav til investeringen, er usikkerhetsmomenter i prosjektet. De usikkerhetsfaktorer bør elimineres eller reduseres i størst mulig grad forut for byggestart eller utlysning av salget av eiendommen i markedet. Dette gjelder for eksempel nærmere avklaringer rundt planmyndigheter og byggesak rundt at formålet lar seg realisere innenfor gjeldende reguleringsplan, trafikale forhold, og grunn- og konstruksjonsforhold rundt et tilbygg som skissert.

6.2 Tidsforløp og kostnader for prosjektet

De ulike aktørene har et prekärt behov for å få egnete lokaler til sin virksomhet. En tidsramme for prosjektet må likevel være realistisk. Etat for utbygging, Bergen kommune, stipulerer aktivitet, tidsforløp for prosjektet kan som følger:

| Aktivitet | Antatt tid (mnd.) | Antatt tid (mnd.) |
|--|----------------------|----------------------|
| | Fremleimodell | Egen regi |
| Innhente rådgivere, bearbeide romprogram, utarbeide skisseprosjekt | 10 | 10 |
| Utarbeidelse konkurransegrunnlag for salg av Sentralbadet | 6 | 0 |
| Konkurranse med forhandlinger (inkl. prekvalifisering) | 10 | 0 |
| Fradrag for parallelle prosesser: | -6 | 0 |
| Forprosjekt/ Detaljprosjektering/ Byggesøknad | 10 | 10 |
| Konkurransegrunnlag (egen regi) | | 3 |
| Byggefase | 18 | 18 |
| Uforutsette forsinkelser (tillatelser etc.) | 4 | 4 |
| Sum antall mnd. | 52 | 45 |

Dette viser at det vil ta ca. 4–4,5 år fra beslutning tas til bygget kan tas i bruk, noe avhengig av modell for realisering. Finansieringsbehovet for begge realiseringsmodeller frem til og med et ferdig forprosjekt vil være ca. kr 4,5 mill. eks. mva.

7. Om statlig investeringstilskudd – Nasjonale kulturbygg

Kulturdepartementet forvalter ordningen "Nasjonale kulturbygg", som omfatter statlig investeringstilskudd til bygninger og lokaler for institusjoner og tiltak som har en nasjonal oppgave, en landsomfattende funksjon eller en viktig landsdelsfunksjon.

Byggeprosjektene skal dekke behovet for forsvarlig areal, økt funksjonalitet, og/eller økt sikkerhet gjennom planlegging, ombygging og/eller nybygg. Bygningene skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Hovedregelen er at den statlige finansieringsandelen ikke skal overstige 1/3 av det offentlige tilskuddet. Dersom prosjektet omfatter elementer som ikke kvalifiserer for støtte, vil den statlige andelen avgjøres på bakgrunn av godkjent areal.

Ordningen har en årlig søknadsfrist 1. mars – søknader som kommer innen denne fristen, blir behandlet i arbeidet med påfølgende års statsbudsjett. Norsk kulturråd og Riksteatret bistår Kulturdepartementet med faglige vurderinger av søknadene. Dersom regjeringen velger å prioritere ett eller flere av prosjektene, vil forslag til tilskudd legges fram for Stortinget under statsbudsjettets kap. 320, post 73 i budsjettproposisjonen for Kulturdepartementet. Tilskuddenes størrelse spenner fra én til flere hundre millioner kroner.

Detaljerte krav til søknaden finnes i retningslinjene for ordningen (vedlegg 6).

Utover det kulturfaglige grunnlaget for prosjektet, må søknaden også redegjøre for spørsmål som eieransvar og driftsfinansiering og dokumentere gjennomførings- og fullfinansieringsansvaret, herunder hvem som vil ta ansvaret for å dekke eventuelle budsjettoverskridelser eller bearbeide prosjektet slik at det kan gjennomføres innenfor tilgjengelig finansiering.

Ved større prosjekter er det normalt en kommune, fylkeskommune eller et kommunalt selskap som har byggherrefunksjonen. Eksempler på scenekunstprosjekter som har fått tilskudd fra ordningen i de siste årene, er Kilden, Stavanger konserthus, Stormen og Notodden Bok & Blues.

Første mulige behandling av søknad om tilskudd til Sentralbadet fra denne ordningen vil være statsbudsjettet for 2017, søknadsfrist 1. mars 2016.

Husleie for de virksomhetene som inngår i godkjent areal, skal beregnes på grunnlag av reelle FDV-kostnader for virksomhetens bruk. Kapitalkostnader knyttet til den ikke-statlige finanseringen av prosjektet (f.eks. betjening av lån) skal ikke inngå i husleien når det er gitt statlig investeringstilskudd fra ordningen Nasjonale kulturbygg.

Eventuelt behov for styrking av statlig driftstilskudd knyttet til FDV eller økt aktivitet i nye lokaler behandles i forbindelse med de årlige budsjettsøknadene fra Kulturdepartementets tilskuddsmottakere.

8. Videre oppfølging

Arbeidsgruppen mener at det ligger til rette for å gå videre med dette prosjektet, og at saken kan tas opp til behandling i de respektive organer på dette grunnlaget.

Vedlegg 1: Verditakst Sentralbadet

Vedlegg 2: Reguleringsplan Sentralbadet, plan-id 622400000

Vedlegg 3: Konstruksjonsteknisk rapport

Vedlegg 4: Mulighetsstudie Sentralbadet – rapport fra Rambøll

Vedlegg 5: Kommentarer til rom- og funksjonsprogrammet fra mulighetsstudien; Thomas Gunnerud (prosjektansvarlig, Nationalteatret), Espen Fjordheim (teknisk ansvarlig, Riksteatret) og Oddgeir Kummen (teknisk sjef, Det Norske Teatret)

Vedlegg 6: Nasjonale kulturbygg – retningslinjer.