



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Komité for miljø- og samfunnsutvikling	24.11.2021	059/21
Formannskap	01.12.2021	119/21
Kommunestyret	09.12.2021	097/21

Saksbeh.:	Hilde Nygaard	Arkiv:	18/1196	Arkivsaknr.:	K1-611
-----------	---------------	--------	---------	--------------	--------

Kommunens rolle knyttet til fasiliteter i Kulturkvartalet

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Prosjektutredning Kulturkvartalet, datert 17.11.2021.

Vedlegg 2 - KST-sak 79-19 Avklaring av forutsetninger for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter

Orientering 01.12.2021 - Hilde Nygaard.pdf

Notat til kommunestyret på spørsmål stilt i formannskapsmøtet 1-12-21.pdf

Rådmannens INNSTILLING

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 3 i utredningen:
 - Rådhus-Teatret eies og driftes av kommunen som kulturbygg.
 - Kino flyttes ut av Rådhus-Teatret i tråd med utredningen. Etablering og drift av kinosenter skjer i privat regi.
 - Flerbrukssalen eies og driftes av Kongsvinger sentrumshotell AS.
3. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen.

24.11.2021 Komité for miljø- og samfunnsutvikling

Nytt forslag fra Elin Såheim Bjørkli:

Endring i rådmannens forslag punkt 2:

Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal i samarbeid med kulturaktørene, og legge fram modeller som er videre utredet.

Nytt forslag fra Eirik Ross:

Saken utsettes.

Votering:

- Forslaget fra Ross, PP, om utsetting av saken falt med 8 (V 1, KRF 1, FRP 1, SP 1, H 1 og AP 3) mot 3 (PP 1, R 1 og MDG 1) stemmer
- Rådmannens innstilling til punkt 1 ble vedtatt med 8 (V 1, MDG 1, FRP 1, SP 1, H 1 og AP 3) mot 3 (KRF 1, PP 1 og R 1) stemmer
- Forslaget fra Bjørkli, AP, til punkt 2 ble vedtatt med 7 (AP 3, KRF 1, PP 1, R 1 og SP 1) mot 4 (MDG 1, V 1, FRP 1 og H 1) stemmer
- Rådmannens innstilling til punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Komité for miljø- og samfunnsutvikling- 059/21 Vedtak:

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal i samarbeid med kulturaktørene, og legge fram modeller som er videre utredet.
3. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen.

01.12.2021 Formannskap

Nytt forslag fra Thor Ringsbu:

En prosjektutredning som omfatter nedbygging av deler av Byparken til hotell, skrinlegges.

Nytt forslag fra Elin S heim Bjørkli:

Pkt. 2 - Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 2 i utredningen:

- Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret.
- Kongsvinger sentrumshotell AS eier og drifter flerbrukssalen. Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.

Votering:

- Fellesforslaget fra PP og KrF falt med 2 (KRF 1, PP 1) mot 7 (H 1, SP 2, FRP 1, AP 3) stemmer.
- Komiteens innstilling, punkt 1, ble enstemmig vedtatt.
- Forslaget fra Elin S heim Bjørkli, AP, ble satt opp mot komiteens punkt 2. Forslaget fra Elin S heim Bjørkli, AP, ble enstemmig vedtatt.
- Komiteens innstilling, punkt 3, ble enstemmig vedtatt.

Formannskap- 119/21 Vedtak:

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 2 i utredningen:
 - Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret.
 - Kongsvinger sentrumshotell AS eier og drifter flerbrukssalen. Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.
3. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen.

Nytt forslag fra Eirik Ross:

Forslag fra Pp og KrF. En prosjekt utredning som omfatter nedbygging av deler av byparken til hotell, skrinlegges. Det kan arbeides videre med planlegging av nye kulturbygg knyttet til Rådhus-teateret.

Nytt forslag fra Tommy Smedtorp:

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Ut i fra kommunens økonomiske handlingsrom forkastes modell 1
3. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal innenfor rammene av modell 2 og 3.
4. En eventuell investering må ses i sammenheng med finansreglementets økonomiske handlingsregler.
5. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen

Nytt forslag fra Elin Såheim Bjørkli:

Arbeiderpartiet opprettholder forslaget som ble vedtatt i Formannskapet 01.12.2021:

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 2 i utredningen:
 - Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret.
 - Kongsvinger sentrumshotell AS eier og drifter flerbrukssalen.Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.
3. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen.

Votering:

- Forslaget fra Eirik Ross, PP, og Thor Ringsbu, KrF, falt med 9 (PP 3, KRF 1, SV 2, R 1, MDG 1, SP 1 - Berg) mot 24 (H 4, SP 8, FRP 2, AP 10) stemmer.

Formannskapets innstilling ble satt opp mot forslaget fra Tommy Smedtorp, SP.

- Formannskapets innstilling ble vedtatt med 17 (AP 10, PP 3, SV 2, R 1, V 1) mot 16 (H 4, SP 8, FRP 2, MDG 1, KRF 1) stemmer.

Kommunestyret- 09/21 Vedtak:

1. Kommunestyret ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell.
2. Kommunestyret ber rådmannen jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 2 i utredningen:
 - Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret.
 - Kongsvinger sentrumshotell AS eier og drifter flerbrukssalen.Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.

3. Det skal ikke jobbes videre med ideen om Bygarasje som en del av prosjektutviklingen.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kommunestyret fattet følgende vedtak 20/6-19 i sak 70/19:

Kommunestyret legger følgende forutsetninger til grunn for videre utvikling av et byhotell med tilhørende fasiliteter:

1. *Det skal jobbes videre med ideen om bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om dette kan bli en løsning som utløser flere synergier. En bygarasje må sees i sammenheng med reduksjon av overflateparkering og frigjøring av tomtearealer.*
2. *Det skal vurderes en løsning med en firesals kinoløsning som kan ligge uavhengig, men nært Rådhus-teatret. Antall kinosaler skal vurderes i forhold til kommunens, innbyggernes og hotellets behov og i lys av kommunens økonomiske handlingsrom. Selv om et slikt kinosenter kan ligge uavhengig av Rådhus-Teatret må det sees på om det er mulig å hente ut synergier med de investeringer som allerede er gjort i Rådhus-Teatret knyttet til kiosk og toaletter.*
3. *Investeringene knyttet til en oppgradering av Rådhus-Teatret skal kvalitetssikres slik at det tilrettelegges for kulturlivets behov, samtidig som synergier opp mot hotellets behov skal klarlegges.*
4. *Løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunes og kulturlivets behov skal videreutvikles.*
5. *Det skal jobbes videre med en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg som består av konferanse og kino der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut eller overdra konferansedelen til hotellet. Det forutsettes her vederlag til markedspris. Konsekvenser knyttet til leie kontra salg av konferansedelen i forhold til merverdiavgiftskompensasjonsloven og lov om merverdiavgift må vurderes nærmere før endelig modell fastsettes. De ulike modellene for eierskap/utleie konsekvensutredes med fordeler og ulemper for hver enkelt modell.*
6. *Økonomiske vurderinger knyttet til investeringer og drift av både kinosenter, flerbrukssal, oppgradering av Rådhus-Teatret, parkeringsløsning og teknisk infrastruktur må kvalitetssikres som en del av prosjektutviklingen, og i et tett samspill med både utbygger og driver av hotellet. Kommunens økonomiske utfordringer framover er store, og intensjonen rundt en slik dialog skal være at utbygger av hotellet skal ta sin andel av kostnader til bygg, parkering og teknisk infrastruktur.*
7. *Vurderinger knyttet til kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser knyttet til et byhotell med tilhørende fasiliteter må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.*

Etter kommunestyrets vedtak har de private aktørene fått på plass en fremtidig driver av hotellet, og konseptet er videreutviklet i samarbeid med aktørene innenfor rammene kommunestyret ga. Som et ledd i prosessen har det også vært dialog med kulturlivet med tanke på lag og foreningers og eksterne leietageres behov for lokaler til øving og forestillinger.

Formannskap, planutvalg, komite og gruppeledere fikk en presentasjon fra Kongsvinger sentrumshotell i mars 2021 som ga et bilde av hvor prosjektet sto da. Prosjektutviklingen har fortsatt etter dette, og konseptet er videreutviklet for finne best mulig løsninger og synergier.

Som grunnlag for den politiske saken som var til behandling i 2019 ble det laget en egen utredning som belyste potensialet i en framtidig løsning hvis man bygger de fasilitetene som ble skissert, Kulturkvartalet i Kongsvinger – regionalt kultursenter, 04.06.2019.

Denne utredningen er nå revidert for å fange opp endrede forutsetninger og for å svare ut de forutsetningene som kommunestyret vedtok i 2019, se vedlagte rapport «Prosjektutredning Kulturkvartal 2021». I tillegg til at selve konseptet er videreutviklet er det gjort en ny vurdering rundt

det kino- og kulturfaglige innholdet og markedsperspektivet i et fremtidig regionalt kulturkvartal. Det er også konkretisert hvilke premisser som må legges til grunn for at dette skal fungere best mulig. Konseptet er videreutviklet, og man har også kommet et steg videre for å estimere økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette er også synliggjort i revidert utredning. Det er også beskrevet hvordan ulike eiermodeller slår ut knyttet til lov om offentlig anskaffelser og mva.

Dette omfattende materialet er et viktig grunnlag når rådmannen nå fremmer en sak til kommunestyret med anbefalinger knyttet til sentrale deler i kommunestyrets bestilling.

Kommunestyret inviteres i denne fasen ikke til å fatte bindende beslutninger verken om løsninger eller økonomi/finansiering. Kommunestyret vedtok i juni 2018, sak 60/18 at eventuelt vedtak om faktisk realisering først vil komme når alle forhold rundt saken er belyst. Dette gjelder både planmessige, kulturfaglige og økonomiske konsekvenser. Denne saken belyser i all hovedsak de to siste perspektivene.

Kommunestyret har i sitt vedtak i juni 2019 vært tydelig på at vurderinger knyttet til kommunens eventuelle forpliktelser må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, et perspektiv som er løftet inn i denne saken.

Av hensyn til videre utvikling av prosjektet mener rådmannen det er viktig med en runde nå for å få ytterligere politiske avklaringer rundt kommunens rolle knyttet til kino/kulturfasiliteter og bygarasje slik at man jobber innenfor det mulighetsrommet som kommunestyret ser på som interessant basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Fasiliteter i et framtidig Kulturkvartal

Kongsvinger kommune har ved flere anledninger vurdert et nytt regionalt kulturhus for Kongsvingerregionen uten at dette har kommet til realisering. Siste gang i 2010 der man så på et konsept med hotell, rådhus og regionalt kulturhus. Prosjektet ble imidlertid aldri realisert.

I forrige kommunestyreperiode ble private aktører utfordret av politisk og administrativ ledelse om å se nærmere på muligheten for å realisere et sentrumshotell i Kongsvinger. De private aktørene tok tak i utfordringen, og våren 2018 kom de med ideen om etablere et nytt sentrumshotell med konferanse- og kinofasiliteter langs Storgata og Teatergata. Idéen fra de private aktørene er å kombinere fasiliteter for hotellet med fasiliteter knyttet til kultur. Som beskrevet i sak 60/18 er dette synergier som er interessant å se nærmere på for å se om det kan bidra til å bygge opp under et regionalt kulturhus.

Oppdatert utredning belyser de utfordringer man i dag har med kun én sal i Rådhus-Teatret og hvilke muligheter som kan utløses hvis man kan avlaste denne salen med flere kinosaler. Det er også sett på hva som skal til for å skape et moderne kinosenter, og hvilken nytte kulturlivet, kommunen og hotellet kan ha av en flerbrukssal. Utredningen har også sett på fremtidige driftsutgifter og driftsinntekter i et nytt regionalt kulturhus samt reviderte investeringskostnader til både nytt kinosenter, flerbrukssal og en oppgradering av Rådhus-teatret. Det vises i sin helhet til rapporten.

Kommunestyret har i sitt vedtak fra juni 2019 bedt om at man i det videre arbeidet skal vurdere ulike modeller knyttet til flerbrukssalen. Man skal vurdere en modell der kommunen blir byggherre for et separat bygg bestående av flerbrukssal og kino, og der kommunen enten skal eie bygget og delvis leie ut, eller overdra flerbrukssalen til eierne av hotellet forutsatt vederlag til markedspris. I prosessen etter 2019 er det også diskutert andre modeller som rådmannen mener er viktig å belyse, og som formannskapet har signalisert at de ønsker skal utredes.

I utredningen er derfor følgende modeller vurdert:

- *Modell 1: Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret, flerbrukssal og kinosenter.* Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en langsiktig forpliktende leieavtale med Kongsvinger sentrumshotell AS som sikrer hotellet bruk av flerbrukssalen, og som samtidig bidrar til å redusere kommunens utgifter.
- *Modell 2: Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret. Kongsvinger sentrumshotell AS eier og drifter flerbrukssalen.* Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.
- *Modell 3: Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret som rent kulturbygg. Kinodriften overtas av private aktører. Flerbrukssalen eies og driftes av Kongsvinger sentrumshotell AS.* Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.

De ulike modellene har ulike konsekvenser knyttet til lov om offentlig anskaffelser, lov om merverdiavgift, lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, tilskuddsmuligheter, og økonomi. Risikobildet for kommunen vil også variere med de ulike modellene. Dette er nærmere beskrevet i rapporten.

Vurdering:

Rådmannen synes det er positivt at utbyggere ser et potensiale for å bygge et byhotell med tilhørende funksjoner i Kongsvinger. Dette er noe byen og regionen har behov for fordi det vil bidra til å styrke Kongsvinger som reiselivs- og konferansedestinasjon samtidig som et hotell og kulturfasiliteter i sentrum vil bidra til å skape et mer levende bysentrum.

Etablering av et hotell med kino- og konferansefasiliteter i Byparken har skapt engasjement i Kongsvingersamfunnet, og det er bra. De aller fleste ønsker et nytt sentrumshotell velkomment, det er i all hovedsak lokaliseringen som skaper debatt.

Kommunestyret fattet i juni 2018 et vedtak om at det kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i Byparken. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle forhold rundt saken er belyst. Rådmannen mener utredningen som nå foreligger gir et godt bilde på effekten av et utvidet Kulturkvartal og hvilke synergier som kan ligge i prosjektet. Dette er viktig kunnskap som må være en del av det totale beslutningsgrunnlaget når kommunestyret etter hvert skal fatte et endelig vedtak rundt en eventuell realisering.

Denne saken dreier seg om å få politiske signaler på hvilken rolle Kongsvinger kommune skal ha til de fasilitetene som ligger i konseptet knyttet til kulturformål og parkeringsløsning. Det er lagt vekt på å svare ut de problemstillingene som kommunestyret reiste i sitt vedtak i 2019. Spørsmål rundt opparbeiding av infrastruktur og uteområde er ikke med i utredningen. Dette er naturlige elementer i den videre prosjektutviklingen og vil inngå i det samlede beslutningsunderlaget til slutt. Nå er det viktigst å få en avklaring av kommunens rolle knyttet til hovedfasilitetene i konseptet.

Synergier og sambruk er viktige stikkord i denne saken. For å få en god diskusjon rundt dette er man avhengig av en tett og god dialog mellom kommunen, utbygger og hoteldriver. Etter kommunestyrevedtaket i juni 2019 har de private aktørene fått på plass en fremtidig driver av hotellet, og rådmannen er fornøyd med at konseptet er videreutviklet i samarbeid med aktørene innenfor de forutsetningene som kommunestyret ga.

Utredningen får på en god måte fram det potensialet som ligger i konseptet med oppgradert Rådhus-Teater, nytt flerkinoanlegg og en flerbrukssal innenfor et konsentrert område. Her ligger det mange synergier, og rådmannen er trygg på at konseptet vil bidra til å styrke Kongsvingers regionale rolle på kulturområdet samtidig som det vil gi grobunn for et byhotell med mange aktiviteter. Utredningen belyser også økonomiske ringvirkninger mot øvrig næringsliv, effekter som rådmannen ser som interessant i en helhetlig samfunnsmessig perspektiv.

Rådmannen merker seg også at driver av hotellet er opptatt av å skape et hotell som bidrar til byliv og at det skal være et åpent hotell som blir en møteplass for alle typer anledninger. En slik filosofi er viktig for å skape liv i sentrum.

Med de fasilitetene det nå planlegges for vil Kulturkvartalet kunne få følgende tilbud:

- Rådhus-Teatret med øvinger, arrangementer og opplevelser
- Flersals kino med konferanse og arrangementsmuligheter
- Flerbrukssal med mulighet for øvinger og arrangementer
- Kroa med flerbruksmuligheter, utstilling, møter etc
- Bibliotek
- Scene U
- Fritidsklubb i Rådhuset
- Frivilligsentralen
- Byscene
- Bypark
- Kongsbadet
- Hotell med serveringsmuligheter

I tillegg til dette har Rådhuset en festsal som i dag benyttes til møter, og en kantine for kommunalt ansatte som kan leies ut til lukkede arrangement. Det er også mange eksisterende tilbud i nærområdet som sammen med disse fasilitetene vil bidra til å skape attraktive målpunkt i nærheten av hverandre.

Parallelt jobbes det aktivt med å oppgradere byens byrom og øke fortettingen i sentrum slik at byen framstår med gode, urbane kvaliteter.

Målet er at et godt utbygget kultur- og servicetilbud i kombinasjon med attraktive byrom vil øke folks ønske å bruke sentrumsområdet mer enn de gjør i dag. Rådmannen tenker at dette er viktige grep for å bygge opp under kommuneplanens mål om at Kongsvinger skal ha et urbant sentrum som oppfordrer til byliv.

Rådmannen ser potensialet som ligger i de fysiske strukturene som planlegges og skulle gjerne hatt økonomisk handlefrihet til å bidra så mye som mulig. I tråd med kommunestyrets vedtak i 2019 er rådmannen imidlertid opptatt av å vurdere kommunens økonomiske forpliktelser knyttet til dette prosjektet i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover.

En oppgradering av Rådhus-Teatret, ny firesals kinoløsning og en flerbrukssal, som beskrevet i rapporten, vil kreve en samlet investering på rundt 163 millioner kroner til bygg og inventar. I tillegg vil det komme investeringer knyttet til teknisk infrastruktur og opparbeiding av utearealer som det ikke er gjort anslag på enda. Rådmannen er også opptatt av å følge opp kommunestyrets vedtak fra 2019 og fortsette dialogen med utbygger av hotellet slik at de tar sin andel av kostnader til både bygg, parkering og teknisk infrastruktur. En konstruktiv dialog rundt dette vil være en sentral del av videre prosjektutvikling.

Tabell 1: Sum investeringer der det er hensyntatt tilskudd på 10 mill fra fylkeskommunen til Rådhus-Teatret. Alle tall eks mva.

	Bygg	Inventar
--	------	----------

Rådhus-Teatret	48 000 000	4 000 000
Firesals kino	62 800 000	10 101 000
Flerbrukssal	32 800 000	5 000 000
SUM	143 600 000	19 101 000

Årlige merutgifter for kommunen vil være en sentral faktor i diskusjonen rundt kommunens rolle i prosjektet. I et slikt totalbilde må også driftsutgifter og driftsinntekter være med. De årlige merutgiftene for kommunen vil også være avhengig av hvilken eiermodell man legger til grunn. En samlet vurdering av de økonomiske konsekvensene for Kongsvinger kommune i de ulike modellene er vist i kapittel 8 i utredningen, og oppsummert nedenfor.

I modell 1 er det forutsatt at kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret, flerbrukssal og kinosenter og at Kongsvinger sentrumshotell AS bidrar med leieinntekter tilsvarende 50% av de totale kostnadene knyttet til flerbrukssalen. Årlig merutgift for Kongsvinger kommune vil i en slik modell bli rundt 2,8 mill kroner.

I modell 2 er det forutsatt at Kongsvinger kommune eier og drifter Rådhus-Teatret og kinosenteret, men at Kongsvinger sentrumshotell AS eier og driver flerbrukssalen. Årlig merutgift for Kongsvinger kommune vil i en slik modell bli rundt 1,9 mill kroner.

I modell 3 er det forutsatt at Kongsvinger kommune eier og driver Rådhus-Teatret og at Kongsvinger sentrumshotell eier og drifter flerbrukssalen. Kinodriften overlates til private aktører. Årlig merutgift for Kongsvinger kommune vil i en slik modell bli rundt 2,6 mill kroner.

I modell 3 mister kommunen inntektene knyttet til kinodriften som ligger inne som en driftsinntekt i de andre to modellene. Rådmannen vil også presisere at det som grunnlag for disse økonomiske vurderingene for denne modellen ligger til grunn at det etableres i kinosenter som gjør at kinovirksomheten kan flyttes ut av Rådhus-Teatret. Dersom det ikke skjer vil man ikke få ut det inntekspotensialet som er vist for Rådhus-Teatret.

Kongsvinger kommune har fått innvilget et tilsagn fra den gang Hedmark fylkeskommune om 10 mill kroner i tilskudd til oppgradering av Rådhus-Teatret i forbindelse med utvikling av Kulturkvartalet. Det må eventuelt sjekkes ut at dette tilsagnet fremdeles gjelder gitt at man lander på en modell der kommunen ikke skal ha noen rolle knyttet til flerbrukssal/kinosenter.

Vurderinger knyttet til Rådhus-Teatret

En viktig brikke i det foreslåtte konseptet er et oppgradert Rådhus-Teater.

Erfaringen med kino og kulturarrangementer i samme sal viser at det planleggings- og bemanningsmessig fungerer, men kapasiteten i salen er en begrensning. Ved at Rådhus-Teatret er den eneste kinosalen medfører det at kommunen må takke nei til leieforespørsler fra både lokale og kommersielle aktører, og filmene får kortere oppsetningstid.

Rådmannen ser potensialet som ligger i å flytte kinotilbudet ut fra Rådhus-Teatret. Da vil andre kulturaktiviteter overta brukstiden i salen. Det vil bli bedre muligheter for øvelse, produksjon og forberedelse for kulturlivet. Det vil bli større muligheter for å ha arrangementer og det vil bli bedre muligheter for å ha besøk av turnerende grupper og artister. Som beskrevet i utredningen vil det også gi rom for helt nye typer arrangement som for eksempel direkteoverføring av opera, teater, sportsarrangement og E-sport – gaming. I tillegg mener rådmannen det vil være en styrke for driver av hotellet å vite at man har sikrere tilgang til en sal som rommer opp mot 480 personer. Dette gir en unik mulighet for hotellet å gjennomføre større arrangement noe som kan bidra til å utvide perspektivet på type tilstelninger.

Rådhus-Teatret har imidlertid noen funksjonelle mangler i forhold til de krav som stilles til en

formidlingsarena når det gjelder standard og utrustning. Kulturlivet har ofte mange deltagere, dette stiller krav til plass i garderobes, bakscenerealer osv. Publikum ønsker fasiliteter både i salen og i myldrearealene.

For å tilrettelegge for en moderne formidlingsarena har derfor rådmannen i sitt forslag til økonomiplan foreslått 48 mill kroner eks mva til både bygningsmessige oppgraderinger og utstyr i Rådhus-Teatret i 2025/2026. Kommunen har fått tilsagn om 10 mill kroner fra fylkeskommunen til oppgradering av Rådhus-Teatret. Hensyntatt tilskuddet samt driftssiden og eksisterende utgifter knyttet til Rådhus-Teatret vil dette gi en årlig merutgift for kommunen på rundt 2 mill kroner. Hvis rådmannens forslag til økonomiplan blir vedtatt vil kommunen gjennom dette prosjektet bidra til et stort løft på en av de viktige brikkene i Kulturkvartalet.

Vurderinger knyttet til flerbrukssal

Kommunestyret ba i 2019 om at en løsning med en flerbrukssal/konferansesal som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunens og kulturlivets behov skulle videreutvikles. Det har derfor vært dialog med både driver av hotellet og kulturlivet for å avklare felles interesser og krav knyttet til en slik løsning. Dette inkluderer også en vurdering av det romprogrammet som lå til grunn for utredningen i 2019.

En flerbrukssal er interessant for både konferanser, banketter og større møter, og vil samtidig være egnet for kulturaktiviteter. Salen vil kunne bli aktuell til øvelser fortrinnsvis i tilknytning til forestillinger, konserter, scenekunst (kabareter), barneteater og arrangementer som ikke krever mye utstyr. Rådmannen ser at salen vil kunne ha en funksjonsdeling med Rådhus-Teatret som fortsatt vil være byens arena for de store kulturarrangementene.

Dialogen viser at det er sammenfallende behov knyttet til romprogrammet sett fra hotellets og kulturlivets ståsted. En konferansesal og en kultursal har samme behov med hensyn til volum, takhøyde, akustikk, scenemekanikk og enkel logistikk, og uavhengig av eiermodell anbefaler rådmannen at man i den videre prosjektutviklingen må sikre flerfunksjonell bruk.

Sett fra kulturlivets ståsted anbefales flerbrukssalen dimensjonert ut fra en maksimal kapasitet på 240 plasser. Dette gjør at den vil ha en kapasitet som ligger mellom Rådhus-teatret (481 plasser) og Kultursalen på KUSK (146 plasser). Rådmannen er enig i at dette er en størrelse som Kongsvingers kulturliv mangler.

Flerbrukssalen er kostnadsberegnet til rundt 38 mill kroner. Flerbrukssalen vil være en viktig arena for hotellet, og i tråd med kommunestyrets bestilling er det vurdert en modell der kommunen står som eier av flerbrukssalen men leier ut til hotellet. Det vil i en slik modell være naturlig for kommunen å inngå en forpliktende langsiktig leieavtale med Kongsvinger sentrumshotell AS som sikrer hotellet tilgang til flerbrukssalen en forholdsmessig del av tiden. I tillegg vil hotellet ha mulighet for å leie kinosaler ved behov. I en slik langsiktig leieavtale bør det legges til grunn at omfanget av utleien til Kongsvinger sentrumshotell AS vil gi inntekter som dekker minst 50% av de totale kostnadene som er forbundet med flerbrukssalen.

I modell 1 er det lagt til grunn et slikt prinsipp knyttet til en leieavtale. Det er også hensyntatt samlede driftsinntekter/driftsutgifter samt eksisterende økonomi rundt Rådhus-Teatret. Den årlige merkostnaden i en slik modell vil ligge på rundt 2,8 mill kroner gitt de forutsetninger som ligger i beregningene.

En modell med kommunalt eierskap av flerbrukssalen vil gi mer sikkerhet knyttet til kulturlivet i forhold til leie og bruk til øvinger. Man vil også i større grad kunne sjonglere slik at når hotellet har behov for å leie lokalene i tider der kulturlivet har en avtale vil kulturlivet enklere kunne få benytte andre kommunale lokaler.

Samtidig vil rådmannen peke på at kommunen står foran store økonomiske utfordringer, og en

vurdering av hva Kongsvinger kommune kan prioritere av investeringer i Kulturkvartalet utover Rådhus-Teatret må sees i lys av en samlet økonomisk vurdering. Kommunens ambisjonsnivå knyttet til samlede fasiliteter for kulturlivet er derfor et sentralt spørsmål.

Omfanget av kulturlivets bruk av en flerbrukssal er vanskelig å forutsi, spesielt i forhold til øvinger. På den ene siden kan vi få en ny flott sal som vil være veldig egnet for flere kulturformål. På den andre siden har kommunen lokaler i dag som også lag og foreninger benytter seg av som Scene U, kultursalen på KUSK, Kongsvinger bibliotek og festsalen i Kongsvinger rådhus. I tillegg bygges det nå et nytt musikkrom på Langeland skole. Hvis det blir bygget et nytt kinosenter vil alle disse fasilitetene sammen med et oppgradert og frigjort Rådhus-Teater etter rådmannens vurdering gi mange gode fasiliteter for kulturlivet med god kapasitet.

Driver av hotellet har signalisert at flerbrukssalen vil være en viktig brikke for hotelldriften. I lys av vurderingene over mener rådmannen derfor det vil være riktig at dette er en sal som eies og drives av Kongsvinger sentrumshotell, og at Kongsvinger kommune leier seg inn ved behov.

Selv om man gjennom et frigjort Rådhus-Teater og øvrige lokaler vil ha et godt tilbud til kulturlivet, vil kulturlivet ha behov for å leie seg inn i den salstørrelsen flerbrukssalen representerer. Privat eid flerbrukssal vil kunne skape noe større usikkerhet for kulturlivet i forhold til deres muligheter for bruk av flerbrukssalen og hva det vil koste å leie arealene.

For å sikre gode vilkår for kulturlivet kan det i en slik modell være aktuelt av kommunen å inngå leieavtale på vegne av kulturlivet som sikrer de mer gunstige vilkår. Samtidig har aktørene bak hotellet vært opptatt av å skape «byens storstue», og rådmannen vil tro at de vil være opptatt av leiepriser og en årskalender som sikrer aktivitet.

Vurdering av kinosenter

Rådmannen ser potensialet som ligger i en fire sals kinosenter tett opp mot både flerbrukssal og Rådhus-Teatret. Utredningen bygger opp under anbefalingen fra 2019 om at en satsing på 4 kinosaler med ulike størrelse gir lavest økonomisk risiko og samtidig tilfører Kongsvingerregionen det beste kinotilbudet. Dette ut fra en helhetlig vurdering av investeringskostnad, driftsbudsjett og filmtilbud.

I dag er det en utfordring at det kommer flere filmer enn kinoen kan ta imot, så lenge det er kun én sal. Med et kinosenter med flere saler vil en kunne møte kravene til et moderne kinosenter. Rådmannen ser at det konseptet som er foreslått vil gi et fremtidsrettet kinoanlegg der det er lagt vekt på kinokonseptets fysiske og komfortmessige kvalitet. Dette er avgjørende for kinotilbudets attraktivitet og kinovirksomhetens økonomi.

Ved å øke produksjonen av antall filmforestillinger og tilby publikum et helt unikt og attraktivt konsept med vekt på komfort og opplevelse, vil kinosenteret oppnå gode økonomiske resultater. Med fire kinosaler vil Kongsvinger kino kunne markere seg sterkt i regionen med et kinosenterkonsept med høy kvalitet og et bredt filmtilbud til publikum. I kinobransjen er kalkyler som viser EBITDA-% over 20, ansett som nivå for godkjenning av etablering av ny kinovirksomhet. (EDITDA – resultatgrad. Brukes for å måle driftslønnsomhet.) Beregninger viser at et nytt kinokonsept med 4 kinosaler slik som foreslått har en EBITDA på mellom 20% - 30% i besøksintervallene 80.000 – 100.000, noe som er solide tall.

Investering i et moderne kinosenter er beregnet til rundt 73 mill kroner. Beregningene viser at en med et besøkstall på 90 000 i året vil få balanse i regnskapet gitt de forutsetninger som ligger til grunn.

Rådmannen har tro på kinokonseptet som foreslås. Rådmannen mener at det også ligger gode synergier med å bygge dette kinokonseptet i Kulturkvartalet med nærhet til de øvrige fasilitetene.

I lys av kommunens samlede økonomiske utfordringer så ønsker imidlertid rådmannen å stille spørsmål om det er riktig at kommunen skal ta et låneopptak på 73 mill kroner for å drive en kommersiell virksomhet som kino. Hvis dette er en virksomhet som har god lønnsomhet mener rådmannen dette også må være interessant for private aktører. En slik løsning vil kunne gi publikum det samme kinotilbudet, men uten av kommunen tar den økonomiske risikoen knyttet til en slik investering.

I en slik modell vil kommunen terminere kinodriften og det vil være opp til det private markedet å beslutte om man vil starte opp kinodrift. Det vil i en slik modell være eventuelle private aktører som både beslutter lokalisering og konseptet knyttet til et kinosenter.

Det kan være et alternativ at Kongsvinger sentrumshotell AS både bygger og drifter kinosenteret eller at det kommer andre aktører på banen som ønsker å drive kino i Kongsvinger. De som eventuelt kommer på banen kan drive selv eller de kan inngå avtale med andre selskap om eierskap og drift. Dersom de velger å stå for driften selv vil det bety at de selv må inngå de nødvendige avtaler i forhold til drift. Ved å melde seg inn i Film og Kino vil de få de nødvendige avtaler for leie av film og tilgang på film på lik linje som alle andre kinoer. For reklame og vareinnkjøp til kiosk må de inngå egne separate avtaler.

Dette er modeller som kjøres andre steder i Norge, og er innenfor lov om Film og videogram. Det forutsetter at kommunen beslutter å terminere eneretten på kinodrift.

Det mest nærliggende for en privat aktør vil være å henvende seg til en av de store kinodriftselskapene i Norge, Odeon eller Nordisk film kino.

Odeon er en del av Odeon Cinemas Group og har i dag kinoer i Lillestrøm, Moss, Oslo, Sandnes, Sandvika, Sarpsborg, Ski, Skien, Sotra, Stavanger og Ålesund.

Nordisk film kino er en del av Nordisk film, Egmont og har datterselskapene Nordisk kinodrift as og Media Direct Norge as. Nordisk film kino har i dag kinoer i Arendal, Asker, Askim, Bergen, Drammen, Farsund, Halden, Horten, Hønefoss, Kristiansand S, Kristiansund N, Oslo, Tønsberg, Verdal og Ålesund.

I en slik modell vil kommunen ikke lenger ha ansvar for kinodriften, ei heller noen økonomiske forpliktelser knyttet til kinovirksomheten. Selv om man mister et potensielt overskudd mener rådmannen at det er interessant å vurdere en modell der man sjekker nærmere om det kan være aktuelt for private aktører å stå for investering og drift av et kinosenter i Kongsvinger. I en slik modell er det som nevnt de som eventuelt ønsker å drive kino som setter premisser for både lokalisering og konsept knyttet til et fremtidig kinosenter. Det er derfor ikke gitt at man får hentet ut de synergier som ligger i Kulturkvartalet dersom denne etableringen eventuelt kommer andre steder i sentrum.

Rådmannens samlede vurdering knyttet til kulturfasiliteter i Kulturkvartalet

Rådmannen ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell. En slik utvikling vil være viktig for å underbygge kommuneplanens målsetting om et urbant sentrum som oppfordrer til byliv.

Rådmannen anbefaler at kommunen skal eie og drifte Rådhus-teatret og at kommunen gjennom en investering på 48 mill eks mva tar et stort og viktig løft i Kulturkvartalet.

Hvorvidt kommunen skal investere ytterligere i Kulturkvartalet er vurdert opp mot hva som fra før dekkes av kulturfasiliteter og mot kommunens økonomiske bæreevne. I de beregninger som er gjort er det lagt til grunn et rentenivå på 3%. Det er knyttet usikkerhet til utviklingen av rentenivået - en usikkerhet rådmannen må ta høyde for. Dagens rentenivå er unormalt lav og det er forventninger i

markedet at renten skal opp. I beregningene ligger det også noen forutsetninger knyttet til driftsinntekter som har en del usikkerhet i seg. Dette vil i sum kunne påvirke de samlede merutgiftene pr år for Kongsvinger kommune.

Kongsvinger kommune har en krevende økonomi. Innbyggernes forventninger, endringer i rammebetingelser og befolkningssammensetningen stiller krav til en effektiv tjenesteproduksjon samtidig som aktivitetsnivået må tilpasses kommunens inntektsnivå. I tillegg kommer ønske om å utvikle Kongsvinger til en attraktiv kommune for økt bosetting og vekst. Dette gir utfordringer med å skape et tilstrekkelig handlingsrom, i en situasjon der også et fremtidig forsvarlig tjenestetilbud skal ivaretas.

Kommunen har de siste årene hatt en høyere vekst i utgifter enn inntekter. Det er viktig å arbeide for at utgiftsveksten er lavere enn inntektsveksten for å opprettholde en bærekraftig økonomi. At finansutgiftene holdes så lave som mulig er et viktig element for å bremse utgiftsveksten. Skal flere investeringer gjennomføres enn de som ligger i kommunens 10-års plan, må det frigjøres midler i driften til å dekke ytterligere renter og avdrag. Med stigende rente vil dette by på betydelige utfordringer. Det er også viktig å prioritere investeringer som knyttes til kommunens kjernevirksomhet. Økte finanskostnader blir ikke finansiert over rammetilskuddet, så det er opp til kommunen å frigjøre midler slik at investeringer kan gjennomføres. Det betyr at økte finanskostnader medfører reduksjon eller endringer i tjenestetilbudet på andre tjenesteområder. En nøye vurdering og prioritering av fremtidig investeringsbehov er derfor svært viktig.

Selv om den økonomiske forskjellen mellom modellene som er utredet ikke er så stor vil usikkerheten som er beskrevet over kunne gi kommunen økte investerings- og driftsutgifter som igjen kan påvirke kommuneøkonomien negativt og bidra til at kommunen må redusere andre kommunale tjenester.

Usikkerheten rundt fremtidige rentenivå og besøkstall, sammen med potensialet for bruk som ligger i eksisterende kulturfasiliteter og et oppgradert Rådhus-Teater, gjør at rådmannen anbefaler at man i det videre arbeidet legger til grunn at kommunen ikke eier eller driver flerbrukssalen, men leier seg inn ved behov. Det må også vurderes hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av flerbrukssalen.

Rådmannen legger også til grunn at man i det videre arbeidet vurderer en modell der private aktører tar over kinodriften. At kinodriften ikke lenger vil være i kommunens regi trenger ikke å ha så mye å si på selve kinotilbudet. Det er mange kommuner som har private til å drifte kino. Kino er ikke en del av kommunens primærtjenester og ikke en lovpålagt oppgave for kommunen.

Vurdering av lov om offentlig anskaffelser og merverdiavgift

Kommunestyret har i sitt vedtak i juni 2019 bedt om at det skal gjøres en vurdering av de ulike modellene knyttet til lov om offentlige anskaffelser og momsproblematikken.

Kapittel 9 i utredningen belyser dette. Lov og offentlig anskaffelse og merverdiavgift har ikke hatt betydning for rådmannens anbefaling av valgt modell.

Vurdering av Bygarasje

I utredningen fra 2019 ble det pekt på at målet om fortetting på sikt vil føre til at mange av dagens overflateparkeringsplasser kan bli bebygget, noe som aktualiserer spørsmål om et parkeringshus i sentrum som dekker flere behov. Det ble derfor lansert en idé om å se på muligheten for en Bygarasje under parkbeltet mellom Rådhuset og Kongsvinger bibliotek.

Kommunestyret vedtok i sak 79/19 at det skulle jobbes videre med ideen om en Bygarasje som en del av prosjektutviklingen for å se om det kan bli en løsning som utløser flere synergier. En bygarasje

må sees i sammenheng med reduksjon av overflateparkering og frigjøring av tomtearealer.

I konseptet slik det nå foreligger vil parkeringsbehovet knyttet til hotellet i sin helhet bli dekket i parkeringskjeller under selve hotellet. Kongsvinger sentrumshotell AS vil derfor ikke ha behov for å leie parkeringsplasser i en Bygarasje for å dekke det behovet som utløses av hotellet, og det vil ikke bli aktuelt med en frikjøpsordning knyttet til dette.

En Bygarasje vil være en stor investering, anslått til ca 40 mill eks mva i utredningen i 2019. Dagens parkeringssituasjon i byen gjør at man kan stå gratis i 1 time på både private og offentlige plasser og kantparkeringer. Rådmannen mener derfor det er en stor økonomisk usikkerhet knyttet til inntekspotensialet for en slik Bygarasje, en risiko rådmannen mener kommunen ikke bør ta gitt de økonomiske utfordringer kommunen står overfor.

Rådmannen anbefaler derfor at ideen om en Bygarasje ikke videreføres i prosjektutviklingen.

Medbestemmelse:

Saken er ikke drøftet med hovedtillitsvalgte, det vil være en naturlig del av den videre prosessen.

Konklusjon og oppsummering:

Rådmannen ser et stort potensiale i de synergier som ligger i et oppgradert Rådhus-Teater, flerbrukssal og kinosenter. Et styrket Kulturkvartal vil også kunne bidra til å realisere et byhotell. En slik utvikling vil være viktig for å underbygge kommuneplanens målsetting om et urbant sentrum som oppfordrer til byliv.

Samtidig ser rådmannen behovet for å redusere kommunens risiko i lys av de økonomiske utfordringer kommunen står overfor i årene fremover.

Rådmannen anbefaler derfor å jobbe videre med å realisere framtidig Kulturkvartal basert på forutsetningene i modell 3 i utredningen:

- Rådhus-Teatret eies og driftes av kommunen som kulturbygg.
- Kino flyttes ut av Rådhus-Teatret i tråd med utredningen. Etablering og drift av kinosenter skjer i privat regi.
- Flerbrukssalen eies og driftes av Kongsvinger sentrumshotell AS.

Rådmannen har i forslag til økonomiplan foreslått 48 mill kroner til oppgradering av Rådhus-Teatret. Gjennom dette tar Kongsvinger kommune et stort løft knyttet til en viktig brikke i Kulturkvartalet. Rådmannen ser at modell 3 innebærer at den økonomiske risikoen knyttet til flerbrukssal og kinosenter i stor grad overføres fra kommunen til private aktører, og i det ligger det en risiko for at konseptet ikke lar seg realisere. Rådmannen anbefaler at det i det videre arbeidet også vurderes å se på alternative avtaleformer som kan bidra til å redusere risikoen knyttet til flerbrukssalen.