

Saksframlegg

ROSENDAL TEATER - SALG

Arkivsaksnr.: 09/1078

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Rosendal teater selges

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Saken legges fram for formannskapet etter unntaksbestemmelse i delegasjonsreglementet ettersom saken antas å kunne ha strategisk eller prinsipiell betydning.

Bakgrunn

Rosendal teater, Innherredsveien 73, har i lang tid spilt en viktig rolle som kino, konsertsal, nærpåb og samlingssted for filmklubb, cinematek og kortfilmfestival. Trondheim eiendom har internt leid ut Rosendal teater til Kulturrenheten, som deretter har fremleid lokalene til Trondheim filmklubb, AS Rosendal og midlertidige leietakere.

Nå blir imidlertid ikke huset benyttet så mye som ønskelig. Fra 2007 har interessen blant eksterne leietakere gått betydelig ned. Leieforholdet med lokal påb er avvirket grunnet manglende leiebetaling.

Sommeren 2008 ble eiendommen markedsført i utleiemarkedet for en periode på 1,5 år for å gi tid til kommunal planlegging av strategi for videre drift av bygget. Kommunale føringer for utleiekonseptet gjorde imidlertid at det ikke ville la seg gjøre for den aktuelle leietakeren (eller andre interessenter) å drive økonomisk forsvarlig. Leietaker var forpliktet til å ivareta Rosendal teater som et mangfoldig kulturhus. Tilstanden på eiendommen, pålagte brannkrav og vedlikeholdsforpliktelser og usikkerhet i forhold til eventuelle framtidige utgifter ville bli for stor belastning for en kortsiktig leietaker.

Teknisk tilstand og vedlikehold

Huset er generelt dårlig vedlikeholdt og har dårlige fasiliteter. Backstage er liten og har lav standard, garderobeforholdene er nærmest fraværende, det mangler HC-toalett, det mangler lagerplass, og huset er ikke utstyrt med lyd- og lysanlegg til konserter og forestillinger. De som viser film og teater/underholdning ønsker flere faste seter, de som arrangerer konserter ønsker færre stoler i salen.

Det har de siste årene ikke vært prioritert å tilføre ressurser til Rosendal teater verken til større vedlikeholdsoppgaver eller investering i nødvendig teknisk utstyr. Det er gitt midlertidig utsettelse på brannpålegg.

Årlige FDV-utgifter er tidligere anslått til ca kr 450 000,-. Leieinntekten på eiendommen utgjorde kr 390 000,-.

Brannteknisk vurdering.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS konkluderer i tilsynsrapport datert 29.04.2008 med avvik som både omfatter manglende brannokumentasjon, og at Rosendal teater ikke er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Rosendal har en rekke branntekniske svakheter, blant annet manglende branncelleinndeling, manglende brannalarmdekning og rømningsveier fra konsertlokaler uten panikkbeslag.

Det er vanskelig å se hvordan de brannvernkravene som foreligger, det generelle oppussingsbehovet og de spesifikke investeringene som må gjøres for å tilpasse huset til en bestemt bruk kan dekkes kun via filmmiljøets husleie.

Trondheim kommune

Rosendal teaters kulturpolitiske potensiale

Slik situasjonen er på Rosendal teater i dag, er det vanskelig å etablere en kontinuerlig drift av huset. En langsiktig drift forutsetter at det investeres i huset. Hvor mye det er behov for av investeringer, vil komme an på den driftsmodellen som velges. Det fins i dag ikke investeringsmidler på kommunens budsjett for dette formålet.

For å kunne gjøre et valg av endelig driftsmodell for Rosendal teater, vil det være behov for et grundig forarbeid i form av kartlegging av ulike behov og utredning av økonomiske konsekvenser av eventuelle valg, både med tanke på investering og drift.

Det har den siste tiden vært økende aktivitet og diskusjon blant kulturfolk som trenger kulturhus, dvs. framføringsarenaer og arbeidsplasser. Næringsforeningen arrangerte høsten 2008 en konferanse med temaet "kulturhus som trenger kulturfolk og kulturfolk som trenger kulturhus" under overskriften "Kulturell byutvikling".

Rapporten "Det kreative formidlingshuset" ble skrevet i september 2007 av PriceWaterhouseCoopers på oppdrag fra Cinemateket og Trondheim kommune. Her beskrives en rekke aktører innenfor film og tilgrensede områder og hvilke muligheter og effekter en kan se for seg gjennom en samlokalisering av disse.

Filmmiljøene har gått ut offentlig og sagt at de ønsker å samle seg rundt Rosendal teater og en ombygging av huset. Rådmannen er positiv til planene, men ser ikke at det er aktuelt med store kommunale bidrag til et slikt omfattende arbeid slik kommunens økonomi er i dag.

Filmmiljøene er i gang med å utrede dette nærmere. Rosendal kunne være en aktuell arena også for andre kulturformer. Litteraturmiljøet er på jakt etter et Litteraturens hus, men de ønsker en lokalitet nærmere sentrum. Krefter innen dansemiljøet har også vurdert Rosendal som arena, uten at det har kommet noe konkret ut av det. Ut i fra dimensjonene på huset er tanken på Rosendal som et kulturelt flerbrukshus interessant.

Trondheim filmklubb leier kontorer samt tilgang på fellesarealer og sal. Avtalen gir Trondheim filmklubb rett til å gjøre egne avtaler med andre filmrelaterte prosjekter og virksomheter som for eksempel Minimalen, Cinemateket og barnefilmklubben. Disse prosjektene/virksomhetene betaler sin del av leien til filmklubben.

Trondheim filmklubb leier kontorer i 2. etasje og har rett til bruk av salen til faste filmvisninger en hel uke pr. semester. Leien filmmiljøene betaler for sine kontorer, er under markedsnivå og inkluderer fri bruk av salen til sine filmvisninger.

Ved et eventuelt salg vil filmmiljøets kontorplasser og aktiviteter på Rosendal teater måtte avvikles. Trondheim filmklubb hadde kontrakt for leie av kontorer og kinosal til 1. mai 2009. Kontrakten er forlenget til 1. september 2009 og opphører da.

Trondheim kino har vurdert om det er mulig å bruke Rosendal teater som avlastningssal under en eventuell forestående ombygning på Prinsen. De har også diskutert utvikling av Rosendal som *Arthaus* eller et historisk films hus.

Som avlastningskino kan det være aktuelt for Trondheim kino å leie Rosendal teater fra slutten av 2010 og 1½ - 2 år framover. Dette forutsetter at de branntekniske avvikene er lukket, samt at det er en plan for drift før og etter den perioden Trondheim kino leier. Ideen om en framtidig løsning for Rosendal som Arthaus/filmhus er ikke utredet. Dette vil kreve økonomi, først og fremst til den kulturfaglige utredningen, men kanskje mest til å

Trondheim kommune

utrede hva som kan og må gjøres med selve bygningen. Rådmannen ønsker imidlertid ikke å iverksette en kosnadskrevende utredning om det ikke er sannsynlig at kommunen kan ha økonomi til å iverksette noe av det som utredningen konkluderer med. I en eventuell utredningsperiode vil huset måtte stå avstengt, noe som igjen fører til forringelse av bygningen.

For Trondheim kino og filmmiljøene generelt kan det være en løsning at en privat eier kjøper Rosendal teater for så å sette huset i stand og leie det ut til filmformål. En del av filmaktørene vil være i stand til å betale husleie som vil kunne forrente disse investeringene, mens andre vil være avhengig av støtte fra en eller flere offentlige aktører for å kunne betjene en husleie på markedsnivå.

Salg av Rosendal teater

Eiendomsmegler 1 Næring har verdivurdert Rosendal teater og satte våren 2008 en prisantydning på kroner 5 millioner. I dag sier megleren at prisantydningen kan bli satt en god del lavere på grunn av den negative utviklingen i realøkonomien. Kjøper vil måtte påregne vesentlige kostnader til oppgraderinger og vedlikehold.

Følgende er uttalt fra Byantikvaren i forbindelse med et eventuelt salg av Rosendal teater:

”Rosendal er i dag den eneste av Trondheims gamle kinobygninger som ikke har gjennomgått omfattende endringer. Bygningen er blant annet av denne grunn utvilsomt både et viktig kulturminne og et kulturhus av stor verdi og betydning i og for byen. Dette tilsier klart at den bør behandles som sådan og at eiendommen må presenteres slik den fremstår og ikke som potensiale for helt andre bruksformål.

Så lenge det ikke foreligger fredning av bygningen (noe som neppe er eller vil bli aktuelt) er det med hjemmel i Plan- og bygningsloven normalt ikke anledning til å stille særskilte krav vedrørende behandlingen av interiørene.

Derimot av eksteriøret; der byantikvarens vurdering for eksempel vil være at det ikke kan tilrås godkjent innpassing av flere vinduer etc. - dette da med hjemmel i PBLs § 92, en lovbestemmelse som gir bygningsmyndigheten mulighet for å sikre bevaring av vesentlige arkitektoniske og historiske verdier i en bygnings eksteriør.”

Alternativer til salg

Midlertidig utleie

Det kan være en mulighet at 1. etasje i Rosendal teater leies ut midlertidig til en leietaker som tar ansvar for drifting av pub/serveringsdel og sal, men da må Trondheim kommune ta ansvaret for den økonomiske risikoen for eventuelle utgifter hvis noe går i stykker. Utleietiden fram til desember 2010 kunne da Trondheim kommune sammen med de aktuelle kulturmiljøene benytte til å vurdere og utrede mulig ombygging av Rosendal teater for å tilpasse seg filmmiljøene og eventuelt andre miljøers behov. Det frarådes imidlertid at kommunen blir sittende med ansvaret for eventuell teknisk svikt i leieperioden. Utleie til kr 30 000,- pr mnd. har forgjeves vært forsøkt. Det er vanskelig å drive eiendommen med normal økonomisk avkastning i den forfatning eiendommen fremstår i dag.

Langtidsutleie

Rosendal teater kan i sin helhet leies ut i 10 år. Alt ansvar for innvendig og utvendig vedlikehold og drift legges da på leietaker.

Kulturmiljøenes planer for Rosendal blir dermed skjøvet ut i tid, noe som muligens kan være en fordel med

Trondheim kommune

tanke på et eventuelt kommunalt bidrag. Den nye leietakeren vil stå fritt til å framleie lokaler til Trondheim filmklubb.

Det er ikke hensiktsmessig for kommunen å binde seg for en ti års utleie-periode. Det bør ikke være en kommunal oppgave å drive kommersiell langtidsutleie.

Avstenging

Rosendal teater kan avstenges. Trondheim kommunes avtale med Trondheim filmklubb må da sies opp. Ved en slik løsning kan de forskjellige kulturmiljøene fortsatt jobbe med sine forslag til bruk av Rosendal. Eiendommen kan imidlertid ytterligere verdiforringes i perioden.

Konklusjon

Det er med beklagelse at rådmannen av økonomiske grunner foreslår salg av Rosendal teater.

Rosendal er et viktig kulturhistorisk bygg som fortsatt kan fylle en kulturpolitisk rolle, enten som filmens hus eller som et kulturelt flerbrukshus. Et salg av Rosendal vil i første rekke ramme leietakerne fra filmmiljøet og Trondheim kino sine behov for en avlastningskino.

Ut i fra dagens og de kommende årenes økonomiske situasjon ser ikke rådmannen noen mulighet for å investere det som er nødvendig for å sette Rosendal teater i tilfredsstillende driftsmessig stand.

Rådmannen anbefaler at Rosendal teater selges på det åpne marked.

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 03.06.2009

Elin Rognes Solbu
kommunaldirektør

Tone Valmot
eiendomsutvikler

Vedlegg: Kartutsnitt målestokk 1:500