



Kulturkvartalet i Kongsvinger

Regionalt kultursenter

Revidert utredning

17. 11 2021

Forord

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

I forrige kommunestyreperiode ble noen 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. Kommunestyret vedtok i juni 2018 å igangsette en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell og kino- og konferanse-/kultursenter i dette området.

Kommunestyret behandlet en sak i juni 2019 der det ble gjort noen første prinsipielle avklaringer på kommunens rolle i prosjektet knyttet til kino og kulturfasiliteter. Kommunestyret vedtok en del forutsetninger som skulle legges til grunn for videre arbeid. Kommunestyret var samtidig tydelig på at kommunens eventuelle økonomiske forpliktelser i et slikt prosjekt må sees i lys av kommunens økonomiske bæreevne framover, og at dette er beslutninger som må løftes inn i kommende økonomiplanprosesser.

Etter kommunestyrevedtaket i juni 2019 har de private aktørene fått på plass en fremtidig driver av hotellet, og konseptet er videreutviklet i samarbeid med aktørene innenfor de rammene som kommunestyret ga i juni 2019. Med hotelldriver på plass har man også nå større kunnskap om synergier opp mot hotellets bruk.

I lys av dette, og for å fange opp endrede forutsetninger siden 2019, er det gjennomført en kvalitetssikring av utredningen fra 2019. Det er gjort ny vurdering rundt det kino- og kulturfaglige innholdet, reviderte betraktninger knyttet til markedet og ytterligere vurderinger rundt økonomi. Som et ledd i prosessen har det også vært dialog med kulturlivet med tanke på behov for lokaler til øving og forestillinger. Det foreligger også oppdaterte vurderinger rundt ulike modeller for eierskap og kommunens rolle knyttet til dette.

Revidert prosjektutredning danner et sentralt grunnlag når rådmannen nå fremmer en sak til politisk behandling der kommunestyret skal ta stilling til en anbefaling fra rådmannen på hva som bør legges til grunn for ytterligere prosjektutvikling når det gjelder kommunens rolle i prosjektet.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
1 Bakgrunn	5
2 Potensialet i et fremtidig Kulturkvartal	7
2.1 Innhold i et fremtidig Kulturkvartal	7
2.2 Synergier knyttet til hotell og flerbrukssal/kino	11
2.3 Suksesskriterier for sambruk	13
3 Rådhus-Teatret, Kulturkvartalets omdreiningspunkt	14
3.1 Erfaringer med dagens bruk av Rådhus-Teatret	14
3.2 Dagens kulturarrangementer i Rådhus-Teatret	14
3.3 Samspillet med det lokale kulturlivet er viktig	15
3.4 Nye muligheter i Rådhus-Teateret	16
3.4.1 Plattform for videre utvikling	16
3.4.2 Nye typer arrangement	17
3.4.3 Samlet potensiale for omsetning i Rådhus-Teatret	18
3.5 Investeringsbehov knyttet til Rådhus-teatret	19
4 Et moderne og fremtidsrettet kinosenter	21
4.1 Nye trender knyttet til kino	22
4.2 Status for dagens kinotilbud og sammenligning med andre kinoer	23
4.3 Kongsvinger regionale kinomarked	24
4.4 Veien videre for Kongsvinger kino	25
4.5 Framtidig besøk i et moderne kinosenter	26
4.6 Forslag til konfigurasjon og arealskjema for nytt kinosenter	26
4.7.1 Investeringsbehov knyttet til kinoteknisk utstyr og kinoinnredning	29
4.7.2 Investeringsbehov knyttet til bygg etter kinoens krav	30
4.7.3 Samlet investeringssum nytt kinosenter med fire saler	30
5 Flerbrukssal /konferansesal	31
5.1 Mulige brukergrupper flerbrukssal	31
5.2 Krav til romprogrammet sett fra kulturlivets ståsted	34

5.3	Kvalitetssikret romprogram.....	35
5.4	Hotelllets bruk av en flerbrukssal.....	36
5.5	Omfanget av et potensielt sambruk i flerbrukssalen	38
5.6	Investeringskostnader flerbrukssal	39
6	Andre kulturarenaer i Kongsvinger sentrum.....	39
6.1	Scene U.....	40
6.2	Kultursalen KUSK.....	41
6.3	Kongsvinger bibliotek	41
6.4	Fremtidig musikkrom Langeland skole.....	42
6.5	Festsalen i Kongsvinger rådhus	42
7	Ringvirkninger av et styrket Kulturkvartal.....	42
7.1	Ringvirkninger knyttet til sekundæropplevelser og økonomi	43
7.2	Potensielle ringvirkninger - nytt kinosenter, flerbrukssal og rehabilitert Rådhus-Teatret	44
7.3	Ringvirkninger i praksis.....	45
8	Økonomiske konsekvenser av ulike eiermodeller.....	46
8.1	Økonomisk vurdering av Modell 1	46
8.1.2	Fremtidige driftsinntekter Flerbrukssalen.....	47
8.1.3	Fremtidige driftsutgifter Rådhus-Teatret og flerbrukssal	48
8.1.4	Årlige kapitalkostnader knyttet til investeringer i Rådhus-Teatret og flerbrukssalen	49
8.1.5	Økonomi knyttet til et kinosenter eid og driftet av kommunen	49
8.1.6	Samlede økonomiske konsekvenser for Kongsvinger kommune i modell 1.	51
8.2.	Økonomisk vurdering av modell 2.....	52
8.3	Økonomisk vurdering av modell 3.....	53
9	Lov om offentlige anskaffelser og MVA	56
9.1	Vurderinger knyttet til Lov om offentlige anskaffelser	56
9.2	Vurderinger knyttet til merverdiavgift	57

1 Bakgrunn

Bakgrunn for revidert dokument

I forrige kommunestyreperiode ble noen private aktører utfordret av politisk og administrativ ledelse om å se nærmere på muligheten for å realisere et sentrumshotell i Kongsvinger. Som et resultat av denne dialogen fikk kommunen våren 2018 en formell henvendelse fra tre eiendomsaktører knyttet til ønske om å etablere et nytt sentrumshotell med konferanse- og kinofasiliteter langs Storgata og Teatergata. Ideen fra de private aktørene er å kombinere fasiliteter for hotellet med fasiliteter knyttet til kultur.

Kommunestyret vedtok i juni 2018 å igangsette en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell og kino- og konferanse/kultursenter i dette området. En opsjonsavtale og samarbeidsavtale ble inngått i september 2018. Arbeidet med selve reguleringsplanarbeidet er igangsatt og det forventes at reguleringsplanen blir lagt ut på offentlig ettersyn vinteren 2022.

Parallelt med reguleringsarbeidet er det jobbet med utvikling av konseptet blant annet for å få et grunnlag for reguleringsplanen. Som et ledd i dette vedtok kommunestyret i juni 2019 noen første prinsipielle avklaringer Kongsvinger kommunes rolle i prosjektet knyttet til kino og kulturfasiliteter, og hva som skulle legges til grunn knyttet til videre prosjektutvikling. En avklaring rundt dette var viktig for videre konseptutvikling. Som grunnlag for den politiske saken ble det utarbeidet en egen utredning som belyste hvilket potensiale som kan ligge i en framtidig løsning hvis man bygger de fasilitetene som ble skissert, Kulturkvartalet i Kongsvinger – regionalt kultursenter, 04.06.2019. Kommunestyret fattet følgende vedtak i juni 2019, sak 79/19:

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

- 1. Det skal jobbes videre med idéen 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, kommunens 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 kommunestyrevedtaket i juni 2019 har de private aktørene fått på plass en fremtidig driver av hotellet, og konseptet er videreutviklet i samarbeid med aktørene innenfor rammene kommunestyret ga.

I lys av dette og for å fange opp endrede forutsetninger er det foretatt en kvalitetssikring av utredningen fra 2019. Det er gjort ny vurdering rundt det kino- og kulturfaglige innholdet og potensialet knyttet til Kulturkvartalet. Som et ledd i prosessen har det også vært dialog med kulturlivet med tanke på lag og foreningers og eksterne leietagers behov for lokaler til øvinger og forestillinger.

For å bistå med deler av utredningen har Kultur- og fritidsenheten hatt støtte fra:

- Rolv Gjestland, Kinoteknisk rådgiver, Film og kino
- Ivar Halstvedt, Rådgiver kinodrift og økonomi, Kulturmevlerne AS
- Nils Gunnerud, Kulturhusfaglig rådgiver

Dette er rådgivere med lang erfaring fra både planlegging og drift av kino- og kulturanlegg, i Norge og internasjonalt.

Revidert prosjektutredning vurderer potensiale som kan ligge i et fremtidig regionalt kulturkvartal og hvilke premisser som må legges til grunn for at dette skal fungere best mulig. Konseptet er videreutviklet basert på vedtakene i 2019 og man er kommet et steg videre for å estimere økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette er også synliggjort i utredningen.

Revidert prosjektutredning danner derfor et sentralt grunnlag når rådmannen på ny fremmer en sak der kommunestyret skal vedta ytterligere signaler knyttet til kommunens rolle i prosjektet.

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 utredningen belyser i all hovedsak de to siste perspektivene.

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

Oppbygging av dokumentet

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 leie, eie bygget og delvis leie ut, eller overdra flerbrukssalen til 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 denne 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 forpliktende leieavtale med Kongsvinger sentrumshotell AS for bruk av flerbrukssalen.
- 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 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, tilskudds muligheter, og økonomi. Risikobildet for kommunen vil også variere med de ulike modellene.

Dokumentet er bygget opp slik at det først er en omtale av potensiale knyttet til et fremtidig Kulturkvartal og synergier rundt hotell/flerbrukssal/kino. Så følger en vurdering av fremtidig bruk av Rådhus-Teatret, en flerbrukssal og kinosenter uavhengig av hvilken modell man legger til grunn, samt en oppdatert vurdering av investeringsbehovet knyttet til de ulike fasilitetene.

Så følger det en vurdering rundt økonomi der man ser på konsekvenser knyttet til de ulike modellene. Videre er det et eget kapittel knyttet til lov og forskrift om offentlige anskaffelser og momsproblematikken der man belyser mulighetene og konsekvensene knyttet til anskaffelsesregelverket.

2 Potensialet i et fremtidig Kulturkvartal

2.1 Innhold i et fremtidig Kulturkvartal

Kongsvinger er regionsenter for Kongsvingerregionen med i underkant av 50 000 innbyggere. I tillegg er det kort reisevei til deler av Nes kommune og EDA kommune med Charlottenberg.

Kongsvinger spiller en viktig rolle for regionen med sine byfunksjoner, og har over tid utvikle sitt handels- og kulturtilbud. I et internasjonalt perspektiv er det tydelig at små og mellomstore byer innenfor en storbyregion viser betydelig vekstkraft. Korte reiseavstander innenfor et stort arbeidsmarked, kombinert med et oversiktlig og vennlig bymiljø gir et særdeles attraktivt tilbud innenfor en økende urbanisering. Kongsvinger har et betydelig potensiale i regionen og kulturopplevelser er et viktig element i å lykkes i en slik utvikling.

På kulturområdet har det de siste årene vokst fram et kulturkvartal rundt Rådhusplassen med flere separate anlegg. En videre utvikling av dette kvartalet vil kunne forsterke attraktiviteten for kulturliv, lokalt næringsliv, innbyggere og besøkende i et byutviklingsperspektiv.

Figur 2.1: Nedslagsfeltet for et regionalt kulturhus i Kongsvinger



Kongsvinger kommune har over flere år investert i kulturanlegg i Kongsvinger sentrum. Målet har vært å utvikle gode og trygge møteplasser med varierte kulturopplevelser i sentrum. Det er i dag tilbud for alle befolkningsgrupper og for et bredt spekter av aktiviteter. Kommunen har i dette arbeidet hatt et nært samarbeid med blant annet tidligere Hedmark fylkeskommune i forbindelse med etableringen av nytt bibliotek (Sentrum videregående skole). Samtidig ble Scene U etablert, også dette tilbudet i tilknytning til Sentrum videregående skole.

De siste årene er det etablert en Byscene i samme område, en fritidsklubb for ungdom i Rådhuset og frivillighetssentral i gamle Kroa. Sammen med tilbudet i Rådhus-Teatret har denne utviklingen resultert i at Kongsvinger har fått et Kulturkvartal. Alle disse funksjonene utgjør viktige brikker i Kulturkvartalet.

I tilknytning til byggingen av Kongsvinger ungdomsskole (KUSK) ble det bygget en kultursal med 146 sitteplasser i amfi, og enkle scenefasiliteter. Salen benyttes hovedsakelig til aktiviteter knyttet til undervisning og enkelte faste øvinger for kulturlivet. Pr i dag er salen lite brukt til kulturarrangement.

Besøkstallene for Kulturkvartalet i perioden 2016-2019 viser at befolkningen i regionen benytter tilbudet i Kulturkvartalet.

Tabell 2.1: Besøk i dagens fasiliteter i Kulturkvartalet

Lokalitet	2016	2017	2018	2019
Rådhus-Teatret – kino	55.034	44.220	44.214	37 071
Rådhus-Teatret – konsert/teater	13.891	12.125	17 931	17 762
Biblioteket	105.668	116.865	112.090	180 014**
Scene U	25.167	23.318	20.665	24 883
Kongsbadet	74.110	82.831	74.832	80 114
Byscena (17. mai, byfest med mer)	10 000	12 000	13 000	10.000
Totalt besøk	283 870	291 359	282 732	349 794

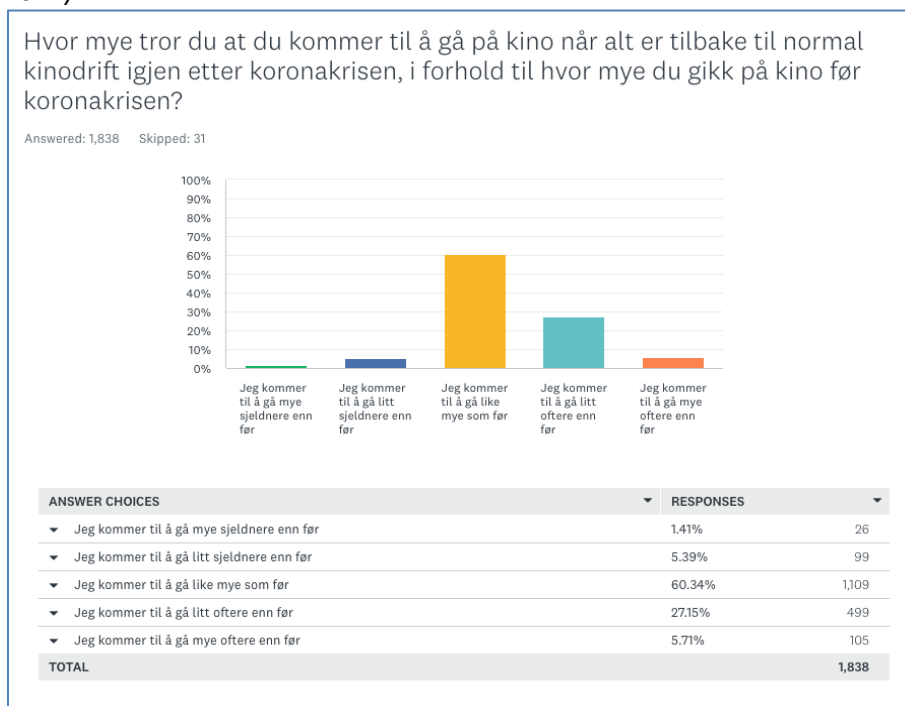
Kinobesøket hadde en dramatisk nedgang i 2019, men dette er ikke noe særegent for Kongsvinger. Totalt var det en nedgang på 15% på Kongsvinger. Kino Norge hadde i 2019 en meget stor nedgang i besøket, noe som i stor grad skyldes tilgangen på publikumsfilmer. Nedgangen blant de 55 største kinoene varierer mellom 6,5 -16,2%. Nedgangen har vært minst blant de kinoer som har flere saler. Av de 55 største kinoene er det kun Kongsvinger som har en sal.

Sammenlignet med andre kinoer har Kongsvinger et høyt snitt besøk pr. forestilling med 38 pr forestilling. Av de 55 største kinoene i Norge er det kun Oslo og Drammen som har et høyere snittbesøk pr forestilling.

Besøket ved biblioteket viser en stor økning fra 2018 til 2019. Økningen kan ha sammenheng med forhåndsstemming ved valg, bibliotekets 10 års jubileum og aktivitetsdag i tilknytning til Byfesten. I tillegg kan det være en feil i 2018 tallene pga en feil ved besøkstelleren jfr. tall for 2016 og økning til 2017.

Norge har vært gjennom en krevende fase i forbindelse med koronapandemien, og mange lurer på hva som skjer nå når ting normaliserer seg igjen. Når samfunnet nå åpner igjen tror mange at man vil være tilbakeholdne med å oppsøke sosiale og kulturelle møteplasser. Filmmiljøet gjennomførte en undersøkelse i juni 2021 rundt dette spørsmålet. 35% av de spurte hevder de kommer til å gå mer på kino i tiden framover, sammenlignet med før korona. Det er under 10% som tror de vil gå mindre på kino. Mye tyder på at de samme vil gjøre seg gjeldende for andre kulturtilbud, idrettsarrangementer osv. Det er gledelig å se at en lang periode med atferdsendring ikke skremmer folk fra å bruke byen og kulturtilbudene.

Figur 2.2: Folks vurdering av kinobesøk etter koronaen (Kilde: Filmweb: Film og kinovaner – del 3. juni 2021)



Proessen rundt en mulig etablering av kinosenter og flerbrukssal i tilknytning til et hotellprosjekt vil sammen med eksisterende funksjoner i Kulturkvartalet kunne bidra til å styrke Kongsvingers regionale rolle på kulturområdet. Etableringen vil i tillegg styrke

kulturlivets muligheter for øvinger og arrangementer i dagens Rådhus-Teater, noe som vil gi økt attraksjon og liv i Kongsvinger 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 serveringstilbud

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.

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. Dette er viktige perspektiver da det er menneskene og livet mellom byggene som bidrar til å gjøre Kongsvinger attraktiv. Gode og trygge møteplasser skal være lett tilgjengelige, det skal tilbys varierte kulturopplevelser og byen skal gis en estetisk god utforming. På den måten kan kultur være med på å gi byen særpreg og identitet. Dette er i tråd med regjeringens Solbergs prosjekt «Levbare tettsteder». Dette er viktige grep for å bygge opp under kommuneplanens mål om at Kongsvinger skal ha et urbant sentrum som oppfordrer til byliv.

Figur 2.3: Oversikt over potensielle tilbud i Kulturkvartalet



2.2 Synergier knyttet til hotell og flerbrukssal/kino

Kommunestyret vedtok i juni 2019 at man skulle videreutvikle løsningene som lå i konseptet i forhold til synergier med hotellets, kulturlivets og kommunens behov.

Unike hoteller er valgt som driver av hotellet. Unike hoteller har i dag 10 hoteller i sin portefølje. Alle disse er på mindre steder hvor hotellet er en viktig del av lokalsamfunnet, noe som også er et mål for Kongsvinger. Det er viktig for driver at hotellet og tilhørende fasiliteter skal oppleves som en del av lokalmiljøet, og at folk får et eierforhold til hotellet. Hotellet skal være en møteplass for alle typer anledninger, og man ønsker et konsept som skaper mest mulig liv i og ved hotellet og at flest mulig mennesker kommer innom. Man skal ikke skal trenge å overnatte for å benytte seg av de fasilitetene som ligger i konseptet.

Figuren under viser et bilde av konseptet som Unike hoteller ønsker å satse på, slik det også ble presentert for politikerne i mars 2021.

Konseptet har fire segmenter som til sammen utgjør en helhet:

- Byens Storstue
- Kurs, konferanser og bedriftsmarkedet
- Kulturarrangement
- Ferie og fritid

Figur 2.4: Konseptet som Unike hoteller ønsker å utvikle



For et moderne hotell er konferanser, større møter, private sammenkomster og arrangementer viktige for driften. Tilgangen til en flerbrukssal og kinosaler gir større fleksibilitet i hva en kan tilby i forhold til møter og konferanser av ulik størrelse. Hotellet vil også få et større potensiale for å tilby private sammenkomster, konserter og andre arrangement, noe som er viktige elementer i hotelldriften.

I et slik anlegg vil hotellet også ha mulighet til å kjøre «streamede» større samlinger, der deltagerne dels er tilstede i salen og dels følger fra lokal skjerm. Dette er opplegg som er utviklet i forbindelse med nedstengningen i 2020 – 21.

Hotellets nærhet til Kulturkvartalet gir mulighet for å tilby «pakketering» (dvs kombinasjoner av billetter, mat, overnatting oa) i tilknytning til forestillinger. Driver av hotellet ser størst potensiale i bruk av flerbruksalen. I tillegg til å dekke behovet rundt konferanser vil dette kunne bli et viktig selskapslokale tilknyttet hotellet. Det er behov for lokaler til fester, selskaper (konfirmasjon, bryllup, minnestund, jubileer) – arrangement som vil kunne bidra til at byggene oppleves som storstua i byen. I tillegg vil det være aktuelt for driver å arrangere konserter eller andre eventer i løpet av året. For hotellet vil det også være aktuelt å leie kinosaler til bruk ved møter/konferanser. Man ser også at i andre byer som har bygd nye kinosaler har f.eks næringslivet i stadig større omfang leid disse til gjennomføring av møter og mindre samlinger. Det vil også være et framtidig marked for det i Kongsvinger.

I tillegg til dialogen med kulturlivet har det vært dialog mellom Unike hoteller, Byen Vår Kongsvinger, Visit Kongsvingerregionen og Kultur- og fritidsenheten for å kartlegge mer rundt synergier knyttet til et slikt anlegg.

Partene ser at det i dag er arrangementer man mister fordi byen har for lite overnattings- og serveringskapasitet. Dette gjelder:

- Større arrangement som vi kan konkurrere med andre byer om
- Større bedriftsarrangement
- Større arrangement i regi av organisasjoner
- Konferanser
- Små scener for mer intime konserter etc < 50 personer

Partene ser at det er flere arrangementer, messer, stevner og konserter som en kan profilere seg mot som aktuelle arrangement hvis fasilitetene er på plass.

Visit Kongsvingerregionen har også gjennom dialog med sine medlemmer fått tilbakemelding på at det mangler overnattingskapasitet, og at markedet etterspør hoteller som gir bedre muligheter for pakketering av opplevelser. Det ønskes at reiselivet i større grad utformer pakker sammen med kulturnæringen, noe som Visit Kongsvingerregionen også vil ha stort fokus på fremover.

Både de private aktørene og driver er opptatt av at prosjektet skal bli byens nye samlingspunkt og storstue og et «nav» i det som skjer av kulturaktiviteter og andre aktiviteter. Sammen med øvrige fasiliteter i nærområdet vil prosjektet gi mange muligheter som igjen kan skape mye produkter.

Kombinasjonen hotell og kultur gir noen viktige synergier. Tilbakemeldingen er at her har man mulighet til å bygge opp nye fasiliteter som forsterker dette samarbeidet og som vil bli et supplement og bygge opp under det som allerede eksisterer. Med mangfoldet og kombinasjonen av tilbud knyttet mellom kultur/møter/konferanser vil en få mulighet til å skape en helhet der de ulike segmentene spiller hverandre gode og skaper synergier med økt bruk.

Det er endringer i markedet når det gjelder konferanser og event i reiselivet. Nå legges det i enda større grad vekt på opplevelse og dette med samspillet med lokale tilbud som bidrar til å skape attraktivitet ved å skape noe særegenhet.

Konseptet slik det nå foreligger gir helt andre muligheter for å videreutvikle slike konsept og pakketere tilbud. Eksempelvis kinoforestilling og tilbud på restaurant eksempelvis Babettes gjestebud

og smakstilbud på hotellet. Dagkino med lunsj der man f.eks bruker lokale råvarer og særegenheter fra distriktet. Dette for å nevne noe.

2.3 Suksesskriterier for sambruk

Et vellykket sambruksprosjekt for hotell, kultur og kino krever at en har bevissthet på følgende:

- Hotell, kulturarrangementer og kino er tre ulike virksomheter som hver på sin side må ha et klart arealprogram. Man må være bevisst på at driften skal være rasjonell, og at målgruppene er forskjellige. Sambruken må ikke resultere i at en velger halvgode løsninger fordi en ikke vil prioritere mellom ulike gode intensjoner.
- Et kompakt anlegg med ulike virksomheter kan gi utfordringer ved at de støyer for hverandre. Støy fra nærliggende aktivitet har vist seg å være et av de største kildene til konflikt «i huset»
- Publikum / brukeren er en kunde som gjerne vil legge igjen penger både på primæropplevelsen og på sekundære tilbud som f.eks mat og drikke. Men da må det legges til rette for det i huset, i felles markedstiltak og felles publikumsinngang.
- Et anlegg er så fleksibelt som det er lagerarealer til. Får man ikke ryddet unna utstyr, at stoler og bord blir stående i aktivitetsrom fordi en ikke har plass på lageret osv gir det et lite ønsket inntrykk, det kan hindre rømning og gi et «vaktmesterstyrt anlegg» som er lite egnet for «tillitsutleie».

Suksesskriterier

- Et flersals kinoanlegg er avhengig av en riktig fordeling og konfigurasjon av arealene, for å oppnå optimalt salg og en kompakt, universell utforming for hensiktsmessig flyt i publikums bevegelse.
 - Inn i foajeen, lett å få oversikt over filmtilbudet, forestillingstider, visningssalen. Videre til kiosken, til kasse der en betaler med app, videre inn til ett billettkontrollpunkt for adgang til alle saler, som har enkel adkomst til toalett innenfor kontrollsonen samt korte strekk for rømningsveier. Når dette er ivaretatt kan et kinosenter driftes med et minimum av personalkostnader og maksimal kundetilfredshet og omsetning. Brytes logistikken vil det straks påløpe kostnader på personalsiden fordi en må inn med ekstra bemanning, omsetningen reduseres og kundetilfredsheten synker.
 - Et riktig konfigurert kinosenter vil lettere gi positiv bunnlinje selv ved relativt lave besøkstall.
- En flerbrukssal vil kunne supplere dagens Rådhus-Teater. Kostnader ved bruk, lyd og akustikk, scenemekanikk og lagerfunksjoner er momenter som må fokuseres:
 - Legge til rette for «tillitsutleie» dvs at leietager selv gjør en del av opp- og nedrigg
 - At en åpner for øvelser, ikke bare arrangementer
 - At det er en scenemekanikk, lys, lyd og bilde (AV) tilgjengelig hengende i taket.
 - At det er tilgang til garderøber, toaletter og dusj.
 - At en har elektronisk nøkkelkortsystem som gir leietager tilgang kun til de arealer de skal benytte, til de tider en har leid osv
- En flerbrukssal vil være attraktiv for et hotell når følgende momenter er ivaretatt:
 - Salens størrelse svarer minimum opp til hotellets behov relatert til overnattingskapasitet og kjøkkenets serveringskapasitet
 - Enkel logistikk mellom kjøkken og serveringsareal
 - Mattilsynets krav og kommunens krav til skjenkebevillinger er ivaretatt
 - Sikkerhet og tilsyn er ivaretatt, slik at alle føler seg trygge i lokalene

- Driftsmodell
 - Uavhengig av valgt modell må et sambruksprosjekt sikre god koordinering og dialog mellom partene for å sikre forutsigbarhet for alle parter, og for å utnytte synergier og muligheter.
 - Kommunikasjon og samarbeid mellom kultur og hotell må formaliseres i faste møte- og informasjonsstrukturer
 - Det blir viktig å sikre gode samarbeids- og driftskontrakter

3 Rådhus-Teatret, Kulturkvartalets omdreiningspunkt.

3.1 Erfaringer med dagens bruk av Rådhus-Teatret

Erfaringen med kino og kulturarrangementer i samme sal viser at det planleggingsmessig og bemanningsmessig fungerer, men kapasiteten i salen en begrensning. I dag benyttes mer teknisk utstyr både til arrangementer og kinoforestillinger noe som gjør situasjonen mer tidkrevende, og som igjen gjør det utfordrende å få til raske omriggninger i sceneområdet. Ved at Rådhus-Teatret er den eneste kinosalen medfører det at en må takke nei til leieforespørsler fra både lokale og kommersielle aktører, og filmene får kortere oppsettingstid.

Rådhus-Teatret har også 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 garderober, bakscenearealer osv. Publikum ønsker fasiliteter både i salen og i myldrearealene.

Kommunen foretar hvert år mindre utbedringer der det er størst behov, men tiden er nå moden for en mer omfattende oppgradering av bakarealene, garderobene og teatersalens stoler. Dette vil gjøre at Rådhus-Teatret vil bli et mer dedikert sted for arrangement, konserter og teaterforestillinger. I økonomiplanen er det fra rådmannen foreslått 48 mill eks mva i 2025/2026 til oppgradering av Rådhus-Teatret. I tillegg ligger det inne 4 mill til inventar eks mva. Kommunen har også søkt fylkeskommunen om tilskudd, og det ble i 2020 gitt et tilsagn på 10 mill kr til oppgradering av Rådhus-Teatret i forbindelse med utvikling av Kulturkvartalet i Kongsvinger.

3.2 Dagens kulturarrangementer i Rådhus-Teatret

Arrangementer i Rådhus-Teatret og et potensielt nytt kinosenter vil være de to kjernevirksomhetene i Kulturkvartalet. Utgangspunktet er godt fordi det er knyttet mange års erfaring til det tilbudet som er der i dag, og som allerede er etablert som et regionalt kulturtilbud. Det blir viktig å bygge opp og holde på kjernepublikumet, samtidig som nye publikumsgrupper skal nås. Det må legges til rette for at omfanget av arrangementer kan økes i takt med etterspørsel og kulturlivets initiativer. Det må også settes fokus på å øke publikumstallet på hvert enkelt arrangement.

Sambruken av lokaler har gitt kompetanse på personalsiden, som har opparbeidet erfaring med tilpasning av aktivitetene til gjeldende rammer og muligheter.

Fordelingen av ulike kulturuttrykk har være relativt stabilt de siste årene. Rådhus-Teatrets fordeling har vist seg å ha et stort publikum og har et tilbud som innbyggerne vil komme på. Denne kulturprofilen vil bli videreført også med de nye mulighetene.

I programarbeidet vil det være viktig å ha fokus på innhold og bredde, alle skal finne noe av interesse i arrangementsprogrammet.

Tabell 3.1 Fordeling av antall arrangement 2016-2019 i Rådhus-Teatret

Arrangementstype	2016	2017	2018	2019
Konsert	20	14	14	22
Scenekunst	13	13	19	24
Barne- og ungdoms arrangementer	8	7	11	7
Konferanser og andre arrangement	5	11	6	9
Totalt antall ¹⁾	46	45	50	62

1) Noen av arrangementene har flere forestillinger så aktiviteten i salen er større enn det tallene i tabellen viser.

Ut fra erfaringen for hva som treffer publikum; «trylleformelen» vil den fremtidige fordelingen være omtrent slik:

- Konsertarrangementer 35 – 40 %
- Scenekunstarrangementer 30 – 35 %
- Barn og ungdomsarrangementer 15 – 20 %
- Konferanser og andre arrangementer 15 – 20 %

3.3 Samspillet med det lokale kulturlivet er viktig

I dag arrangeres det årlig rundt 60 konserter/teaterforestillinger samt innøvinger av rundt 50 leietagere ved siden av kommunens egne tiltak. Samtidig er dette Kongsvingers eneste kinosal og kombinasjonen gjør at man i dag må si nei til forespørsel fra eksterne leietagere. Av samme grunn har det lokale kulturlivets behov for øvinger i Rådhus-Teatret før forestillinger blitt begrenset til maksimum 5 dager. Til sammen er lokalet i bruk 362 dager i året.

Ved å frigjøre Rådhus-Teatret fra kinovirksomhet forventes det at veksten hovedsakelig vil komme i lag og foreningers bruk av huset. Kulturlivet i Kongsvinger har behov for lokaler til forestillinger og innøvinger av forestillingene over tid. Når kulturlivet eller Kulturskolen har forestillinger i Rådhus-Teatret har de behov for å benytte lokalet i 10 til 15 dager for instudering og forestillinger.

Samspillet mellom tilbudene er viktig. Det betyr at det lokale kulturlivets arrangementer må styrkes ved at en gir et større rom for øving og innøving av forestillinger. Dette er også i tråd med tilbakemeldinger som vi har fått i dialog med kulturlivet. Det bør være en målsetning at det lokale/regionale kulturlivet skal være en viktig del av grunnmuren, med minst 35 % av programmet. Turnerende produksjoner, kjente artister og profesjonelle utøvere vil utgjøre rundt 65 %.

For å nå dette målet må det gis rom for at det lokale/regionale kulturlivet får tilstrekkelig tid til innøving av forestillinger. Dette betyr at en må legge om utleiesystemet med henhold til prisfastsettelse. Det betyr at en bl.a. må skille på leie av lokaler og leie av teknisk utstyr og personell.

Tilsyn i forbindelse med øvinger vil kunne skje av de ansatte som er på jobb i forbindelse med kinoforestillinger, slik at dette ikke gir noen lønnsmessig kostnad. Ved forestillinger forutsettes det at teknisk personale leies inn på timebasis av arrangørene.

Kulturlivet har også et større behov for plass i forbindelse med sine forestillinger enn hva de turnerende aktørene har. Ved lokale forestillinger er det mange aktører som deltar, noe som krever stor plass til garderobes, forberedelse, toaletter og andre støttefunksjoner. I dagens Rådhus-Teater finnes ikke tilstrekkelige fasiliteter, og som nevnt foran trengs det en oppgradering til dagens krav. En slik oppgradering er innarbeidet i rådmannens utkast til økonomiplan 2022-2025, med realisering i årene 2025-2026.

Den nye kultursalen ved Kongsvinger ungdomsskole har vist at det lokale kulturlivet har behov for en slik sal. Men skolen har også stort behov i forbindelse med sin virksomhet. Utfordringen er at samlet etterspørsel for salen er langt større enn kapasiteten i perioder da skolen har sine forestillinger eller eksterne ønsker å ha forestillinger over en periode. Det har derfor medført behov for en gjennomgang mellom skole og kultur for avklaring av bruk. Ved at skolen har et fortrinn i forhold til sin undervisning vil deres bruk bli lagt inn så tidlig som mulig mens andre brukere vil få tilgang til den øvrige ledige tiden. Dersom skolen får endring i sin virksomhet så vil deres bruk bli tilpasset i forhold til avtalt leie for eksterne brukere.

3.4 Nye muligheter i Rådhus-Teateret

Ved å flytte kinotilbudet ut fra Rådhus-Teatret vil kulturaktivitetene 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. Dette kan dokumenteres ut fra erfaring fra andre eldre en-sals kinoanlegg som har opplevd det samme. Eksempler er Lillestrøm kino og Ski Rådhus-teater, for å nevne to.

3.4.1 Plattform for videre utvikling

At det finnes et publikum vises blant annet gjennom virksomheten i dagens Rådhus-Teateret, jfr tabell 3.1.

Rådhus-Teatret har et publikum og et godt grunnlag for å utvikle dette videre i takt med etterspørsel og vekst. Det vil også bli viktig å motivere nye publikumsgrupper til å komme til Kulturkvartalet.

Antall forestillinger, antall solgte billetter pr forestilling og økt billettpris vil også stige hvis det blir bedre forhold for aktivitetene. F. eks har Lillestrøm Kultursenter i den gamle kinoen og teatersalen en dekningsgrad på nærmere 80% og en gjennomsnitts billettpris på rundt 350 kr etter at kinotilbudet flyttet ut.

Potensialet i Rådhus-Teatret er stort. Det er et potensiale for å øke prisen på de mest attraktive arrangementene noe, uten at dette medfører at billettprisen for barn, unge og familiearrangementene skal økes.

Rådhus-Teatret er i dag ikke arrangør av forestillinger, og har derfor ingen økonomisk risiko i forhold til de ulike arrangement. Rådhus-Teatret har sine inntekter i form av husleie og utleie av teknisk utstyr til arrangørene.

Tabellen nedenfor viser et mulig potensiale for arrangørene i form av brutto billettinntekter.

Tabell 3.2 Potensiale for omsetning ved arrangementer (Alle tall i 2021 kroner eks MVA)

	Kulturarrangement i Rådhus-Teatret	Lavt	Middels	Høyt
1	Antall forestillinger	75	100	125
2	Gjennomsnitt besøk pr forestilling	200	250	325
3	Billettsalg / antall besøkende	15 000	25 000	40 625
4	Gjennomsnitt billettpris	275	310	340
	Omsetning	4 125 000	7 750 000	13 812 500

Kommentarer til tabell:

1. Antall forestillinger har i årene 2018 og 2019 ligget på 85 pr år. Når kinoen flytter ut vil det bli anledning til økning i to viktige tilbud:
 - a. Kulturlivet vil få lenger tid til å være i Rådhus-Teatret for å forberede seg og øve.
 - b. Det vil bli muligheter for å øke antall arrangement. I dette eksemplet har vi benyttet en økning på 25 arrangement på «middels besøk» og en økning på 50 på «høyt besøk» i forhold til dagens aktivitet.
2. Gjennomsnittet i besøk i 2018 og 2019 har ligget på 200 publikum pr forestilling. Når det blir bedre muligheter for forberedelse, og økt antall arrangement, øker også muligheten for å få flere mennesker på hvert arrangement, fordi kvaliteten på det som blir vist vil øke. Her er dette illustrert med 200 på lavt, 250 besøkende på «middels» og 325 besøkende på «høyt». Erfaringer fra andre steder som Kolben og Lillestrøm kultursenter har vist at med økt aktivitet og tilbud har snitt-besøket pr forestilling økt.
3. Gjennomsnittlig er det solgt 14 000 billetter pr år i årene 2017-2019. Når antall arrangement øker og det blir flere på hvert arrangement vil totalbesøket også gå opp. Her illustrert med 25 000 på «middels» og 40 000 på «høyt».
4. Det har vært en gjennomsnittlig billettpris på 245 kr pr billett de siste tre årene. Dette vil kunne økes i takt med utviklingen ellers, her illustrert med 310 kroner som «middels» og 340 kroner som «høyt». Dette er et nivå som fortsatt ligger lavere enn f.eks Ullensaker og Lillestrøm kulturhus. Ser en kun på de profesjonelle forestillingene så ligger snittprisen på billetter i dag opp mot 450 kroner.

Ambisjonen er å øke publikumsoppslutningen til det som i oppstillingen er kalt «Middels». Potensialet er imidlertid større og vil være avhengig av programprofil og oppslutningen i nedslagsområdet.

Det bør også arbeides for at det sakte kommer flere på hvert arrangement og at snittprisen på billetter avspeiler dels kostnadsutviklingen, dels «attraksjonenes markedsverdi», samtidig som man holder moderate priser for ungdom og familier.

Rådhus-Teatret er en stor sal som rommer 481 plasser, inkludert 4 HC plasser. For å skape «den lille kultursalen i den store kultursalen» er det også en mulighet for å utnytte billettkjøpsordningen ved å dele opp salen slik at man fyller opp nedre del først for å skape en mer intim arena.

3.4.2 Nye typer arrangement

Direkteoverføring av opera, teater og sportsarrangementer

Direkteoverføring av teater, opera, konserter og sportsarrangementer til lokale arenaer som kinoer, kulturhus er en ny typer arrangementer som blir mulig å ha i Rådhus-Teatret når den faste kinoen flytter ut. Denne arrangementsformen har vist seg å være en suksess både i Norge og mange andre land. De første sendingene startet rundt 2011 og oppslutningen om tilbudet har bare vokst seg større

og større. Det siste nå er at man også vil overføre store stadionkonserter, billøp osv direkte til lokale kinoer.

I Norge er det «Live kino AS» som er den store distributøren av disse forestillingene. Flere kinoer som har flere saler har startet med dette. Hamar kino er en av de som i dag har faste forestillinger, der kan de vise til et snittbesøk på opptil 2 – 3 ganger vanlige filmvisninger. Denne type visninger er også mulig å kjøre i Rådhus-Teatret.

E-sport - gaming

En annen type arrangement som har hatt stor oppslutning blant ungdom er «E-sport – gaming». Dette er gjennom Nordisk film på vei inn i Norge. Dette er en form for videospill som i formalisert form er store konkurranser eller prestasjonsutøvelser som kan ha deltagere over hele kloden. Den sportslige aktiviteten utøves via datanettverk. Det kan være flere tusen utøvere som spiller samtidig og utøverne kan sitte i en stor sal der også hjemmepublikummet overværer spillet på lerretet. E-sport hadde sitt utspring i Asia, men er i stor vekst i USA, Europa og også Norge. Norske spillere har hevdet seg godt i flere internasjonale turneringer, og de norske spillmiljøene har vunnet flere store konkurranser. I 2017 var det registrerte publikumstallet rundt 385 millioner globalt. Det som gjør det særlig interessant er at det engasjerer unge mennesker som ellers ikke er så aktive i de tradisjonelle kulturaktivitetene.

Billettprisene til disse arrangementene ligger høyere enn for ordinære kino-, og kulturforestillinger. Prisene settes ut fra kostnaden på overføring, men vil kunne ha en snittpris på kr. 250.

Tabell 3.3 Potensiale for Live kino og E-sport – gaming (Alle tall i 2021 kroner eks MVA)

	Live kino/E-gaming i Rådhus-Teatret	Lavt	Middels	Høyt
1	Antall arrangement	10	15	20
2	Gjennomsnitt besøk pr forestilling	50	75	125
3	Billettsalg / antall besøkende	500	1125	2500
4	Gjennomsnitt billettpris	250	250	250
5	Omsetning	125 000	281 000	625 000

Kommentarer til tabell:

1. Antall arrangement er vurdert ut fra et snitt på 1 pr måned ved lav, 1 til 2 pr måned ved middels og 2 pr måned ved høy aktivitet.
2. For vurdering av snitt besøket har en tatt utgangspunkt i hva Hamar har i dag etter en tids virksomhet. Her må en regne med et tilbud som trenger tid for å få et stabilt gjennomsnittsbesøk
3. I oppstartsfasen forutsettes ikke det store årsbesøket, men tilbudene vil treffe en målgruppe som ellers ikke er representert i kulturhusene og det vil i tillegg gi et tillegg i virksomheten.
4. Billettprisene på disse event-arrangementene ligger høyere enn for kinoforestillinger, men lavere enn på ordinære konserter og teaterforestillinger.

3.4.3 Samlet potensiale for omsetning i Rådhus-Teatret

En frigjøring av Rådhus-Teatret til å bli et rent kulturhus viser at en kan øke aktivitet og omsetning. Dette gjelder både i forhold til øvelser og antall arrangement i året. Dette vil også være med på å øke attraktiviteten, og aktiviteten i sentrum.

Tabell 3.4: Potensiale for omsetning knyttet til arrangementer i Rådhus-Teatret (Alle tall i 2021 kroner eks MVA)

Aktivitet	Lavt	Middels	Høyt
Kulturarrangementer	4 125 000	7 750 000	13 800 000
Live kino/E-gaming	125 000	281 000	625 000
Samlet omsetning	4 250 000	8 031 000	14 425 000

Tabellen viser at en vil kunne ha en omsetning i Rådhus-Teatret etter omlegging til et rent kulturhus på mellom kr. 4 250 000 og kr. 14 425 000 avhengig om en vurderer lavt eller et høyt besøk. Som nevnt foran er Rådhus-Teatret i dag ikke arrangør av forestillinger, og det er derfor ingen økonomisk risiko for kommunen i forhold til de ulike arrangementene. Viktig å understreke at Rådhus-Teatret har sine inntekter i form av husleie og utleie av teknisk utstyr til arrangøren.

I tillegg vil det ifølge Unike hoteller også være aktuelt for hotellet å benytte Rådhus-Teatret ved spesielle anledninger. Det å vite at man har tilgang til en sal som rommer opp mot 480 personer gir en unik mulighet for hotellet å gjennomføre større arrangement noe som kan bidra til å utvide perspektivet på type tilstelninger.

3.5 Investeringsbehov knyttet til Rådhus-teatret

Kongsvinger kommune har i flere år utført oppussing og rehabiliteringsarbeider i Rådhus-Teatret. Det er i dag scenerigg med utstyr, lyd og lysanlegg osv som er i god stand. I perioden 2018 – 2019 har det blitt gjennomført arbeid i vestibylen med følgende tiltak:

- Oppgradering av vestibylen
- Toalettanlegg med HC fasiliteter
- Ny kiosk med lager
- Nytt ventilasjonsanlegg for deler av arealet
- Ny HC heis
- Nytt lysanlegg med LED kastere på scenen

Til sammen utgjør dette en investering på ca 8 mill kr eks mva. I perioden 2019-2020 ble det investert 2 mill kroner i inventar.

Ved å flytte kinotilbudet over i et eget kinosenter vil det åpne for at Rådhus-Teatret blir en moderne øvings- og formidlingsarena for scenekunst og konsert. Og det er nedenfor beskrevet hva som må gjøres for å legge til rette for støttefunksjoner som tilfredsstiller det lokale / regionale kulturlivets behov. Det som gjenstår for å sikre et tidsmessig og funksjonelt kulturhus er:

- Skifte stoler og belegg på gulv. Særlig fokus på stolenes absorberende virkning på etterklngen i salen med og uten publikum i salen.
- Generell oppgradering av husets støttefunksjoner
- Rehabilitering og utvidelse av dagens garderobes for opptredende med tilleggsareal
- Oppgradering av intern infrastruktur
- Skifte scenegulv samt bygge til en «bakscene» for lagring av sceneutstyr på samme plan som scenen
- Etterisolering og tekking av tak samt oppgradering av fasader

Alle arealer i Rådhus-Teatret vil etter dette være universelt utformet.

Tabell 3.5 Oversikt over arealer som må oppgraderes samt nybygg støttearealer

	Rehabilitering foajeområder	Oppgradering sal	Rehabilitering eksisterende arealer	Nybygg støtteareal / bakscene
1 etasje	160 m ²	477 stoler	200 m ² *	170 m ² *
Kjeller	160 m ²			215 m ² **
Sum	320 m²	477 stoler	200 m²	385 m²

- * Rehabilitering eksisterende arealer:
 Oppgradering av scenegulv.
 Under scenearealet, garderobes / greenrom og «bomberom» oppgraderes
 Oppgradering av eksisterende garderobes
 Etablering av flygelgarasje
- ** Nybygg støtteareal bakscene
 Storgarderobe for opptredende
 Dusj og toaletter

Det er gjort en ny revidert kostnadsvurdering knyttet til det fremtidige investeringsbehovet som sammen med generell prisstigning viser et samlet investeringsbehov på 48 mill eks mva. Dette er det samme som er innarbeidet i rådmannens utkast til økonomiplan 2022-2025, med realisering i årene 2025-2026. I tillegg kommer investering i inventar på 4 mill.

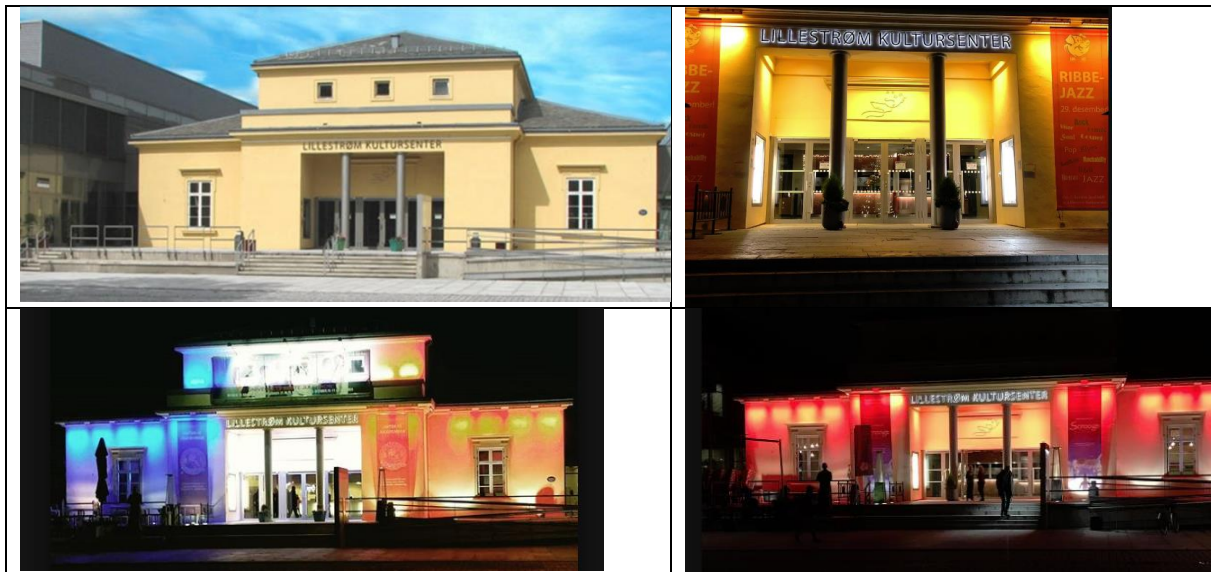
Tabell 3.6 Kostnader rehabilitering og påbygg Rådhus-Teatret (alle tall i 2021 kroner eks MVA)

Tiltak	Totalt
Bygningsmessige arbeider KKEiendom	48 000 000
Inventar	4 000 000
Samlet investeringsbehov Rådhus-Teatret	52 000 000

Kongsvinger kommune har fått 10 millioner kr i tilskudd fra Innlandet fylkeskommune som er øremerket Rådhus-Teatret. Lånebehovet for kommunen som ligger til grunn for beregning av årlige kapitalkostnader vil derfor være på 42 mill kroner.



Det finnes i dag en rekke gode eksempler på at en tar vare på gamle bygg, samtidig som det får funksjonelle løsninger og framstår som et bedre signalbygg. Eksempel fra Lillestrøm Kultursenter.



4 Et moderne og fremtidsrettet kinosenter

I utredningen fra 2019 ble det sett nærmere på behovet for flere kinosaler i Kongsvinger samt hvilke premisser som eventuelt bør legges til grunn hvis det er aktuelt å utvide kapasiteten.

Det ble vurdert et tilbud med henholdsvis 2, 3 og 4 kinosaler. Alle alternativene vil stille samme krav til personell, men filmtilbudet vil øke med antall saler. Med 4 saler vil filmtilbudet bli størst og mest variert, noe som vil gi publikum det beste tilbudet. Ved å tilby befolkningen et filmrepertoar som er bredest mulig, vil vi ha muligheten for best mulig økonomisk resultat.

Utredningen fra 2019 var tydelig på at en satsing på 4 saler vil gi de beste økonomiske forutsetninger for rasjonell og balansert drift. En nærhet til Rådhus-Teatret gjør at en vil kunne betjene Rådhus-Teatret uten økt bemanning ved at tilsynet knyttet til øvelser i Rådhus-Teatret ivaretas av kinopersonalet.

Utredningen fra 2019 konkluderte med at et kinosenter med 4 saler vil gi Kongsvinger kommune lavest økonomisk risiko og samtidig tilføre Kongsvingerregionen det beste kinotilbudet. Dette ut fra en helhetlig vurdering av investeringskostnaden, driftsbudsjett og filmtilbudet.

Det ble også vurdert om Rådhus-Teatret kunne være den fjerde kinosalen. En slik løsning ville medføre at en må øke bemanningen med ett årsverk til kontroll og ettersyn i salen. Det vil også medføre at Rådhus-Teatret ikke kan benyttes til faste øvinger for lag og foreninger, og vil gi en begrensning av antall forestillinger.

Ut fra et kinofaglig ståsted ble det derfor fra rådmannen anbefalt å jobbe videre med en løsning med fire saler. Dette ble også vedtatt lagt til grunn av kommunestyret da de behandlet saken i juni 2019.

Kommunestyret fattet følgende vedtak rundt selve kinodelen:

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.

Utredningen fra 2019 er nå oppdatert for å fange opp endrede forutsetninger og økonomi samt med oppdatert kunnskap knyttet til hotellets bruk av disse fasilitetene nå når driver er på plass.

4.1 Nye trender knyttet til kino

I Norge og internasjonalt har det skjedd en revolusjon innen utvikling av og forventningene til selve kinoopplevelsen. Helt konkret dreier dette seg om å utstyre kinosalene med økt komfort og et godt serveringstilbud. Publikum har økt betalingsvilje for å få en bedre kinoopplevelse. Denne trenden har også forsterket seg under Covid-19 pandemien, hvor sosialt samvær, fellesopplevelser og kulturopplevelser utenfor hjemmet har vært et savnet knapphetsgode.

I et fremtidsrettet flerkinoanlegg er kinokonseptets fysiske og komfortmessige kvalitet helt avgjørende for kinotilbudets attraktivitet og for kinovirksomhetens driftsøkonomi. Et nytt kinosenter må også være universelt utformet og tilgjengelig for alle.

Tidligere kinostandarder er ikke lenger tilstrekkelig for å tiltrekke seg kinopublikum og konferanse kunder fra næringslivet. Dokumenterte resultater fra både Norge og utlandet viser at kinoer med elektrisk styrte recliner-stoler og med såkalt boutique cinema-konsept (brede og komfortable lenestoler) har oppnådd svært positiv respons i alle kundegrupper.

Gode konsepter krever også at det er godt tilrettelagt for å kunne bringe med seg kioskvarer inn i salen, som er en helt vesentlig del av kinoopplevelsen for mange, og viktig for kinoens egen økonomi. Kiosksalg utgjør en stor del av kinoens omsetningsgrunnlag.

Moderne kinovirksomhet har fire hovedinntektskilder: Billettinntekter, kioskinntekter, reklameinntekter og utleieinntekter fra konferanser. Konferanseinntektene er i sterk vekst ved de kinoanleggene som tilrettelegger for dette. Med konferansebruk kommer ofte en ny inntektskilde til, som er serveringsinntekter fra matservering og barservering til lukkede arrangement og på dagtid. Dette er et segment som vil kunne styrke synergien knyttet opp mot hotellets fasiliteter.

De nye kravene til et moderne kinosenter foreslås også lagt til grunn for det nye kinosenteret i Kongsvinger, da det vil gi høyest mulig lønnsomhet og kundetilfredshet og oppnå økonomisk lønnsomhet selv ved lave besøksnivåer i ny modell.

I den foreslåtte løsningen som presenteres nedenfor er et nytt kinosenter konfigurert med 4 kinosaler, hvor de to største salene får recliner-stoler og lenestoler i såkalt boutique-konsept i de to minste. Salene vil være perfekt tilpasset behovene for konferanser og annen utleie til næringslivet. Konseptet er anbefalt for å oppnå høyest mulig funksjonalitet, kundetilfredshet og lønnsomhet, basert på dokumenterte resultater fra andre kinoer i landet med tilsvarende konsept.

Figur 4.1: Fremtidens kinostandarder



Recliner-stol på kino krever 2 meter radavstand



Boutique-konsept krever 1,5 meter radavstand

4.2 Status for dagens kinotilbud og sammenligning med andre kinoer

Tabellen nedenfor viser nøkkeltall for Kongsvinger kino de fire siste årene.

Tabell 4.1 Kongsvinger kinos nøkkeltall for 2016, 2017, 2018 og 2019: (Eks. MVA.)

	2016	2017	2018	2019
Antall solgte billetter	55 034	44 220	44 214	37 071
Antall kinoforestillinger	1 007	997	932	991
Gjennomsnitt besøk pr forestilling	54	45	47	37
Gjennomsnitt billettpris	84	84	88	89
Omsetning i kiosk pr solgte billett	48	52	54	56
Årsomsetning billettsalg	4 625 610	3 719 314	3 900 112	3 308 988
Årsomsetning kioskarer	2 645 221	2 285 292	2 381 950	2 065 937

Kinobesøk og omsetning i sammenlignbare kommuner i 2011, 2017, 2018 og 2019 er vist i tabellen under. Tabellen viser at Kongsvinger har et meget høyt besøk, samtidig se vi at Kongsvinger viser færre filmer og har færre forestillinger enn de andre kinoene

Tabell 4.2 Kinobesøk og omsetning i sammenlignbare anlegg 2011, 2017, 2018 og 2019

	Saler	2011		2017		2018		2019	
		Besøk	Omsetning	Besøk	Omsetning	Besøk	Omsetning	Besøk	Omsetning
Askim	2	53786	5,0 mill	60551	6,5 mill	62094	7,1 mill	54554	5,6 mill
Elverum	2	52975	4,5 mill	46099	4,4 mill	49516	5,0mill	42943	3,8 mill
Årnes	2*	32595	2,4 mill	37527	3,5 mill	42319	4,2 mill	38511	3,7 mill
Larvik	3	104095	9,4 mill	95670	9,9 mill	93529	10,0mill	83752	8,1 mill
Stjørdal	3	0* *	0* *	80778	8,7 mill	90094	10,3 mill	78210	8,1 mill
Kongsvinger	1	45079	3,4 mill.	44220	3,7 mill	44114	4,3 mill	37071	3,7 mill
Bryne	4***	44664	4,6 mill	54603	5,6 mill	69300	8,0 mill	89262	9,9 mill

Kommentarer tabell:

- * Årnes utvidet til 3 saler våren 2018
- ** Ikke med i rapporteringsgruppen med besøk over 35 000/år
- *** Bryne utvidet til 4 saler oktober 2018

Tabellen viser at fler kinoanleggene har en mye høyere omsetning enn ènsalsanlegg. Samlet sett viser erfaringstall at utbygging av kinoen til en firesals kinosenter, og med muligheter for Rådhus-Teatret som premieresal noen ganger pr år, vil gi betydelig økning i besøk og omsetning.

4.3 Kongsvinger regionale kinomarked

Rådhus-Teatret er kino for hele Kongsvingerregionen. Vi ser av besøket at det kommer publikum fra hele regionen. Av andre kinotilbud i regionen er det først og fremst Rådhuskinoen på Flisa som har et kinotilbud med visninger to dager i uken, mens Grue og Nord-Odal har sporadiske tilbud med enkeltvisninger, delvis i samarbeid med Bygdekinoen. Denne situasjonen har gjort Rådhus-Teatret til et tyngdepunkt for kino i regionen.

Tabell 4.3 Kongsvingers kinomarked

Kommuner	Innbyggere
Kongsvinger	17 851
Eidskog	6 099
Sør-Odal	7 914
Grue	4 545
Nord-Odal	5 038
Åsnes	7 227
Sum Kongsvinger regionen	48 674
Nabokommuner	
Nes	23 422
Eda, Sverige	8 564
Samlet marked	80 660
Markedsbehov for kinosaler¹	8 kinosaler

- 1) Anerkjent internasjonal standard for vurdering av markedsbehov for kinosaler er 10 000 innbyggere pr sal.

Tabell 4.4 Eksisterende kinotilbud i regionalt marked (Alle tall: 2019-verdier)

Kino	Saler	Årsbesøk	Per capita
Kongsvinger	1	37 071	2,08
Åsnes,	1	7056	0,98
Nord-Odal	1	1274	0,25
Årnes	3	38 511	1,64
Totalt	6		

I forhold til markedsbehovet på 8 kinosaler, er det i dag en underdekning på kinosaler og per capita. Besøket samlet sett ligger langt under landssnittet på 2.4 kinobesøk pr. år, noe som har sammenheng med muligheter for antall forestillinger med kun én sal.

Publikum har reisevillighet på inntil 45 minutter til attraktive kinotilbud på Østlandet. (Kilde: Scanfact, FILM&KINO). Tabellen under viser reisetid og avstander fra Kongsvinger sentrum til nabokommunene.

Tabell 4.5 Reisetid og -avstander med bil til Kongsvinger

Kommune	Reisetid	Avstand
Eidskog	19 min	22 km
Sør-Odal	25 min	27 km
Grue	30 min	34 km
Eda kommun, SWE	33 min	40 km
Nord-Odal	37 min	40 km
Åsnes	45 min	52 km
Årnes	45 min	50 km

Selv om det eksisterer tre andre kinoanlegg i markedet (Flisa, Nord-Odal og Nes) med til sammen 5 kinosaler, fremstår to av disse kinoene som tilårskomne og uten spesialkonsepter. Tallene viser at det er en klar underdekning av kinosaler og svært lavt per-capita besøk i det regionale markedet.

4.4 Veien videre for Kongsvinger kino

Kongsvinger kino har en høy status hos filmdistributørene som er meget positive til Kongsvinger som kinoby, og vi er etter distributørenes oppfatning et godt sted for filmpremierer og kan få nye filmer når vi ønsker. Det er en gunstig situasjon som gir kinoen gode muligheter for et godt og variert tilbud. Utfordringen er at det kommer flere filmer enn kinoen kan ta imot, så lenge vi kun har en sal. Det er behov for å åpne opp for at vi kan ha et større utvalg av filmer og at vi kan ta mer omsetning ut av hver film. Med et kinosenter med flere saler vil en kunne møte kravene til et moderne kinosenter:

Få filmen tidlig.

Film er i dag "ferskvare". Kinofilm har kort "omløpstid" og det lanseres i Norge mellom 1 til 6 filmer hver uke. Man kan si at en mellomstor premierefilm, med god annonsering i riksmedier og som folk vil se, har et markedspotensiale for å gå på kinoen i 3 til 4 uker. Ved det økte tilbudet med streaming så har filmene som lanseres et 45 dagers kinovindu. Det betyr at filmene ikke kan legges ut på noen streamingkanal, men kun vises på kino.

Første uke trenger man en stor sal for å møte stort salg. Andre uken faller etterspørselen noe, samtidig kommer det en ny premierefilm, da kan den første filmen flyttes til sal 2, som da bør ha en kapasitet på rundt 70 seter. Den tredje uken kan filmen flyttes til en mindre sal, med kapasitet på rundt 40 sitteplasser, for å ta ut de siste etternølerne.

Bredt filmtilbud.

Ved å ha flere saler vil en ha et langt bredere filmtilbud ved at en kan vise flere filmtitler. Vi vil nå et større publikum gjennom at tilgjengeligheten blir bedre. Dette vil gi kinoen mulighet for å nå en større målgruppe.

Økt omsetning.

Gjennom den fleksibiliteten flere saler gir, og et større filmutvalg, åpner man for større omsetning. Erfaring viser at forskjellen på å få en premiere og la denne gå på repertoaret i 2 – 3 uker kan medføre en forskjell i billettsalget på mellom 40 og 60%. Riktig kapasitet har på den måten stor betydning for kinoens inntjening. Flere publikum gir også større kioskomsetning, flere mennesker i byen osv.

4.5 Framtidig besøk i et moderne kinosenter

Basert på forslag til nytt romprogram er det gjort en kvalitetssikring av framtidig besøkstall.

Tabell 4.6 Besøk i nytt kinoanlegg med 4 saler

Visninger/besøk	Lavt besøk	Moderat besøk	Godt besøk
Snitt besøk pr forestilling	18	20	22
Samlet årsbesøk ved 4 500 forestillinger (avrundet)	80 000	90 000	100 000

Antall forestillinger er beregnet til 4 500 forestillinger pr. år ved å beregne 3 forestillinger i hver sal daglig mandag – fredag og 4 forestillinger i hver sal hver lørdag - søndag.

Etablering av 4 saler med totalt 261 stoler i fremtidsrettet kinokonsept i Kongsvinger, har et realistisk potensial for oppnåelse av 80.000 – 100.000 i årsbesøk.

Det er dokumentert at publikum foretrekker den moderne type kinokonsepter og vil betale ekstra for det. Hele 2 – 3 ganger høyere besøk oppnås med de nye stolkonseptene enn en kinosal med gammel standard. Målingen gjøres ved å utregne besøk pr. stol pr. sal pr. år for å få verdien. Kinoindustrien kaller denne verdien for APS (Attendance Per Seat).

De nye stolkonseptene (elektrisk regulerbare recliner-stoler og lenestoler i såkalt boutique-konsept) viser å kunne gi en APS på 500 -700. Vanlige kinosaler viser seg å gi en APS på 250 – 350 (Kilde: ODEON Oslo og ODEON Ålesund).

Kongsvinger-regionen har et marked for et nytt 4 sals kinosenter. Det nye kinosenteret bør konfigureres med en sal med 106 seter, en med 67 seter samt to saler med 44 seter. I tillegg kommer HC plasser. De to største anbefales utstyrt med recliner-konsept mens de to minste bør ha boutique-konsept, da disse konseptene gir høyest attraktivitet og konkurransekraft. Samarbeid med det samlokaliserte hotellet vil enkelt kunne gi kinosenteret en utvidet bruk som konferanselokaler på dagtid.

4.6 Forslag til konfigurasjon og arealskjema for nytt kinosenter

Med de nye kravene til stoler øker både krav til stoler og bredde mellom radene. Dette er dimensjoneringskrav som endrer noe på forutsetningene som lå til grunn i utredningen fra 2019 og som er fanget opp i prosjektutviklingen. Med litt endrede størrelse på salene ligger det nå inne ca 261 plasser totalt. I tillegg er det gjort en kvalitetssikring for å sikre at støttearealene er tilstrekkelig dimensjonert.

Inngangene til kinosalene anbefales lokalisert på gateplan der inngangspartiet bør markeres og gjøres godt synlig med belysning og skilt for publikum. Kinosalene anbefales utstyrt slik at de også vil ha høy attraksjon som konferansesenter: Fremre del av kinosalene foreslås gravd ned slik at de ligger

under bakkenivå, mens kinoens salgsarealer, vestibyle, toaletter og inngang til salene ligger på bakkeplan. Kinoanlegget må være universelt utformet.

Forslaget innebærer et komplett romprogram med 4 kinosaler med recliner-stoler, boutique-stoler, foaje, kiosk, bar/lounge, personalrom, lager, adkomst og rømning innenfor totalt fotavtrykksareal på kompakte 1.400 kvm, som er enestående for et nytt kinosenter i Norge. Billettsalg til kino skjer i dag hovedsakelig via forhåndskjøp på internett som sammen med et moderne konsept for kiosksalg/servering som er tenkt løst med selvbetjente kasser, gjør at kinosenteret får et lavt personalbehov.

Tabell: 4.7 Antall sitteplasser og arealfordeling i kinoanlegget.

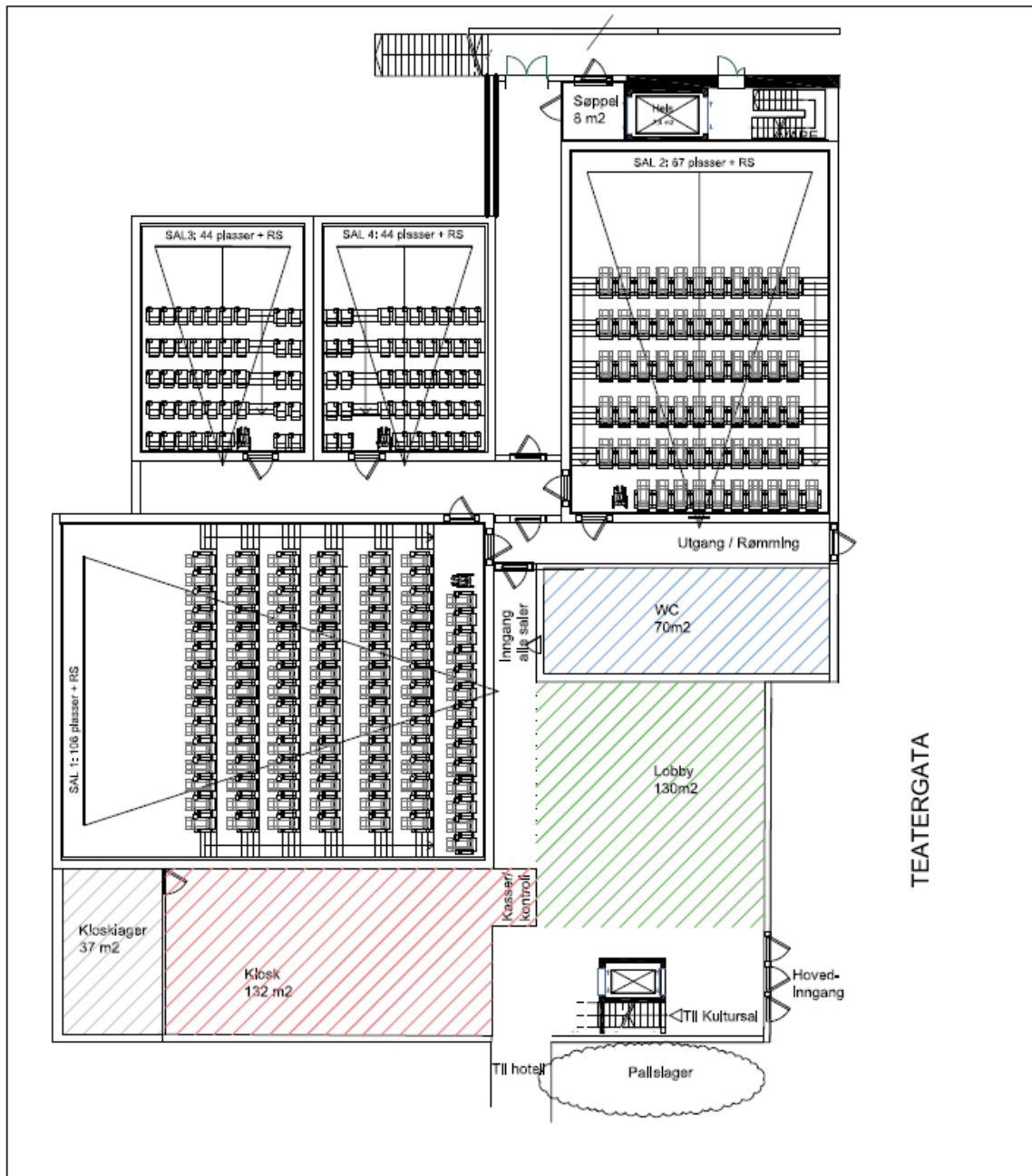
	Antall sitteplasser	Areal m ²	Kommentarer
Sal 1	106	360	Stolbredde 90 cm. Radavstand 200 cm Recliner-stol
Sal 2	67	244	Stolbredde 90 cm. Radavstand 200 cm Recliner-stol
Sal 3	44	103	Stolbredde 70 cm. Radavstand 180 cm De luxe sittekomfort av høy kinokvalitet
Sal 4	44	103	Stolbredde 70 cm Radavstand 180 cm De luxe sittekomfort av høy kinokvalitet
Korridorer, rømningsveier og teknisk rom		142	
Foaje, kiosk, toaletter		452	Kiosk, lager, toalett og foaje/lounge
	261	1404	

Forslag til kinosenterets konfigurasjon vil gi både publikum og drift et veldig funksjonelt og oversiktlig kinoanlegg, hvor alle kan bevege seg trygt og uhindret med korte avstander til og fra alle funksjoner. Dette vil være i tråd med suksesskriteriene beskrevet i kapittel 2.3, som også er årsaken til at det ikke vil være rasjonalt å benytte kiosk og toaletter i Rådhus-Teatret selv om dette nylig er opprustet. Med forslaget slik det nå foreligger vil en oppnå optimalt salg og en kompakt, universell utformet kinoløsning med hensiktsmessig flyt i publikums bevegelse. Publikum kommer inn i foajeen, får lett oversikt over filmtilbudet, forestillingstider og inngang til visningssalene. Det er kort vei til kiosken og kassa der en betaler med app, før man går videre til ett billettkontrollpunkt for adgang til alle saler.

Innenfor kontrollsonen er det enkel adkomst til toalett samt korte strekk for rømningsveier. Når dette er ivaretatt kan et kinosenter driftes med et minimum av personalkostnader og maksimal kundetilfredshet og omsetning. Brytes logistikken vil det straks påløpe kostnader på personalsiden fordi en må inn med ekstra bemanning, omsetningen reduseres og kundetilfredsheten synker.

Konseptet slik det nå er tegnet ut innfrir alle moderne krav og forventninger og kan betegnes som et kinosenter i verdensklasse, som vil trekke publikum fra hele Kongsvinger-regionen.

Figur 4.2 Konseptskisse Kongsvinger kino, Rolv Gjestland



4.7 Investeringsbehov knyttet til et kinosenter

Det er gjort en kvalitetssikring av kostnadene knyttet til etablering av en firesals kinoløsning. Den nye konfigurasjonen er fanget opp og det er hentet inn ferske tall fra andre kinoer som nylig er oppført i Norge. Entreprenøskostnader og byggherrekostnader er også kvalitetssikret.

4.7.1 Investeringsbehov knyttet til kinoteknisk utstyr og kinoinnredning

Det etableres jevnlig nye og rehabiliterte kinoer i Norge og basert på disse erfaringstallene viser følgende kostnader knyttet til kinoteknisk utstyr og innredning:

Tabell 4.8 Investeringer i kinoteknisk utstyr og kinoinnredning (Alle tall i 2021 kroner og eks MVA).

Investeringsestimert 4-sals kinoanlegg Kongsvinger		
Maskinrom	Antall	Pris
Projektor inkl. server medium	1	kr 560 000,00
Projektor inkl. server liten	3	kr 1 560 000,00
TMS og nettverk og automasjon og styrepanel		kr 360 000,00
Lyd sal komplett med lydprosessor	4	kr 964 000,00
Konferanseutstyr "stor pakke"		kr 300 000,00
Diverse kabling		kr 75 000,00
Akustisk kledning		kr 0,00
Egne kinotekniske arbeider, inkl. lerretsmontering		kr 249 000,00
Teleslyngeforsterkere		kr 0,00
Delsum		kr 4 068 000,00
Kinosaler	Antall	Pris
Kinostol, recliner	173	kr 1 730 000,00
Kinostol, boutique	88	kr 792 000,00
Installasjon av stoler	257	kr 141 000,00
Lerret Harkness	4	kr 200 000,00
Flytende lerretsrammer	4	kr 168 000,00
Delsum		kr 3 031 000,00
Kiosk og bar	Antall	Pris
Kaffemaskin		kr 10 000,00
Popcornskap	4	kr 112 000,00
Innredning, bar		kr 300 000,00
Innredning, kiosk		kr 300 000,00
Box office hardware kiosk og bar	2	kr 80 000,00
Popcornmaskin m/APOP-ventilasjonsløsning		kr 140 000,00
Delsum		kr 942 000,00
Lobby og fellesareal	Antall	Pris
CCTV		kr 150 000,00
Dekorbelysning – opsjon		kr 400 000,00
LED-skjermer		kr 300 000,00
Innvendige og utvendige skilt		kr 200 000,00
Installasjon skilt og skjermer		kr 80 000,00
Stolper, kjørdnere mm.		kr 40 000,00
Søppelsortering		kr 50 000,00
Møbler, bar og lounge		kr 500 000,00
Avsatt, diverse		kr 100 000,00
Delsum		kr 1 820 000,00

Kontor og personal	Antall	Pris
Møbler og utstyr, rundsum		kr 90 000,00
IT-utstyr, walkie talkies etc.		kr 150 000,00
Delsum		kr 240 000,00
Totalt		Sum
Maskinrom		kr 4 068 000,00
Kinosaler		kr 3 031 000,00
Lobby og fellesarealer		kr 1 820 000,00
Kiosk og bar		kr 942 000,00
Kontor og personal		kr 240 000,00
Sum totalt for kinoteknisk utstyr og kinoinnredning		kr 10 101 000,00

Alle investeringer er basert på erfaringstall fra kinoprojekter i Norge i perioden 2018-2019, Kulturmeglerne AS v/Ivar Halstvedt. Kostnadsberegningen for inventar og kinoutstyr refererer til prisestimer på etablerte kvalitetsprodukter fra kjente leverandører, innhentet i 2021 av Kulturmeglerne AS v/Robert Sigfusson. Nivået ligger på samme nivå som det som ble presentert i utredningen fra 2019.

4.7.2 Investeringsbehov knyttet til bygg etter kinoens krav

Revidert romprogram knyttet til kinosenteret er lagt til grunn for videre prosjektutvikling. I tillegg til de arealene vist i tabell 4.7 vil kinosenteret også få sin del av lobbyen og tekniske rom. Samlet bruttoareal basert på de siste reviderte skissene ligger på rundt 1570 m² brutto.

Når det gjelder investeringskostnadene er det gjort en kvalitetssikring av disse for å oppdatere til 2021 nivå. Prisboka fra 2020 er brukt og justert med 10%. Videre er det gjort en vurdering av entreprisekostnaden knyttet til grunnarbeid. Det er også hentet inn erfaringspriser fra videregående skoler, hotell, forretning, kontorbygg og kinoanlegg, og det er hensyntatt at det er planlagt et bygg med mye glassfasade. Med basis i dette er det lagt til grunn en justert entreprisekostnad og byggherrekostnad. Det understrekes allikevel at dette er tall i en tidligfase. Reserveposten opprettholdes på samme nivå som i utredningen fra 2019.

Tabell 4.9: Investeringer for levering av nøkkelferdig bygg etter kinoens krav. (Alle tall 2021 kroner eks MVA).

Kto		Prisestimat	4 saler , kiosk og lounge
	Pris kr/m ²		
Entreprisekostnad	30 000 kr/m ²	30 000 kr/m ² x 1 570 m ²	47 100 000
Byggherrekostnader	5 000 kr/m ²	5 000 kr/m ² x 1570 m ²	7 850 000
Reserver	5 000 kr/m ²	5000 kr/m ² x 1570 m ²	7 850 000
SUM INVESTERINGER			62 800 000

4.7.3 Samlet investeringssum nytt kinosenter med fire saler

Basert på revidert romprogram og kvalitetssikring av kostnadstall er samlet investeringsbehov for nytt firesals kinosenter beregnet til kroner 72,9 mill kroner. Dette er en økning i forhold til utredningen fra 2019, som i stor grad skyldes justert romprogram som i langt større grad gir et optimalt kinosenter enn det som lå til grunn for vurderingene i 2019.

Tabell 4.10: Samlet investeringskostnad for fire sals kinosenter inkl inventar (alle tall i 2021 eks mva)

Kto	Kostnad
Investeringssum innredning/utstyr	10 101 000
Investeringssum bygg	62 800 000
Sum investeringer kinosenter	72 901 000

5 Flerbrukssal /konferansesal

I konseptet som ble presentert i 2019 ble det vist en flerbrukssal/konferansesal som kan ha interessante synergier opp mot det å utvikle Kulturkvartalet til et regionalt kulturhus. I det videre er denne salen benevnt som flerbrukssal. I utredningen fra 2019 og i påfølgende politisk sak ble det pekt på at det kan ligge gode synergier knyttet til en slik flerbrukssal mellom hotellets, kommunens og kulturlivets behov.

Samtidig påpekte rådmannen at kommunen står foran store økonomiske utfordringer, og en endelig vurdering av hva Kongsvinger kommune kan prioritere av investeringer i et Kulturkvartal må sees i lys av den merutgiften dette blir for Kongsvinger kommune og i lys av kommunens samlede økonomiske prioriteringer. Kommunens ambisjonsnivå knyttet til fasiliteter for kulturlivet vil derfor være et sentralt spørsmål.

Sentrale spørsmål som må legges til grunn for en slik vurdering er:

- Hvilke behov dekker kulturfasilitetene kommunen har eller har under bygging?
 - ✓ Kultursalen, musikkrom m.m. ved KUSK
 - ✓ Rådhus-Teater som evt blir frigjort til kulturaktiviteter
 - ✓ Scene U/kulturskolen
 - ✓ Biblioteket
 - ✓ Festsalen Rådhuset
 - ✓ Nye flerbrukslokaler som er under bygging på Langeland skole
- Vil det kreves noen ytterligere investeringer knyttet til fasilitetene nevnt over for at de skal fungere bedre for kulturlivet, og vil det være riktig å prioritere det?
- Hva vil man evt løse utover dette i en ny flerbrukssal og hvordan vurderes dette i forhold til fremtidig økonomi - både når det gjelder investering og drift.

Kommunestyret vedtok i 2019 at man skulle videreutvikle løsningen med en konferansesal/flersalsløsning som kan dra nytte av synergier mellom hotellets, kommunens og kulturlivets behov. 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 da også en vurdering av det romprogrammet som lå til grunn for utredningen i 2019.

5.1 Mulige brukergrupper flerbrukssal

En flerbrukssal er interessant både for konferanser, banketter og større møter, og vil samtidig være egnet for kulturaktiviteter. Kommunen har i dag en rekke forespørsler om leie av lokaler til mindre arrangement, seremonier, møter etc i sentrum som man ikke klarer å dekke innenfor eksisterende bygg. De planer som ligger konseptet med en flerbrukssal sammen med kinosaler vil kunne tilfredsstille noe av dette behovet gitt at leienivået er akseptabelt.

En flerbrukssal kan supplere og avlaste dagens Rådhus-Teater og andre lokaler kommunen eier. Da kan hotellet benytte salen til sin virksomhet og kulturlivet kan ha øvelser og / eller ulike typer arrangementer. Sammen med en god og funksjonell logistikk vil dette gi en maksimal utnyttelse av flerbrukssalen som er god økonomi for alle involverte parter.

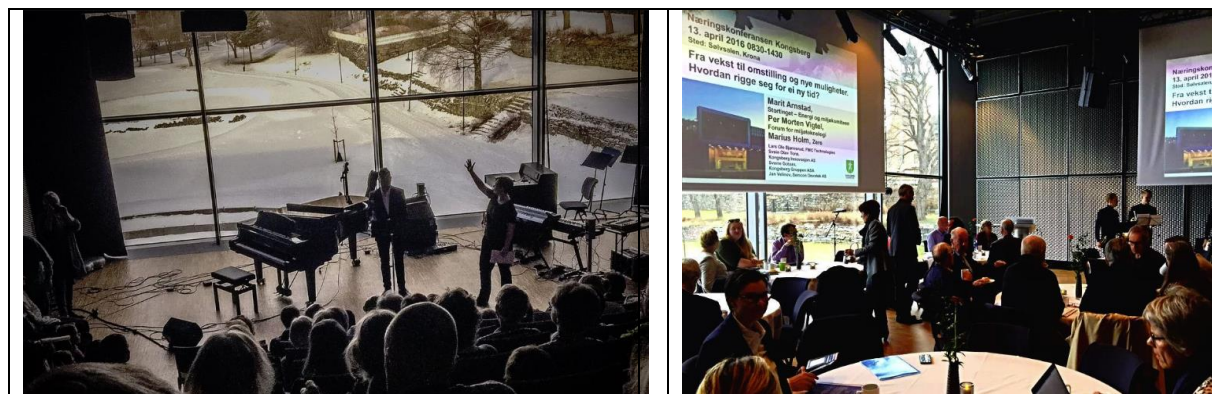
En flerbrukssal med flatt gulv vil gi en sal med gode akustiske forhold for en rekke tilbud som f.eks. kor, korps og små ensembler. Det vil være gode forhold for dans og arrangementer av ulik art. Det betyr også at det lokale kulturlivets arrangementer styrkes ved at en gir større rom for øving og innøving av konserter og forestillinger. Flerbrukssalen vil gi en større fleksibilitet og supplere Rådhus-Teatret og andre lokaliteter i forhold til øvinger, forestillinger. Samtidig vil det gi rom for et bredere tilbud av forestillinger både av profesjonelle og lokale aktører. Av den grunn bør det være en målsetning at det lokale/regionale kulturlivet skal være en viktig del av brukerflaten.

Det som er viktig er at skal man legge til rette for kulturaktiviteter må det tas høyde for det ved utformingen. En konferansesal og en kultursal har samme behov med hensyn til volum, takhøyde, akustikk, scenemekanikk og enkel logistikk.

Det finnes mange gode eksempler på slik kombinasjonsbruk, nedenfor vist fra Lørenskog hus og Krona i Kongsberg kulturhus.



I Lørenskog hus er det etablert en fleksibel festsal. Denne salen er godt egnet til konferanser og møter, til kulturarrangementer, til livssynsnøytralt seremonirom eller ulike festlige anledninger. Flexibiliteten ligger i en scenemekanikk i taket som gjør at gulvet er fritt for installasjoner, noe som gjør salen hurtig å rigge om til ulike formål.



Krona, den lille salen i Kongsberg kulturhus benyttes til kultur og konferanser



Når flerbrukssalen er tilrettelagt med følgende kriterier vil dette bli en mye etterspurt flerbrukssal for de fleste formål:

- Scenemekanikk i taket som muliggjør hurtige omrigginger fra konferanse, til bankett, til konsert eller øveformål. Enkel sceneteknikk, med trossetrekk, teppeskinner rundt alle vegger for bruk av tepper og a akustikkelementer.
- At salen gir plass til et orkester på 80 deltagere, et publikum på 240 personer og . en bankett med inntil 150 personer.



Flerbruksrom kan benyttes til livssynsnytralt seremonirom, møterom eller som kan omdannes til utøverfoaje ved arrangement



Viktig med gode lagerfunksjoner



Et fungerende lager tilrettelegges for bruk av Europall system. Utstyr flyttes med jekketralle og «pallestabler». Lageret må ha en høyde på 4,5 m. For lagring av utstyr som brukes i flerbrukssalen. Lageret skal ha plass for slagverksinstrumenter, dirigentpult, stoler, bord, notestativer og annet som benyttes til flerbrukssalens aktiviteter. Flerbruk krever et godt utstyrt lager med god logistikk.

5.2 Krav til romprogrammet sett fra kulturlivets ståsted

Selv om bruken fra kulturlivets side kan være vanskelig å spå nå fra starten av vil det være viktig å utforme flerbruksalen slik at den er tilpasset kulturlivets behov. Sett fra kulturlivets ståsted bør flerbrukssalen utformes etter prinsippet «multifleksibel sal», et saldesign som er egnet for et bredt spekter av aktiviteter. Salenes utforming og utstyr bør være slik at det blir enklest mulig for brukerne å benytte rommene på en rekke ulike måter, samt at de også skal egne seg for utleie til andre aktiviteter. En slik tilrettelegging vil ha høy bruksfrekvens og høy grad av sambruk.

Det bør legges til rette for at sceneteknisk infrastruktur i hovedsak etableres oppunder i taket. Dette gir en best mulig fleksibilitet, best sikkerhet og den hurtigste opp og nedriggingen. Å legge til rette for et fleksibelt tak med oppheng via tradisjonell sceneteknikk, utstyr på løpekatter på langsgående H bjelker osv. gir en teknisk frihet til å jobbe kreativt med teknikk, noe som gir mulighet for å ha både produksjoner, forestillinger og andre leieforhold gående uten at dette skaper store kostnader ved innleie av teknisk personell. Dette vil gi maksimal frihet for kunstnerisk arbeid og mulighet for inntjening ut over det kunstneriske program. Utøvere kan også nå salene fra mange posisjoner både nede og oppe i salen.

Salen vil kunne bli aktuell til øvelser fortrinnsvis i tilknytning til forestillinger, konserter, scenekunst (kabareter), barneteater og arrangementer som ikke krever mye utstyr. Salen vil kunne ha en funksjonsfordeling med Rådhus-Teatret som fortsatt vil være byens arena for de store kulturarrangementene og en del av arrangementene som i dag benytter biblioteket

Salsstørrelse

Sett fra kulturlivets ståsted anbefales flerbrukssalen dimensjonert ut fra en maksimal kapasitet på 240 plasser, når publikum sitter på rekker. Dette gjør at den vil ha en kapasitet som ligger mellom Rådhus-teatret (481 plasser) og Kultursalen på KUSK (146 plasser). Dette er en størrelse som Kongsvingers kulturliv etterspør.

Følger man Norsk musikkråds anbefaling knyttet til kulturformål bør man legge følgende størrelse og utforming til grunn:

- Forholdet lengde bredde på sal 1:1,3 evnt 1:1,6.
- Tak høyde 6 til 7,0 m
- Norsk Standard 8178 «Akustiske kriterier for rom og lokaler til musikkutøvelse» Fokus Lydsterk musikk, dvs korps, storband, orkestre, opera osv

Kulturlivets krav til akustikk er sammenfallende hotellets behov, jfr Norsk Standard 8175 «Lydforhold i bygninger» som gir rettledning for møter, konferanser o a. Ut over dette må flerbrukssalen ligge med enkel og direkte adkomst fra lager som bør være på samme plan som salen. Det er i tillegg viktig å sikre enkel inn- og utlasting fra vare- / lastebil.

Podier/sceneareal:

I henhold til Norsk Musikkråds anbefalinger og NS 8178 «Akustiske kriterier for rom og lokaler for musikkutøvelse». er behov for sceneareal slik

- | | | |
|---|--------------------|-----------------|
| • Lite ensemble (2 – 4 musikere) | 25 m ² | |
| • Kor min. 10 m ² + ½ m ² pr sanger | 50 m ² | |
| • Band og orkester 60-80 utøvere | 100 m ² | |
| • Stort orkester 60 – 80 utøvere) | 150 m ² | Kun for øvelser |

5.3 Kvalitetssikret romprogram

Basert på forutsetningene beskrevet over og dialogen med kulturlivet er det gjort en justering av romprogrammet fra 2019, vist i tabellen under. Det er spesielt arealer til støttefunksjoner og fellesarealer som gjør at arealbehovet anbefales økt. Dette er viktige arealer for å få funksjonelle lokaler.

Arealskjemaet nedenfor viser romprogrammet fra både 2021 og det som ble lagt fram i 2019. I rubrikken «Beskrivelse av rom og funksjoner» beskrives de enkelte rommenes funksjoner.

Tabell 5.1 Arealskjema og enkel funksjonsmodell

	Rom	2021 Areal m ²	2019 Areal m ²	Beskrivelse av rom og funksjoner
1	Flerbrukssal/ konferansesal	295	300	Forholdet lengde bredde på sal 1:1,6, dvs. ca 14m x 21 m. Takhøyde minimum 6,0 m netto innvendig takhøyde. Endelig krav til høyde og volum må gjøres av akustiker slik at salen kan svare til kravene i NS 8178 «Akustiske kriterier for rom og lokaler til musikkutøvelse». Salen må ligge med enkel og direkte adkomst ut for transport og med direkte adkomst fra lager. Lager på samme plan som salen. Salen har en scenemekanikk i taket som muliggjør hurtige omriggninger fra konferanse, til bankett, til konsert eller øvingsformål. Enkel sceneteknikk, med trossetrekk, teppeskinner rundt alle vegger for bruk av tepper og a akustiskelementer. Salen vil gi plass til f.eks. et orkester på 80 deltagere i øvingssituasjon. Det skal også gi plass til et publikum sittende på rekker 240 personer, med f.eks et korps på scenen. Vil også gi rom for bankett i regi av hotellet. Viktig å sikre plass til anretningsbord mm.
2	Lager	75	75	Høyde 4,5 m. For lagring av utstyr som brukes i prøvesalen. Lageret skal ha plass for slagverksinstrumenter, dirigentpulter, stoler, bord, notestativer og annet som benyttes i øvingssammenheng. Samt en del allment utstyr som benyttes til ulike aktiviteter. Port/stor lagerdør minimum 3m høyde x 2,5m bredde.
3	Flerbruksrom	40		Flerbruksrom for utøverfoaje, møterom, seremonirom for vielser o a Som seremonirom vil det være maks 20 personer, stort bord for dommer og f.eks. et flygel for kunstnerisk innslag. Kunstverk på fondvegg.
3	Trapp og heis	20		Heisen må være stor nok for store instrumenter og utstyr 200cm x 300 cm heisstol med 175cm lysåpning.
4	Div areal Innlasting mm	15		Varemottak, innlasting for utstyr som benyttes i kultursal, renovasjon o a. Areal avsettes både i 1.etg. og 2.etg.
5	Foaje	140	75	Foajeen binder sammen de ulike rommene, og en møteplass for de som øver i huset. Sitte i pauser, info, anretning og bar i kombinasjon. enkle bord og stoler.
6	Myldreareal	35		Areal for fleksibel adkomst til salen og seremonirom
7	Støttefunksjoner for begge etg	45		Arealer for begge etasjer. Kan løses i flerbruk med hotell om ønskelig (renhold, HMS ansatte mm)
8	Garderobes opptredende	15 x 2	25	Det må være enkel adkomst til garderobes fra prøvesal og foaje. Garderobene må ha skiftemulighet og låsbare skap for egne eiendeler.
9	Kostyme og utstyr	10		For utstyr, kostymer o a som benyttes i garderobes. Kan også være en sologarderobe
10	Toaletter, dusj til garderobes	10		2 x HC wc med dusj. Legges ved inngang til garderobe med dør fra gangen.
	SUM	670	475	

Brutto utgjør dette romprogrammet 708m2. I tillegg kommer andel av lobby og tekniske rom. Samlet arealstørrelse knyttet til flerbrukssalen er i videre beregninger 820m2 brutto.

5.4 Hotelllets bruk av en flerbrukssal

Kommunestyret har vært opptatt av å få belyst hvilke synergier det kan være mellom hotellet, kulturaktiviteter, kommunen og en fremtidig flerbrukssal. I dialogen med fremtidig driver har driver signalisert at flerbrukssalen er en viktig fasilitet knyttet til et fremtidig hotell.

For et moderne hotell er konferanser, større møter, privat sammenkomster og arrangement viktig for driften. Tilgangen til en flerbrukssal og kinosaler gir en større fleksibilitet i hva en kan tilby i forhold til møter og konferanser av ulik størrelse. Hotellet vil også få et større potensiale for å tilby private sammenkomster og banketter, noe som er viktige elementer i hotelldriften.

I et slikt anlegg vil hotellet også ha mulighet til «streamede» større samlinger, der deltagerne dels er tilstede i salen og dels følger fra lokal skjerm. Et opplegg som er utviklet i forbindelse med nedstengningen i 2020 – 21.

Som omtalt i kap 2.2 vil hotellets nærhet til Kulturkvarartalet gi mulighet for å tilby «pakketering» (dvs kombinasjoner av billetter, mat, overnatting oa) i tilknytning til forestillinger. Driver har signalisert at salen bør utformes slik at det er mulig å arrangere både konferanser, møter, banketter, konserter, utstillinger og selskap. Hotelldriver har derfor samme behov som kulturlivet med hensyn til volum, takhøyde, akustikk, scenemekanikk og enkel logistikk.

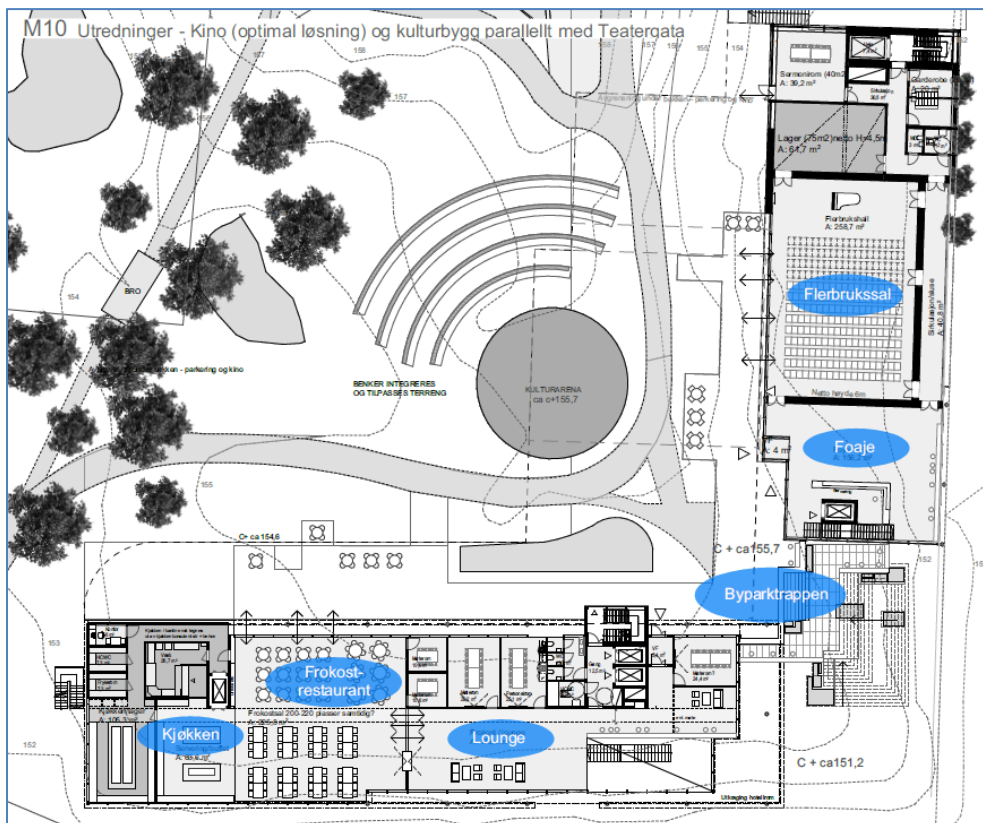
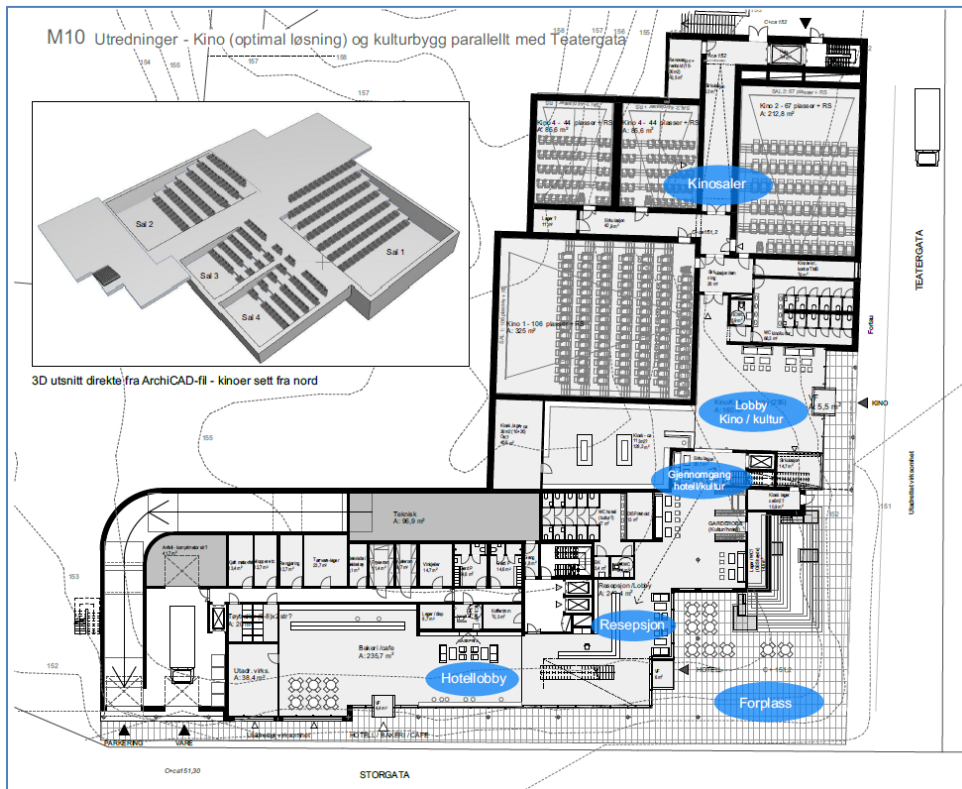
Hotelldriver har signalisert at romprogrammet slik det er skissert fra kulturlivets behov vil være dekkende sett fra hotellets side. Dette romprogrammet er derfor lagt til grunn for reviderte skisser knyttet til prosjektutviklingen. Skissen gir noen ytre rammer som vil danne grunnlag for reguleringen, men evt videre prosjektutvikling vil kunne medføre justeringer innenfor disse rammene.

Aktuell bruk av flerbrukssalen for hotellet vil kunne være:

Bankett og store festmarkeringer, brylluper o a med servering	Events for næringsliv med servering
	
Vareutpakninger og varepresentasjoner for næringsliv	Konferanser og større møter der en trenger bord

Figuren nedenfor viser oppdaterte skisser med fasilitetene i hhv 1. og 2. etasje.

Figur 5.1: Skisser over fasilitene i 1. og 2. etasje. Link arkitekter



5.5 Omfanget av et potensielt sambruk i flerbrukssalen

Omfanget av kulturlivets bruk av en flerbrukssal er vanskelig å forutsi. På den ene siden kan vi få en ny flott sal som vil være veldig egnet for flere kulturformål. På den andre siden har vi lokaler i dag som også lag og foreninger benytter seg av, se kap. 6. Supplert med et frigjort Rådhus-Teater er det vanskelig å spå hvor ofte lag/foreninger/lokalt kulturliv vil leie seg inn i flerbrukssalen – spesielt knyttet til ukentlige øvinger. Dette vil også være helt avhengig av leiekostnadene sammenlignet med de lokalene de benytter i dag.

Det er grunn til å tro at det vil være større pågang knyttet til arrangement da denne flerbrukssalen vil ha en størrelse som ligger mellom Rådhus-Teatret og salen på KUSK, og er en størrelse som kulturlivet i Kongsvinger mangler. I tillegg er det et poeng at salen vil bli liggende i sentrum i motsetning til salen på KUSK. Og i forbindelse med arrangement har kulturlivet signalisert at det vil være et behov for å leie flerbrukssalen for innøving i forkant av arrangementet.

Selv om omfanget knyttet til kulturlivets fremtidige bruk er vanskelig å spå vil et sambruksprosjekt med hotellet kunne bli at hotellet for eksempel har råderett for bruk på dagtid i ukedagene til kl 18.00, og kulturlivet fra kl 18.00. Fredag til søndag kan være aktuell tid for begge parter, da dette er de mest attraktive arrangementsdagene. Hvordan dette vil fordele seg, vil måtte bli en dialog mellom de aktuelle parter. Det samme gjelder hvordan man løser det praktiske. En løsning som ofte benyttes er at partene har et driftssamarbeid, men at den praktiske daglige driften ligger ett sted. Det er viktig å fange opp at bruken av salen ikke kun er et spørsmål om leie av areal, men vel så mye spørsmål om tjenester, utstyr, riggetider o a praktiske forhold. Dette må imidlertid løses i senere faser av arbeidet når kostnader, eierforhold o a er avklart.

Det er gjort en vurdering knyttet til forventet aktivitet i eventuell flerbrukssal ut fra behov / ønsker sett fra kulturlivet i et langsiktig perspektiv. Det er imidlertid knyttet relativ stor usikkerhet til den andelen som er relatert til lag og foreningers bruk av lokaler. Dette vil være veldig avhengig av kostnaden for bruk av lokalene og hvordan dette blir i forhold til det de bruker på leie i dag. Samtidig er det grunn til å forvente at med nye fasiliteter vil aktiviteten øke over tid. Det ser man f.eks med ishallen der det nå ikke er ledig kapasitet etter at man bygget ny. Vi ser også at det stort sett er i helgene det er ledig kapasitet i den nye hallen på KUSK. Det er derfor i det lange løp grunn til å tro at en ny flerbrukssal og et Rådhus-Teater som kulturhus vil kunne gi grobunn for ytterligere aktivitet knyttet til lag og foreninger gitt at det prismessig ikke blir uoverkommelig.

Tabell 5.1 Anslag fremtidig aktivitet i en flerbrukssal eid av kommunen

	Lag foreninger ¹	Kommunal regi ²	Kommersielle leietagere ³	Hotelllets bruk ⁴	Totalt
Øvelser	100	0			100
Arrangementer	30	15	10	145	200
TOTALT	130	15	10	145	300

1. Lag og foreninger, hovedsakelig korps, kor o a ukentlige øvelser. 2 - 3 dager knyttet opp mot arrangement. Tallene baser seg på erfaringer fra andre steder med nytt kulturhus. Med nye fasiliteter øker aktiviteten. Med 30 arrangement knyttet til lag og foreninger regner man med 2-3 øvingsdager i lokalet i forkant for tilpasning.
2. I et begrenset antall vil det være aktuelt at kommunen selv kan ha behov for å benytte salen til arrangementer og møte. Her anslått til noe over en gang pr måned.
3. Det vil være interessant for enkelte arrangører f eks jazzkonserter med servering og lign. Her anslått til en gang i måneden
4. Hotelllets bruk vil være hovedsakelig på dagtid i ukedagene, her anslått til et snitt på 3 dager pr uke i 48 uker.

Forutsatt en skissert aktivitet som vist over vil dette kunne gi en fordeling av bruken på følgende:

Hotell og kommersiell virksomhet	50%
Kultur og kommunal aktivitet	50%

5.6 Investeringskostnader flerbrukssal

Revidert romprogram vist i tabell 5.1 er lagt til grunn for videre prosjektutvikling. I tillegg til de arealene vist i tabell 4.7 vil flerbrukssalen også få sin del av tekniske rom. Samlet bruttoareal basert på de siste reviderte skissene ligger på rundt 820 m² brutto.

Når det gjelder investeringskostnadene er det gjort en kvalitetssikring av disse for å oppdatere til 2021 nivå, se kap 4.7.2. Basert på dette er investeringskostnaden for en flerbrukssal estimert til 32,8 mill kroner.

Inkludert investeringer til inventar vil en samlet investering i en flerbrukssal ligge på rundt 37,8 mill kroner. Dette er en økning i forhold til utredningen fra 2019, og som for kino er dette i hovedsak knyttet til at konseptet er mer gjennomarbeidet og omfanget av støttearealer for å få et funksjonelt hus er godt ivaretatt.

Tabell 5.2: Investeringskostnader flerbrukssal (Alle tall 2021 kroner eks MVA).

Kto	Prisestimat		Flerbrukssalen
	Pris kr/m ²		
Entreprisekostnad	30 000 kr/m ²	30 000 kr/m ² x 820 m ²	24 600 000
Byggherrekostnader	5 000 kr/m ²	5 000 kr/m ² x 820 m ²	4 100 000
Reserver	5 000 kr/m ²	5 000 kr/m ² x 820 m ²	4 100 000
Sum investering bygg			32 800 000

Tabell 5.3: Samlet investeringskostnad for en flerbrukssal inkl inventar (alle tall i 2021 eks mva)

Kto	Kostnad
Investeringssum innredning/utstyr	5 000 000
Investeringssum bygg	32 800 000
Sum investering bygg og inventar	37 800 000

6 Andre kulturarenaer i Kongsvinger sentrum

Legger en sammen de beregningene som er vist i kap 3, 4 og 5 knyttet til oppgradering av Rådhus-Teatret, ny firesals kinoløsning og en flerbrukssal viser den et samlet investering på rundt 163 millioner kroner til bygg og inventar. I tillegg vil det komme utgifter knyttet til teknisk infrastruktur og opparbeiding av utearealer som det er ikke er gjort anslag på enda.

Tabell 6.1: 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 den økonomiske konsekvensen for Kongsvinger kommune i ulike modeller er vist i kapittel 8.

I sitt vedtak i juni 2019 pekte også kommunestyret på at kommunen har store økonomiske utfordringer framover, og at det er viktig å ha en dialog med utbygger av hotellet slik at de tar sin andel av kostnader til både bygg, parkering og teknisk infrastruktur. Fortsatt dialog rundt dette er en sentral del av videre prosjektutvikling.

Hva Kongsvinger kommune kan prioritere av investeringer i et fremtidig Kulturkvartal må sees i lys av den merutgiften dette blir for Kongsvinger kommune pr år for å vurdere dette i forhold til kommunens samlede økonomiske prioriteringer. Her vil kommunens ambisjonsnivå knyttet til fasiliteter for kulturlivet bli et sentralt spørsmål.

Sentrale spørsmål som må legges til grunn for en slik vurdering er:

- Hvilke behov dekker kulturfasilitetene kommunen har eller har under bygging?
 - ✓ Kultursalen, musikkrom m.m. ved KUSK
 - ✓ Rådhus-Teater som evt blir frigjort til kulturaktiviteter
 - ✓ Scene U/kulturskolen
 - ✓ Biblioteket
 - ✓ Festsalen Rådhuset
 - ✓ Nye flerbrukslokaler som er under bygging på Langeland skole
- Vil det kreves noen ytterligere investeringer knyttet til fasilitetene nevnt over for at de skal fungere bedre for kulturlivet?
- Hva vil man evt løse utover dette i en ny flerbrukssal og hvordan vurderes dette i forhold til fremtidig økonomi - både når det gjelder investering og drift.

Som beskrevet nedenfor finnes det i Kongsvinger sentrum flere kulturarenaer som kan benyttes av kulturlivet både til øvinger, ulike typer arrangement og forestillinger. Potensialet som ligger i disse lokalene sammen med et oppusset og frigjort Rådhus-Teater vil være viktig å ha med seg når man diskuterer ambisjonsnivået knyttet til nye fasiliteter i Kulturkvartalet.

6.1 Scene U

Den store salen ved Scene U benyttes i dag i hovedsak av Kulturskolen til øvinger og forestillinger. Salen har flatt golv, men er i hovedsak rigget med amfi med sceneplattinger og løse stoler. Det maksimale antall tilskuere er 125. I hovedsak er storsalen på Scene U ledig for utleie i helger, både til mindre forestillinger, øvinger og work-shops.

Tabell 6.2 Bruk av storsal Scene U

Dager	Fra kl. – til kl	Bruker
Mandag –torsdag	16.00-20.00	Kulturskolen
Mandag – Torsdag	20:00-22:00	Ledig for utleie
Fredag – søndag	10:00-22:00	Ledig for utleie ¹

- 1) Kulturskolen legger tidlig i semesteret inn sine øvinger og forestillinger som skjer fredag – søndag slik at en har god oversikt over bruken gjennom hele semesteret.

6.2 Kultursalen KUSK

Kultursalen ved KUSK er en fleksibel sal med flatt golv og mobilt amfi. Amfiet har plass til 146 personer, og kan i tillegg ha 1 til 2 rader med stoler i forkant ved bruk av mindre sceneareal. Alternativt kan en benytte seg av stoler på flatt golv, eller stående arrangement. I tillegg til kultursalen har KUSK også et musikkrom og to auditorier som kan benyttes av lag og foreninger til ulik aktivitet.

Kultursalen blir benyttet fredag – søndag i enkelte perioder av skolen til innøving av forestillinger. Skolen har også innøvinger på ettermiddag og kveldstid i avklarte perioder. Dette legges inn i skolens planer.

Dagens bruk av kultursalen på KUSK viser at det er noe ledig tid for både øvinger på kveldstid og forestillinger i helger. Dagens bruk av Kultursalen på KUSK gir rom for 5-6 øvingstimer mandag-torsdag og forestillinger på lørdag og søndag.

Musikkrommet ved KUSK benyttes av Kongsvinger storband til øvinger onsdag kl. 18:00-22:00 i tillegg til annenhver torsdag.

Tabell 6.3 Bruk av kultursal på KUSK

Dag	Tidspunkt	Bruker
Mandag	18.30-21:30	Kongsvinger blandakor
Tirsdag	18:00-20:30	Drum Ladies
Onsdag	17:00-20:00	Kongsvinger skolekorps
Torsdag	18:00-21:00	Kongsvinger amatørteater

6.3 Kongsvinger bibliotek

Kongsvinger bibliotek benyttes i dag til mindre forestillinger av ulik karakter. Det er barneforestillinger, teaterforestillinger, konserter og foredrag der en beregner maksimalt 100 besøkende. Arrangører må ta kontakt med biblioteket for bestilling av lokalet og står selv for alt rundt arrangementet. Her råder først-til-mølla- prinsippet. I tillegg til eksterne arrangører har også biblioteket selv enkeltarrangementer gjennom året.

Det er grunn til å forvente at de aller fleste kulturarrangement vil flytte fra biblioteket til en flerbruksal ut fra lokalitetenes beskaffenhet og tilgjengelighet. Biblioteket er i en endring, og vil selv kun ha mindre arrangement, fortrinnsvis rettet mot barn, i tillegg til å ha fokus på rollen som samfunnsaktør med foredrag og debatter.

6.4 Fremtidig musikkrom Langeland skole

Ved Langeland skole er det under utbygging spesialrom for skolen. Noen av disse vil kunne benyttes av lag og foreninger, med musikkrommet som mest aktuelt. Dette rommet vil ha en størrelse på ca. 90m², og ha et lite lager inntil. Utfordringen vil være at lagerplassen er for liten til at korpene kan benytte rommet da de har behov for et fast lagerlokale av en viss størrelse til instrumenter.

6.5 Festsalen i Kongsvinger rådhus

Festsalen i Rådhuset har en lang tradisjon for ulike arrangement og fester, og var opprinnelig en del av rådhusrestauranten og dens virksomhet. I de senere år har det vært sporadisk utleie til møter, konserter og andre ulike arrangement. Festsalen vil kunne være et aktuelt lokale for øvinger og ulike kulturarrangement i fremtiden.

Skal man kunne tilfredsstillere dagens krav som et kulturlokale vil det imidlertid være behov for lydtette vinduer, oppgradering av elektrisk anlegg for sceneaktivitetene, heis i bakgården for innlasting av utstyr i forbindelse med arrangementer. Salen vil ved en oppgradering kunne romme rundt 150 personer.

På den annen side må det vurderes om det er hensiktsmessig å oppgradere festsalen. Å etablere festsalen som utleiearena til kulturarrangement vil være i direkte konkurranse med andre utleiearenaer. Det er i utgangspunktet problematisk om det offentlige investerer i oppgradering av lokalene med det formål å konkurrere med private tilbydere kulturarenaer.

7 Ringvirkninger av et styrket Kulturkvartal

En styrking av fasilitetene i Kulturkvartalet vil gi muligheter for økt besøk. I den videre diskusjonen er det viktig å ha med seg de andre ringvirkningene et forsterket Kulturkvartalet vil ha.

Stortingsmelding nr 22 (2006 / 07) "Kultur og næring",

Stortinget har drøftet betydningen av kulturarbeidet også som næringsvirksomhet og som virkemiddel i byers omdømmebygging. I St. meld 22 Kultur og Næring heter det bl annet:

"- kultur- og opplevelsestilbud blir stadig mer avgjørende også for næringsetablering og tilflytting av kvalifisert arbeidskraft. Kulturvirksomhetene beskrives som "kraftsentra" og verktøy i samfunnsutviklingen. Kulturscener er blant et bysamfunns kraftigste virkemidler for å styrke sitt omdømme som kreativ og pulserende by, og bringer attraktive artister og impulser utenfra til byen.»

Tilflytting av kvalifisert arbeidskraft er viktig i Kongsvingerregionen og i Kongsvinger kommune. I Stortingsmeldingen heter det også:

«- En slik begrunnet satsing på kultur som ledd i å skape en attraktiv by har tydelig forsterket seg de siste årene rundt i landet.»

Sentrale planleggere har sett betydningen av kulturlivet i byutviklingen. Tidligere direktør for strategi og utvikling i Statsbygg, May Balkøy har uttalt:

«Når kulturlivet blomstrer, følger næringslivet etter. Erfaringen viser at når kulturliv, næringsliv og det offentlige møtes i en felles satsing, skapes det store verdier, menneskelig og økonomisk»

En velfungerende by med kultur og møteplasser er viktig for alle innbyggerne i Kongsvinger og for å få flere til å bosette seg her. Det er med på å gi identitet, grunnlag for sosialt fellesskap og et trygt lokalsamfunn. Kultur bidrar til sentrumslivet. Samtidig ser flere og flere sammenhengen mellom kultur og helse. Kultur- og folkeliv skaper ringvirkninger for alle. Det skaper trivsel, det gir oss identitet, det inkluderer og det gir muligheter for næringsaktiviteter

Kulturbegivenheter skaper omdømme

Rådhus-Teatret i Kongsvinger er en arena for både det lokale kulturlivet og en presentasjonsarena for turnerende artister. Det er også lokale krefter som har markert seg med større sceneproduksjoner. Aktiviteten i Rådhus-Teatret skaper mye omtale, trekker et godt publikum, gir lokale utøvere utfordringer osv. Et forbedret Rådhus-Teater med bedre praktiske forhold for kulturlivet har stort potensiale for å utvikle tilbudet videre.

Figur 7.1: Marcus og Martinus som trakk rundt 3000 mennesker ved Byfesten i Kongsvinger. Foto: Ole-Johnny Myhrvold, Glåmdalen.



7.1 Ringvirkninger knyttet til sekundæropplevelser og økonomi

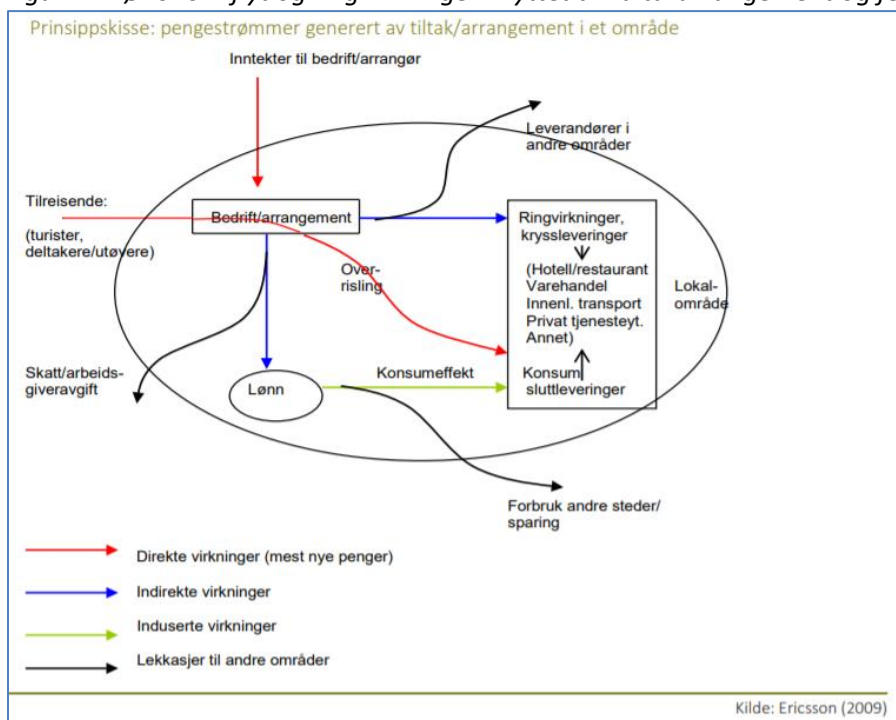
Vi bruker stadig mer penger på fritid og opplevelser. Viljen til å bruke midler på meningsfulle kvalitetsopplevelser er stor i Norge. Får man ikke gode opplevelser i eget lokalmiljø reiser man dit tilbudet er. I vårt område betyr det Oslo, Jessheim eller Lillestrøm. Kan man utvikle tilbudet i egen by vil interessen for å delta øke betraktelig.

Kino og arrangementer er primæropplevelser, sekundæropplevelser er transport, snacks, matservering, pauseservering osv. Viljen til å bruke penger ut over billetten er stor, men det må være et tilgjengelig tilbud.

Stortingsmelding 22 sier at det er stort potensiale for ringvirknings-økonomi knyttet til kulturopplevelser. De sier i meldingen at det er dokumentert en ringvirkningseffekt til sekundæropplevelser som kan være 2 til 6 ganger primæropplevelsen. Dette er tilbud innen servering, transport, diverse tjenester osv.

Stortingsmeldingen bekreftes i en rekke forskningsrapporter. Her er en figur utarbeidet av Østlandsforskning som viser økonomiflyten og ringvirkningene knyttet til kulturarrangementer og festivaler.

Figur 7.2: Økonomiflyt og ringvirkninger knyttet til kulturarrangement og festivaler



7.2 Potensielle ringvirkninger - nytt kinosenter, flerbrukssal og rehabilitert Rådhus-Teatret

For å anskueliggjøre ringvirkningseffekten av konseptet i Kulturkvartlet har vi satt at en kinobillett til 130 kr gir en ringvirkning på 200 kr, og hver solgte billett til kulturarrangement på 310 kr gir en ringvirkning på 500 kr. Da har vi lagt oss konservativt i forhold til det som står i Stortingsmelding 22 der det anslått 2 til 6 ganger primæropplevelsen. Basert på en slik antagelse ligger potensielle ringvirkninger knyttet til et fremtidig Kulturkvartal på mellom 24 – 45 mill avhengig av besøkstallene.

Tabell 7.1 Samlet besøk Kinosenter, Flerbrukssal og Rådhus-Teatret

	Lavt besøk	Godt besøk	Høy besøk
Billettsalg i Rådhus-Teatret (kulturarr)	15 000	25 000	40 000
Billettsalg flerbrukssal	2 500	7 500	10 000
Billettsalg i kinosenter	80 000	90 000	100 000
Totalt besøk	97 500	122 500	150 000

Tabell 7.2: Samlet potensiale for ringvirkningsøkonomien i Kongsvinger

	Lav omsetning	Middels omsetning	Høy omsetning
Ringvirkning Rådhus-Teatret	7,50 mill kr	12,50 mill kr	20 mill kr
Ringvirkning flerbrukssal	1,25 mill kr	3,75 mill kr	5 mill kr
Ringvirkning kinosenter	16,00 mill kr	18,00 mill kr	20 mill kr
Samlet	24,75 mill kr	34,25 mill kr	45 mill kr

7.3 Ringvirkninger i praksis

Et eksempel på ringvirkninger i praksis er byfesten i Lillestrøm som har mange åpne arrangementer med fri entre. Her vist med et bilde fra festen i 2017, lørdagens arrangementer foran Kultursenteret. Hele dagen var scenen fylt med lokale utøvere, band, kor og orkestre. Publikum storkoste seg i vårsola. I løpet av denne dagen omsatte kultursenterets kafé for over 1 mill kr.

Figur 7.3 Byfest i Lillestrøm 2017. Foto: Lillestrøm kultursenter



8 Økonomiske konsekvenser av ulike eiermodeller

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

Det presises at part i en eventuell langsiktig leie eller overdragelse vil være Kongsvinger sentrumshotell AS og ikke driver av hotellet. Dette er viktig for å sikre langsiktighet knyttet til dette.

I denne utredningen er derfor følgende modeller vurdert:

- **Modell 1: Kommunen eier og driver Rådhus-Teatret, flerbrukssal og kinosenter.**
Innenfor denne modellen må en vurdere om kommunen skal inngå en langsiktig forpliktende leieavtale med Kongsvinger sentrumshotell AS som sikrer hotellet tilgang til flerbrukssalen, og som samtidig bidrar til å redusere kommunens utgifter.
- **Modell 2: Kommunen eier og driver Rådhus-Teatret og kinosenteret. Flerbrukssalen eies og drives av Kongsvinger sentrumshotell AS.**
Innenfor denne modellen må en vurdere hvorvidt kommunen skal inngå en leieavtale på vegne av kulturlivet for bruk av salen. Enten nå eller på lenger sikt avhengig av utvikling av aktiviteten og pris på leie.
- **Modell 3: Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret som 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

Modellene har ulike konsekvenser knyttet til lov og forskrift om offentlig anskaffelser, lov om merverdiavgift, lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, tilskudds muligheter, økonomiske konsekvenser og risiko knyttet til dette. Bildet er relativt kompleks. I dette kapitlet er konsekvensene knyttet til økonomi vurdert, mens vurderinger rundt anskaffelsesproblematikk og moms er beskrevet i kap 9.

8.1 Økonomisk vurdering av Modell 1

Modell 1: Kommunen eier og driver Rådhus-Teatret, flerbrukssal og kinosenter.

8.1.1 Fremtidige driftsinntekter Rådhus-Teatret

Potensialet knyttet til et frigjort Rådhus-Teater samt behov for investeringer er beskrevet i kapittel 3. Som omtalt her vil et frigjort Rådhus-Teater ha et stort potensiale for omsetning og økt bruk av lokalet til øvelser fra lag og foreninger. Som understreket i kapittel 3 har Rådhus-Teatret sine inntekter i form av husleie og utleie av teknisk utstyr til arrangørene. For å kunne vurdere fremtidige driftsinntekter er det anslått en leiepris for lokalet ut fra prinsipp om én sats for lokal leie og én pris for leie av teknisk lyd og lys utstyr.

Tabell 8.1 Leiepriser Rådhus-Teatret (Gjennomsnittlig leiepris) Prinsipp for utleie ut fra erfaring og etterspørsel i Rådhus-Teatret

	Kulturlivet	Kommersielle
Grunnpris ¹	4 000	10 000
Lyd	4 000	7 500
Lys	4 000	7 500
	12 000	25 000

1. Grunnpris er det leietager betaler for lokalet når det er arrangement. Når det er øvelser vil prisen være 75% av grunnprisen for en øvelseskveld 5 timer. Faste ukentlige leietagere som kor og korps og teater vil ha egen avtale

Tabell 8.2 Forventet aktivitet i Rådhus-Teatret ut fra behov / ønsker sett fra kulturlivet, med mulige antall leiedager

	Lag foreninger ¹	Kommunal regi ²	Kommersielle leietagere ³	Hotelllets bruk ⁴	Totalt
Øvelser	150	0	10		160
Arrangementer	30	5	60	5	100
TOTALT	180	5	70	5	260

Kommentarer tabell:

1. Lag og foreninger, hovedsakelig korps, kor, teater o a ukentlige øvelser. 3 - 4 dager pr uke i 40 uker pr år.
2. I et begrenset antall vil det være aktuelt at kommunen selv kan ha behov for å benytte salen til arrangementer.
3. Ut fra erfaring anslås det til rundt 6 arrangementer pr måned, med tillegg av innøvelser til turneer.
4. Hotelllets bruk vil være større konferanser med deltagere ut over det som er kapasiteten i flerbrukssalen. Eksakt behov er ikke mulig å si pr i dag, og her er bare antydning et nivå.

Tabell 8.3 Stipulert leieinntekt pr år i Rådhus-Teatret

	Lag foreninger	Kommunal regi	Kommersielle Leietagere	Hotelllets bruk	Totalt
Øvelser	150 000	-	25 000		175 000
Arrangementer	360 000	-	1 500 000	125 000	1 985 000
Live kino/E-gaming		281 000			281 000
TOTALT	510 000	281 000	1 525 000	125 000	2 441 000

8.1.2 Fremtidige driftsinntekter Flerbrukssalen

Tabell 8.4: Gjennomsnittlig leiepris flerbrukssalen

	Kulturlivet	Kommersielle
Grunnpris ¹	2 000	5 000
Lyd	2 000	5 000
Lys	2 000	5 000
	6 000	15 000

1. Grunnpris er det leietager betaler for lokalet når det er arrangement. Når det er øvelser vil prisen være 75% av grunnprisen. Faste ukentlige leietagere som kor og korps og teater vil ha egen avtale.

Nedenfor er det kun vist et prinsipp for utleie ut fra erfaring og etterspørsel i eventuell flerbrukssal / konferansesal ut fra behov / ønsker sett fra kulturlivet.

Tabell 8.5 Mulige antall leiedager i flerbrukssalen

	Lag foreninger ¹	Kommunal regi ²	Kommersielle leietagere ³	Hotelllets bruk ⁴	Totalt
Øvelser	100	0			100
Arrangementer	30	15	20	145	200
TOTALT	130	15	20	145	300

1. Lag og foreninger, hovedsakelig korps, kor o a ukentlige øvelser. 2 - 3 dager pr uke i 40 uker pr år. Tallene baserer seg på erfaringer fra andre steder med nytt kulturbygg. Med nye muligheter øker aktiviteten. Med 30 arrangement regner man med 2-3 øvingsdager i lokalet i forkant for tilpasning.
2. I et begrenset antall vil det være aktuelt at kommunen selv kan ha behov for å benytte salen til arrangementer og møter. Her anslått til noe over en gang pr måned
3. Det vil være interessant for enkelte arrangører f eks jazzkonserter, cabaret med servering og lignende. Det er anslått at det vil kunne være 2 pr. måned i 10 av årets måneder.
4. Hotelllets bruk vil være hovedsakelig på dagtid i ukedagene, her anslått til et snitt på 3 dager pr uke i 48 uker.

Tabell 8.6: Samlet leieinntekt pr år (Leiedager x pris pr gang) i flerbrukssal

	Lag foreninger	Kommunal regi	Kommersielle leietagere	Hotelllets bruk	Totalt
Øvelser	50 000				50 000
Arrangementer	180 000	90 000	300 000		570 000
TOTALT	230 000	90 000	300 000		620 000

Her er det ikke regnet inntekt på utleie 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, noe som er inkludert i tallene for kinodriften. 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. Detaljer, og omfang, i en slik avtale må man komme tilbake til. Prinsipper i en eventuell leieavtale og bekreftelse på leie må på plass før beslutning om bygging

8.1.3 Fremtidige driftsutgifter Rådhus-Teatret og flerbrukssal

En utvidelse av kulturkvartalet, med et rendyrket kinosenter, et modernisert Rådhus-Teater og en flerbrukssal innenfor et lite konsentrert område gjør at en vil få en rasjonell drift. Med kommunen som eier av både Rådhus-Teatret og flerbrukssalen vil dagens personell ved Rådhus-Teatret og administrasjon hovedsakelig kunne drifte anleggene. Vil være behov for en økning med en administrativ leder og 40% økning innen markedsføring. Forutsetning er at tilsynet knyttet til øvelser ivaretas av kinopersonalet, mens en har inntil et årsverk knyttet til faglig bistand i tilknytning til utleie til arrangement. Faglige tjenester som lys og lyd leies inn av leietager i forbindelse med forestillinger og annet. Kostnaden dekkes opp som del av husleien.

Tabell 8.7: Driftskostnader Rådhus-Teatret og flerbrukssal med kommunen som eier (Alle tall eks MVA (beløp i 2021 kroner)

Kto	Pris kr / m ²	Rådhus-Teatret	Flerbrukssal	SUM
Lønn – tilsyn og vedlikehold		575 000	215 000	790 000
Administrative kostnader		150 000	60 000	210 000
Avgifter og gebyr		150 000	60 000	210 000
Årlig FDV	650	615 000	285 000	900 000
Oppvarming	200	189 000	87 000	276 000
Reserver		400 000	200 000	600 500
Samlet årlig kostnad		2 079 000	907 000	2 986 000

8.1.4 Årlige kapitalkostnader knyttet til investeringer i Rådhus-Teatret og flerbrukssalen

Investeringsrammen knyttet til et oppgradert Rådhus-Teater er beskrevet i kapittel 3. Kommunen har fått tilsagn om 10 mill kroner i tilskudd fra fylkeskommunen som vil redusere på lånebehovet.

Tabell 8.8: Årlig kapitalkostnader Rådhus-Teatret gitt tilskudd på 10 mill (alle tall i 2021 kroner eks MVA)

Investering	Rådhus-Teatret Oppgradert
Årlig kapitalkostnad bygg (50 års avskrivning, 3% rente)	1 900 000
Årlig kapitalkostnad inventar (10 års avskrivning, 3% rente)	520 000
Årlige kapitalkostnad Rådhus-Teatret	2 420 000

Som vist i kapittel 5.5 vil et samlet investeringsbehov for en flerbrukssal ligge på rundt 37,8 mill kroner. I en modell der kommunen blir eier av flerbrukssalen er det mulig å søke om tilskudd. Det ligger muligheter i Norsk kulturråds ordning «Rom for kunst» samt spillemidler til kulturbygg. I utredningen er det lagt til grunn et mulig tilskudd på 3 mill kroner.

Tabell 8.9: Årlige kapitalkostnader flerbrukssal gitt et tilskudd på 3 mill (alle tall i 2021 eks MVA)

Kto	Flerbrukssal
Årlig kapitalkostnad inventar	650 000
Årlig kapitalkostnad bygg hensyntatt tilskudd	1 640 000
SUM årlige kapitalkostnader flerbrukssal	2 290 000

8.1.5 Økonomi knyttet til et kinosenter eid og driftet av kommunen

Som omtalt i kap 4.7 er det gjort en kvalitetssikring av kostnadene knyttet til etablering av en firesals kinoløsning. Her er den nye konfigurasjonen fanget opp og det er hentet inn ferske tall fra andre kinoer som nylig er oppført i Norge. Det er også gjort en kvalitetssikring av entreprisestkostnader og byggherrekostnader.

Investeringskostnader og FDV kostnader for 4 sals kinosenter

Samlet investeringsbehov for en firesals kinosenter er i underkant av 73 million kroner, se kap 4.7.1 og 4.7.2 Tabellene viser de årlige kapitalkostnadene for bygningsmessige investeringer og kinoteknisk utstyr og inventar, samt årlige FDV kostnader.

Tabell 8.10: Årlig kapitalkostnad for fire sals kinosenter inkl inventar (alle tall i 2021 eks mva)

Kto	Fire sals kinosenter
Årlig kapitalkostnad inventar	1 313 000
Årlig kapitalkostnad bygg hensyntatt	3 140 000
SUM årlige kapitalkostnader kinosenter	4 453 000

Tabell 8.11 Årlige FDV kostnader kinosenter (Alle tall i 2021 kroner eks mva)

		FDV kostnader kinosenter
FDV (forvaltning, drift, vedlikehold)	600 kr x 1 570 m ²	942 000
Oppvarming	200 kr x 1 570 m ²	314 000
Renhold		800 000
Årlige FDV kostnader bygg		2 056 000

Tabell 8.12 Årlig nettoutgift knyttet til 4 kinosaler

Driftsbudsjett for 4-sals kinosenter med årsbesøk 80.000-100.000 med kr 55,- i kiosksnitt			
Årsbesøk	80.000	90.000	100.000
Billettpris (eks mva) ¹	130,00	130,00	130,00
Kiosk- og barsalg pr besøk ²	55,00	55,00	55,00
Reklameinntekter pr besøk ³	8,00	8,00	8,00
Billettinntekt totalt	10 400	11 700	13 000
Kiosksalg totalt	4 400	4 950	5 500
Reklameinntekt totalt	640	720	800
Øvrige inntekter ⁴	400	450	450
Samlede inntekter (eks mva)	-15 840	-17 820	-19 800
Filmleie + avgifter 43,8%	4 550	5 199	5 688
Kioskkjøp 32%	1 408	1 584	1 760
Personalkostnad ⁵	3 500	3 500	3 500
FDV, oppvarming, strøm og renhold	2 056	2 056	2 056
Øvrige kostnader ⁶	800	800	800
Samlede kostnader	12 314	13 059	13 804
Driftsresultat (EBITDA)	-3 526	-4 761	-5 996
Resultatgrad (EBITDA%)⁷	22%	27%	30%
Kapitalkostnader			
Avskrivning kinoutstyr 10 år	1 313	1 313	1 313
Avskrivning bygg (50 år)	3 140	3 140	3 140
Sum kapitalkostnader	4 453	4 453	4 453
Resultat inkl kapitalkostnader	927	-308	-1 543

Kommentarer til tabellen:

- 1) I dag har Kongsvinger forholdsvis rimelige kinobilletter sammenlignet med andre kinoer i samme besøksgruppe. Dagens snittpris ligger på kr 100,-. Det nye kinosenterets konsept med recliner-stoler og stor plass til hvert sete, vil snittprisen på billetter kunne gå betydelig opp. Ut fra dagens snittpris blant kinoene i Kinoalliansen AS (hvor Kongsvinger er en av aksjonærene) vil en kunne anslå at en snittpris i et nytt kinosenter ved åpningen vil kunne ligge på kr 130,-.
- 2) Dagens kioskomsetning er allerede høy pr. besøkende slik at det er ikke lagt til grunn en vesentlig økning i snitt kjøp pr. kunde. «Location» som er kinoens samarbeidspartner på kiosk har stipulert kioskomsetningen pr besøkende til kr 55,- i et nytt kinoanlegg.
- 3) Media Direct Norge AS har kinoreklamerettighetene ved Rådhus-Teatret og anslår at en ved en åpning av et 4-sals kinosenter vil kunne forvente en inntekt på ca. kr 8,- pr. besøkende
- 4) Øvrige inntekter er fra konferanser, events og utleie av kinosaler på dagtid (satt inn med faktor kr 5,- pr besøk)
- 5) Personalkostnader er beregnet for daglig bemanning av kinosaler med 4 årsverk og 1,4 årsverk som administrativ ledelse, kinosjef og markedsrelaterte oppgaver. Det er lagt til grunn samme vurdering som i 2019 angående dette med bemanning. Kinosenteret vil ha det samme bemanningsbehovet om det er 2 eller 4 saler. Dette ut fra at forestillingene i de ulike salene vil ha en starttid innenfor 30. minutter. Det som er viktig er at kontrollpunktet for alle salene er på ett sted, noe de er i den løsningen som nå er skissert. De nye kinosentrenes kiosker utstyres i dag selvbetjente kasser og billettautomater som betyr mindre bemanning.
- 6) Øvrige kostnader: dette er markedsføring, brukertilisenser infoskjermer og mobil app o.l
- 7) EBITDA = Driftsresultat En forkortelse for «Earning before interests, taxes, depreciations and amortization». EBITDA-% = resultatgrad. Brukes for å måle driftslønnsomhet ved beslutning om etablering. Vanligvis må et prosjekt ha mer enn 20% i EBITDA-% for å få godkjennelse.

Beregningene viser at en må ha et besøkstall på rundt 90 000 for å ha balanse i regnskapet. Dette forutsetter et snitt besøk pr forestilling på 20 personer. Det er da regnet ut fra 4500 forestillinger pr år. Dette ligger på samme nivå som utredningen fra 2019, og er et realistisk snitt tall pr forestilling, ut fra erfaringstall fra andre kinoanlegg med flersalsløsning samt dagens snittbesøk ved Rådhus-Teatret. Dagens snittbesøk i én sal ligger på rundt 46. Andre flerkinobygg har et snitt mellom 25 og 30 besøkende pr. forestilling. Samtidig vil en også kunne ha smidige løsninger med bruk av salene til både kino og konferanser. Det ligger også et grunnlag for å trekke maksimalt salg fra filmene. I en luksussal kan en ha høyere billettpris og dermed høyere inntjening.

Selv om det vil være usikkerheter knyttet til fremtidig kinobesøk, viser beregningene et mulighetsrom som vil bidra til å styrke det lokale kulturlivet og danne grunnlaget for et fremtidsrettet kinosenter i Kongsvinger. Det er i de videre utregninger lagt 90 000 besøkende til grunn.

8.1.6 Samlede økonomiske konsekvenser for Kongsvinger kommune i modell 1.

Modell 1: Kommunen eier og driver Rådhus-Teatret, flerbrukssal og kinosenter.

I en samlet vurdering av merkostnaden for kommunen er det viktig at man også hensyntar at Rådhus-Teatret i dag har et årlig underskudd som man ikke vil få hvis man bygger ut i henhold til de konseptene som er beskrevet, og at det ligger nåværende kapitalkostnader knyttet til bygget. Dette er hensyntatt i den samlede vurderingen i tabell 8.13.

I tabellen er det også lagt til grunn at kommunen inngår en forpliktende langsiktig leieavtale med Kongsvinger sentrumshotell AS der det legges til grunn et omfang av utleien til hotellet som vil gi inntekter som dekker minst 50% av de totale kostnadene som er forbundet med flerbrukssalen.

Med de forutsetninger som ligger til grunn vil en årlig merutgift for Kongsvinger kommune bli ca 2,8 mill kroner i en modell der kommunen eier og driver både Rådhus-Teatret, kinosenteret og flerbrukssal.

Tabell 8.13: Årlig merutgift for Kongsvinger kommune gitt at Kongsvinger sentrumshotell AS bidrar med leieinntekter tilsvarende 50% av de totale kostnadene knyttet til flerbrukssalen.

	Rådhus-Teatret	Kinosenter	Flerbrukssal	Sum
Årlige driftskostnader	2 079 000	13 059 000	454 000	15 592 000
Nye årlige kapitalkostnader	2 420 000	4 453 000	1 145 000	8 018 000
Nåværende årlige kapitalkostnader	1 200 000			
Sum kostnader	5 699 000	17 512 000	1 599 000	24 810 000
Inntekter	-2 441 000	-17 820 000	-620 000	-20 881 000
Sum kostnader ny bruk	3 258 000			
Netto kostnad pr år på Rådhus-Teatret 2017-2019	-1 146 000			-1 146 000
Årlig merkostnad	2 112 000	-308 000	979 000	2 783 000

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.

For kino vil kommunene ha ansvaret for å variere kinoprogrammet, og ha alle inntekter av billettsalg og kioskomsetning som i henhold til utredningen vil gi et lite overskudd med et besøk på rundt 90 000.

Selv om det vil være usikkerheter knyttet til fremtidig kinobesøk, viser beregningene et mulighetsrom som vil danne grunnlaget for et fremtidsrettet kinosenter i Kongsvinger. 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 økonomisk resultater, selv ved lave besøksnivåer. Med fire kinosaler vil Kongsvinger kino kunne markere seg sterkt i regionen med et kinosenter-konsept med kvalitet i verdensklasse og det bredeste filmtilbudet til publikum. I kinobransjen er kalkyler som viser EBITDA-% over 20, ansett som nivå for godkjenning av etablering av ny kinovirksomhet. Som tabell 7.13 viser vil et nytt kinokonsept med 4 kinosaler ha en EBITDA på mellom 20% - 30% i besøksintervallene 80.000 – 100.000, noe som er solide tall.

8.2. Økonomisk vurdering av modell 2

Modell 2 - Kommunen eier og driver Rådhus-Teatret og kinosenteret. Flerbrukssalen eies og drives av Kongsvinger sentrumshotell AS.

I en slik modell vil kommunen ikke få noen kapitalkostnader knyttet til flerbrukssalen og man vil spare utgifter knyttet til driftskostnader. Men kommunen vil også miste inntektsmulighetene som ligger i den salen, og vil måtte betale leieutgifter de gangene kommune ønsker å benytte

flerbrukssalen. Besparelsen på personalsiden som ligger i samlet eierskap kino og flerbruksal vil ikke kunne bli hentet ut, selv om det vil bli mulig å få til praktiske avtaler knyttet til en samlet drift.

I en slik modell vil det være større usikkerhet for kulturlivet i forhold til deres muligheter for bruk av flerbrukssalen og hva det vil koste å leie arealene. Samtidig ser man at kapasiteten i et frigjort Rådhus-Teater sammen med andre tilgjengelige lokaler kommunen har vil gi et godt tilbud til kulturlivets behov slik det er i dag, kanskje med unntak av arrangement som de i større grad vil se behov for å leie seg inn i den salstørrelsen flerbrukssalen representerer.

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.

Dersom kommunen ikke inngår forpliktende leieavtale på flerbrukssalen bør man være oppmerksom på at romprogrammet kan bli endret og i mindre grad bli tilpasset kulturlivets behov.

Tabell 8.14: Årlig merutgift for Kongsvinger kommune gitt at Kongsvinger sentrumshotell AS eier og driver flerbrukssalen

	Rådhus-Teatret	Kinosenter	Flerbrukssal	Sum
Årlige driftskostnader	2 079 000	13 059 000	100 000 ¹	15 592 000
Nye årlige kapitalkostnader	2 420 000	4 453 000		8 018 000
Nåværende årlige kapitalkostnader	1 200 000			
Sum kostnader	5 699 000	17 512 000		24 810 000
Inntekter	-2 441 000	-17 820 000		-20 881 000
Sum kostnader ny bruk	3 258 000		100 000	
Netto kostnad pr år på Rådhus-Teatret 2017-2019	-1 146 000			-1 146 000
Årlig merkostnad	2 112 000	-308 000	100 000	1 904 000

1) Det er lagt inn at Kongsvinger kommune leier salen i et begrenset antall dager i året.

En variant av denne modellen er at kommunen bygger kino og flerbrukssal, og selger flerbrukssalen til Kongsvinger sentrumshotell. Forutsettes da vederlag til markedspris. En slik modell vil kunne være en mulighet, men vil ha en del utfordringer i seg knyttet til både anskaffelsesregelverket og momsregelverket. Der kommunen står som byggherre for begge lokalene vil det i anskaffelsesreglementet være krav til at prosjektet legges ut på offentlig anbud. Dette vil gi usikkerhet både i forhold til kostnader, men også i forhold til faktisk grensesnitt mellom Kongsvinger sentrumshotell og kommunens entrepriser.

Denne usikkerhet vil kunne medføre uhensiktsmessig høye bygge kostnader i forhold til de andre alternativene. Videre vil alternativet kunne medføre utfordringer i forhold til mva, da kommunen bygger flerbrukssalen med formål å videreselge til Kongsvinger sentrumshotell. Det anbefales derfor ikke å gå videre med en slik modell.

8.3 Økonomisk vurdering av modell 3

Modell 3: Kommunen eier og drifter Rådhus-Teatret som 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.

Modell 3 vil ikke få noen konsekvenser ift LOA eller MVA da alt skjer i privat regi. Modellen forutsetter at kommunen beslutter å terminere eneretten på kinodrift. I modell 3 vil det være private aktører som både bygger og drifter et kinosenter, alternativt setter bort driften. Kommunen vil ikke lenger ha ansvar for kinodriften, ei heller økonomiske forpliktelser knyttet til kinovirksomheten. Kommunen har i en slik modell fraskrevet seg ansvar i forhold til kinovirksomheten og programmering av kino.

Dette er modeller som kjøres andre steder i Norge.

I dag kan en dele kinodriften i Norge i tre:

- Kommunalt eid og driftet
- Private selskaps eid og driftet
- Lag og forenings eid og driftet

I et alternativ der private aktører bygger og eier kinoen så vil de kunne velge mellom selv å stå for driften, eller inngå avtale med et driftsselskap. Dersom de velger å stå for driften selv vil det betyr at de selv må inngå nødvendige avtaler i forhold til drift. Ved å melde seg inn i Film og Kino vil de få 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.

Det mest nærliggende 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.

Ved å få en driftsavtale med en av disse selskapene vil en ha en leietaker som vil ha alt ansvar for drift av kinoanlegget og må søke de nødvendige tillatelser.

Lov om Film og Videogram regulerer tillatelse til visning av film, den sier i § 2 Kommunal løyveordning:

«Framsyning av film eller videogram i næring må ikkje skje utan løyve frå kommunestyret eller den kommunestyret har gitt fullmakt. Løyvet kan givast for ein periode på opptil fem år. Løyvet kan nektast eller trekkjast attende dersom løyvehavaren bryt reglar i denne lova eller i forskrifter til denne lova, straffelova §§ 236, 311 eller 317 eller bryt vilkår som er sette ved tildeling av løyvet. Kommunen og Medietilsynet har rett til å gjennomføre naudsynt kontroll med at den løyvepliktige verksemda blir driven i samsvar med dei reglane som gjeld. Kommunane kan fastsetje vilkår for løyve til framsyning av film og videogram. Det kan ikkje fastsetjast vilkår som inneber totalforbod mot framsyning av film eller videogram i ein kommune. Departementet kan i forskrift gjere unntak frå kravet om løyve.»

I hovedsak betyr dette at alle vil kunne få tillatelse til visning av film, og det kun vil være brudd på lovens bestemmelser og forskriftene til loven som gjør at en tillatelse blir trukket tilbake.

I en slik modell er det som de som eventuelt ønsker å drive kino som setter premisser for både lokalisering og konseptet 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.

I en slik modell vil situasjonen knyttet til flerbrukssalen være den samme som i modell 2. Kommunen vil måtte leie seg inn ved behov, eventuelt inngå langsiktig leieavtale på vegne av kulturlivet som sikrer de mer gunstige vilkår.

En viktig forutsetning for de økonomiske vurderingene vist nedenfor er at det etableres et kinosenter som gjør at kinovirksomheten kan flyttes ut av Rådhus-Teatret. Dersom dette ikke skjer vil man ikke få ut det inntekspotensialet som er vist for Rådhus-Teatret.

Dersom kommunen ikke drifter kinoen vil det bety at en må ha et tilsyn ved utleie til øvelser i Rådhus-Teatret, noe som fører til en økning på driftskostnader i forhold til det som er vist i tabell 8.4.

Tabell 8.15: Årlig merutgift for Kongsvinger kommune gitt at Kongsvinger sentrumshotell AS eier og driver flerbrukssalen og private aktører kinosenteret

	Rådhus-Teatret	Kinosenter	Flerbrukssal	Sum
Årlige driftskostnader	2 404 000	100 000 ¹	100 000 ¹	2 604 000
Nye årlige kapitalkostnader	2 420 000 ²			2 420 000
Nåværende årlige kapitalkostnader	1 200 000			1 200 000
Sum kostnader	6 024 000			6 024 000
Inntekter	-2 441 000			-2 441 000
Sum kostnader ny bruk	3 583 000			3 583 000
Netto kostnad pr år på Rådhus-Teatret 2017-2019	-1 146 000			-1 146 000
Årlig merkostnad	2 437 000	100 000	100 000	2 637 000

Kommentarer tabell:

1) Det er lagt inn at Kongsvinger kommune leier kinosaler og flerbrukssalen et begrenset antall dager i året

2) 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 i kinosenteret eller flerbrukssal.

Kommunen har i en slik modell fraskrevet seg alt ansvar i forhold til kinovirksomheten og programmering av kino. Kommunen slipper kapitalutgifter og driftsutgifter knyttet til kinoen, men mister også det inntekspotensialet som ligger i kinodriften. Det er årsaken til at denne modellen kommer ut med høyere merkostnad for kommunen enn modell 2, gitt de forutsetninger som ligger til grunn. Situasjonen knyttet til flerbrukssalen vil være den samme som i modell 2.

I modell 3 vil det være andre enn kommunen som setter premissene for utforming av kinoanlegget, og konfigurasjon og lokalisering kan bli endret. Så fremt kommunen ikke inngår forpliktende leieavtale angående flerbrukssalen kan også romprogrammet for denne blir noe annet enn det som er vist i kap 5.2.

En variant av modell 3 er at Kongsvinger sentrumshotell bygger kinosenteret og kommunen leier dette tilbake for å drifte det. Da vil kommunen ikke ha kapitalutgiftene knyttet til bygget, og den delen av risikoen tas ned. Den årlige leieutgiften for kommunen vil være avhengig av hva

investeringskostnaden for utbygger blir og hva de vil legge til grunn for husleien. En slik leieavtale vil sannsynligvis baseres på en markedspris for leie av næringslokaler, og vil samlet medføre en økt kostnad for kommunen. Rent generelt vet man at det for kommunen vil medføre lavere kostnad å eie fremfor å leie, og ut fra et økonomisk perspektiv er det da mer naturlig å vurdere modell 2 der det å eie er belyst. Basert på dette er denne varianten av modell 3 vurdert som uaktuell og ikke utredet nærmere.

9 Lov om offentlige anskaffelser og MVA

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

9.1 Vurderinger knyttet til Lov om offentlige anskaffelser

De ulike modellene som er beskrevet i kapittel 8 vil ha ulike konsekvenser knyttet til Lov og forskrift om offentlig anskaffelse. Kongsvinger kommune fikk i 2019 utarbeidet en juridisk betraktning knyttet til alternative samarbeidsmodeller som ble oppsummert i et eget notat som fulgte saken den gang. Hovedprinsippene fra den utredningen gjelder fortsatt. I betraktningene nedenfor legges det til grunn at Kongsvinger sentrumshotell AS bygger hotellet med parkeringskjeller.

Hovedkonklusjonen fra den juridiske vurderingen er at der kommunen skal stå som *eier* av en eiendom/seksjon vil oppføringen av denne delen være omfattet av anskaffelsesregelverket og bygget må ut på anbud. Dette gjelder både fasiliteter knyttet til kinosenter og flerbrukssal.

Kommunen vil da inngå normal entreprisekontrakt etter forutgående konkurranse for kino/flerbrukssal. Dersom entreprenøren for hotellet ikke vinner anbudet i kommunal regi vil det kunne bli dobbel rigg og drift. Modellen kan også gi utfordringer med tanke på å finne optimale løsninger knyttet til behovet for eventuell felles infrastruktur, tekniske anlegg, felles plassering av tekniske rom, felles uteområder. For å redusere risikoen vil det være viktig med avklarte grensesnitt mellom Kongsvinger sentrumshotell og kommunen ift grensesnittet mellom byggene, samt eventuell felles infrastruktur.

I forbindelse med prosjektarbeidet har Kongsvinger sentrumshotell fått utarbeidet et notat av Advokatfirma Grette hvor det er gjort vurderinger i forhold til grensesnittet mellom Kongsvinger sentrumshotell og kommunen som byggherrer, og hvor Grette konkluderer med at prosjektet kan vurderes som et udelelig prosjekt.

Kommunens vurdering er at dette med stor sannsynlighet ikke vil være tilfelle der hvor kommunen står som byggherre og eier av både kino og flerbrukssal vist i modell 1. Dette begrunnet i at det i all hovedsak vil være klare grensesnitt mellom hotellet og kino/flerbrukssalen.

I modell 2 der kommunen er byggherre for kinobygget, og Kongsvinger sentrumshotell bygger og eier både hotellet og flerbrukssalen er vurderingen at dette vil måtte bli vurdert som et udelelig prosjekt, og at hele prosjektet realiseres med samme entreprenør uten forutgående anbudskonkurranse knyttet til oppføringen av kinodelen. Dette vil gi én entrepris, og således redusere risikoen knyttet til to separate entrepriser. Utfordringene denne modellen kan gi er kostnadsfordeling på felles infrastruktur, grunnarbeider og tekniske anlegg. Dette må sikres gjennom detaljert avtale mellom de to byggherrer. Det forutsettes at det totale byggeregnskapet er åpent og transparent slik at

Kongsvinger kommune har sikkerhet for at det ikke oppstår uønsket kryss subsidiering av det private byggeprosjektet.

I en modell der kommunen skal *leie*, vil det avgjørende være om det inngås en reell leiekontrakt mellom kommunen og opsjonshaver (evt. utbyggingsselskap). Som nevnt i kap 8.3 vil det ut fra de økonomiske perspektivene ikke være lønnsomt for kommunen å gå inn i en slik modell, og problemstillingen knyttet til lov om offentlige anskaffelser er derfor ikke beskrevet.

9.2 Vurderinger knyttet til merverdiavgift

Kommunen forholder seg til lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (merverdiavgiftskompensasjonsloven) og lov om merverdiavgift.

Merverdiavgiftskompensasjonsloven benyttes hovedsakelig ved egen kommunal drift i henhold til kommuneloven. Det ytes kompensasjon for merverdiavgift ved kjøp av varer og tjenester fra registrerte næringsdrivende. Kompensasjon ytes bare i den utstrekning anskaffelsen skjer til bruk i den kompensasjonsberettigede virksomheten.

Det ytes ikke kompensasjon når det foreligger rett til fradrag for inngående merverdiavgift i henhold til merverdiavgiftsloven kap. 8. Det vil si at f.eks for kinobygget, så vil det være fradrag for inngående avgift i henhold til lov om merverdiavgift. I hvilken utstrekning en kommune har rett til fradrag for inngående avgift på kostnader til oppføring og drift av kommunale eiendommer, vil avhenge av hvor stor omsetningen til andre er.

Dette med moms er et stort og avansert fagfelt. Nedenfor er det gjort en foreløpig vurdering knyttet til de ulike modellene rundt eie/leie.

Kommunen eier kinosenter/flerbrukssal/Rådhus-Teatret

Ved rehabilitering av rådhus-teateret vil begge lovverkene komme til anvendelse, slik som det gjør i dag, ved at 29% av bruken omfattes av lov om merverdiavgift og resterende momskompensasjonsloven på 71% (basert på dagens anvendelse av lokalene). Denne fordelingen kan endre seg i forhold hvordan bruken blir av den rehabiliterte delen.

Ved oppføring av kinosenteret vil lov om merverdiavgift være 100% iht at det er kommersiell virksomhet. I forhold til flerbrukssalen og om kommunen leier ut salen i sin helhet til næringsdrivende, vil dette omfattes av vanlig merverdiavgiftslov etter reglene for frivillig registrering. Hvis deler av den leies ut, lånes ut, og dels noe egenbruk, vil det det skje en forholdsmessig fordeling mellom de to momsloverkene basert på faktisk bruk.

Ved delvis utleie av flerbrukssalen 50% til Kongsvinger sentrumshotell vil kommunen antageligvis henføre mesteparten av moms til vanlig lov om merverdiavgift. Her kommer det an på andelen som ytterligere blir utleid kontra eventuelt utlån av flerbrukssalen som vil kunne gå under momskompensasjonsreglene. I hovedsak vil det være naturlig å tenke tilnærmet i sin helhet vanlig fradrag for merverdiavgift.

Kommunen bygger flerbrukssalen men selger den til Kongsvinger sentrumshotell

Hvis kommunen bygger flerbrukssalen vil det være flere ulike forhold som må vurderes. Kinosalen vil gi rett til fradrag på inngående mva for kinodelen. Men for delen som omhandler flerbrukssal vil det måtte vurderes flere alternativer. Hvis kommunen eier den selv og leier ut til hotellet vil kommunen kunne frivillig registrere seg etter mva-loven § 2-3, som gjøres gjeldene for oppføring for utleie til avgiftspliktig virksomhet.

Dersom kommunen ønsker å selge flerbrukssalen, vil dette ikke kunne gi fradrag for inngående mva.

Man kan se for seg 3 ulike scenarier:

1. Dersom kjøpekontrakt foreligger på forhånd vil det ikke være innenfor ordningen om frivillig registrering og fradrag for moms. Ergo kommer det en økt kostnad på oppføring av flerbrukssalen med 25%.
2. Hvis seksjonering kan skje før bygging, men etter at rammetillatelse er gitt, jf. eierseksjonsloven §8. vil mva-spørsmålet her kunne løses ved at både kommunen og eier av flerbrukssalen er byggherre for hver sin seksjon, og at det inngås egne entreprisekontrakter for henholdsvis flerbrukssalen og kinosalen, med avtalt fordeling og fakturering til hhv. kommunen og eier av flerbrukssalen. (Dette endrer ikke på konklusjonene i forhold til anskaffelsesregelverket.)
3. Hvis kommunen bygger flerbrukssalen og selger etter det er oppført. Da er man også her utenfor ordningen med frivillig registrering etter mva-loven § 2-3 – heller ikke er her det inngått leiekontrakt for utleie til avgiftspliktig virksomhet. Men der kjøper selv skal drive avgiftspliktig virksomhet kan kjøper etter justeringsregler i mvaloven § 9-1, § 9-2 og § 9-3 få rett til å justere inngående mva for resterende del av justeringsperioden på 10 år. Justeringsbeløpet tas årlig med for 6.termin i skattemelding til kjøper, med krav om tilbakebetaling for årlig justert mva.

Fra MVA-håndboken 2019

Pkt. 2.3.2

".....Dersom et bygg planlegges solgt i løpet av byggeperioden eller umiddelbart etter ferdigstillelse, vil dette ikke omfattes av ordningen [med frivillig registrering]. Hvorvidt bygget vil bli utleid til avgiftspliktige leietakere etter overdragelsen, har i denne forbindelse ingen betydning for oppførers adgang til frivillig registrering. Dette er lagt til grunn av Oslo tingrett i dom av 8. juni 2005 der oppfører av et bygg inngikk kontrakt med avgiftspliktig leietaker, men solgte bygget før leieforholdet begynte å løpe. En kjøper av et bygg der overdrager ikke har hatt fradragsrett for inngående merverdiavgift, kan imidlertid etter justeringsreglene få rett til å justere inngående merverdiavgift dersom bruken av bygget på kjøpers hånd endres til helt eller delvis avgiftspliktig virksomhet. Se nærmere omtale av justeringsreglene om endret bruk i kap. 9-2.3. "

Pkt. 9.2.3:

"Det er ikke noe vilkår for å omfattes av reglene om justering at anskaffelsen opprinnelig skjer til næringsvirksomhet som er avgiftspliktig. Justering kan også skje når bruken endres fra ikke-fradragsberettiget formål til fradragsberettiget formål...."

Ny eier kan her etter reglene i § 9-3 kunne overta justeringsforpliktelsen/retten – her er det regler i tilhørende forskrift om dokumentasjonsplikt mm. for slik avtale om overtakelse.

Der det evt. inngås avtale om overføring før byggetiltaket er fullført gjelder regler i mva-loven § 9-7 om tilbakeføring. Her kan ny eier overta tilbakeføringsplikten etter søknad, selv der kommunen ikke har adgang til frivillig registrering, men der overføringen medfører bruk i ny eiers avgiftspliktige virksomhet. Det vises til merverdiavgiftshåndboken pkt. 9.7.2

"Dersom et byggetiltak opprinnelig ikke har gitt rett til fradrag, eller delvis rett til fradrag, men en omdisponering før fullføring gjør at byggetiltaket skal brukes helt eller delvis til fradragsberettiget

formål, må det søkes om tilbakegående avgiftsoppgjør for den merverdiavgiften som er påløpt i forbindelse med byggetiltaket."

Også her er det dokumentasjonsregler i tilhørende forskrift for overføring av tilbakeføringsplikten. For at regler om overføring av justerings/tilbakeføringsregler reglene skal kunne anvendes fullt ut kreves det at overføringen skjer etter at fysiske byggearbeider er påbegynt ("*Kapitalvare*" etter § 9-1), anslått til å være der fundamenteringen av bygget er i gang, jf. Skattedirektoratets prinsipputtalelse fra 19.2.2019.