

Saksframlegg

Rosendal teater – eiendomsutvikling / salg

Arkivsaksnr.: 09/1078

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre forhandlinger om et direktesalg til takst av Innherredsveien 73, Rosendal Teater, med tredjepart som kan garantere videre drift som film/kulturhus. Eiendommen klausuleres. Avtalen skal godkjennes av formannskapet. Dersom direktesalg ikke blir fremforhandlet, forelegges formannskapet saken på nytt våren 2010 med alternativt forslag.

Eksisterende leieavtale med filmmiljøet forlenges foreløpig med tre måneder.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Saksutredning:

Formannskapet gjorde 23. juni 2009 følgende vedtak i sak 229/09:

Rosendal Teater selges ikke på det nåværende tidspunkt.

- 1. Cinemateket og det øvrige filmmiljøet i midt-Norge må få muligheten til å gjøre ferdig sin utredning rundt samlokalisering før endelig beslutning fattes. Sluttfrist settes til 1. oktober.*
- 2. Det må arbeides videre med muligheten for å få inn en tredje part, som ved en overdragelse kan garantere videre drift som film/kulturhus.*
- 3. Muligheten for tilpasset nybygg i bakkant sør-øst for Rosendal Teater må vurderes.*
- 4. Filmklubben innvilges leiekontrakt ut året.*

I oktober 2009 fikk formannskapet oversendt rapporten:

Rosendal Teater – Filmens hus i Trøndelag. Rapport om samlokalisering av filmmiljøet.

Tilleggsrapport med oppdatering ble sendt formannskapet 12.11.2009.

Avsender er Kosmorama Trondheim Internasjonale Filmfestival, Minimalen Kortfilmfestival, Trondheim Filmklubb, Cinemateket Trondheim, Midtnorsk Filmsenter, Midtnorsk Filmfond og Mid Nordic Film Comission.

Ifølge rapportene er intensjonen å opprette en stiftelse for å eie eller leie og drifte framtidige Rosendal Teater. Tre alternative modeller for eie eller leie er vurdert. Total lånekostnad for en ombygging av Rosendal til et nytt filmhus for Trondheimsregionen anslås av filmmiljøet til 11, 5 mill kr. Grupperingen synes å være avhengig av at en ekstern eier/eiendomsutvikler foretar investeringen. Entra Eiendom har takket nei til samarbeid, men samvirket arbeider videre med å finne andre mulige samarbeidspartnere innenfor eiendomsbransjen. Rådmannen anser ikke Trondheim kommune som en aktuell samarbeidspartner på eiersiden for investeringsprosjektet.

ESA's regelverk for salg av offentlig eiendom og bygninger.

Dersom Trondheim kommune for å ivareta filmmiljøets interesser velger å avhende eiendommen på annen måte enn ved en budrunde på det åpne marked som det ikke er knyttet vilkår til, så bør det før eventuelle salgsforhandlinger finner sted, foretas en uavhengig verdsetting. Denne skal utføres av uavhengig takstmann for å fastsette markedsverdien på grunnlag av alment aksepterte markedsindikatorer og verdsettingsstandarder. Den markedspris som dermed fastsettes, er den minstekjøpspris som kan godkjennes uten at det antas å foreligge statsstøtte.

Takst

En slik verdivurdering foreligger nå fra firma Rambøll, datert 18.12.2009 og følger som vedlegg til saken (minus vedleggsdelen i taksten).

Eiendommen er verdivurdert under to forskjellige forutsetninger:

1. Følgende klausul skal tinglyses på eiendommen:

"Eiendommen skal benyttes til kulturformål og tilknyttet virksomhet, inkludert restaurant/pubdrift. Klausulen kan bare oppheves av Trondheim kommune."

Salgssum for eiendommen, som den står: NOK 0,-

2. Ingen klausulering av eiendommen.

Salgssum for eiendommen, som den står: NOK 3,0 mill.

Eiendommen i klausulert stand kan dermed overdras ved direktesalg til tredjemann for et beløp tilsvarende salgsomkostningene.

Muligheten for tilpasset nybygg i bakkant.

Formannskapet har ønsket en vurdering av dette. I notat fra byantikvaren datert 06.07.09 heter det at bygningens monumentale eksteriørkarakter tilsier at man må vær ytterst varsom med alle former for tilbygging. I det tidligere haveområdet kan lette, frittstående og fortrinnsvis midlertidige strukturer nødvendige for drift av kinobygningen tillates. Men hel eller delvis sammenbygning med den gamle kinobygningen antas uforenlig med målsettingen om å ta vare på bygningen som kulturminne.

Forlengelse av leiekontrakten med Trondheim Filmklubb.

I påvente av en avklaring ved salg eller eventuelt framtidig bruk av eiendommen har kommunens kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold blitt holdt på et minimum. For 4. kvartal 2009 var utgiftene kr 102 273,-, da var utgifter til vedlikehold, uforutsett drift og avskrivninger ikke tatt med.

Leieinntekten pr kvartal er beskjedent, ca kr 15 000,-, hvorav Filmklubben sin husleie utgjør kr 11 000,-. Dersom Filmklubben sin leiekontrakt foreløpig forlenges med første kvartal 2010, vil utgiftsbildet bli minimum det samme for kommunen som i fjerde kvartal 09. Utgiftene er ikke budsjettert. Det er heller ikke avsatt midler til planlagt vedlikehold for 2010. Til orientering anslås løpende kostnader til forvaltning/drift/vedlikehold for kulturhus av middels standard på Rosendal sin størrelse til ca kr 1 022 670,- pr år (jfr Holte nøkkeltall).

I mail datert 30.11.09 ber Trondheim Filmklubb om å få forlenget sin leieavtale med kommunen på minimum et år til 31.12.2010. Leietaker ber om husleiefritak mot å påta seg alle vaktmester- og vedlikeholdstjenester av enkel art.

Konklusjon

Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre forhandlinger om et direktesalg til takst av Innherredsveien 73, Rosendal Teater, med tredjepart som kan garantere videre drift som film/kulturhus. Eiendommen klausuleres. Avtalen skal godkjennes av formannskapet.

Dersom salg ikke blir fremforhandlet forelegges formannskapet saken på ny våren 2010. Formannskapet

Trondheim kommune

vil da måtte vurdere salg på det åpne marked uten klausulering samt økonomiske konsekvenser dersom kommunen alternativt skal beholde eiendommen, herunder avstengning.

Eksisterende leieavtale med filmmiljøet forlenges inntil videre med tre måneder i påvente av at salg av eiendommen kan effektueres. I eventuell ny formannskapssak må det tas standpunkt til Trondheim Filmklubb sin anmodning om et års leie på ekstraordinære vilkår (husleiefritt).

... Sett inn saksutredningen over denne linja

Rådmannen i Trondheim, 21.12.2009

Elin Rognes Solbu
kommunaldirektør

Tone Valmot
eiendomsutvikler

Vedlegg:

1. Kartutsnitt
2. Takst datert 18.12.2009 – uten vedleggsdel