

Saksframlegg

ARBEIDERFORENINGEN - KONGENS GATE 19 - KOMMUNAL OVERTAKELSE

Arkivsaksnr.: 06/6102

Forslag til vedtak:

Trondheim Kommune ønsker, etter innspill fra Trondheim Arbeiderforening, å overta eiendomsretten til Kongens gate 19. Forhandlinger med Trondhjems Arbeiderforening forutsettes slutført med positivt resultat.

Trondheim kommune tilbyr å overdra eiendommen under følgende betingelser:

- Kommunen overtar evt utløser eksisterende gjeld på overdragelsestidspunktet, ca 2,9 mill.
- Kommunen foretar nødvendige strakstiltak (som beskrevet i saken) innen utgangen av 2007
- Kommunen forplikter seg til også i fremtiden å anvende deler av huset til kulturformål (den delen av huset som i dag blir benyttet til dette formålet).
- Arbeiderforeningen skal vederlagsfritt få stilt kontorarealer til disposisjon.
- Kommunen skal som eier ha som mål å utvikle og gjennomføre prosjekt for total rehabilitering og modernisering av bygningen slik at den tilfredsstiller krav til kulturproduksjon og moderne fasiliteter for brukere og publikum.

Trondheim Arbeiderforening har klare forventninger mht eiendommens utvikling og framdriften på dette. Arbeiderforeningen avgjør selv om de nevnte betingelser er tilstrekkelig for å overdra eiendommen til Trondheim kommune.

Nødvendige strakstiltak for oppgradering av brannsikring, ventilasjon og tilgjengelighet i samsvar med foreliggende tilstandsvurdering igangsettes og gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 10 mill kroner.

Strakstiltakene og overtakelse av eksisterende gjeld forutsettes finansiert ved låneopptak, til sammen 12,9 mill. Deler av kostnadene knyttet til låneopptaket vil dekkes av leieinntektene, men det er usikkerhet rundt utviklingen av framtidige leieinntekter.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Kongens gate 19 ble oppført som kulturhus av Trondhjems Arbeiderforening i 1878.

Storsalen med plass for inntil 1500 mennesker ble raskt byens storstue og var i lang tid et populært sted for konserter, varietéforestillinger og en rekke andre arrangement.

Så sent som i perioden 1993-1997 ble lokalene benyttet av Trøndelag Teater til store oppsettinger.

Bygningen bærer i dag preg av å være et hus som tiden har løpt fra, og man kan ikke lenger tilby fasiliteter for kulturproduksjon som er konkurransedyktige nok til å sikre et livskraftig og attraktivt underholdningsmiljø.

Bygningen er bygningsmessig i dårlig stand preget av manglende vedlikehold.

Både heis, rullestolstoletter og tilfredsstillende tekniske anlegg mangler, samtidig som avvik i forhold til brannforskriftene medfører redusert publikumskapasitet og bruk av store ressurser til vakthold ved arrangement.

Arbeiderforeningen erkjenner om at store investeringer er nødvendige dersom bygningens funksjon som kulturhus skal sikres videreført.

Dette er et økonomisk og organisatorisk løft arbeiderforeningen ikke kan ta alene, og man vurderer Trondheim Kommune til å være den eneste samarbeidspartner som kan sikre en fremtidig kulturhusfunksjon.

Det er en forutsetning for kommunalt engasjement at kommunen trer inn som eier av Kongens gate 19.

Videre utvikling

Kan Kongens gate 19 gjenoppstå som et attraktivt kulturhus?

Arbeiderforeningen har med støtte fra Norsk Kulturråd fått utviklet en løsning for total rehabilitering av Kongens gate 19 – kfr forprosjekt fra Studio 4 arkitekter av desember 2004.

Prosjektet forutsetter omfattende ombygging, dvs at man ”stripper” bygningen helt og bygger den opp fra bunnen av. Blant annet foreslås riving og gjenoppbygging av dekker i syd-vestre del for å fjerne uhensiktsmessige halvplan og trapper. Prosjektet omfatter også ny hovedtrapp og heis. Utvidelse mot syd inneholder blant annet nytt inngangsparti og kompletterer bygningen mot Repslagerveita.

Prosjektet dokumenterer at det på en elegant måte er mulig å bevare storsal og resten av bygningens særpreg, samtidig som tilgjengelighet og fasiliteter for publikum / brukere blir sterkt forbedret. Totale kostnader for dette prosjektet er anslått til ca 46 mill 2004-kroner.

Strakstiltak

I forbindelse med eventuell overtakelse har Trondheim Kommune høsten 2005 gjennomført en tilstandsvurdering med fokus på et minimum av tiltak som må gjennomføres straks slik at videre drift kan skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Det er blant annet gjort følgende observasjoner:

Trondheim kommune

- bygningen har ikke heis verken for personer eller transport av varer – all transport via trapper
- minimal isolering av storsal og sidesaler i forhold til trafikkstøy
- dispensasjoner i forhold til branntekniske krav
- ikke toalett for rullestolbrukere – øvrig sanitæranlegg har nådd sin levetid
- bygningen har ikke ventilasjonsanlegg
- elektrotekniske anlegg har nådd sin levetid
- manglende bygningsmessig vedlikehold

Følgende tiltak må gjennomføres straks etter en eventuell kommunal overtakelse:

- etablering av vare-/personheis fra kjeller til 3.(4).etg. dels av hensyn til tilgjengelighet for bevegelseshemmede og dels for transport av blant annet sceneutstyr
- etablering av handikoptoalett.
- implementering av brannverntiltak i samsvar med pålegg fra Trondheim Brann- og Redningstjeneste, dvs branncelledeling, rømningsveier, sprinkleranlegg på loft etc.
- installasjon av ventilasjonsanlegg som minimum dekker hoved- og sidesaler samt hovedtrapp.
- noen bygningsmessige utbedringer

Tiltakene vil kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 10 mill kroner. De vil gi noe bedre tilgjengelighet, innvendig kommunikasjon og inneklima, men løser ikke øvrige behov for bedring av fasiliteter for publikum og brukere.

Mulighet for trinnvis ombygging

Det har vært en forutsetning at gjennomføring av strakstiltak skal være første trinn i rehabilitering av Kongens gate 19.

Foreslåtte tiltak for brannsikring, ventilasjonsanlegg for storsal og sidesaler, samt diverse bygningsmessige forbedringer vil i denne sammenhengen kunne være permanente løsninger.

Etablering av optimale adkomstforhold og plassering av heis forutsetter imidlertid at store deler av en total rehabilitering må igangsettes. Dette vil i sin tur generere nybyggkrav til bygningsmessige og tekniske løsninger for hele bygningen. Et eventuelt byggetrinn 1 vil da måtte utgjøre store deler av en total rehabilitering og forutsetter investeringer i størrelsesorden 40 mill kroner.

Som strakstiltak vil plassering av heis derfor måtte bli en midlertidig løsning.

Økonomiske forutsetninger

I dag er Arbeiderforeningen ansvarlig for alle huseiers plikter og kostnader. Ansvarlig for selve utleien av kulturlokalene er organisert gjennom et eget selskap; Byscenen as. I selskapet eier Arbeiderforeningen 52% av aksjene. De resterende aksjene er eid av Trønderoperaen og Trønderlyd. Dagens kostnader til eiendomsforvaltningen er stort sett dekket av leieinntekter fra næringsarealer i 1.etg. Byscenen as betaler i dag kun 50 000 for leie av "kulturarealene". Byscenen as betaler for egen regning kostnader direkte knyttet til utleien (vakthold og renhold). Tradisjonelt har leieinntektene til Byscenen As vært på ca 100 000 pr år. I inneværende år har det vært en positiv utvikling på dette. Anslått leieinntekter i 2005 er på ca 300 000 (brutto før kostnader ifm utleie). Det antas derfor at kulturdelen i framtiden vil kunne dekke større andeler av kostnadene til eiendomsforvaltningen.

Trondheim kommune

Låneopptak:

Som tidligere nevnt vil en investering på rundt 10 mil være nødvendig for å få huset i forskriftsmessig stand. I tillegg er det en forutsetning at Trondheim kommune overtar eksisterende gjeld. Arbeiderforeningen har en restgjeld til banken på ca 2 mill. I tillegg er det internt tatt opp lån fra foreningens fond / driftskonto tilknyttet trygdeboliger som er eid av arbeiderforeningen. Følgende poster må dekkes av låneopptak:

<u>Lånebehov</u>	
Lån bank	2 000 000
Lån Trygdeboligens utbygningsfond	715 666
Lån Trygdeboligens driftskonto	207 516
Nye investeringer	10 000 000
Sum gjeld etter utbedring	12 923 182

Årlige inn- og utbetalinger:

Tabellen nedenfor viser dagens kostnad- og inntektsnivå samt kostnader knyttet til låneopptak. Forvaltning og energikostnader er hentet fra Arbeiderforeningens budsjett mens drift og vedlikeholdsnivået er lagt på et minimumsnivå. Det er usikkerhet rundt disse estimatene, og på lengre sikt vil et høyere vedlikeholdsnivå være nødvendig dersom ikke verdien i eiendommen skal forringes. Det er forutsatt 5 rente og 25 års nedbetaling av samlet låneopptak (13 mill). Det er ikke lagt inn kostnader til renhold, da dette dekkes fra Bysenen as.

Leieinntekter næringsbygg	616 000
Dagens leieinntekter fra Bysenen as	50 000
<u>Estimerte leieinntekter *)</u>	<u>200 000</u>
<u>Sum leieinntekter i dag</u>	<u>866 000</u>
Forvatningskostnader	111 000
Energi	160 000
Drift / vedlikehold	200 000
Renter / avdrag	912 000
<u>Estimerte kostnader *)</u>	<u>50 000</u>
<u>Sum årlige utbetalinger</u>	<u>1 433 000</u>
<u>Underdekning dagens leienivå</u>	<u>567 000</u>

Som tabellen viser er det i dag en underdekning på 567 000.

Årlige leieinntekter fra Bysenen as til arbeiderforeningen er i dag på kun 50 000. Som tidligere nevnt har det siste året vært en positiv utvikling på utleie av kulturarealer, også slik som arealene er i dag (med vanskelig tilgjengelighet pga manglende heis etc). De punktene som i tabellen er merket med *) representerer den positive økningen av leieinntekter på huset (i 2005), men som ikke vises i Arbeiderforeningens regnskap (se punkt økonomiske forutsetninger om forholdet mellom Arbeiderforeningen og Bysenen as). Linjen estimerte kostnader er stipulerte direkte kostnader knyttet til denne mer utleien (renhold, vakthold).

Det er grunn til å anta at økte leieinntekter pga bedre tilgjengelighet og bedre ventilasjon etc ytterligere vil øke leieinntektene. *Hvorvidt økningen vil være tilstrekkelig til å dekke inn utbetalinger knyttet til låneopptak, er usikkert. Dersom dette ikke skjer vil det medføre kommunal subsidiering av driften.*

Trondheim kommune

Framtidige leietakere

Det er først og fremst temporære leietakere som vil være ønskelig dersom huset skal fungere som kulturhus for alle. Musikkteatret er en slik temporær leietaker som har behov både i forhold til produksjon og forestilling. Dansemiljøet og frigruppe miljøet i Trondheim er på jakt etter lokaler for preproduksjon av forestillinger.

Det er også et potensiale i at byens festivaler i større grad enn tilfellet er i dag, benytter lokalene. Byens kor, korps og orkestre kan ikke benytte Olavshallen på grunn av høye leiekostnader. Musikkrådet kan derfor bli en viktig samarbeidspartner.

Konklusjoner

Kongens gate 19 har potensial til å kunne bli et moderne kulturhus. Dette forutsetter gjennomføring av omfattende ombyggingsarbeider.

Det er pr i dag ikke rom innenfor investeringsrammene til en omfattende ombygging og rehabilitering. Det er nødvendig å gjennomføre strakstiltak for å sikre at videre drift kan skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Noen av disse tiltakene vil måtte bli midlertidige, slik beskrevet over.

Trondheim kommune tilbyr Arbeiderforeningen å overdra eiendommen under følgende betingelser:

- Kommunen overtar evt utløser eksisterende gjeld på overdragelsestidspunktet, ca 2,9 mill.
- Kommunen foretar nødvendige strakstiltak som beskrevet innen utgangen av 2007
- Kommunen forplikter seg til også i framtiden og anvende deler av huset til kulturformål (den delen av huset som i dag blir benyttet til dette formålet).
- Arbeiderforeningen skal vederlagsfritt få stilt kontorarealer til disposisjon.
- Kommunen skal som eier ha som mål å utvikle og gjennomføre prosjekt for total rehabilitering og modernisering av bygningen slik at den tilfredsstillende krav til kulturproduksjon og moderne fasiliteter for brukere og publikum.

Trondheim Arbeiderforening har klare forventninger mht eiendommens utvikling og framdriften på dette. Arbeiderforeningen avgjør selv om de nevnte betingelsene er tilstrekkelig for å overdra eiendommen til Trondheim kommune.

Rådmannen i Trondheim, 10.02.2006

Gerhard Dalen
kommunaldirektør

Kjell Volden
saksbehandler

Britt Nergård
saksbehandler