



Arkivnr: 2015/4446-4

Saksbehandlar: Ronny Skaar

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		19.01.2016
Fylkesutvalet		29.01.2016

Skisseprosjekt for ombygging av Sentralbadet

Samandrag

Saka gjeld realisering av skisseprosjekt for ombygging av Sentralbadet til arena for scenekunst og spørsmålet om Hordaland fylkeskommune sin medverknad.

BIT Teatergarasjen (BIT) og Carte Blanche (CB) er institusjonar som med utgangspunkt i Bergen har eit nasjonalt og internasjonalt verke. Den Nationale Scene (DNS) har ein viktig posisjon i det lokale og regionale kulturlivet både som kunnskapsutviklar, samarbeidspart og som arena for oppleving.

Desse tre scenekunstinstitusjonane manglar og/eller har trong for nye formidlings- og prøvelokale.

Sentralbadet er i kommunalt eige og Bergen bystyre vedtok 28. mai i sak 121-15 å utsetje sal av bygningen. I vedtaket føreset bystyret at byrådet aktivt og i dialog med staten skulle avklare nye lokale for CB, BIT og DNS.

Ei arbeidsgruppe med administrativ representasjon frå Staten ved Kulturdepartementet, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune har vore sett ned, og i tidsrommet mai til desember 2015 gjort ei vurdering av nye lokaliteter til dei tre institusjonane. Sentralbadet kan vere aktuell til bruk som eit felles scenekunsthus, og arbeidsgruppa har hatt som siktemål å gje eit grunnlag for vidare politiske vurderingar og vedtak om dette.

Arbeidsgruppa sitt notat (vedlagt) om Sentralbadet ligg til grunn for denne saka. Notatet omfattar status for arenasituasjonen, behova for scenekunstinstitusjonane, arealløysingar, kostnadsoverslag og vurdering av eigarskapsmodeller samt løysingar for finansiering og tilrådingar.

Bergen byråd handsama saka 17. november 2015 og fatta følgjande vedtak:

1. Det utarbeides et skisseprosjekt for Sentralbadet, under forutsetning av at Hordaland fylkeskommune fatter tilsvarende vedtak.
2. Bergen kommunes andel av totalkostnad for skisseprosjektet vil søkes finansiert i Tertialrapport I 2016.

Bergen kommune estimerer at eit slikt skisseprosjekt vil ta frå 45 til 52 månader og ha ein kostnad på kr 4.500.000 eks. mva. Det er ikkje avklåra korleis kostnadene skal fordelast og om det eventuelt kan skaffast medfinansiering frå andre aktørar. Byrådet i Bergen kommune har fatta vedtak om å sette dette i gong under føresetnad av at Hordaland fylkeskommune fattar tilsvarende vedtak. Fylkesrådmannen rår til at Hordaland fylkeskommune fattar tilsvarende vedtak som Bergen kommune. Hordaland fylkeskommune må såleis vera budd på ei kostnad på inntil kr 2.250.000 for skisseprosjektet. Dette kan til dømes finansierast ved ei avsetting frå tilskotsordninga «Tilskot til kulturhus med regionale funksjonar», fordelt over

prosjektperioden, eller gjennom løyving frå fondsavsette ubrukte/returnerte midlar frå den same ordninga. Fylkesrådmannen vil koma attende til dette spørsmålet når fordelinga er endeleg avklart.

Fylkesrådmannen finn, på grunnlag av notatet frå arbeidsgruppa, å tilrå at Hordaland fylkeskommune går vidare i arbeidet med tilrettelegging av Sentralbadet saman med Bergen kommune ved gjennomføring av eit skisseprosjekt som vil gi eit nærare grunnlag for endeleg avgjerd om modell for eigarskap- og finansiering.

Forslag til innstilling

1. Hordaland fylkeskommune stiller seg bak gjennomføringa av eit skisseprosjekt for Sentralbadet som skissert i saka.
2. Fylkesutvalet legg til grunn at fylkesrådmannen kjem attende til finansieringa av Hordaland fylkeskommune, til dømes gjennom løyving frå tilskotsordninga «tilskot til kulturhus med regionale funksjonar» eller fondsavsette ubrukte midlar frå same ordninga, når fordelinga av kostnadene er avklart.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Per Morten Ekerhovd
konst. fylkesdirektør kultur og idrett

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Fylkesrådmannen, 30.12.2015

Arbeidet med skisseprosjektet for Sentralbadet vil kunne ta frå 45 til 52 månader, og gje høve til stor grad av medverknad frå dei aktuelle institusjonane. Fase til og med ferdig forprosjekt er estimert til ca. kr. 4,5 mill. eks. mva. Det er ikkje avklart korleis kostnadene for skisseprosjektet skal fordelast mellom partane. I saka til Bergen bystyre går det fram at Bergen kommune sin del vil søkjast finansiert ved 1. tertialrapport 2016, og at byråden parallelt vil arbeide for å avklare finansiering frå dei andre forvaltningsnivåa og medverknad frå andre moglege aktørar i finansieringa av skisseprosjektet. Trongen for finansiering frem til og med eit ferdig skisseprosjekt må avklarast nærmare.

Moglegheitsstudie

Våren 2015 utarbeidde Rambøll i samarbeid med Henrik E. Nilsen arkitektkontor ei moglegheitsstudie for eit felles scenekunsthuss for BIT Teatergarasjen, Carte Blanche og prøvelokale for Den Nationale Scene i Sentralbadet. Ei ombygging av Sentralbadet til felles scenekunsthuss vil i følgje denne innebere ein estimert ombyggingskostnad på ca. kr 40.000 per kvm, totalt 370 mill. kroner for full utnytting innanfor reguleringsplanen. Tomtekostnad, og øvrige prosjektkostnader er ikkje inkludert. Dersom dette vert rekna med, vil totale kostnader vera ca. 500 mill. kroner, men vil med naudsynt avsetjing for uvisse reknas med å liggje høgare. Overslaga er grove kalkyler som det er knytt stor uvisse til.

Bergen kommune finn at kostnadsoverslaget for ombygging iht. moglegheitsstudien ligg lågare enn dei nøkkeltala kommunen legg til grunn for investeringar i føremålsbygg. For 2016 er nøkkeltal for nybygg (passivhusstandard) kr. 45 800 per kvm. Basert på røynsle frå andre prosjekt av liknande karakter, er det, i følgje kommunen, grunn til å tru at byggekostnaden heller vil ligga i same storleik som eit nytt bygg.

Eit grundig gjennomarbeida skisseprosjekt som no må setjast i gong, vil avklare kostnadsspørsmålet.

I moglegheitsstudien rommar det nye scenekunsthuss i Sentralbadet hovudscene til BIT, scene 2 til BIT, eit prøvestudio/fleirbruksrom til BIT/CB, eit monteringsstudio til CB, eit prøvestudio til CB og prøvesalar til DNS. I tillegg kjem administrasjonsareal og fasilitetar for artistar, samt publikumsareal.

Notat frå administrativ arbeidsgruppe

Ei arbeidsgruppe med administrativ representasjon frå Staten ved Kulturdepartementet, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune har vore sett ned, og i tidsrommet mai til desember 2015 gjort ei vurdering av nye lokaliteter til dei tre institusjonane. Sentralbadet kan vere aktuell til bruk som eit felles scenekunsthuss, og arbeidsgruppa har hatt som siktemål å gje eit grunnlag for vidare politiske vurderingar og vedtak om dette.

Arbeidsgruppa sitt notat (vedlagt) om Sentralbadet omfattar status for arenasituasjonen, behova for scenekunstinstitusjonane, arealløysingar, kostnadsoverslag og vurdering av eigarskapsmodellar samt løysingar for finansiering og tilrådingar.

Arbeidsgruppa konkluderer med at det ligg til rette for å gå vidare med prosjektet, og notatet frå arbeidsgruppa ligg til grunn for denne saka.

Faguttale

Romprogrammet for Sentralbadet tek utgangspunkt i dei tre institusjonane sine førebelse romprogram. For å undersøka om arealet kan reduserast utan å mista funksjonalitet, har arbeidsgruppa innhenta tilleggsuttale frå Thomas Gunnerud (prosjektansvarlig Nationaltheatret), Espen Fjordheim (teknisk ansvarlig Riksteatret) og Oddgeir Kummen (teknisk sjef Det Norske Teatret) og bede dei om ei vurdering av rom- og funksjonsplanane innanfor dei rammar som bygget og reguleringsplanen gjev.

Konklusjonen om at det er mogleg å samlokalisera BIT, CB og DNS vart klårt støtta i to av dei tre uttalane.

Arbeidsgruppa vurderer på bakgrunn av dette rom- og arealbehovet i moglegheitsstudien som realistisk og har lagt dette til grunn for utrekingar og vurderingar i sitt notat.

Finansiering og eigarskap

I arbeidsgruppa sitt notat er ulike finansierings- og eigarskapsmodellar for eit framtidig scenekunsthus i Sentralbadet utgreidd. Dei ulike modellane er kommunal utbygging, etablering av IKS, Statsbygg eller privat utbygging (Sjå vedlegg).

Bergen kommune er, eventuelt i samarbeid med Hordaland fylkeskommune, avhengig av låneopptak for å finansiera Sentralbadet som eit kommunalt prosjekt. Dette vil gje høve til å søkja om statleg tilskot frå ordninga «Nasjonale kulturbygg» for dei delane av prosjektet som kvalifiserer til slikt tilskot. Frå denne ordninga vil ein kunna få tilskot til 1/3 av kostnadene. Dette vil og kunna gjera situasjonen meir attraktiv for eventuelle private donasjonar og sponsorer.

Notatet inneheld og ein indikasjon på leigenivå og kostnads- og tidsoverslag for heile prosjektet. Arbeidsgruppa meiner at leigeavtalane med aktørane i utgangspunktet bør baserast på marknadsmessige vilkår, uavhengig av modell for realisering. Det har vore føretatt ulike undersøkingar av så vel marknaden i Bergen og den øvrige marknaden for langsiktige investorar for å verdsetja dette.

Tilskotsordninga for nasjonale kulturbygg

Tilskotsordninga for nasjonale kulturbygg er ei avsetting på statsbudsjettet. Ordninga vert handsama av Kulturdepartementet (post 73) og gjev statleg investeringstilskot til bygningar og lokale for institusjonar og tiltak som har ein nasjonal oppgåve, ein landsomfattande funksjon eller ein viktig landsdelsfunksjon. Byggeprosjekta skal dekkja trongen for forsvarleg areal, auka funksjonalitet, og/eller auka tryggleik gjennom planlegging, ombygging og/eller nybygg. Bygningane skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Hovudregelen er at den statlege finansieringa ikkje skal overstiga 1/3 av det offentlege tilskotet. Den statlege delen bereknast på bakgrunn av godkjent, støtteverdig areal.

IKS

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har teke initiativ til ei endring av mellom anna ansvarsavgrensingane i IKS-lova, og det ble utarbeidd eit høringsnotat i november 2014 med høringsfrist i februar 2015. Bakgrunnen for dette er å gjera naudsynte lovendingar som hindrar at selskapsforma IKS skal kunna representera ulovleg statsstøtte (offentleg støtte). Saka er framleis til handsaming i departementet. Det er såleis uklart kva konkrete endringar som vil bli gjennomført. Inntil lovendingane er vedtekne, vil det såleis ligge føre usikkerhet knytt til framtidig lovregulering og vilkår når det gjeld denne selskapsforma.

Statsbygg

Den interne husleigeordninga i staten ble innført i 1992 og inneber at Statsbygg bygger og eig bygg på vegne av andre statlege verksemder. Statsbygg inngår så leigeavtale med dei statlege verksemda som disponerer lokala. Finansieringa av slike byggeprosjekt går over Statsbygg sitt budsjett, medan leigetakar etter ferdigstilling betaler kostnadsdekkande husleige til Statsbygg. Husleiga skal både dekke kapitalelement/avkastning og utgifter til forvaltning, drift og vedlikehald (FDV). I enkelte tilfelle har denne husleigeordninga og blitt nytta til å bygge for andre reine statlege verksemder.

OPS

Med tanke på eventuell uvisse med omsyn til tidsaspektet og høvet for eit prosjekt i offentleg regi, har ei løysing basert på ein offentleg/privat samarbeidsmodell blitt vurdert. Innanfor ein slik modell kan Bergen kommune til dømes overdra bygningsmassen (inklusive festerett eller eigarskap til tomten) til eit privat utbyggingsselskap som er forplikta til å bygga om og leige ut til Bergen kommune slik at kommunen kan framleiga lokala til dei aktuelle kunstinstitusjonane i eit langsiktig leigetilhøve.

Ved privat utbygging vil uvisse kring føresetnadene i prosjektet verka inn på investor sine krav til avkastning. Slik uvisse bør såleis eliminerast eller reduserast mest mogleg før byggestart eller utlysing av eigendommen i marknaden. Dette gjeld til dømes nærmare avklåring rundt planmynde og byggesak og at føremålet let seg realisere innanfor gjeldande reguleringsplan, trafikale tilhøve, og grunn- og konstruksjonstilhøve kring skissert tilbygg. Eit skisseprosjekt vil kunna eliminera nokre av denne uvissa, og er viktig uavhengig av modell.

Hordaland fylkeskommune si kulturpolitiske rolle i saka

Hordaland fylkeskommune medverka sterkt til at «Norges nasjonale kompani for samtidsdans Carte Blanche» vart lokalisert til Bergen i 1989. CB er i dag eigd av staten, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune. Hordaland fylkeskommune nemnar opp styreleiar. Det offentlege driftstilskotet er etter avtale fordelt slik: Staten 70 %, Hordaland fylkeskommune 15 %, Bergen kommune 15 %. For 2016 er det løyvd kr 5.580.000 frå Hordaland fylkeskommune.

CB leigar i dag Studio Bergen som har eit mindre prøvestudio og ein sal for montering og framsyning. Leigeavtalen går ut ved årsskiftet 2018/2019 og det ligg føre planar om sanering av bygget og utbygging av området. Det kan imidlertid vera høve til kortare forlenging i påvente av godkjent reguleringsplan for området.

Det er såleis naudsynt å finna nye lokale for CB i Bergen. Fylkesrådmannen ser dette som ein sær s viktig kulturpolitisk oppgåve som Hordaland fylkeskommune må medverka til.

BIT Teatergarasjen er eit programmerande teater som co-produserar og presenterer norsk og internasjonal scenekunst med særleg vekt på internasjonale samarbeidsprosjekt. I tillegg arrangerast scenekunstbiennalane OKTOBERDANS og METEOR og arrangementsrekka PrøveRommet. BIT er ei stifting. I 2014 utgjorde statstilskotet 58 % av det offentlege driftstilskotet. Bergen kommune sin del var 37 %, og Hordaland fylkeskommune 5 %. For 2016 er det løyvd kr 541.000 frå Hordaland fylkeskommune.

BIT har sidan sanering av Neumann-bygget i 2008 vore utan faste lokalitetar for produksjon og framsyning. Dette er ikkje berekraftig over tid.

Den Nationale Scene er eit nasjonalt teater med driftsfinansiering frå Kulturdepartementet. Teatret er eit aksjeselskap der staten eig 66,7 % av aksjane, og Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune 16,7 % kvar.

Teateret har stor trong for utvida kapasitet til mellom anna prøvelokale og verkstad.

Konklusjon

Frå ein kulturpolitisk ståstad ser fylkesrådmannen det som sær positivt at bystyret i Bergen har vedteke utsetting av salet av Sentralbadet for å avklåra spørsmålet om nye lokale for dei tre kunstinstitusjonane. Hordaland fylkeskommune har eit kulturpolitisk medansvar for å medverka til slik avklåring. Førebels er dette imøtekome gjennom aktiv deltaking i arbeidsgruppa saman med kulturdepartementet og Bergen kommune. Notatet frå arbeidsgruppa peikar klårt på Sentralbadet som ei løysing, og skisserar ulike modellar. Det trengs meir kunnskap om prosjektet før ein kan ta endeleg stilling til desse. Neste steg i prosessen er difor å få gjennomført eit skisseprosjekt for Sentralbadet som vil gje endeleg avklåring. Skisseprosjektet vil og omfatta eit naudsynt forprosjekt. Dette vil og langt på veg danna tilstrekkeleg grunnlag for at prosessen med søking av tilskot frå ordninga «Nasjonale kulturbygg» kan settast i gong. Slik prosess bør settast i gong no, uavhengig av endeleg val av modell. Skisseprosjektet vil og avklåra alle vilkår for eventuelle private investorar, om ein slik modell seinare skulle bli vald.

Bergen kommune estimerar at eit slikt skisseprosjekt vil ta frå 45 til 52 månader og ha ein kostnad på kr 4.500.000 eks. mva. Det er ikkje avklåra korleis kostnadene skal fordelast og om det eventuelt kan skaffast medfinansiering frå andre aktørar. Bergen kommune har fatta vedtak om å sette dette i gong under føresetnad av at Hordaland fylkeskommune fattar tilsvarende vedtak. Dersom kostnadene vert fordelt likt mellom Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune vil dette altså krevja ei løyving på kr 2.250.000 frå kvar. Summen vil sannsynlegvis kunna periodiserast i prosjektperioden. Fylkesrådmannen rår til at Hordaland fylkeskommune fattar tilsvarende vedtak som Bergen kommune. Hordaland fylkeskommune sin del kan til dømes finansierast ved ei avsetting frå tilskotsordninga «Tilskot til kulturhus med regionale funksjonar», fordelt over prosjektperioden, eller gjennom løyving frå fondsavsette ubrukte/returnerte midlar frå den same ordninga. Fylkesrådmannen vil koma attende til dette spørsmålet når fordelinga er endeleg avklart.

Dei tre institusjonane har alle ein prekær trong for å få eigna lokale til verksemda si. Etat for utbygging, Bergen kommune, stipulerer at det vil ta frå 4 til 4,5 år frå avgjerd fattast til bygget kan takast i bruk, noko avhengig av modell for realisering.