



CENTRE FOR APPLIED RESEARCH AT NHH



holte consulting

ADDENDUM TIL KVALITETSSIKRINGSRAPPORT D025a

KS1 DEN NATIONALE SCENE

UTARBEIDET FOR KULTURDEPARTEMENTET OG FINANSDEPARTEMENTET

15.NOVEMBER 2018

Ver.	Status	Dato	Kommentar til versjonen	Ansvarlig	Godkjent av
1.0	Overlevert	15.11.2018	Sendt til oppdragsgiver	M. Hagen	Y. Olsen

DOKUMENTDETALJER

Dokument	Addendum til kvalitetssikringsrapport KS1 Den Nationale Scene
Oppdragsgiver	Kulturdepartementet og Finansdepartementet
Forfattere	Eilif Holte, Morten Hagen, Maiken Schatvet, Nils Anders Hellberg, Peter Hareide, Per Heum, Svenn-Åge Dahl, Astrid Oline Ervik
Dato	15.11.2018
Oppdragsansvarlig	Eilif Holte
Kvalitetssikrer	Yngve H. Olsen
Tilgjengelighet	
Fotografi forside	http://www.dns.no/english/

FORORD

Holte Consulting, SNF og A-2 gjennomførte i 2016-2017, på oppdrag fra Kulturdepartementet og Finansdepartementet, en kvalitetssikring KS1 av konseptvalgutredningen (KVN) for Den Nationale Scene (DNS) i Bergen. Rapport versjon 1.1. ble levert 23. januar 2017.

I etterkant av kvalitetssikringen har Den Nationale Scene mottatt et tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe et bygg i umiddelbar nærhet til teatret, i Veiten 3. Oppdragsdepartementene har derfor bestilt et tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten.

Tilleggsoppdraget er spesifisert i avrop datert 4. april 2018 og leveransen er dette dokumentet som er et **addendum** til KS1-rapporten datert 23. januar 2017.

Hovedkonklusjoner ble presentert for departementene i møte 6. november 2018.

Vi vil takke alle som har bidratt i kvalitetssikringen.

Oslo, 15. november 2018

Holte Consulting

Eilif Holte
Oppdragsansvarlig

Morten Hagen
Prosessleder, Holte Consulting

Maiken Schatvet
Analytiker, Holte Consulting

Nils Anders Hellberg
Analytiker, Holte Consulting

Peter Hareide
Analytiker, Holte Consulting

Per Heum
Samfunnsøkonomisk analyse,
SNF

Svenn-Åge Dahl
Samfunnsøkonomisk analyse,
SNF

Astrid Oline Ervik
Samfunnsøkonomisk analyse,
SNF

Yngve H. Olsen
Intern kvalitetssikrer, A-2

SUPERSIDE

Konseptvalget						
Kvalitetssikrer:	Holte Consulting, SNF, A-2 og Proba	KVU versjon/dato:	KVU datert 14.12.2015			
Prosjektutløsende behov						
Prosjektutløsende behov er en kombinasjon av vedlikeholdsetterslep på bygning og utstyr, kombinert med plassmangel. Teatrets plassmangel fører til flere ulemper for effektivisering, særskilt begrenset lagring og vanskelig logistikk bak scenen og i verkstedene.						
Samfunnsmål						
Samfunnsmålet er at «Den Nationale Scene skal gjennom fremragende scenekunst berike befolkningen og være et attraktivt samlingspunkt i Bergen by».						
Effektmål						
Vi har reformulert effektmålene i KVUen og lagt til ett nytt. Våre anbefalte effektmål:						
1. Et bredt publikum får opplevelse av scenekunst av høy kvalitet						
2. Effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold						
3. Et attraktivt samlingspunkt for aktører innen kultur, næring og utdanning						
4. DNS' tradisjon som en bærekraftig kulturinstitusjon opprettholdes						
Finansieringsform						
KVUen beskriver ikke finansieringsform.						
Samfunnsøkonomisk analyse ¹						
KVU (se fotnote)	KS1/Addendum (se fotnote)					
Alternativ 1 Netto nytte: - 697 mill. kr. Investering: 650 mill. kr. ink. mva	Alternativ 5 Netto nytte: - 775,7 mill. kr. Investering: 730 mill. kr. eks. mva					
Alternativ 3 Netto nytte: - 659 mill. kr. Investering: 570 mill. kr. ink. mva	Alternativ 7 Netto nytte: - 1 052,0 mill. kr. Investering: 1 000 mill. kr. eks. mva					
Alternativ 2 Netto nytte: - 1 303 mill. kr. Investering: 705 mill. kr. ink. mva	Alternativ 3 Netto nytte: - 817,4 mill. kr. Investering: 630 mill. kr. eks. mva					
Alternativ 4 Netto nytte: - 1315 mill. kr. Investering: 635 mill. kr. ink. mva	Alternativ 1 Netto nytte: - 901,2 mill. kr. Investering: 690 mill. kr. eks. mva					
Alternativ 0+ Netto nytte: - 196 mill. kr. Investering: 220 mill. kr. ink. mva Levetid for alle alternativene er 50 år.	Alternativ 0+ Netto nytte: - 178,3 mill. kr. Investering: 180 mill. kr. eks. mva Levetid for alle alternativene er 50 år.					
Bør konseptvalget besluttet nå? Hvis ikke, hvilke realopsjonsverdier foreligger?						
Rehabilitering av tak og fasader er besluttet og igangsettes umiddelbart i etterkant av KS1-rapporten. Se for øvrig kommentarer i neste avsnitt.						
Særskilte merknader fra kvalitetssikrer om konseptvalget						
Alternativ 5 og 7 tilfredsstiller alle overordnede krav så nær som kravet om å hensynta fredningsbestemmelsene. Dette er åpenbart en utfordring med disse alternativene. Alternativ 7 innebærer vesentlig mindre inngrep i parken enn alternativ 7. Gevinsten ved å endre eller dispensere fra fredningsbestemmelsene er imidlertid så markante at de antikvariske myndigheter bør involveres med sikte på å kunne medvirke til en løsning som ut fra samfunnsøkonomiske og teaterfunksjonelle aspekter er den som best vil sikre DNS en bærekraftig løsning. Vi anbefaler at en det avholdes et møte med Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren for å avklare nærmere hvordan de stiller seg til de to alternativene. Dette bør gjøres før man går videre med forprosjektet.						
Alternativ 7 forutsetter kjøp av Veiten 3 og det foreligger et tilbud fra Veiten 3 AS. Basert på dialog med næringsmegler i Bergen vurderer vi at tilbudd pris er høy og at markedspris for kjøp av Veiten 3 i den bygningsmessige tilstand den har i dag er vesentlig lavere en tilbudd pris. Analysene i denne rapporten er utført med utgangspunkt i tilbudd pris. Lavere kjøpspris vil slå direkte ut i investeringskostnaden, og vil medføre lavere samfunnsøkonomisk nettokostnad for alternativ 7. Vesentlig lavere						

¹ I KS1-rapporten har vi benyttet 2016-priser og 2016 som basisår. I dette addendumet er investeringer oppgitt i 2016 kroner og netto nytte i 2018 kroner. KVU har benyttet 2015-priser og 2015 som basisår. KVU har beregnet netto nytte med tall som inkluderer mva., KS1 analyseresultater er eksklusiv mva.

kjøpspris vil uansett ikke påvirke rangeringen av alternativene.

Føringer for forprosjektfasen²

Vi mener at økt informasjonstilgang om f.eks. prisen på Veiten 3 eller fredningsbestemmelser ikke på senere tidspunkter vil kunne påvirke rangeringen mellom alternativ 5 og 7.

I og med at det foreligger to funksjonelt relativt likeverdige løsninger har vi også vurdert om det kan være hensiktsmessig å gå videre med disse to gjennom forprosjektfasen. Konklusjonen er at det kan være hensiktsmessig å sammenlikne to fullt utredede forprosjekter mot hverandre hvis det ikke er aktuelt å velge alternativ på foreliggende grunnlag.

Dette vil kunne bli meget tid- og kostnadskrevende og må vurderes nærmere for å kunne se på kost/nytte-effekten av en slik tilleggsutredning.

² Se også anbefalinger i superside i opprinnelig KS1 rapporter datert 23.1.2017.

SAMMENDRAG

HOVEDKONKLUSJON OG ANBEFALINGER

Alternativ 5 er rangert som nummer 1 ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. Det er det mest lønnsomme i den tallfestede delen av den samfunnsøkonomiske analysen når vi ser bort fra Alternativ 0+, som er et utsettelsesalternativ som vi ikke kan anbefale. Det skårer nest best i gjennomgangen av ikke-prissatte effekter. Alternativ 5 svarer på alle funksjonelle krav, men bryter med fredningsbestemmelsene for parken. Fredningsbestemmelsene krever en særskilt prosess for at Alternativ 5 kan gjennomføres.

Om alternativ 5 som vi rangerer høyest ikke er realisertbart, vil vi anbefale alternativ 7, som innebærer en utbygging av Den Nationale Scene slik at Engen 1 og Veiten 3 knyttes sammen til et utvidet og framtidsrettet teater som kan ivareta og videreføre DNS' teatertradisjoner. Alternativ 7 svarer på alle funksjonelle krav, men bryter med fredningsbestemmelsene for parken, dog i vesentlig mindre grad enn alternativ 5.

SAMMENDRAG AV ADDENDUM

OM PROSJEKTET

Teatrets hovedbygning fra 1909 ligger på Engen 1 i Bergen. Hovedbygningen på Engen 1 har tre scener med et bredt og variert teatertilbud med til sammen 790 seter. I tillegg har teatret i dag andre lokaler i Bergen sentrum og i Arna for å dekke teatrets plassbehov til administrasjon, prøvesaler og lagring.

Mandatet til konseptvalgutredningen for utvikling av Den Nationale Scene datert 14.12.2015 har vært å; «*Utrede en fullstendig konseptvalgutredning for fremtidig bygningsløsning for DNS. Hovedspørsmålet i utredningen har vært hvilke bygningsmessige rammevilkår DNS bør ha for å fylle sin samfunnsrolle på en fornuftig måte. Det har vært en grunnleggende forutsetning at DNS' bygning skal rehabiliteres og oppgraderes som teater.*»

Holte Consulting, SNF, Proba og A-2 gjennomførte i 2016-2017, på oppdrag fra Kulturdepartementet og Finansdepartementet, en kvalitetssikring KS1 av konseptvalgutredningen (KVU) for Den Nationale Scene (DNS) i Bergen. Rapport versjon 1.1. (KS1-rapporten) ble levert 23. januar 2017.

OM SUPPLERENDE ANALYSE – ADDENDUM TIL KS1 RAPPORTEN

I etterkant av kvalitetssikringen har Den Nationale Scene mottatt et tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe et bygg i umiddelbar nærhet til teatret, i Veiten 3. Oppdragsdepartementene har derfor bestilt et tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten. Alternativet med bruk av arealene i Veiten 3 betegnes alternativ 7.

Supplerende analyse skal kvalitetssikre hvorvidt et slikt alternativ 7 vil kunne realisere de samme konseptuelle hovedgrepene og funksjonene som ved alternativ 5, og i tillegg ivareta fredningsbestemmelsene. Utarbeidelse av en mulighetsstudie for alternativ 7 inngår i tilleggsoppdraget og Snøhetta Arkitekter ble engasjert. Mulighetsstudien fra Snøhetta presenteres kort i kapittel 2 og er også vedlagt i sin helhet.

Dette dokumentet er et addendum til opprinnelig KS1-rapport. Det er allikevel utformet på en slik måte at det kan leses selvstendig. Vurdering av behov, strategi, mål og krav i KVU er ikke omtalt på nytt i dette addendumet. Tilsvarende er heller ikke vår vurdering av alternativanalysen og samfunnsøkonomisk analyse i KVU omtalt på nytt og det henvises til KS1-rapporten.

Kapittel 2 i addendumet inneholder et sammendrag av mulighetsstudien for alternativ 7 og også en vurdering av kravoppnåelse for dette alternativet.

Kapittel 3 i addendumet er oppdatert alternativanalyse hvor alternativ 7 vurderes. Dette inkluderer

usikkerhetsanalyse og samfunnsøkonomisk analyse av alternativ 7 samt rangering av alternativene.

Tabeller og figurer i kapittel 2 og 3 i addendumet inneholder alle alternativene slik at dokumentet i stor grad kan leses selvstendig.

Kapittel 4 drøfter beslutningsstrategi og føringer for forprosjektfasen.

Stortinget har for øvrig bevilget 100 millioner kroner til et separat prosjekt for rehabilitering av tak og fasader i tråd med anbefalingen i KS1 rapporten. Disse tiltakene er under forberedelse og kommenteres ikke ytterligere i dette dokumentet.

MULIGHETSSTUDIEN ALTERNATIV 7

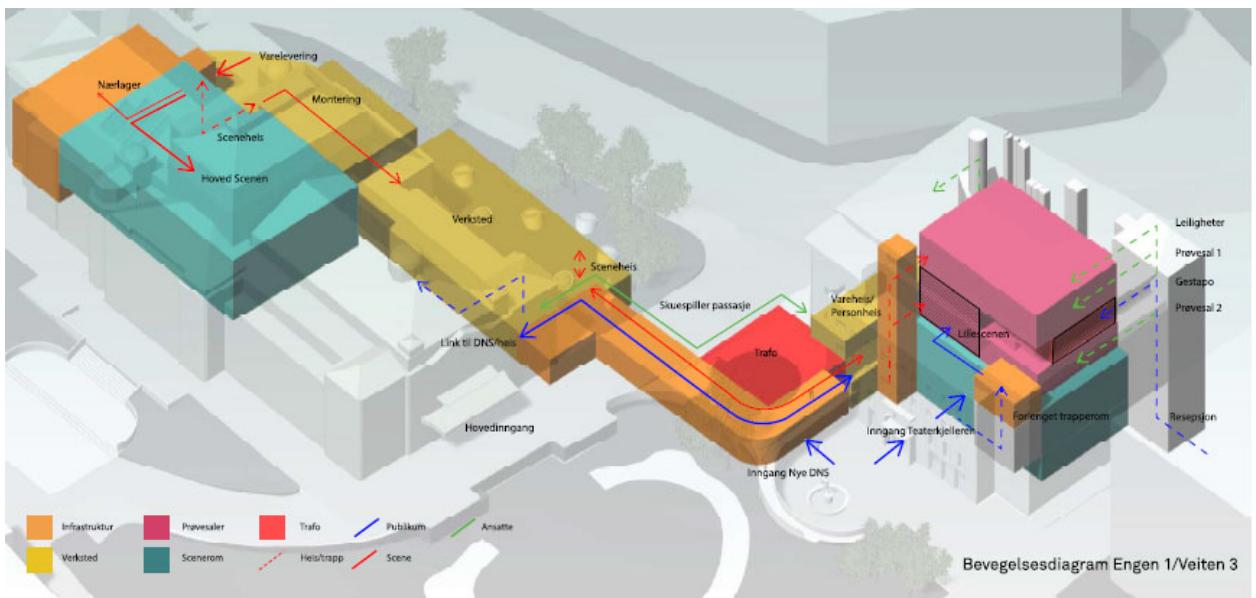
Utarbeidelse av en mulighetsstudie for alternativ 7 inngår i tilleggsoppdraget og Snøhetta Arkitekter ble engasjert basert på følgende mandat:

Det skal utredes i hvilken grad en kombinasjon av bruk av Engen 1 og Veiten 3 kan dekke arealbehovet i et fremtidsrettet konsept samtidig som man skåner mellomliggende parkområde mest mulig. Et moderniseringsprosjekt må innebære en løsning som er funksjonelt hensiktsmessig i et langtidsperspektiv. Kritisk funksjonalitet er knyttet til adkomstforhold for inn- og uttransport og for publikum. Det må søkes en optimalisering av konseptet slik at kritisk funksjonelle premisser blir fulgt.

Mulighetsstudien fra Snøhetta er vedlagt i sin helhet i BILAG 2, og skisserer hvordan Engen 1 og Veiten 3 kan knyttes sammen til ett felles anlegg. Sammenkoblingen mellom Engen 1 og Veiten 3 skjer under bakken med inngang direkte fra Ole Bulls Plass. Denne inngangen vil ligge i enden av aksen fra lille Lundegårdsvann, gjennom festplassen og Ole Bulls Plass.

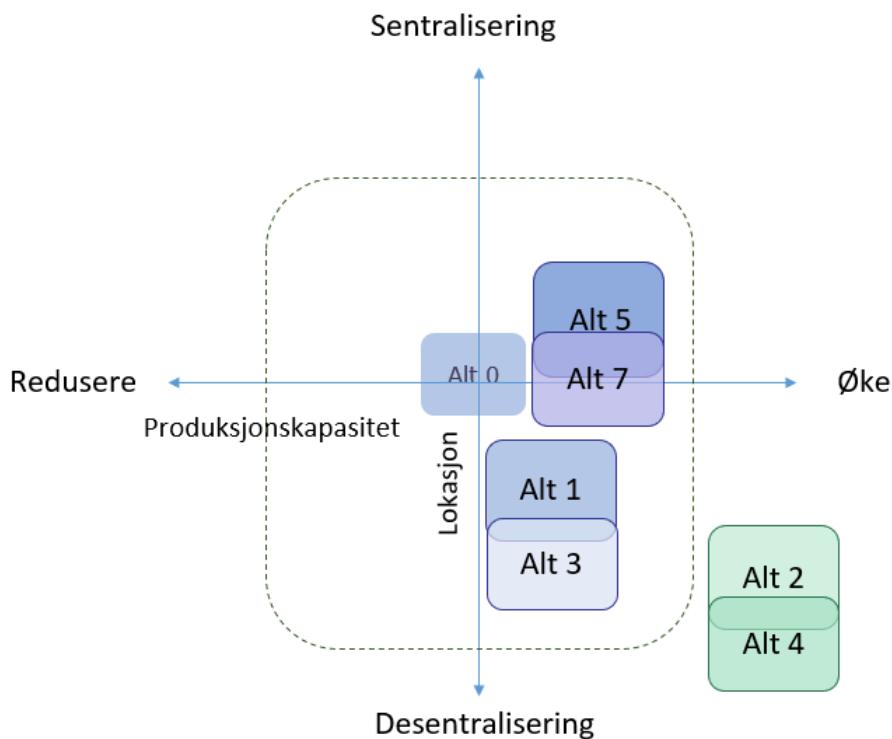


Ved å samlokalisere sentrale funksjoner i Veiten 3 oppnås sentraliserte og åpne publikumssoner i direkte tilknytning til Engen 1. Det etableres tilknytningspunkter mellom Engen 1 og Veiten 3, slik at internlogistikken ivaretas.



MULIGHETSROM

Utnyttelse av mulighetsrommet er illustrert innenfor det stiplete området i figuren nedenfor. Alternativ 7 plasserer seg svært likt alternativ 5 i mulighetsrommet slik det fremgår av figuren nedenfor.



VURDERING AV KRAVOPPNÅELSE

Kravoppnåelse for alternativt 7 er vurdert basert på de samme krav som i KS1 rapporten. Dette omfatter krav fra KVU og to supplerende krav fra KS1 rapporten.

Alternativene 0+, 1, 3 og 5 har alle minst ett krav som med stor sannsynlighet ikke vil bli tilfredsstilt og angitt med rødt. Alternativ 7 tilfredsstiller delvis krav til fredningsbestemmelser. I den tidligere KS1-gjennomgangen ble alternativ 0+, 1, 3 og 5 tatt med videre i alternativanalysen. I denne supplerende analysen tas alternativ 7 med videre, og sammenstilles med de øvrige alternativene.

Krav fra KVU	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt. 7
Eksisterende bygg skal benyttes til DNS' virksomhet					
Minimum tre scener av ulike størrelser og utforming					
Eksisterende bygningsmasse skal istandsettes og vedlikeholdes slik at de kulturhistoriske verdier ivaretas.					
Oppgradering/ombygging/tilbygg må hensynta gjeldende vernebestemmelser (fredningsvedtak), i dialog med vernemyndighetene					
Tilgjengelighet for alle, så langt det er mulig innenfor gitte rammer (UU)					
DNS' Store Scene med bakscene må være fleksibel og muliggjøre flere parallelle oppsetninger, både mht. plass og lydsmitte					
Tilstrekkelig arealer og gode arbeidsforhold i henhold til DNS' virksomhet					

Supplerende krav	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt 7
Samlokalisering av sentrale funksjoner					
Godt lokaliserte og dimensjonerte publikumsfunksjoner					

ALTERNATIVANALYSEN

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for usikkerhetsanalysene³:

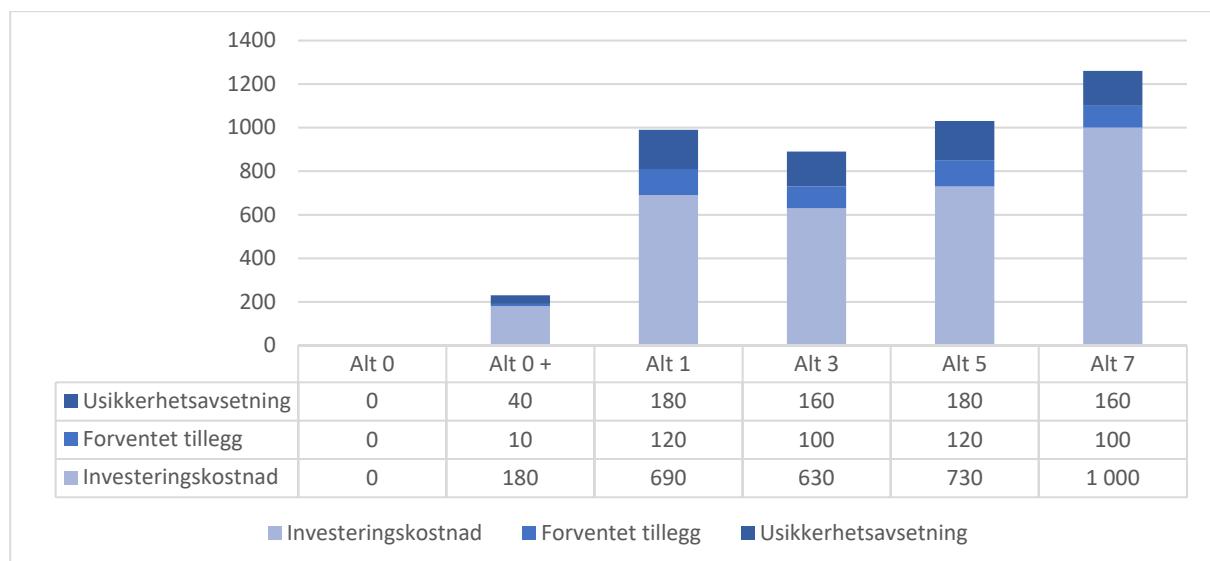
- Basisestimat er hentet fra kalkulen i KVUens vedlegg 2 – Kalkyledokument – innspill til KVU av Statsbygg, og vedlegg 12 – Prissatte effekter og usikkerhet. For alle vurderte alternativ er det gjort analyser av alle kostnadspostene. Endringer i forhold til KVU er spesifisert.
- Beregningene av driftskostnader og –inntekter i KVUen er utført av DNS, og disse benyttes i analysen.
- Kostnadene fra KVU er en blanding av prisnivå 2014 og 2015. Disse er justert til prisnivå 2016. For at alternativ 7 skal være sammenlignbart med de øvrige alternativene har vi valgt å presentere resultatene i 2016-kroner. Investeringskostnadene for alternativ 7 er derfor direkte sammenlignbart med tallene i KS1 rapporten. I den samfunnsøkonomiske analysen i kapittel 4.5 er tallene som presenteres justert til 2018-kroner og beregnet etter gjeldende rundskriv fra Finansdepartementet.
- P50 og P85 er inkludert mva.
- Enhetsprisene inneholder uspesifiserte kostnader, byggherrekostnader, riggkostnader og mva. Byggherrekostnader og riggkostnader er satt til henholdsvis 20 % og 17 % for samtlige alternativ.
- Forutsetter at Bergen kommune stiller Engen 1 vederlagsfritt til disposisjon for utvidelse.
- Kostnad knyttet til kjøp av Veiten 3 er basert på tilbud fra Veiten 3 AS til DNS datert 26. april 2018.
- I mulighetsstudien fra Snøhetta er det tegnet inn leiligheter i 6. etasje på et areal på ca 420 m2. Ombygging av dette arealet inngår ikke i vurderingene og kostnadstallene i dette addendumet.

³ Se kapittel 3.2.1 for fullstendig liste over forutsetninger.

Tabellen nedenfor inneholder en sammenligning av investeringskostnadene ⁴i for alternativ 0+, 1, 3, 5 og 7. Vedlegg 3 inneholder mer detaljerte beskrivelser av investeringskostnadene.

	Alt 0+		Alt 1		Alt 3		Alt 5	Alt 7
Kostnadspost	KVU	KS1	KVU	KS1	KVU	KS1	KS1	KS1
Byggekostnader	141	110	308	246	228	181	390	411
Inventar og utstyr	62	66	270	270	270	270	300	300
Rehabilitering eksterne lokaler	0	0	0	135	0	133	0	0
Kjøp av Veiten 3	0	0	0	0	0	0	0	250
Øvrige investeringskostnader	0	0	48	41	48	41	41	41
Investeringskostnad	203	176	626	692	546	625	731	1 002
Investeringskostnad (Avrundet)	200	180	630	690	550	630	730	1 000

Figuren nedenfor viser styrings- og kostnadsramme for de samme alternativene.



Den største kostnadsusikkerhet for alternativene fra KVU er knyttet til rehabilitering av eksterne verksteder og prøvesaler. Usikkerheten er knyttet til mangel på referanseprosjekter, samt beliggenhet og tilstand av realiserbare lokaler. For Alternativ 5 er den største kostnadsusikkerheten knyttet til utvidelsen. For dette alternativet er også mangel på gode referanseprosjekter gjeldende. Alternativet forutsetter en tillatelse til nybygg som bryter med deler av fredningsbestemmelsene. Det er ikke lagt til ytterlig usikkerhet knyttet til dette. For alternativ 7 er de største usikkerhetene knyttet til omfanget av totalrehabiliteringen av Veiten 3 samt utbygging av verksteder under bakken. Det knyttes også stor usikkerhet til kjøpspris for Veiten 3.

Når alternativene skal rangeres ut fra samfunnsøkonomiske betraktninger, må det gjøres etter en samlet vurdering av både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser. Tabellen nedenfor presenterer oversikten over prissatte og ikke-prissatte konsekvenser i den samfunnsøkonomiske analysen for hvert av de fem alternativene som er vurdert.

⁴ Tallene for alternativene 0+, 1, 3 og 5 er de samme som i KS1 rapporten.

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Forventede investeringskostnader		-148.6	-615.9	-551.5	-647.2	-870.8
Skattekostnader		-29.7	-150.2	-136.2	-129.3	-175.3
Driftskostnader		-	-147.1	-141.7	-11.2	-25.9
Driftsinntekter		-	12.0	12.0	12.0	20.0
Nåverdi nettonytte	-	-178.3	-901.2	-817.4	-775.7	-1052.0
Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner		+	++	++	+++	+++
Publikumsopplevelser		0	++	+	+++	+++
Arbeidsforhold for DNS' ansatte		0	+	+	+	+
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		0	0	0	-	0
Rangering	6	5	4	3	1	2

Vi ser ikke at det kan være mulige gevinstene som gjør det verdt å vente med beslutningen om hvordan det skal legges til rette for fremtidig drift ved DNS. Derfor betrakter vi ikke Alternativ 0+, et utsettelsesalternativ, som en aktuell løsning. Nullalternativet mener vi også er uaktuelt, da vi mener de prosjektutløsende behovene er betydelige. Dette betyr at vi står igjen med alternativene 1, 3, 5 og 7 som vi vurderer som reelle alternativer. Ut fra rene samfunnsøkonomiske betraktninger, rangerer alternativ 5 høyest, tett fulgt av 7. Alternativ 7 er betydelig dyrere enn alternativ 5, men alternativ 7 har noe høyere positive nyttevirkninger enn alternativ 5. Vi mener de positive nyttevirkningene oppveier noe for de langt høyere netto samfunnsøkonomiske kostnadene for alternativ 7, men ender opp med å rangere alternativ 5 foran 7. Netto samfunnsøkonomiske kostnader for både alternativ 3 og 1 er store, sett i forhold til gevinstene alternativene vil gi. Selv om nettokostnadene er langt høyere for alternativ 7 enn alternativ 1 og 3 er gevinstene også betydelig større. Vi rangerer derfor alternativ 7 høyere enn alternativ 1 og 3. Vi rangerer dessuten alternativ 3 foran alternativ 1, siden vi mener de små forskjellene i ikke-prissatte gevinstene ikke oppveier for forskjellen i netto samfunnsøkonomisk kostnad.

Om alternativ 5 som vi rangerer høyest ikke er realiserbart, vil vi anbefale alternativ 7, som innebærer en utbygging av Den Nationale Scene slik at Engen 1 og Veiten 3 knyttes sammen til et utvidet og framtidsrettet teater som kan ivareta og videreføre DNS' teatertradisjoner.

BESLUTNINGSSTRATEGI OG FØRINGER FOR FORPROSJEKTFASEN

KS1-rapportens kapittel 7 inneholder drøfting av føringer for forprosjektfasen som fortsatt er relevante og disse gjentas ikke her.

Denne supplerende analysen viser at det foreligger to alternativer, 5 og 7, som er gjennomførbare og vil kunne gi en løsning som svarer på alle funksjonelle kravene på en tilfredsstillende måte. Det er imidlertid noen forhold må avklares før man kan treffe et endelig valg.

Tilbudet fra Veiten 3 AS datert 26.4.2018 inneholder både tilbud om leie av lokalene slik de står og tilbud om kjøp. Vi vurderer det som uaktuelt at DNS leier lokalene slik de står for deretter å foreta en omfattende ombygging og rehabilitering for egen regning for å dekke teaterets behov.

Tilbuddet om kjøp er formulert som følger:

Ved kjøp av huset som det står nå tilbys det en kjøpspris mellom 260-280 millioner kroner avhengig av hvordan salget gjennomføres (aksjesalg eller salg av eiendom).

Vi har vært i kontakt med en næringsmegler i Bergen for å undersøke hva som kan være markedspris for tilsvarende lokaler som Veiten 3. Basert på eksempler på leiepriser og pris på omsatte eiendommer vurderer vi at tilbuds pris er høy og at markedspris for kjøp av Veiten 3 i den bygningsmessige tilstand den har i dag er vesentlig lavere en tilbuds pris.

Analysene i denne rapporten er utført med utgangspunkt i tilbudd pris. Lavere kjøpspris vil slå direkte ut i investeringskostnaden, og vil medføre lavere samfunnsøkonomisk nettokostnad for alternativ 7. Vesentlig lavere kjøpspris vil uansett ikke påvirke rangeringen av alternativene.

Både alternativ 5 og 7 krever en dispensasjon eller endring av fredningsbestemmelsene når det gjelder parken. Man må derfor veie de samfunnsøkonomiske aspektene opp mot de antikvariske utfordringene.

Alternativ 5 er det åpenbart samfunnsøkonomisk gunstigste og anbefales. Vi antar at Fylkeskonservatoren vil foretrekke alternativ 7 som anses som mindre kontroversielt. Det skal dog anføres at det ikke er godt gjort, som noen hevder, at det er en allmenn lokal oppfatning at alternativ 5 er kontroversielt. Den angeldende delen av parken er i dag mest brukt som en bakgård for teateret og har ingen høy status som «park»-område.

Vi mener derfor at det er viktig at avveiing mellom økonomiske og antikvariske hensyn for alternativ 5 og 7 drøftes grundig i tett dialog med så vel Fylkeskonservatoren som Riksantikvaren.

Vi anbefaler at en det avholdes et møte med Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren for å avklare nærmere hvordan de stiller seg til de to alternativene. Dette bør gjøres før man går videre med forprosjektet.

Behov for avklaringer

- Alternativene bør fremlegges for styret for Den Nationale Scene til uttalelse.
- Finansiering av fremtidig drift av en utvidet teatervirksomhet for de to alternativene må avklares.

Realisering av alternativ 5 krever

- Endring av fredningsbestemmelsene.
- Avtale med Bergen kommune som eier av tomten Engen 1.

Behov for avklaring ved valg av alternativ 7

Det foreligger et forpliktende tilbud datert 26.4.2018 til Den Nationale Scene om salg av eiendommen med forbehold om pris avhengig av den skattetekniske siden ved en eiendomsoverdragelse. Tilbudet står ved lag til 31.12.2018 Tilbudet har ikke vært gjenstand for forhandlinger, slik at tilbudsprisen må ses på kun som en øvre kostnadsramme.

Realisering av alternativ 7 krever

- Avklaring av statens villighet til erverv selv om det ikke foreligger et stortingsvedtak om realisering av et utbyggingsprosjekt eller betale en opsjonspremie for å oppnå at dagens eiere vil avvente et stortingsvedtak.
- Fremforhandling av en avtale med aksjonærerne i Veiten 3 AS om erverv av eiendommen eller aksjeselskapet gjennom en kjøpsoppsjon eller en kjøpsavtale. DNS bør engasjere en næringsmegler som rådgiver.
- Avklaring av et fremtidig eierskap av eiendommen ved enten a) staten, b) Bergen kommune eller c) Den Nationale Scene.
- Avklaring av eksisterende leieforhold i Veiten 3 og drift- og forvaltningsmodell frem til det er eventuelt aktuelt å anvende Veiten 3 til teaterformål.
- Utredning av kapital- og driftskostnader fra avtaletidspunkt til ferdigstilt oppgraderingsprosjekt.

Tilrådning om beslutningsstrategi

Vi mener at økt informasjonstilgang om f.eks. prisen på Veiten 3 eller fredningsbestemmelser ikke på senere tidspunkter vil kunne påvirke rangeringen mellom alternativ 5 og 7.

Vi har tidligere anbefalt oppdeling av prosjektet slik at rehabilitering av den gamle bygningen kunne besluttet iverksatt uavhengig av valg av alternativ løsning for øvrig. Dette er tatt til følge av regjeringen.

Ytterligere oppdeling for å oppnå fordeler gjennom suksessive beslutningsprosesser anbefales ikke da løsningen med ombygging og nybygg må besluttet som en helhetlig og integrert løsning.

I og med at det foreligger to funksjonelt relativt likeverdige løsninger har vi også vurdert om det kan være hensiktsmessig å gå videre med disse to gjennom forprosjektfasen. Konklusjonen er at det kan være hensiktsmessig å sammenlikne to fullt utredede forprosjekter mot hverandre hvis det ikke er aktuelt å velge alternativ på foreliggende grunnlag.

Dette vil dog kunne bli meget tid- og kostnadskrevende fordi det forutsetter:

- en utvidet opsjonsavtale med eierne av Veiten 3
- en arkitektonisk og teknisk tilleggsutredning av investering og drift
- en juridisk vurdering vedr. eierskapsformer
- Kostnader til dette må vurderes nærmere for å kunne se på kost/nytte-effekten av en slik tilleggsutredning.

Kostnader til dette må vurderes nærmere for å kunne se på kost/nytte-effekten av en slik tilleggsutredning.

Tidsaspektet må også tillegges vekt. Et valg av alternativ 5 er ikke tidskritisk, men hvis man vil veie dette alternativet opp mot alternativ 7, vil det av hensyn til det sannsynlige tidsrommet for en opsjonsavtale i alternativ 7 være nødvendig å fremskaffe en rask avklaring siden realismen i alternativ 7 er avhengig av en forhandlingsrunde med eierne av eiendommen Veiten 3.

INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
Superside	4
Sammendrag	6
Hovedkonklusjon og anbefalinger	6
Sammendrag av addendum	6
1 Innledning.....	15
1.1 Bakgrunn for kvalitetssikringen – supplerende analyse	15
1.2 Om supplerende analyse - Leseveileitung	15
1.3 Hva som er kvalitetssikret i opprinnelig rapport	15
1.4 Faktagrunnlag om DNS	17
2 Mulighetstudien	19
2.1 Supplerende analyse.....	19
2.2 Alternativ 7 – Veiten 3	19
2.3 Lokalisering av funksjoner	21
2.4 Utnyttelse av mulighetsrom	21
2.5 Vurdering av kravoppnåelse	22
2.6 Alternativer vi tar med oss inn i alternativanalysen	24
3 Alternativanalysen	25
3.1 Hva kvalitetssikringen omfatter.....	25
3.2 Vår usikkerhetsanalyse	25
3.3 Driftskostnader og -inntekter	35
3.4 Vår samfunnsøkonomiske analyse	36
4 Beslutningsstrategi og føringer for forprosjektfasen.....	45
4.1 Kjøpspris Veiten 3	45
4.2 Samfunnsøkonomi versus antikvariske hensyn	45
4.3 Behov for avklaring	46
4.4 Tiltak om beslutningsstrategi	46
BILAG 1 Dokumentliste.....	48
BILAG 2 Mulighetsstudie Snøhetta alternativ 7	49
BILAG 3 Basiskalkyle	50
BILAG 4 Presentasjon hovedkonklusjoner	51

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN FOR KVALITETSSIKRINGEN – SUPPLERENDE ANALYSE

«Konseptvalgutredning for utvikling av Den Nationale Scene» er datert 14.12.2015.

Holte Consulting, SNF, Proba og A-2 gjennomførte i 2016-2017, på oppdrag fra Kulturdepartementet og Finansdepartementet, en kvalitetssikring KS1 av konseptvalgutredningen (KVU) for Den Nationale Scene (DNS) i Bergen. Rapport versjon 1.1. (KS1-rapporten) ble levert 23. januar 2017.

I etterkant av kvalitetssikringen har Den Nationale Scene mottatt et tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe et bygg i umiddelbar nærhet til teatret, i Veiten 3. Oppdragsdepartementene har derfor bestilt et tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten.

Tilleggsoppdraget er spesifisert i avrop datert 4. april 2018 og leveransen er dette dokumentet som er et addendum til KS1-rapporten datert 23. januar 2017.

Stortinget har for øvrig bevilget 100 millioner kroner til et separat prosjekt for rehabilitering av tak og fasader. Disse tiltakene er under forberedelse og kommenteres ikke ytterligere i dette dokumentet.

1.2 OM SUPPLERENDE ANALYSE - LESEVEILEDNING

Som beskrevet ovenfor har Den Nationale Scene mottatt et tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe Veiten 3 som ligger i umiddelbar nærhet til Engen 1. Oppdragsdepartementene har derfor bestilt et tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten. Alternativet med bruk av arealene i Veiten 3 betegnes alternativ 7.

Supplerende analyse skal kvalitetssikre hvorvidt et slikt alternativ 7 vil kunne realisere de samme konseptuelle hovedgrepene og funksjonene som ved alternativ 5, og i tillegg ivareta fredningsbestemmelserne.

Utarbeidelse av en mulighetsstudie for alternativ 7 inngår i tilleggsoppdraget og Snøhetta Arkitekter ble engasjert. Mulighetsstudien fra Snøhetta presenteres kort i kapittel 2 og er også vedlagt i sin helhet.

Dette dokumentet er et addendum til opprinnelig KS1-rapport. Det er allikevel utformet på en slik måte at det kan leses selvstendig. Vurdering av behov, strategi, mål og krav i KVU er ikke omtalt på nytt i dette addendumet. Tilsvarende er heller ikke vår vurdering av alternativanalysen og samfunnsøkonomisk analyse i KVU omtalt på nytt og det henvises til KS1-rapporten.

Kapittel 2 i addendumet inneholder et sammendrag av mulighetsstudien for alternativ 7 og også en vurdering av kravoppnåelse for dette alternativet.

Kapittel 3 i addendumet er oppdatert alternativanalysen hvor alternativ 7 vurderes. Dette inkluderer usikkerhetsanalyse og samfunnsøkonomisk analyse av alternativ 7 samt rangering av alternativene.

Tabeller og figurer i kapittel 2 og 3 i addendumet inneholder alle alternativene slik at dokumentet i stor grad kan leses selvstendig.

Kapittel 4 drøfter beslutningsstrategi og føringer for forprosjektfasen.

1.3 HVA SOM ER KVALITETSSIKRET I OPPRINNELIG RAPPORT

Utdrag fra objektbeskrivelsen for opprinnelig KS1:

«Den Nationale Scene (DNS) har siden 1993 hatt status som nasjonalt teater med driftsfinansiering fra staten ved Kulturdepartementet (KUD). Som teaterinstitusjon har DNS eksistert siden 1876. Bygningen

på Engen som DNS holder til i, er fra 1909. Arkitekt var Einar Oscar Schou, og teaterhuset regnes i dag for å være den fremste eksponent for Art Nouveau-stilens særegne arkitektoniske uttrykk. Bygningen ble fredet av Riksantikvaren i 1993.

Deler av huset ble ødelagt av et granatnedslag under krigen i 1940. Gjennom årene har bygningen gjennomgått store forandringer, påbygging, ombygging, restaurering og sceneteknisk modernisering. I 2001 ble salongen til hovedscenen tilbakeført til samme stil som da teatret sto ferdig. Bygningen eies i dag av A/S Bergens Teater og Det Dramatiske Selskab, og DNS er leietaker i medhold av en leiekontrakt fra 1962.»

«Kulturdepartementet ga i november 2014 Atkins (tidligere Terramar) og Oslo Economics i oppdrag å utrede en fullstendig konseptvalgutredning for fremtidig bygningsløsning for DNS. Hovedspørsmålet i utredningen har vært hvilke bygningsmessige rammevilkår DNS bør ha for å fylle sin samfunnsrolle på en fornuftig måte. Det har vært en grunnleggende forutsetning at DNS' bygning skal rehabiliteres og oppgraderes som teater.»

Tabellene nedenfor viser hvilke alternativer som ble vurdert i KVU'en.

Tabell 1 Konseptvalgutredningen har vurdert følgende alternativer.

Alternativ	Konsept
Nullalternativet	<i>Fortløpende vedlikehold av Engen innenfor rammene av DNS' vedlikeholdsbudsjett. Beskrives som et utsettelsesalternativ, med kort tidsperspektiv.</i>
Nullplussalternativet	<i>Innbefatter et minimum av reparasjoner, utskiftninger og vedlikeholdstiltak for at bygget fortsatt kan brukes i en lengre periode.</i>
Alternativ 1	<i>Utvidete publikumsarealer inkludert ny Lille Scene på Engen. Store Scene og Teaterkjelleren videreføres. Tre prøvesaler i eksterne lokaler i sentrum (kan samlokaliseres med andre institusjoner). Tunge verksteder flyttes til eksterne lokaler sentrumsnært. All administrasjon samles på Engen.</i>
Alternativ 2	<i>Utvidelse på Engen, samt vekst i trinn 2. Trinn 1 som alternativ 1, andre trinn innebefatter en ny biscene og ny prøvesal samlokalisert med verksteder i ett nytt "teatersenter" sentrumsnært.</i>
Alternativ 3	<i>Funksjonsforbedringer innenfor dagens arealer, med Store Scene, Lille Scene (flyttet internt i bygget) og Teaterkjelleren på Engen. Tre prøvesaler i eksterne lokaler i sentrum (kan samlokaliseres med andre institusjoner). Tunge verksteder flyttes til eksterne lokaler sentrumsnært.</i>
Alternativ 4	<i>Funksjonsforbedringer innenfor dagens arealer med Store Scene og Teaterkjelleren på Engen. To prøvesaler i eksterne lokaler i sentrum (kan samlokaliseres med andre institusjoner). Lille Scene, en ny biscene, to prøvesaler, verksteder og eventuelt lager for møbler og utstyr samlokaliseres sentrumsnært.</i>

Konseptvalgutredningen rangerer alternativ 1 som den beste løsningen, og har en lavere samfunnsøkonomisk kostnad (nettonåverdi -697 mill. 2015-kr) enn alternativ 2 og 4.

Som en del av KS1-prosessen ble det definert to alternativer i tillegg til de som var en del av KVU:

Alternativ 5	<p><i>En ny mulighet oppstår ved å øke utnyttelsesgraden med nye supplerende arealer på eksisterende tomt. Nybygg bestriider dagens vernebetingelser, men man samler virksomheten på Engen 1. Snøhetta ble engasjert til å utarbeide en mulighetsstudie for dette alternativet.</i></p> <p><i>Mulighetsstudien resulterte i et langt og smalt bygg nordøst for den eksisterende bygningen med ett plan under terreng og 4-5 etasjer over terreng. Bygget ligger i enden av aksen fra lille Lundegårdsvann, gjennom festplassen og øvre Ole Bulls Plass. Denne aksen er et prominent historisk byplangrep som vil kunne bli ytterligere forsterket med et supplerende bygg.</i></p>
Alternativ 6	<p><i>Hvis man ikke får lempet på fredningsbestemmelserne, kan man se på en løsning hvor man reduserer romprogrammet og antall scener for å få plass til sentrale teaterfunksjoner i eksisterende bygg. Redusert aktivitetsnivå er ikke omhandlet i KVUen, vi definerer dette som et Alternativ 6.</i></p> <p><i>Alternativet ble ikke utredet grunnet signaler fra KUD om ikke å nedskalere dagens teatertilbud.</i></p>

KS1-rapportens alternativanalyse omfatter et nullplussalternativ og ytterligere tre konseptuelle alternativer. KS1 rapporten anbefalte alternativ 5 hvor lokalisering av sentrale funksjoner løses med et tilbygg i umiddelbar nærhet til Engen 1. Det anbefalte alternativet (alternativ 5) er i strid med gjeldende fredningsbestemmelser. De øvrige konseptuelle alternativene innebærer etablering av en større grad av støttearealer lokalisert i sentrum, men ikke nødvendigvis i umiddelbar nærhet til Engen 1.

1.4 FAKTAGRUNNLAG OM DNS

Generelt:

- De siste årene har teatret årlig hatt om lag 140 000 besøkende.
- 800 forestillinger og arrangementer.
- 2013: 31 ulike produksjoner.
- 80% av samlet billettkapasitet blir solgt ut.
- 160 ansatte, 130 årsverk.
- Statstilskuddet er viktigste finansieringskilde og staten bidrar med omtrent 79 % av teatrets årlige inntekter.
- Staten eier 2/3 av aksjene i DNS, øvrige eies av Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune.
- Hovedbygningen på Engen 1 har tre scener med et bredt og variert teatertilbud.
- Bygningen eies av AS Bergens Teater og Det Dramatiske Selskab, og DNS er leietaker i medhold av en leiekontrakt fra 1962. Leiekontrakten er under reforhandling.
- Det er etablert fire eksterne lokaler som benyttes til prøver, billettsalg og lager.
- Bygningen har i dag 3 scener, med til sammen 790 seter:

Store scene:

- 450 sitteplasser innenfor et begrenset areal.
- Restaurert i 2001 og fremstår i hovedsak godt bevart.

- Klassisk teatersal med stor takhøyde. Innvendig tak er rikt utsmykket
- Stolene i salen er foreldet
- Svakheter på bakscenen og i teatrets tekniske utrustning (plassmangel og tilstand).
- Krevende logistikk begrenser muligheter for å utvikle teatret videre.

Lille scene:

- 90 plasser
- Ligger i et tilbygg fra 1967
- Mindre oppsettinger, blant annet for barn og unge
- Enkelt rom med begrensede fasiliteter.
- Dårlige adkomstmuligheter

Teaterkjelleren:

- 250 plasser
- Etablert i 1982 som «Black box»,
- Bukes i større grad enn store scene til moderne oppsettinger.
- Begrenset adkomst for publikum
- Lav takhøyde påvirker inneklima
- Begrensede arealer vanskelig gjør effektiv drift og nyskapning

2 MULIGHETSTUDIEN

2.1 SUPPLERENDE ANALYSE

Den Nationale Scene har mottatt et tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe Veiten 3 som ligger i umiddelbar nærhet til Engen 1. Oppdragsdepartementene har derfor bestilt et tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten. Alternativet med bruk av arealene i Veiten 3 betegnes alternativ 7.

Utarbeidelse av en mulighetsstudie for alternativ 7 inngår i tilleggsoppdraget og Snøhetta Arkitekter ble engasjert basert på følgende mandat:

Det skal utredes i hvilken grad en kombinasjon av bruk av Engen 1 og Veiten 3 kan dekke arealbehovet i et fremtidsrettet konsept samtidig som man skåner mellomliggende parkområde mest mulig. Et moderniseringsprosjekt må innebære en løsning som er funksjonelt hensiktsmessig i et langtidsperspektiv. Kritisk funksjonalitet er knyttet til adkomstforhold for inn- og uttransport og for publikum. Det må søkes en optimalisering av konseptet slik at kritisk funksjonelle premisser blir fulgt.

Mulighetsstudien fra Snøhetta legges ved i sin helhet i BILAG 2 og presenteres også kort i det påfølgende.

2.2 ALTERNATIV 7 – VEITEN 3

2.2.1 MULIGHETSSTUDIEN

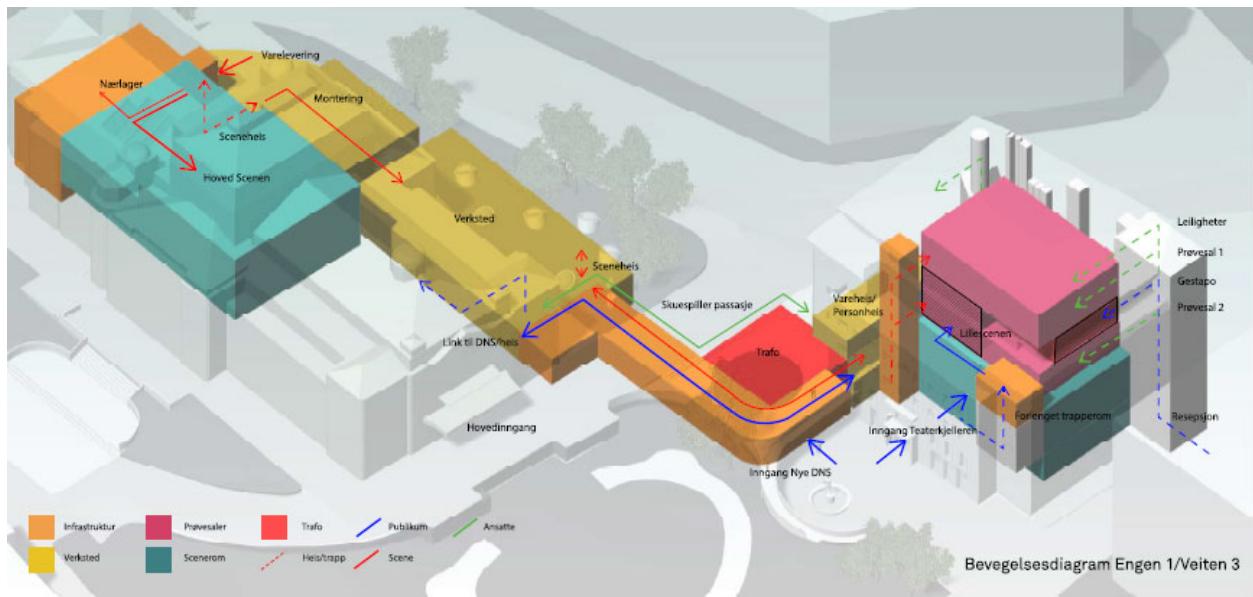
Vedlagte mulighetsstudie skisserer hvordan Engen 1 og Veiten 3 kan knyttes sammen til ett felles anlegg. Sammenkoblingen mellom Engen 1 og Veiten 3 skjer under bakken med inngang direkte fra Ole Bulls Plass. Denne inngangen vil ligge i enden av aksen fra lille Lundegårdsvann, gjennom festplassen og Ole Bulls Plass. Denne aksen er et prominent historisk byplangrep og den nye inngangen vil forsterke denne aksens betydning. Inngangen blir synlig fra krysset mellom aksene Johanneskirken-fisketorget og Lille Lundegårdsvann Engen. Dette er en svært folkerik og sentral del av byen.



Figur 1 Engen 1 og Veiten 3 til høyre

Ved å samlokalisere sentrale funksjoner i Veiten 3 oppnås sentraliserte og åpne publikumssoner i

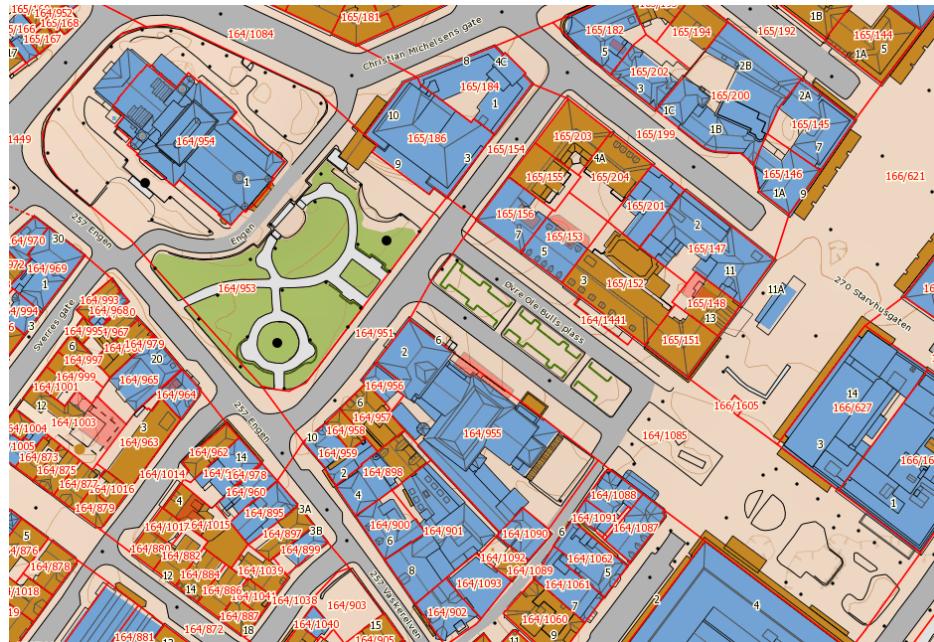
direkte tilknytning til Engen 1. Det etableres tilknytningspunkter mellom Engen 1 og Veiten 3, slik at internlogistikken ivaretas.



Figur 2 Bevegelsesdiagram

2.2.2 PLASSERING AV VEITEN 3 I BYPLANEN

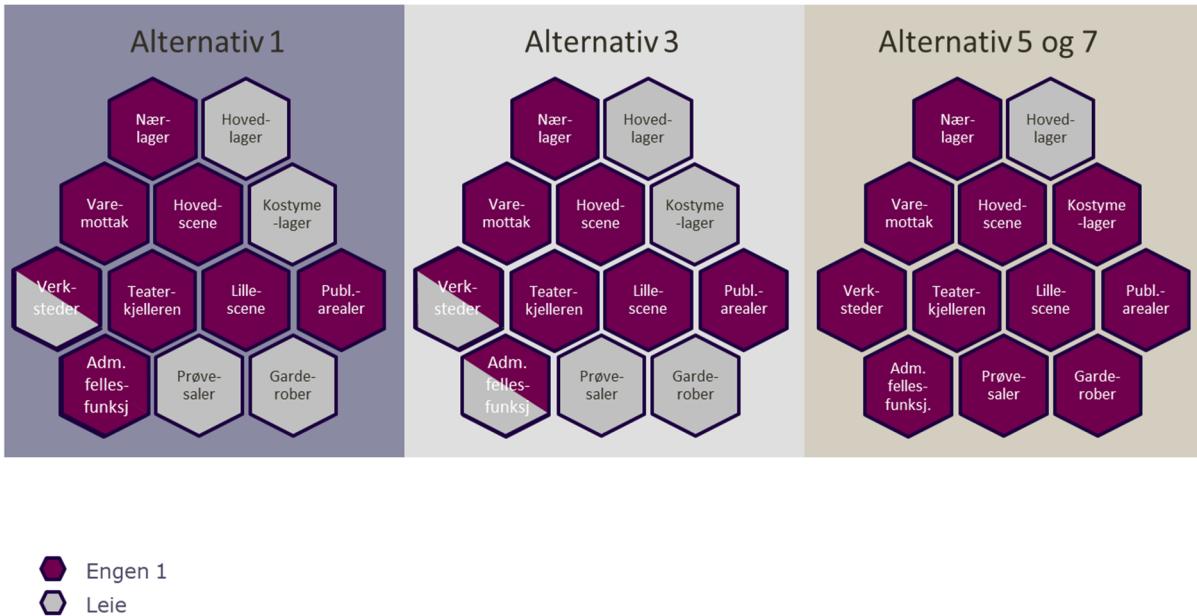
Veiten 3 ligger med direkte adkomst fra Ole Bulls plass som ligger i aksen fra lille Lundegårdsvann og opp til Engen 1.



Figur 3 Plassering i byplanen

2.3 LOKALISERING AV FUNKSJONER

Vi legger KVUens romprogram til grunn. Det som primært skiller alternativene er lokalisering av funksjoner. Figur 4 illustrerer hvilke funksjoner som blir på Engen 1 og hvilke som må leies. Deling av administrasjon og fellesfunksjoner skiller Alternativ 1 og 3. Alternativ 5 og 7 samler alle funksjonene unntatt hovedlagerfunksjoner på Engen 1 og Veiten 3 (alt. 7).

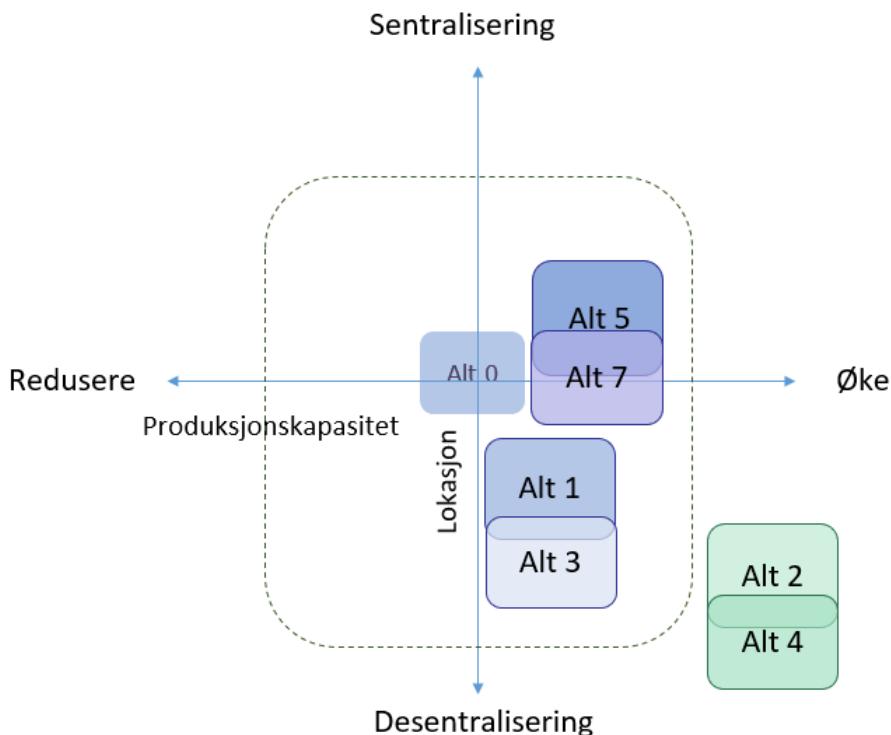


Figur 4 Lokalisering av funksjoner.

2.4 UTNYTTELSE AV MULIGHETSROM

Utnyttelse av mulighetsrommet er illustrert innenfor det stiplede området i Figur 5 Alternativ 2 og 4. Inngår ikke i videre mulighetsrom, da vi ikke ser en analyse som støtter et behov for økt antall scener.

Alternativ 7 plasserer seg svært likt alternativ 5 i mulighetsrommet slik det fremgår av figuren nedenfor.



Figur 5 Utnyttelse av mulighetsrommet.

2.5 VURDERING AV KRAVOPPNÅELSE

Kravoppnåelse for alternativt 7 er vurdert basert på de samme krav som i KS1 rapporten. Dette omfatter krav fra KVU og to supplerende krav fra KS1 rapporten⁵.

Følgende fargekoder er benyttet i vurderingen av hvert krav:

Grønn: Kravet vil med stor sannsynlighet være tilfredsstilt.

Gult: Det er usikkert om kravet vil bli tilfredsstilt, eller kravet er delvis dekket.

Rødt: Kravet vil med stor sannsynlighet ikke være tilfredsstilt.

Oppgradering/ombygging/tilbygg må hensynta gjeldende vernebestemmelser (fredningsvedtak), i dialog med vernemyndighetene: Kun Alternativ 0+ og Alternativ 3, med funksjonsforbedringer innenfor dagens arealer, tilfredsstiller dette kravet. Alternativ 1 bestriider fredningsvedtaket med utbygging under bakken, mens Alternativ 5 bestriider fredningsvedtaket med utvidelse i parken. For alternativ 7 er kravet delvis dekket. Alternativet bestriider ikke fredningsvedtaket på samme måte som alternativ 5, men alternativet medfører utbygging under bakken i parken i tilknytning til varemottak. Deler av muren og to trær som er fredet må flyttes for å få etabler nytt varemottak direkte fra gaten og ikke gjennom parken slik som i dag.

DNS' Store Scene med bakscene må være fleksibel og muliggjøre flere parallelle oppsetninger, både mht. plass og lydsmitte: Søyler og bærende vegger i magasin og bakrom på Store Scene vil være likt i alle alternativene (opsjon), og er derfor vurdert gult da kravet er delvis dekket.

Tilstrekkelig arealer og gode arbeidsforhold i henhold til DNS' virksomhet: Sett fra de ansattes ståsted innenfor hvert enkelt fagfelt, vil man for eksempel i verkstedet få tilstrekkelig med arealer og gode arbeidsforhold også i leide lokaler, men en utvidelse tilpasset virksomhetens krav vil gi mer optimale løsninger. Alternativ 1 og 3 er derfor vurdert at man delvis dekker kravet, men at man med stor

⁵ Se kap. 4.4 i KS1 rapporten for ytterligere detaljer.

sannsynlighet vil dekke kravet i Alternativ 5 og 7.

Samlokalisering av sentrale funksjoner: Tilleggsanalysens mandat var å samlokalisere sentrale funksjoner ved Engen 1, og kravet vil med stor sannsynlighet være tilfredsstilt for Alternativ 5 og 7. Kravet blir ikke tilfredsstilt i Alternativ 1 og 3, som er desentraliserte løsninger hvor flere av de sentrale funksjonene flyttes bort fra Engen 1.

Godt lokaliserte og dimensjonerte publikumsfunksjoner: I dagens teater er publikumsfunksjoner spredt i bygget, for eksempel den Lillescenen. Plassering av publikumssoner i bygget, bør lokalisere på en god måte slik at kvaliteten på den totale publikumsopplevelsen blir bedre. Smien i kjellerplan, er foreslått som mottakelsesrom i Alternativ 1 og ny Lillescene i Alternativ 3. Alternativ 5 gir mer publikumsvennlig arealer med billettsalg/butikk/cafe, og åpner opp teatret mot byen. Alternativ 7 gir enda mer publikumsvennlige arealer (både kvalitatitt og kvantitatitt), med billettsalg/butikk/cafe og direkte inngang fra Ole Bulls plass. Teaterkjelleren flyttes til eksisterende hovedscene i Veiten 3 med direkte inngang fra Ole Bulls plass. Mottakelsesrom i 2. etasje og undervisningslokaler i 3. etasje gir gode muligheter for servering og annen publikumsrettet aktivitet.

Konklusjon

Alternativene 0+, 1, 3 og 5 har alle minst ett krav som med stor sannsynlighet ikke vil bli tilfredsstilt og angitt med rødt. Alternativ 7 tilfredsstiller delvis krav til fredningsbestemmelser. I den tidligere KS1-gjennomgangen ble alternativ 0+, 1, 3 og 5 tatt med videre i alternativanalysen. I denne supplerende analysen tas alternativ 7 med videre, og sammenstilles med de øvrige alternativene.

Tabell 2 Vurdering av kravoppnåelse KVU.

Krav fra KVU	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt. 7
Eksisterende bygg skal benyttes til DNS' virksomhet					
Minimum tre scener av ulike størrelser og utforming					
Eksisterende bygningsmasse skal istandsettes og vedlikeholdes slik at de kulturhistoriske verdier ivaretas.					
Oppgradering/ombygging/tilbygg må hensynta gjeldende vernebestemmelser (fredningsvedtak), i dialog med vernemyndighetene					
Tilgjengelighet for alle, så langt det er mulig innenfor gitte rammer (UU)					
DNS' Store Scene med bakscene må være fleksibel og muliggjøre flere parallelle oppsetninger, både mht. plass og lydsmitte					
Tilstrekkelig arealer og gode arbeidsforhold i henhold til DNS' virksomhet					

Tabell 3 Vurdering av kravoppnåelse - supplerende krav.

Supplerende krav	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt 7
Samlokalisering av sentrale funksjoner					
Godt lokaliserte og dimensjonerte publikumsfunksjoner					

2.6 ALTERNATIVER VI TAR MED OSS INN I ALTERNATIVANALYSEN

I KVUen har man vurdert seks alternativer, og i den opprinnelige KS1 rapporten ble det vurdert to alternativer til. I denne supplerende analysen har vi vurdert ett ytterligere alternativ, alternativ 7.

Alt. 0	<ul style="list-style-type: none">•Videreføring av dagens situasjon med et vedlikeholdsnivå som fører til ytterligere forfall.
Alt. 0+	<ul style="list-style-type: none">•Nødvendig vedlikehold, reperasjon og utskiftninger ved Engen 1.
Alt. 1	<ul style="list-style-type: none">•Utvidelse Engen 1, tre scener.•Støttearealer i sentrum og sentrumsnære verksteder
Alt. 2	<ul style="list-style-type: none">•Utvidelse Engen 1, tre scener.•Støttearealer i sentrum og sentrumsnære verksteder.•Ny fjerde scene i trinn 2.
Alt. 3	<ul style="list-style-type: none">•Funksjonsforbedringer innenfor dagens arealer på Engen 1, tre scener.•Støttearealer i sentrum og sentrumsnære verksteder.
Alt. 4	<ul style="list-style-type: none">•Ombygging på Engen 1, to scener.•Støttearealer i sentrum og sentrumsnære verksteder.•Ny fjerde scene og Lille Scene i nytt teatersenter.
Alt. 5	<ul style="list-style-type: none">•Samlokalisering av sentrale funksjoner ved Engen 1.
Alt. 6	<ul style="list-style-type: none">•Redusere romprogram og reduksjon til to scener
Alt. 7	<ul style="list-style-type: none">•Ombygging av Veiten 3 og noe utvidelse under bakken.

Figur 6 Alternativer vi tar med oss inn i alternativanalysen.

Vi viderefører fem alternativer i alternativanalysen. Dette er de fire alternativene fra KS1 rapporten samt alternativ 7. Alternativ 0 ser vi som uaktuelt i et kulturminnevernperspektiv. I tillegg løser dette alternativet ikke det prosjektutløsende behovet vedrørende plassmangel. Begrunnelsen for å ikke videreføre Alternativ 2 og 4 er at analysen av etterspørselsbasert behov ikke underbygger et behov for økt antall scener. Alternativ 6 er ikke utredet.

Felles for alternativ 0+, 1, 3, 5 og 7 er at man benytter seg av det samme aktivitetsnivå for å støtte teatervirksomheten rundt en hovedscene og to biscener.

3 ALTERNATIVANALYSEN

3.1 HVA KVALITETSSIKRINGEN OMFATTER

Rammeavtalen for kvalitetssikringen sier følgende om alternativanalysen i KVU:

Med bakgrunn i de foregående kapitler og i særdeleshet det identifiserte mulighetsrommet, skal det foreligge en alternativanalyse som skal inneholde Nullalternativet og minst to andre konseptuelt ulike alternativer.

For alle alternativer skal det være angitt resultatmål (innhold, kostnad og tid), usikkerhet og finansieringsplan, herunder tilpasning til forventede budsjettrammer. Alternativene skal være bearbeidet i en samfunnsøkonomisk analyse.

Leverandøren skal vurdere om de oppgitte alternativer fanger opp de konseptuelle aspekter som anses mest interessante og realistiske innenfor det identifiserte mulighetsrommet. Det skal videre vurderes i hvilken grad de oppgitte alternativer tilfredsstiller kravene i det forutgående kravdokumentet.

Leverandøren skal vurdere avhengigheter og grensesnitt mot andre prosjekter for hvert enkelt alternativ.

3.2 VÅR USIKKERHETSANALYSE

I dette kapitlet presenterer vi vår usikkerhetsanalyse av alternativene 0+, 1, 3, 5 og 7. Det er gjennomført usikkerhetsanalyse etter samme mønster som ved KS2 for investeringskostnadene knyttet til hvert enkelt alternativ, men tilpasset det presisjonsnivå som foreligger.

I KVU er det i Vedlegg 12 – Prissatte effekter og usikkerhet presentert s-kurve og forventningsverdier, samt beskrivelser av hver kostnadsposts usikkerhet. Det er også gjort betraktninger av usikkerhet i driftskostnader og –inntekter.

3.2.1 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER FOR ANALYSEN

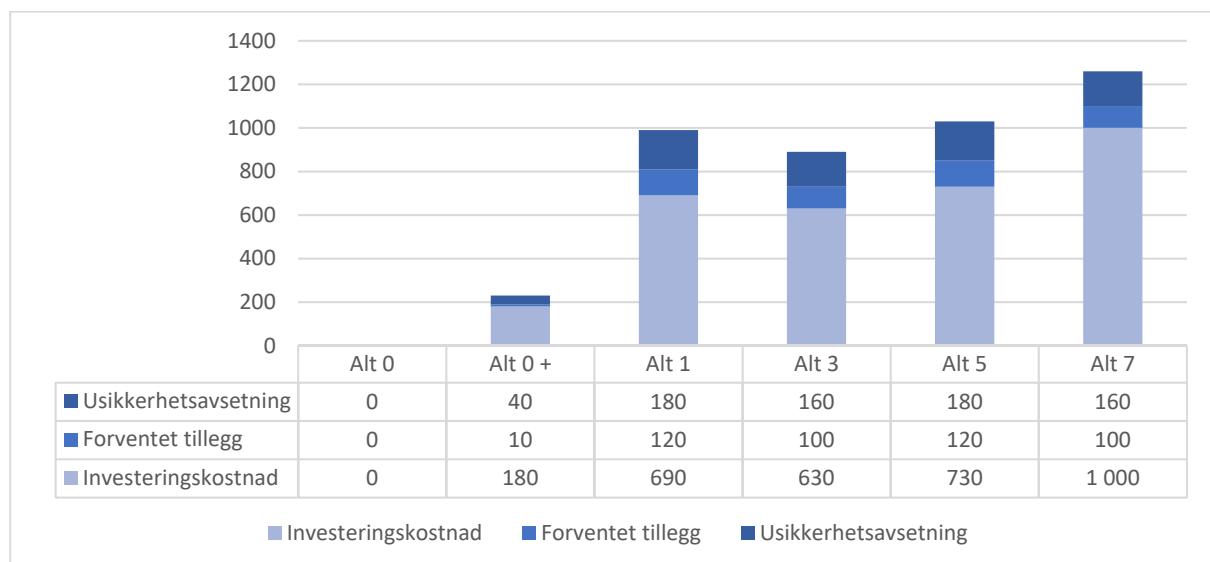
Følgende forutsetninger er lagt til grunn for usikkerhetsanalyse:

- Usikkerhetsvurdering av prosjektet tar utgangspunkt i foreliggende informasjon på analysetidspunktet.
- Basisestimat er hentet fra kalkylen i KVUens vedlegg 2 – Kalkyledokument – innspill til KVU av Statsbygg, og vedlegg 12 – Prissatte effekter og usikkerhet. For alle vurderte alternativ er det gjort analyser av alle kostnadspostene. Endringer i forhold til KVU er spesifisert.
- Beregningene av driftskostnader og –inntekter i KVUen er utført av DNS, og disse benyttes i analysen.
- Kostnadene fra KVU er en blanding av prisnivå 2014 og 2015. Disse er justert til prisnivå 2016. For at alternativ 7 skal være sammenlignbart med de øvrige alternativene har vi valgt å presentere resultatene i 2016-kroner. Investeringskostnadene for alternativ 7 er derfor direkte sammenlignbart med tallene i KS1 rapporten. I den samfunnsøkonomiske analysen i kapittel 4.5 er tallene som presenteres justert til 2018-kroner og beregnet etter gjeldende rundskriv fra Finansdepartementet.
- P50 og P85 er inkludert mva.
- Enhetsprisene inneholder uspesifiserte kostnader, byggherrekostnader, riggkostnader og mva. Byggherrekostnader og riggkostnader er satt til henholdsvis 20 % og 17 % for samtlige alternativ.
- Usikkerhetsanalysen er basert på en statistisk modell av hvert enkelt alternativ og benytter Monte Carlo-simulering.

- For beregning av forventningsverdier til samfunnsøkonomisk analyse er det benyttet bayesiansk statistikk med Gamma 10-fordeling.
- Forutsetter at Bergen kommune stiller Engen 1 vederlagsfritt til disposisjon for utvidelse.
- Kostnad knyttet til kjøp av Veiten 3 er basert på tilbud fra Veiten 3 AS til DNS datert 26. april 2018.
- I mulighetsstudien fra Snøhetta er det tegnet inn leiligheter i 6. etasje på et areal på ca. 420 m². Ombygging av dette arealet inngår ikke i vurderingene og kostnadstallene i dette addendumet.

3.2.2 DELKONKLUSJON USIKKERHETSANALYSE

Figur 7 viser en sammenstilling av basisestimatet, forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for alle alternativene.



Figur 7 Styrings- og kostnadsramme for alternativene.

3.2.3 BASISKALKYLE

Tabell 4 inneholder en sammenligning av investeringskostnadene⁶ i for alternativ 0+, 1, 3, 5 og 7. Vedlegg 3 inneholder mer detaljerte beskrivelser av investeringskostnadene. For sammenstilling av kostnadene i KVU har vi benyttet Statsbygg og KVUs tall fra henholdsvis vedlegg 2 og 12 i KVU. For å synliggjøre forskjellene har vi benyttet samme navn på postene som KVU.

⁶ Tallene for alternativene 0+, 1, 3 og 5 er de samme som i KS1 rapporten.

Tabell 4 Investeringskostnader (mill. kr, inkl. mva.)

	Alt 0+		Alt 1		Alt 3		Alt 5	Alt 7
Kostnadspost	KVU	KS1	KVU	KS1	KVU	KS1	KS1	KS1
Byggekostnader	141	110	308	246	228	181	390	411
Inventar og utstyr	62	66	270	270	270	270	300	300
Rehabilitering eksterne lokaler	0	0	0	135	0	133	0	0
Kjøp av Veiten 3	0	0	0	0	0	0	0	250
Øvrige investeringeskostnader	0	0	48	41	48	41	41	41
Investeringeskostnad	203	176	626	692	546	625	731	1 002
Investeringeskostnad (Avrundet)	200	180	630	690	550	630	730	1 000

Byggekostnader

KVU benytter overslagene fra Statsbygg som innspill i beregningen av byggekostnader. Kostnadene består av Rehabilitering av Engen 1 i henhold til teknisk tilstandsanalyse, funksjonsendring i henhold til romprogram og utbygging ved Engen 1 i henhold til beskrivelsen av alternativene. Samtlige byggekostnader i KVU er inklusive rigg og drift (ca. 30 %) og byggherrekostnader (ca. 35 %).

Vi mener kostnadene for rigg og drift og byggherrekostnader er vurdert for høyt, og har derfor lagt inn 17 % rigg og drift og 20 % byggherrekostnader på samtlige alternativer. Totalt sett ender vi opp på en lavere kalkyle for byggekostnader enn KVU.

Ved Alternativ 5 er det nybygg på Engen 1 som gjør at byggekostnadene er høyere enn for alternativ 0+, 1 og 3. Det nye bygget utformes i henhold til mulighetsstudien av Snøhetta fra 2016. Det er forutsatt at bygningens fasade skal være et signalbygg, men ellers med normal standard innvendig.

Kvadratmeterprisen for hele bygget antas totalt sett å være lavere enn ved utbygging under bakken (Alt 1).

Alternativ 7 omfatter en totalrehabilitering av Veiten 3, og noe utbygging av arealer til verksteder under bakken i Engen 1 i tråd med mulighetsstudie⁷ fra Snøhetta datert 9.8.2018 (se BILAG 2).

Totalrehabilitering vil innebære at lokalene i Veiten 3 vil fremstå med tilnærmet samme kvalitet som nybygg i alternativ 5. Arealet som totalrehabiliteres er marginalt høyere enn arealet for nybygg i alternativ 5. Til sammen medfører dette en marginalt høyere byggekostnad enn den vi ser i alternativ 5. Kjøp av Veiten 3 medfører også en betydelig kostnad. Tomten der nybygget i alternativ 5 skal plasseres eies allerede av teateret, og alternativ 5 innebærer derfor ingen tomtekostnad. Alternativ 7 har dermed høyest investeringeskostnad.

I skissene av alternativene vedlagt i KVU er det på bakscenen fjernet bærende søyler og vegger. Vi kan ikke se at dette er omtalt i prosjekt- og investeringeskostnadene, og stiller spørsmål ved hvilke vurderinger som er gjort for dette. Vi har ikke medtatt kostnader for fjerning av søyler.

Inventar og utstyr

BlueNode har laget en detaljert inventar- og utstyrsliste som er underlag for posten Inventar og utstyr. KVU antar at bygningsmessige følgekostnader av utstyrslisten vil koste det samme som utstyret, det vil si en dobling av kostnadene i listen til BlueNode. Det opplyses i KVU at følgekostnadene er inklusive rigg,

⁷ I mulighetsstudien fra Snøhetta er det tegnet inn leiligheter i 6. etasje på et areal på ca 420 m2. Ombygging av dette arealet inngår ikke i vurderingene og kostnadstellene i dette addendumet.

drift og byggherrekostnader.

Vi mener kostnadene for inventar og utstyr på én side er detaljert beregnet, mens doblingen på grunn av bygningsmessige følgekostnader er svært usikker. Sistnevnte behandles derfor særskilt i usikkerhetsanalysen.

Kostnadene for inventar og utstyr i Alternativ 0+ er økt etter KVU fordi vi mener det ikke er medtatt kostnader for nye stoler i KVU estimat.

Alternativ 5 og 7 har noe høyere kostnader for inventar og utstyr på grunn av økt areal og nye funksjoner.

Rehabilitering eksterne lokaler

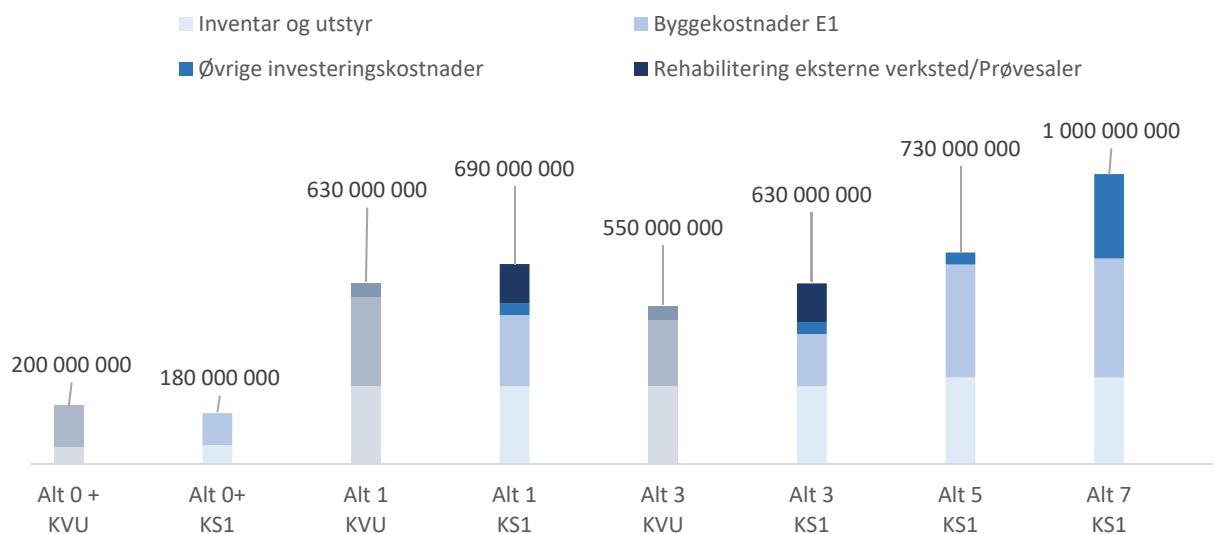
Statsbygg har i Vedlegg 2 i KVU beregnet kostnader for rehabilitering/ombygging eksterne lokaler. I Vedlegg 12 i KVU blir ikke kostnadene tatt med videre, begrunnet med at kostnadene for rehabilitering av eksterne lokaler vil bakes inn i leiekostnadene.

Vi mener rehabiliteringen må hensynstas. Derfor har vi medtatt kostnader for rehabilitering/ombygging av formålsbygg som prøvesaler og verksteder. Vi er imidlertid enig med KVU i at lagerlokaler ikke trenger rehabilitering.

Øvrige investeringskostnader

Øvrige investeringskostnader består av Sparte driftskostnader i byggeperioden, Tapte inntekter i byggeperioden, Flyttekostnader, Leie av erstatningslokaler i byggeperioden og Prosjektutviklingskostnader. I KVU er dette angitt som årlige beløp i byggeperioden.

Vi har benyttet samme tall som i KVU, men prosjektutviklingskostnader er flyttet til byggherrekostnader under henholdsvis Byggekostnader og Inventar og utstyr. I Figur 8 ser vi at øvrige investeringskostnader i alternativ 7 er langt høyere enn i de øvrige alternativene. Dette skyldes at kostnader til kjøp av Veiten 3 er inkludert i de øvrige investeringskostnadene. Kostnader til kjøp av Veiten 3 drøftes nærmere i kapittel 4.3.3.



Figur 8 Sammenligning av alternativene fra KVU og KS1.

3.2.4 USIKKERHETSFAKTORER

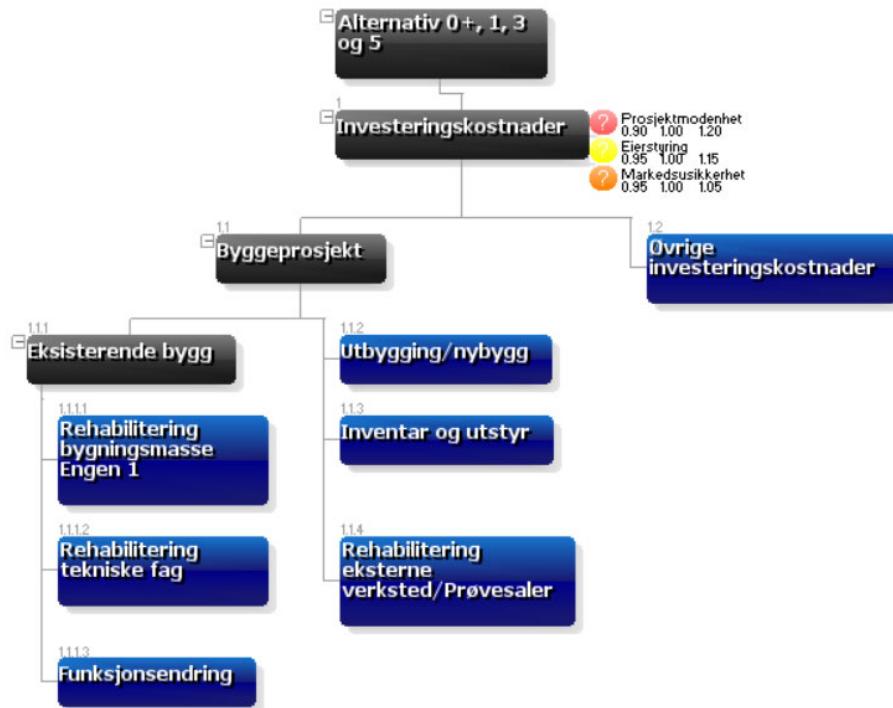
Tabell 5 viser en oversikt over de viktigste usikkerhetsfaktorene avdekket i usikkerhetsanalysen. Disse usikkerhetene er gjennomgående for alle alternativer, unntatt Alternativ 0 som ikke omfatter noen investeringer. Alle faktorene ligger på topp i prosjektnedbryningsstrukturen (PNS) og vil derfor påvirke samtlige prosjektkostnader. PNS brukt i usikkerhetsanalysene framgår av Figur 8 .

Tabell 5 Usikkerhetsfaktorer.

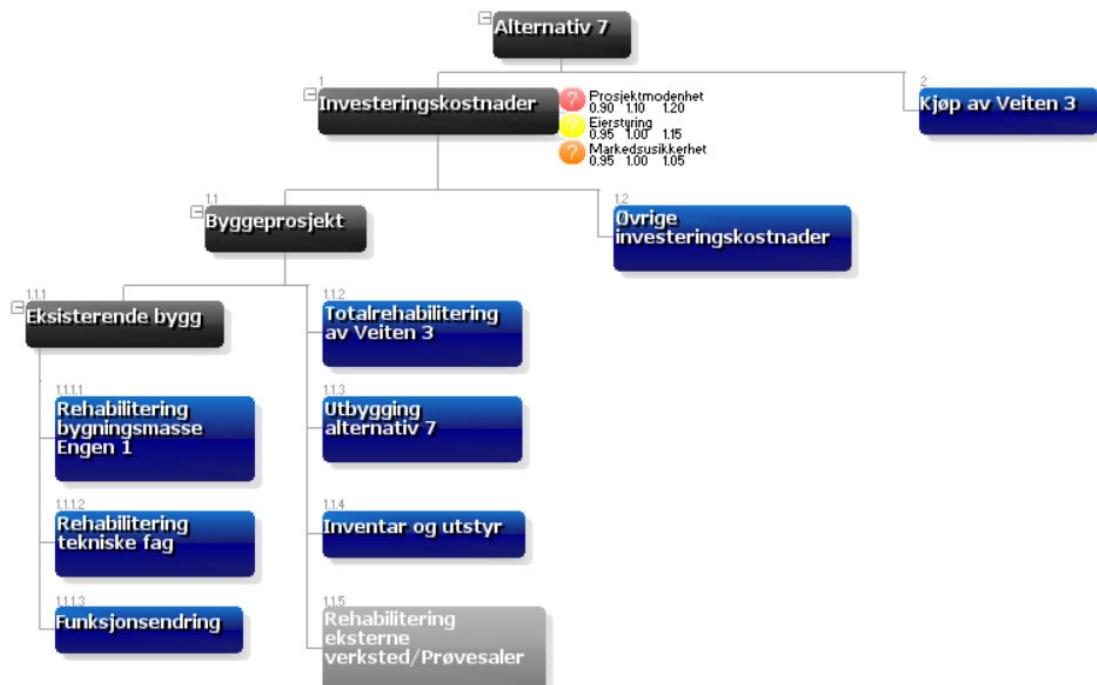
Usikkerhetsfaktor	Beskrivelse
Prosjektmodenhet	Konsekvensen av lav detaljeringsgrad i prosjektet og uavklarte løsninger på så tidlig stadi. Omfatter også usikkerhet rundt relevante nøkkeltall. Også usikkerhet knyttet til avgrensningen av de arealene det skal gjøres noe med og hoveddelen som skal stå urørt.
Eierstyring	Kostnadskonsekvensen av KUDs styring av kostnad og fremdrift i prosjektet og deres gjennomføringsstrategi. Dette omfatter kompetanse, kapasitet og erfaring. Inkluderer usikkerhet knyttet til tiltakssekvensen i prosjektet og den påvirkningen gjennomføringen av disse tiltakene kan ha på kostnaden til prosjektet. Prosjektet krever sterkt eierstyring. Usikkerhetsfaktoren kan påvirke kostnaden i positiv retning ved tidlig fastleggelse av en god prosjektleder som legger til rette for god målstyring og effektiv prioritering innen de gitte rammene.
Marked og kontraktstrategi	Den ikke-systematiske markedsusikkerhet uttrykker det lokale og kontraktspesifikke prisnivået relativt til det generelle nivået som er gitt ved byggekostnadsindeks. Markedsfaktoren tar for seg usikkerheten i markedet fra i dag (etter analysen) til siste anskaffelse i prosjektet er gjort. Den innebærer usikkerhet knyttet til eksempelvis antall tilbydere i området, andre store prosjekter i området og kontraktstrategi.

3.2.5 PROSJEKTNEDBRYTNINGSSTRUKTUR

Figur 9 og Figur 10 viser prosjektnedbrytningsstrukturen for de ulike alternativene. Figur 9 gjelder for alternativ 0+, 1, 3 og 5, og Figur 10 gjelder for alternativ 7.



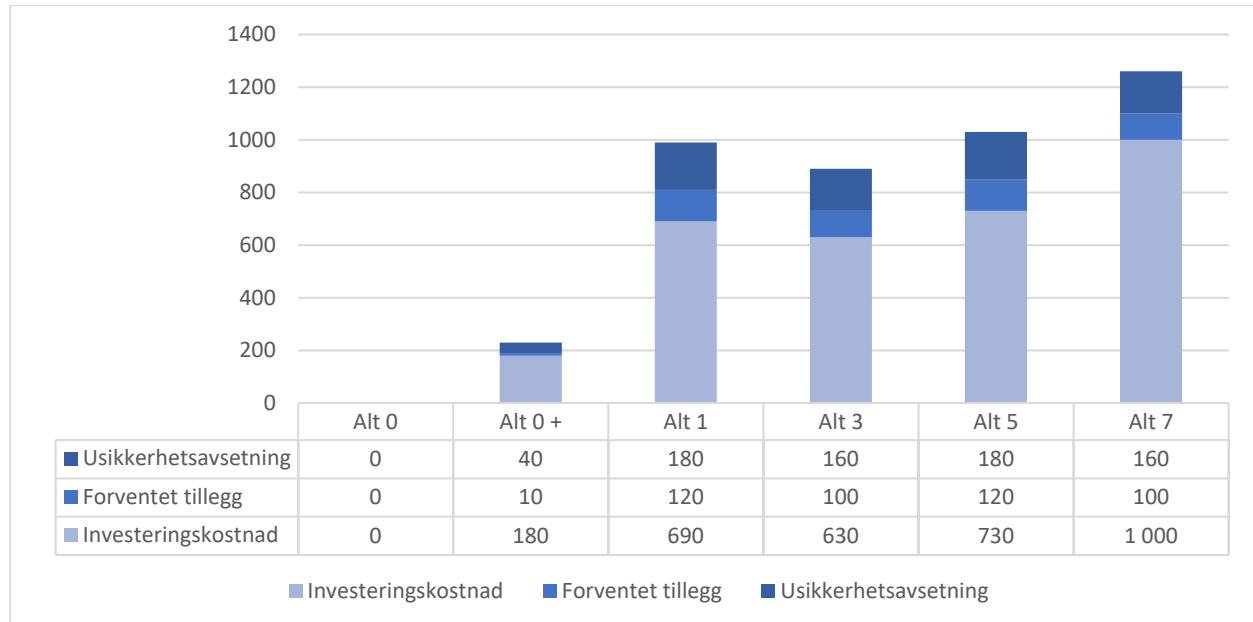
Figur 9 Prosjektnedbrytningsstruktur for alternativ 0+, 1, 3 og 5.



Figur 10 PNS for alternativ 7.

3.2.6 RESULTAT

Resultatene av usikkerhetsanalysen av investeringskostnadene er vist i Tabell 6. Usikkerhetsanalysen er utført etter samme mønster som KS2, men tilpasset det presisjonsnivå som kan forventes for forstudiestadiet. Figur 11 illustrerer en sammenstilling av basisestimatet, forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for alle alternativene.



Figur 11 Styrings- og kostnadsramme for alternativene.

Den største kostnadsusikkerhet for alternativene fra KVU er knyttet til rehabilitering av eksterne verksteder og prøvesaler. Usikkerheten er knyttet til mangel på referanseprosjekter, samt beliggenhet og tilstand av realiserbare lokaler. For Alternativ 5 er den største kostnadsusikkerheten knyttet til utvidelsen. For dette alternativet er også mangel på gode referanseprosjekter gjeldende. Alternativet forutsetter en tillatelse til nybygg som bryter med deler av fredningsbestemmelsene. Det er ikke lagt til ytterlig usikkerhet knyttet til dette. For alternativ 7 er de største usikkerhetene knyttet til omfanget av totalrehabiliteringen av Veiten 3 samt utbygging av verksteder under bakken. Det knyttes også stor usikkerhet til kjøpspris for Veiten 3.

Tabell 6 Resultater for alle vurderte alternativer (2016 mill kr, inkl. mva.)

Alternativ	0 +		1		3		5		7	
Investeringskostnader	180		690		630		730		1 000	
Forventet tillegg	10	6 %	120	17 %	100	16 %	120	16 %	90	9 %
P50	190		810		730		850		1 100	
Forventningsverdi	190		830		740		870		1 100	
Usikkerhetsavsetning	40	21 %	180	22 %	160	22 %	180	21 %	170	15 %
Kostnadsramme P85	230		990		890		1030		1 260	

Alternativ 0 er uten investeringer utover DNS' vedlikeholdsbudsjett og det er derfor ikke utført en usikkerhetsanalyse av dette alternativet.

Alternativ 0+ skiller seg ut som det alternativet med klart lavest forventningsverdi for investering med en kostnad på 180 mill. kr. Dette alternativet har også lavest forventet tillegg, ettersom det kun

inkluderer opprustning av tak og fasader, samt mest nødvendig oppgradering av teatertekniske og bygningsmessige tiltak som gir lav estimatusikkerhet.

Alternativ 1 innebærer et lite tilbygg under bakken på Engen 1, samt noe leie av formålsbygg. Det er knyttet relativt stor usikkerhet til dette arbeidet. I tillegg er det knyttet usikkerhet til rehabilitering av eksterne leielokaler.

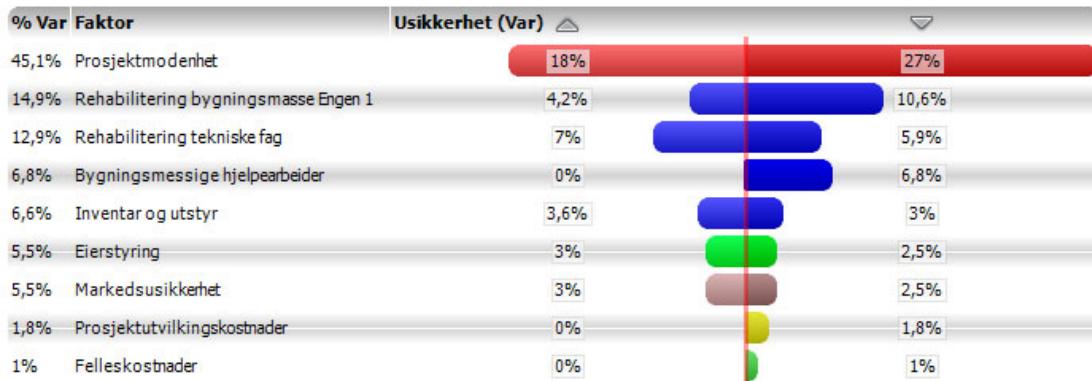
Alternativ 3 omfatter rehabilitering og oppgradering av Engen 1 og en stor del leie av formålsbygg. Usikkerheten i dette alternativet består derfor hovedsakelig av usikkerhet i pris og omfang av rehabilitering av leielokalene. Som i alternativ 1 er det også knyttet utsikkerhet til beliggenheten og beskaffenheten av disse lokalene.

Alternativ 5 har en noe høyere investeringskostnad enn alternativ 0 +, 1 og 3. Dette skyldes at alternativet inkluderer en utvidelse i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på Engen 1. Den største usikkerheten i dette alternativet er koblet til omfang og pris, samt bygging av utvidelsen.

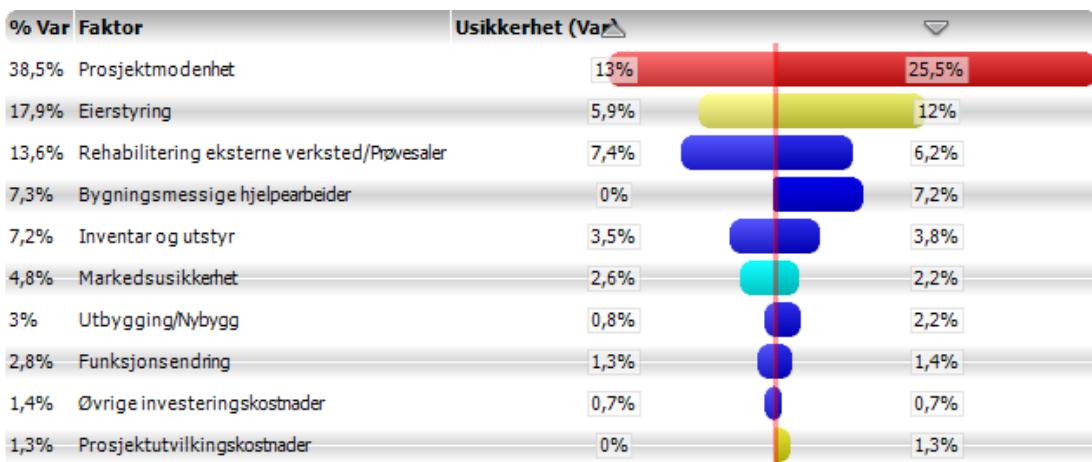
Alternativ 7 har høyere investeringskostnader enn de andre alternativene. Dette skyldes at alternativet omfatter kjøp av Veiten 3 samt totalrehabilitering av bygget. Alternativet omfatter også utvidelse under bakken av eksisterende bygningsmasse på Engen 1. Den største usikkerheten i dette alternativet knyttes til hvor omfattende ombygningen/rehabiliteringen av Veiten 3 vil være.

3.2.7 USIKKERHETSPROFIL

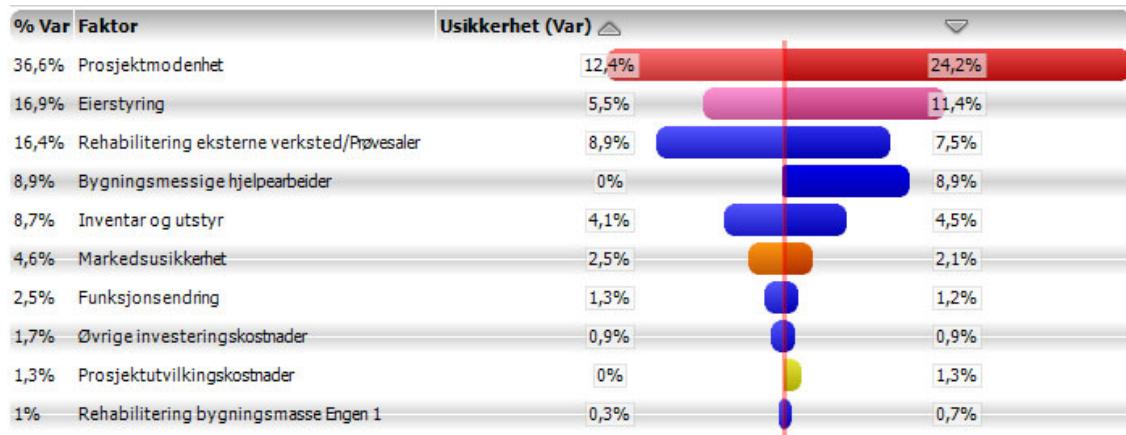
Basert på usikkerhetsfaktorenes innvirkning på prosjektets kostnad samt kostnadselementenes estimatusikkerhet, beregnes et tornadodiagram. Tornadodiagrammene for alternativene vises i de følgende figurene.



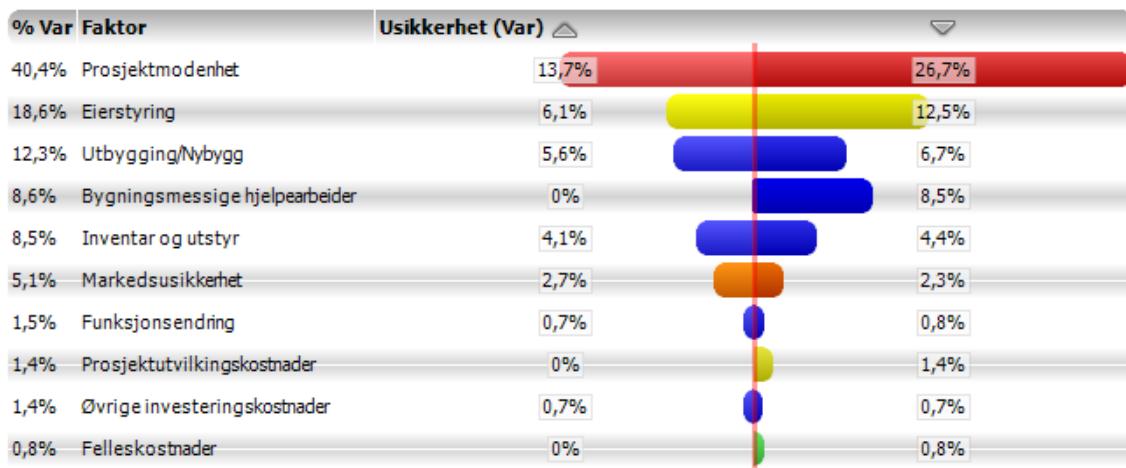
Figur 12 Tornadodiagram for alternativ 0+.



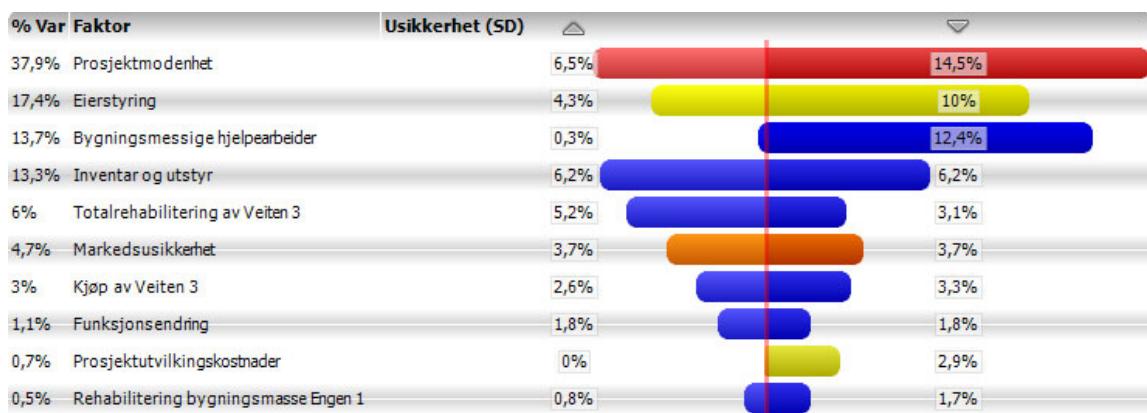
Figur 13 Tornadodiagram Alternativ 1



Figur 14 Tornadodiagram Alternativ 3



Figur 15 Tornadodiagram Alternativ 5



Figur 16 Tornadodiagram Alternativ 7

Tornadodiagrammene viser at det er prosjektmodenhet og eierstyring som er de mest framtredende usikkerhetene for alle alternativ 1, 3, 5 og 7. For å styre prosjektet på en kostnadseffektiv måte er det viktig å utnytte mulighetene og unngå truslene som tornadodiagrammene viser. Prosjektet bør ha størst fokus på de usikkerhetene som gir størst utslag i tornadodiagrammene. Ved å ta hensyn til suksessfaktorene og fallgruvene identifisert i usikkerhetsfaktorer vil prosjektet kunne best mulig utnytte muligheter og unngå trusler. Usikkerhetsprofilen viser at prosjektets modenhet og modell for eierstyring må prioriteres høyest i det videre arbeidet.

3.3 DRIFTSKOSTNADER OG -INNTEKTER

Tabell 7 illustrerer driftskostnader slik vi ser det for alternativ 0, 0+, 1, 3, 5 og 7. Vedlegg 4 inneholder mer detaljerte beskrivelser. Som inndata til oversikten har vi benyttet KVUs tall fra vedlegg 12.

Tabell 7 Driftskostnader inkl. mva.

Alle kostnader i mill. kr.	Alternativ 0	Alternativ 0+	Alternativ 1	Alternativ 3	Alternativ 5	Alternativ 7
FDVU-kostnader	10,2	10,2	12,5	11,9	13,5	14,2
Leiekostnader	3	3	8,8	9,2	1,7	1,7
Årsverk	78,48	78,48	77,94	77,94	77,39	77,39
Produksjonskostnader	31	31	31	31	31	31
Transport	0,15	0,15	0,25	0,25	0,15	0,15
Årlige driftskostnader	122,8	122,8	130,5	130,2	123,7	124,4

FDVU-kostnader

FDVU-kostnader knyttet til eksisterende bygg, leielokaler og utvidelse. For eksisterende bygg og leielokaler er det benyttet samme kvadratmeterpris som i KU. Det antas at FDVU-kostnadene knyttet til utvidelse vil være noe lavere grunnet reduserte energiutgifter sammenlignet med eksisterende bygg.

Siden alternativ 1 og 5 begge har nybygg som konsept, vil det bli økt eiet areal og dermed økt FDVU-kostnad.

Leiekostnader

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for leiekostnader

- Det antas at leiekontraktene for lager videreføres med samme leie for alle alternativ.
- Privat leie av prøvesaler og verksteder leies til kvadratmeterpris som angitt i KU (2 200 kr/m²)

Alternativ 0 og 0+ viderefører samme leiekontrakter som i dag til en totalkost på 3 mill. kr per år.

Årsverk

Dagens situasjon er 144 årsverk á kr 545 000. KU antar at man kan spare ett årsverk for både alternativ 1 og 3. Vi benytter samme tall, men mener sparepotensialet for alternativ 5 og 7 er større på grunn av samlokaliseringen. Dermed sparer man to årsverk ved alternativ 5. og 7

Produksjonskostnader

KU antar en økning i produksjonskostnader på 2 mill. kr per år fra alternativ 0. Vi kan ikke se grunnlag for å mene at noen av alternativene medfører en økning i produksjonskostnader, og viderefører dermed dagens kostnader for samtlige alternativ.

Transport

DNS har opplyst om at dagens transportkostnader er kr 150 000, og KU anslår en økning på kr 100 000 ved alternativ 1 og 3. Grunnet samlokaliseringen antas alternativ 5 og 7 å ha samme transportkostnader som i dag.

Driftsinntekter

Tabell 8 illustrerer driftsinntekter pr. alternativ. Vi har ikke sett grunn til å endre driftsinntektene fra KU. Siden KU i flere av postene kun viser endring i forhold til dagens situasjon har vi heller ikke oversikt over totalt årlige driftsinntekter. Alternativ 5 antas å få de samme driftsinntektene som alternativ 1 og 3. Det antas at alternativ 7 får noe høyere driftsinntekter. Dette begrunnes med at DNS får mer publikumsarealer i Veiten 3 på plan 1, 2 og 3 ut mot Ole Bulls plass. Dette innebærer økt areal

som kan disponeres til arrangement og utleie enn for de øvrige alternativene.

Tabell 8 Driftsinntekter inkl. mva.

Alle kostnader i mill. kr.	Alternativ 0	Alternativ 0+	Alternativ 1	Alternativ 3	Alternativ 5	Alternativ 7
Billettinntekter	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Sponsorinntekter og andre tilskudd	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Formidlingsinntekter	0,2	0,2	0,45	0,45	0,45	0,45
Andre inntekter	3,5	3,5	4,0	4,0	4,0	4,5
Årlige driftsinntekter	26,2	26,2	26,95	26,95	26,95	27,45

3.4 VÅR SAMFUNNSØKONOMISKE ANALYSE

Vi følger samme hovedstruktur for den samfunnsøkonomiske analysen som den KVU og KS1-rapporten har fulgt, og som er vel innarbeidet. Først tallfestes virkningene av de ulike alternativene så langt det er forsvarlig. Dernest foretas en kvalitativ vurdering av virkninger som det ikke er forsvarlig å tallfeste med sikte på å si noe om i hvilken grad de ulike alternativene er opphav til virkninger som har ulik samfunnsmessig betydning. Til sist vurderes gjennomgangen av tallfestede og ikke-prissatte virkninger for de ulike alternativene under ett, slik at vi kan rangere dem ut fra samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

Når prosjekter som rehabilitering og oppgradering av DNS skal kalkuleres, er det verdien på ressursene som settes inn for å få gjennomført prosjektet, som det er lettest å sette tall på. Gevinstene er gjerne mer diffuse og vanskelige å tallfeste.

Kostnadene for bruk av ressurser i form av arbeidsinnsats, investeringer i bygning og utstyr og kjøp av tjenester i den forbindelse, er i KVUen estimert ut fra markedspriser. Vi kan ikke se at det er noe ved selve prosjektet eller for situasjonen det vil bli gjennomført i, som tilsier at disse markedsprisene bør korrigeres for å tallfeste verdien av ressursoppofrelser i samfunnsøkonomisk forstand.

På inntektssiden i det samfunnsøkonomiske regnskapet har KVUen regnet inn anslag på salg av billetter til teaterforestillinger, samt inntekter fra utleie av lokaler, fra salg av programmer og profilartikler og fra annen formidlingsaktivitet. Vi er enig i at dette er gevinster å ta hensyn til, og at de kan tallfestes. Disse inntektene er svært små sammenliknet med kostnadene til investering og drift i de ulike alternativene. Vi har derfor ikke sett det som formålstjenlig å prioritere ressurser for å rendyrke hvor stor del av teaterets forventede inntektsendringer som faktisk er å regne som inntekter i samfunnsøkonomisk forstand, men har inkludert dem i sin helhet i den samfunnsøkonomiske analysen.

Teaterets verdi kan imidlertid være større enn disse inntektene fordi den samlede betalingsvilligheten til publikum for å gjøre bruk av teaterets tjenester ventelig er større enn det de faktisk betaler for opplevelsene de får. Teateret skaper et privat konsumentoverskudd som det må tas hensyn til i den samfunnsøkonomiske analysen, og som for øvrig reflekteres i omfattende offentlig støtte til driften av DNS. Det foreligger imidlertid ikke noe datagrunnlag som gjør det forsvarlig å tallfeste verdien av dette konsumentoverskuddet og hvordan det kan variere mellom alternativene. Vi inkluderer det derfor i drøftingen av ikke-prissatte virkninger.

3.4.1 TALLFESTING AV SAMFUNNSØKONOMISKE VIRKNINGER

Vi følger standard fremgangsmåte for å tallfeste de samfunnsøkonomiske virkningene av de ulike alternativene for rehabilitering og oppgradering av DNS:

- Utgangspunktet er forventningsverdien på estimerte markedspriser målt i prisnivået i 2018. I KS1-rapporten ble det brukt 2016-verdier, og KVUen brukte prisnivået i 2015.
- Vi analyserer en driftsperiode på 50 år, slik som i KVUen.
- Siden kostnader og inntekter er fordelt over en tidsperiode på 50 år, har vi realprisjustert poster med stort innslag av lønnskostnader i samsvar med det som anbefales i veilederen for samfunnsøkonomisk analyse⁸. I tråd med Meld. St. 29 (2016–2017) *Perspektivmeldingen 2017*, er det lagt til grunn en årlig BNP-vekst pr. innbygger på 0,8%. Vi gjør en slik korreksjon for lønnskostnader og kostnader til forvaltning, vedlikehold og drift (FDVU). I KS1-rapporten ble det benyttet BNP-vekst pr. innbygger på 1,3% fra *Perspektivmeldingen 2013*. I KVUen er det ingen realprisjustering.
- Leiepriser på lokaler i sentrum og sentrumsnært, som typisk er eksempler på knapphetsgoder, er også realprisjustert fordi de må forventes å øke raskere enn den allmenne prisstigningen. Det finnes imidlertid ingen solide holdepunkter for å anslå forventet realprisvekst på eiendom.⁹ Vi har derfor valgt å ta utgangspunkt i realveksten i BNP pr. innbygger og dessuten å teste hvor følsomme resultatene i den samfunnsøkonomiske analysen er for denne antakelsen. I KVUen er det ikke gjort en slik realprisjustering.
- Markedsprisene som skal inngå i den samfunnsøkonomiske analysen, skal ikke inkludere merverdiavgift¹⁰, og markedsprisene korrigeres for dette.
- Tomt med adresse Engen 1 til utvidelse i Alternativ 1, Alternativ 5 og Alternativ 7 antas ikke å ha noen alternativverdi. Lokalene i utvidelsen antas heller ikke å ha noen alternativ anvendelse enn teaterformål. Kjøp av bygg og tomt med adresse Veiten 3 i Alternativ 7 inngår som en prissatt investeringskostnad, i henhold til markedspris.
- Kostnader og gevinst frem i tid neddiskonteres til et basisår, slik at nåverdien kan sammenliknes mellom de alternative konseptene. Vi benytter diskonteringssatsen for prosjekter som har normal risiko for samfunnet, dvs. 4% de første 40 årene og 3,0 % for den resterende analyseperioden, på samme måte som i KS1-rapporten.
- I KVUen er nåverdi beregnet med 2015 som basisår. KS1-rapporten benyttes 2016 som basisår, og i denne tilleggsrapporten benyttes 2018 som basisår.
- Det tas hensyn til at tiltaket må skatteinansieres. I samsvar med veilederen, og som i KVUen, regnes skatteinansieringskostnaden å være 20% av nettokostnaden for hvert alternativ.

Tabell 9 sammenfatter virkningene som vi mener det er forsvarlig å tallfeste i samfunnsøkonomisk analyse. Tallene i tabellen er forventningsverdier som er hentet fra vår gjennomgang av overslag og usikkerhet for de ulike alternativene. Tabellen viser hvor mye de ulike alternativene avviker fra Nullalternativet. Et minustall viser at kostnadene øker, eller at inntektene reduseres, sammenliknet med Nullalternativet. Et plusstall viser tilsvarende lavere kostnader eller høyere inntekter.

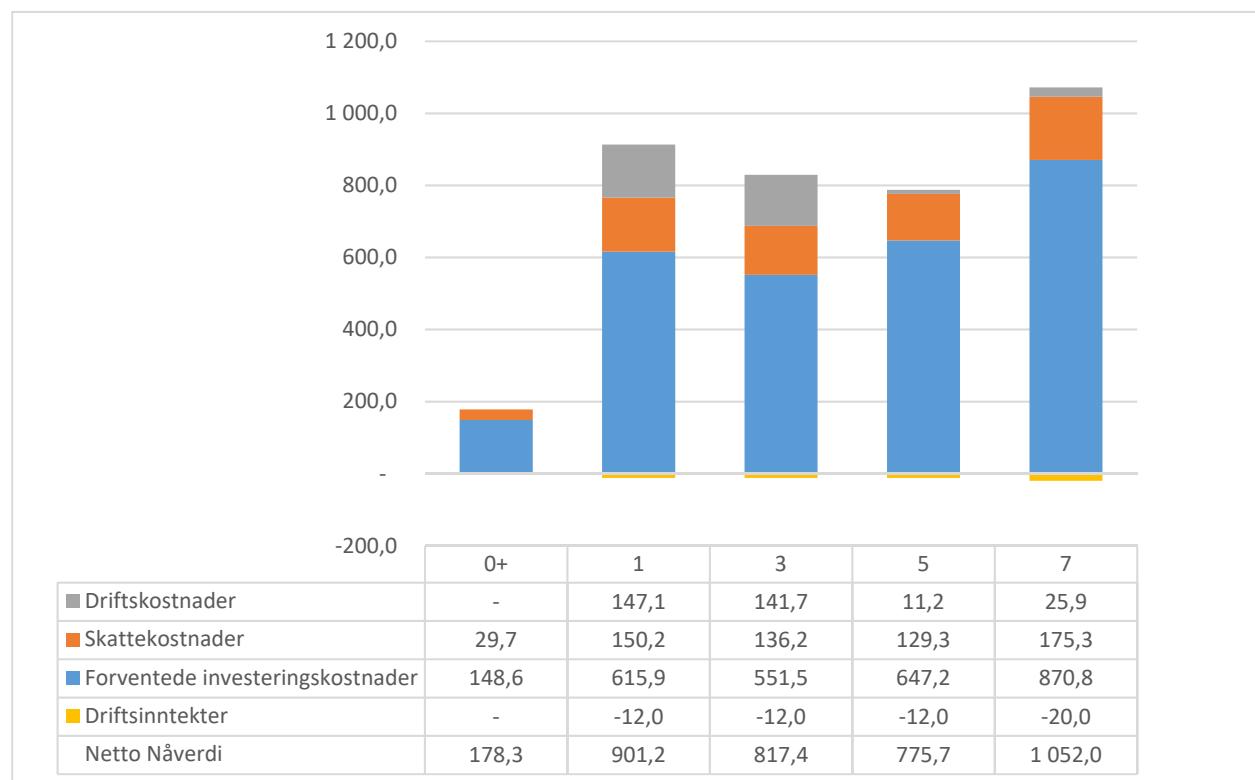
⁸ Se kap. 3.4.6 i Direktoratet for økonomistyring, Veileder i samfunns-økonomiske analyser, Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS, 2014

⁹ De siste 200 årene har det vært en betydelig realprisvekst på boliger, se Øyvind Eitrheim og Solveig K. Erlandsen, «House price indices for Norway 1819-2003» kap. 9 i Øyvind Eitrheim, Jan T. Klovland og Jan F. Qvigstad (red.) Historical Monetary Statistics for Norway 1819-2003, Norges Banks Skriftserie Occasional Papers No. 35, 2004. Men realprisveksten har langt fra vært jevn. Den steg kraftig frem mot 1900, og varierte deretter uten noen klar trendvekst frem mot rundt 1980 da realprisen igjen nådde nivået fra rundt 1900. Beregning av gjennomsnittlig årlig realprisvekst er derfor meget sensitiv for hvilket basisår som velges.

¹⁰ Se veilederen til Direktoratet for økonomistyring s. 73 hvor det fremgår at den samfunnsøkonomiske analysen skal operere med priser eksklusiv toll og merverdiavgift.

Tabell 9 Tallfestede samfunnsøkonomiske virkninger. Forskjeller i nåverdi fra Nullalternativet. Mill. 2018-kroner med 2018 som basisår.

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Forventede investeringskostnader		-148.6	-615.9	-551.5	-647.2	-870.8
<i>Felleskostnader utbygging</i>		-13.7	-45.5	-39.8	-48.3	-50.2
<i>Rehabilitering og funksjonsendring bygg/teknisk Engen 1</i>		-60.6	-99.5	-95.7	-90.0	-90.0
<i>Utvidelse/nybygg/rehabilitering Veiten 3</i>		-	-29.4	-	-117.5	-128.9
<i>Inventar og utstyr</i>		-24.4	-103.3	-103.3	-114.7	-114.7
<i>Bygningsmessige arbeider inventar og utstyr</i>		-17.6	-67.3	-67.3	-74.9	-74.9
<i>Tilrettelegging eksterne lokaler</i>		-	-73.0	-72.0	-	-
<i>Prosjektutvikling og kjøp av Veiten 3 m.m.</i>		-18.6	-92.9	-85.3	-96.6	-331.6
<i>Forventet tillegg</i>		-13.7	-105.2	-88.1	-105.2	-80.5
Skattekostnader		-29.7	-150.2	-136.2	-129.3	-175.3
Driftskostnader		-	-147.1	-141.7	-11.2	-25.9
FDVU		-	-45.7	-33.0	-63.2	-77.9
Leie av lokaler		-	-112.8	-120.1	25.4	25.4
Årsverk		-	13.2	13.2	26.6	26.6
Produksjonskostnader		-	-	-	-	-
Transport		-	-1.8	-1.8	-	-
Driftsinntekter		-	12.0	12.0	12.0	20.0
Nåverdi nettonytte	-	-178.3	-901.2	-817.4	-775.7	-1 052.0
Rangering	1	2	5	4	3	6



Figur 17 Tallfestede samfunnsøkonomiske virkninger. Figuren illustrerer det samme som tabell 9.

Alle alternativene innebærer samfunnsøkonomiske kostnader som er høyere enn i nullalternativet. Nullalternativet er imidlertid kun en målestokk og representerer derfor ikke noen løsning på prosjektutløsende behov. Alternativene gir få prissatte samfunnsøkonomiske gevinster, men har

betydelige ikke-prissatte gevinstene. Alternativ 0+ kommer tilsynelatende best ut, med unntak av nullalternativet. Men i og med at dette er et alternativ hvor man utsetter beslutningen om å finne frem til en mer varig løsning for oppgradering av teaterbygningen og teknisk utstyr for å legge til rette for teaterdrift, er ikke dette alternativet i sin nåværende form sammenlignbart med de andre alternative løsningsforslagene. Ytterligere utbedringstiltak må derfor inkluderes, eller det må godtgjøres at andre og potensielt mer ønskede muligheter kan åpne seg ved å vente for at det skal kunne sammenliknes det med de andre alternativene.

Når det gjelder alternativene 1, 3, 5 og 7, er det alternativ 5 som fremstår som det beste og alternativ 7 som er det dyreste alternativet. Alternativ 7 og 5 har de høyeste investeringskostnadene.

Driftskostnadene blir imidlertid vesentlig lavere enn for alternativene 1 og 3. Det skyldes først og fremst at det blir mindre behov for å leie eksterne lokaler, noe som resulterer i at eksterne leiekostnader blir betraktelig redusert.

Netto samfunnsøkonomisk kostnad er høyest for alternativ 7 og lavest for alternativ 0, 0+ og utbyggingsalternativ 5. Denne rangeringen er robust for endringer i forutsetningene om analyseperiode og realprisjusteringen av leiepriser:

- Det har ingen betydning om analyseperioden reduseres fra 50 til 40 år. Det styrker de to «leiealternativene», alternativ 1 og 3, relativt til alternativ 5 og 7, men endrer ikke rangeringen.
- Det har heller ingen betydning for rangeringen om leieprisene ikke realprisjusteres. «Leiealternativene», alternativ 1 og 3, blir mest påvirket og får noe reduserte samfunnsøkonomiske nettokostnader, mens utbyggingsalternativene 5 og 7 framstår som litt dyrere målt opp mot nullalternativet. Tilsvarende vil 2% realprisvekst på leie, som er høyere enn de antatte 1,3% i basisberegningene, gjøre utbyggingsalternativene noe mer attraktive enn leiealternativene.
- Rangeringen av alternativene endres heller ikke om vi antar at det ikke er prisvekst for kostnader til forvaltning, vedlikehold og drift (FDVU). De samfunnsøkonomiske nettokostnadene, målt som endringer i kostnader i forhold til nullalternativet, går noe ned for både «leiealternativene» 1 og 3 og utbyggingsalternativene 5 og 7. Den relative effekten er sterkest for alternativ 5 og 7.

Et forhold som vi ikke har trukket inn, er eventuell restverdi av utvidelsen i alternativ 5 og alternativ 7, som i mindre grad vil være relevant for alternativ 1. Restverdien i alternativ 5 og 7 vil være større enn i alternativ 1, og alternativene ville styrkes relativt til alternativ 3.

Alt i alt er vi derfor trygge på at Alternativ 5 er å regne som det beste når tallfestede virkninger skal legges til grunn, mens alternativ 7 har høyest kostnader. Alternativ 3 fremstår som gunstigere enn alternativ 1. Endelig rangering av alternativene må imidlertid også ta hensyn til nyttevirkninger av investeringsalternativene, som i all hovedsak ikke er prissatt.

3.4.2 IKKE-PRISSATTE VIRKNINGER

De virkningene av investeringsalternativene som ikke kan tallfestes i kroneverdi vurderes kvalitativt som ikke-prissatte virkninger. Gjennomgangen av de ikke-prissatte virkningene tar utgangspunkt i hva som er hovedelementene i de foreslalte løsningene for å rehabiliterere og å oppgradere Den Nationale Scene, og hvordan de ulike løsningsforslagene varierer i så henseende. Dernest må vi beskrive virkningene som ikke lar seg prissette, før virkningene kan systematiseres og vektes.

Forskjeller mellom de alternative løsningene for å rehabiliterere og oppgradere DNS

Vi mener at tiltakene som er skissert for å rehabiliterere og oppgradere DNS, med fordel kan gruppertes i fire hovedelementer, som gir ulike typer virkninger som kan tillegges verdi i den samfunnsøkonomiske analysen:

1. **Rehabilitering av tak og fasader på hovedbygningen:** Tiltaket ivaretar teaterbygningen Den Nationale Scene for nye generasjoner, noe som har kulturhistorisk verdi. For det ene ivaretas en

bygning som er arkitektonisk spesiell. Viktig er også at bygningen er et materielt uttrykk for en lang nasjonal teaterhistorie som har forbindelseslinjer til Henrik Ibsens tidlige karriere som sceneinstruktør, og til Bjørnstjerne Bjørnson. For Bergen har bygningen og teateret dessuten en sentral plass i bybildet, som vil bli videreført.

2. **Oppgradering av teaterteknisk utstyr:** Oppgradert teaterteknisk utstyr gjør det enklere å sette opp og ta av forestillinger på kort varsel, og det blir enklere å flytte produksjoner mellom de ulike scenene. Det kan gi høyere publikumstall. Ytterligere verdier kan i tillegg skapes ved at det blir mulig å gjennomføre mer teknisk krevende oppsetninger, som kan bidra til å utvide mangfoldet i teaterets repertoar, og som gir rom for også å kunne tilby forestillinger med ganske spektakulære elementer.
3. **Bygningsmessige endringer for å fremme mer effektiv logistikk rundt teateroppsetningene:** Frigjøring av arealer i hovedbygningen til DNS og ombygginger i eksisterende lokaler legger til rette for bedre logistikk i driften av teateret. Frigjøring av arealer skjer enten ved at større lokaler til prøvesaler, verksteder og/eller lager leies eksternt i sentrum og sentrumsnært, eller ved en utvidelse etableres i tilknytning til hovedbygningen. Det første skaper et større transportbehov og større belastning på bytrafikk og miljø. Mer effektiv logistikk innebærer arbeidsprosesser som bedrer de fysiske arbeidsforholdene for teaterets ansatte. Det er mer uklart om det kan forventes nevneverdige besparelser i kostnader knyttet til produksjon og oppsetning av forestillinger, noe som i tilfelle bør fremkomme som en tallfestet virkning. Uansett innebærer mer effektiv logistikk at det legges ytterligere til rette for å kunne tilby et bredere og mer mangfoldig repertoar av forestillinger.
4. **Bygningsmessige endringer for å utvide og forbedre publikumsarealer:** Utbedring av stoler i hovedsalen bidrar positivt til hvordan publikum opplever teateret og forestillingene som tilbys. Universell utforming bidrar til at større deler av befolkningen kan gjøre bruk av teaterets tjenester. Større og mer hensiktsmessige publikumsarealer skaper dessuten større rom for å tilby flere og bredere publikumsrettede aktiviteter. Dermed kan teateret i større grad bli en arena eller møteplass for åpen og offentlig samtale. Samtidig legges forholdene bedre til rette for formidlingsaktiviteter utover tradisjonelle forestillinger, det være seg for barn, eldre, ulike etniske grupper eller publikum som søker spisskompetanse på et felt innen teater og scenekunst.

Vi finner følgende forskjeller mellom investeringsalternativene for de fire hovedelementene i tiltaket:

Rehabilitering av tak og fasader på hovedbygningen: Det er ingen forskjell på Alternativ 0+ og Alternativene 1, 3, 5 og 7. Alle er å anse som like når de sammenliknes med Nullalternativet.

Oppgradering av teaterteknisk utstyr: Det er ingen forskjell mellom Alternativene 1, 3, 5 og 7. Alle er like sammenliknet med Nullalternativet. Alternativ 0+ har en mindre oppgradering.

Bygningsmessige endringer for å fremme mer effektiv logistikk rundt teateroppsetningene: Alternativ 0+ er identisk med Nullalternativet. De øvrige alternativene varierer i måten dagens logistikkproblemer løses på. Alternativene 1 og 3 har til felles at løsningene innebærer betydelig leie av eksterne lokaler. Alternativ 5 og 7 samler i større grad funksjonene som logistikkoperasjonene skal koble sammen på samme lokasjon som DNS' hovedbygning, eller i tett tilknytning. Alternativ 7 gir en mer effektiv innlastings- og leveringsløsning enn de andre alternativene.

Bygningsmessige endringer for å utvide og forbedre publikumsarealer: Alternativ 0+ legger opp til å utbedre stoler i hovedsalen, men er ellers som Nullalternativet. Alternativ 1, 3, 5 og 7 legger alle opp til universell utforming. Disse alternativene skiller seg imidlertid fra hverandre med tanke på hvordan de mer spesifikt søker å legge til rette for utvidelse og forbedring av publikumsarealene. Alternativ 7 gir noe større og mer funksjonelle publikumsarealer enn alternativ 5, selv om avstanden til noen av teatersalene blir større i alternativ 7 enn alternativ 5. Begge disse alternativene gir en vesentlig forbedring i publikumsarealene i forhold til alternativ 1, 3 og 0+.

Virkninger som ikke er prissatt

Vi vil i vår analyse å fokusere på tre prinsipielt ulike områder for å vurdere betydningen av ikke-prissatte verdier. Det dreier seg om

- Verdier knyttet til å *videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner* som et fellesgode for samfunnet.
- *Bidrag til bymiljø og kulturverdier* som et fellesgode for samfunnet
- Privat nytte som ikke fremkommer av de tallfestede konsekvensene
 - Ikke-prissatte verdier knyttet til *publikumsopplevelser*
 - Verdier som følger av *bedre arbeidsforhold for de ansatte*.

Vi inkluderte ikke samfunnsøkonomisk nytte av *bidrag til bymiljø og kulturverdier* som en ikke-prissatt virkning i KS1-rapporten. Vi erkjente at Alternativ 5, og også Alternativ 1, innebærer utbygging i tilknytning til en vernet bygning og på en lokasjon som også er vernet, men argumenterte med at de fremlagte planer for disse nye bygningene er skjønnsomme i forhold til den vernete hovedbygningen og at det ikke foreligger objektive kriterier for å fastslå om og i hvilken grad et slikt tiltak kan regnes som positiv eller negativ i samfunnsregnskapet. Det er og blir et subjektivt skjønn som må utøves, som vi mente burde være et anliggende for autoritative instanser på politisk nivå å vurdere og avgjøre om eventuelle innvendinger er så tungtveiende at de fremlagte alternativer bør rangeres annerledes enn det analysen kommer frem til. Det har i etterkant av publisering av rapporten vært dialog med vernemyndigheter og offentlig debatt rundt utbyggingsalternativene. Vi mener derfor at vi med grunnlag i det som har skjedd i etterkant av publisering av KS1-rapport kan gjøre ikke-prissatte vurderinger av virkning på bidrag til bymiljø og kulturverdier.

Når det gjelder andre eksterne virkninger, som konsekvenser for miljø, har vi ikke inkludert disse i analysen fordi vi mener virkningene er så små. Miljøvirkningene kan i svært begrenset grad kan sies å trekke i negativ retning for alternativene hvor DNS etablerer virksomhet på flere lokasjoner (Alternativ 1 og 3), men de ulike alternativene skiller seg ikke nevneverdig fra nullalternativet. Disse er derfor ikke inkludert i analysen.

De ikke-prissatte virkningenes samfunnsmessige konsekvens

Omfanget av ikke-prissatte virkninger må vurderes kvalitativt, de kan klassifiseres på en skala fra «liten» til «stor», og de kan være av positiv eller negativ art. Deretter tas det hensyn til den samfunnsmessige betydningen av hvert av områdene som alternativene virker inn på. Områdenes samfunnsmessige betydning kan også klassifiseres på en skala fra «liten» til «stor». Til sist vil en samlet vurdering av virkningenes omfang og betydning få frem i hvilken grad de ulike alternativene har ikke-prissatte konsekvenser for samfunnet som bør tillegges en verdi i den samfunnsøkonomiske analysen.

Tabell 10 sammenfatter i hvilken grad de ulike alternativene for rehabilitering og oppgradering av DNS antas å ha virkninger som må anses å kunne ha samfunnsmessige konsekvenser som det bør tas hensyn til i analysen. I tabellen betegner verdien «0» at alternativet ikke har noen konsekvens som er nevneverdig forskjellig fra nullalternativet. Positive konsekvenser graderes med en til fire pluss, hvor antall pluss angir konsekvensens betydning. Tilsvarende er negative konsekvenser markert med minuser.

Det fremgår at vi vurderer at alternativ 7 og 5 gir størst bidrag til å videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner, at bidrag til publikumsopplevelsene er noe bedre i alternativ 7 enn 5, som igjen er bedre enn alternativ 1 og 3. Dessuten mener vi alternativ 7 gir et positivt nettobidrag til bymiljø og kulturverdier, mens positive effekter av utbygging oppveies av negative effekter på vernede verdier for alternativ 5. Samlet sett vurderes alternativ 1 som bedre enn alternativ 3, men klart dårligere enn 7 og 5. Forskjellene mellom alternativ 1 og 3 er imidlertid ikke veldig store, men de er klart bedre enn alternativ 0+ og nullalternativet. I det følgende redegjør vi nærmere om grunnlaget for våre vurderinger.

Tabell 10 Ikke-prissatte virkningers samfunnsmessige konsekvens. Positive konsekvenser målt som forskjell fra Nullalternativet.

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner		+	++	++	+++	+++
Publikumsopplevelser		0	++	+	+++	++++
Arbeidsforhold for DNS' ansatte		0	+	+	+	+
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		0	0	0	-	0
Rangering	6	5	3	4	2	1

Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner: Virkningene her går på Den Nationale Scene som et livskraftig senter for teaterkunst i bredere forstand enn kun å ivareta en vernet bygning og omliggende parkanlegg. Vi vurderer det slik at nullalternativet, som er sammenlikningsgrunnlaget, vil føre til en gradvis forvitring av hovedbygningen og av infrastrukturen for øvrig for å produsere og sette opp teaterforestillinger. Dermed innebærer nullalternativet at DNS i stadig mindre grad vil evne å videreutvikle DNS' kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner.

Alle de øvrige alternativene innebærer derfor en ganske vesentlig forskjell i form av positive virkninger fra nullalternativet. Alternativ 0+ ivaretar teaterets materielle uttrykk på samme måte som de øvrige alternativene og innebærer en viss forbedring av relevant infrastruktur. Men dette alternativet innebærer ingen forskjell fra nullalternativet når det gjelder tilrettelegging for at DNS også i fremtiden skal være en ledende nasjonal scene som videreutvikler teaterets kulturelle rolle og tradisjoner. De tre andre alternativene, som alle legger til rette for en bredere modernisering av teaterteknisk utstyr, og ombygginger som bedre legger til rette for mangfold og fleksibilitet i teateroppsetningene, bidrar vesentlig mer positivt i så henseende. Vi har vurdert denne virkningen som sterkere i alternativ 7 og 5 fordi virksomheten til DNS da vil bli samlet i tilknytning til Engen 1, hvor hovedbygningen er lokalisert.

Vi vurderer det videre slik at virkningene som beskrives for å videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner må regnes for å ha stor nasjonal betydning.

Alternativene 1, 3, 5 og 7 har alle en betydelig positiv samfunnsmessig konsekvens sammenliknet med nullalternativet. Vi har vurdert alternativ 7 og 5 som å ha en «stor positiv konsekvens», mens Alternativ 1 og 3 har noe mindre konsekvens. Alternativ 0+ har ingen positiv konsekvens sammenliknet med nullalternativet når det gjelder å videreutvikle teaterets rolle og tradisjoner utover å ivareta hovedbygningens eksteriørmessige uttrykk. Vi vurderer derfor den samlede samfunnsmessige konsekvensen av alternativ 0+ på dette området som klart mindre enn for de tre andre alternativene.

Det er mest usikkerhet knyttet til realiseringen av forventet gevinst for Alternativ 1 og 3, da gevinstenes størrelse vil være avhengig av hvor egnede leielokalene vil være til prøvesaler, garderober og verksteder. Dette vil også være avhengig av hvor leielokaler er plassert i forhold til hovedbygget. Det kan også være noe usikkerhet rundt gevinstrealisering i Alternativ 5, om nybygget må tilpasses reguleringskrav slik at det ikke kan utformes slik det er planlagt. Alternativ 7 innebærer lite usikkerhet rundt gevinstrealiseringen.

Publikumsopplevelser: Ikke-prissatte verdier knyttet til publikumsopplevelser henger sammen med at teateret kan skape verdier for publikum og befolkning utover inntektene som teateret inntektsfører fra billetsalg og andre tjenester. Siden priser er gitt, og publikum selv velger om de vil gjøre bruk av tjenestene, er det grunn til å regne med at de samlet sett har et konsumentoverskudd som overstiger de konkrete utleggene de har. Verdien av dette konsumentoverskuddet, dvs. det som er grunnlaget for at publikumsopplevelser også kan drøftes som en ikke-prissatt virkning, øker ventelig med utbedringer av publikumsarealene, med bredde og mangfold i teatertilbudet og andre tjenester knyttet til teateret, med bedre tilrettelegging av infrastruktur (universell utforming) og med større grad av tilpasning av teaterets tjenester for ulike grupper i befolkningen. I og med at kultur må regnes som et inntektselastisk gode, og konsumentoverskuddet av den grunn ventelig vil øke med inntektsutviklingen i samfunnet,

forsterkes verdien av forskjeller i konsumentoverskudd alternativene imellom over tid.

Alle alternativene utenom alternativ 0+ er vesentlig forskjellig fra nullalternativet når det gjelder verdien av det som vil bli skapt av konsumentoverskudd. Virkningen vurderes som noe sterkere i alternativ 7 og 5 når teateret er lokalisert sentralt på ett sted, og fordi det i større grad «åpner» teateret for byens befolkning, sammenlignet med de andre alternativene. Alternativ 7 gir noe større publikumsarealer enn alternativ 5, som åpner for større muligheter til publikumsaktiviteter. Avstanden fra publikumsarealene i Veiten 3 til hovedscenen blir noe større enn i alternativ 5, men vi mener dette har liten betydning. Alternativ 3 fremstår som noe svakere enn alternativ 1, fordi ombygginger i hovedbygningen alene gir mindre rom for tilrettelegging for publikum.

Vi legger til grunn at publikumsopplevelser må regnes for å være av stor samfunnsmessig betydning. Hensikten med et teater er i siste instans å bidra til kvalitativt god og tankevekkende scenekunst slik at publikum og befolkningen har positive opplevelser av virksomheten ved teateret. Den positive konsekvensen må regnes som stor i alternativ 7 og 5. Det følger av det foregående at alternativ 1 og alternativ 3 kommer noe svakere ut. Selv om stoler i hovedsalen gjennomgår en utbedring i alternativ 0+ vil dette alternativet ikke fremstå med noen nevneverdig forskjell fra nullalternativet.

Usikkerhet knyttet til realisering av disse gevinstene er minst for Alternativ 3, som innebærer lite endringer. Alternativ 1 og 7 innebærer en god del ombygging, der regulering og fredningsbestemmelser kan hindre gevinstrealiseringen. Alternativ 5 er imidlertid alternativet som innbærer størst usikkerhet, da dette alternativet innebærer større inngripen i fredet bygning og lokasjon og dermed kan vise seg vanskelig å fullføre som planlagt.

Arbeidsforhold for DNS' ansatte: Alle alternativene utenom alternativ 0+ representerer en vesentlig forbedring sammenliknet med nullalternativet, noe som følger av forbedringer i teknisk utstyr og bygningsmessige rammer som legger forholdene betydelig bedre til rette for utførelsen av arbeidsoppgaver og arbeidsprosesser. Betydningen av bedre arbeidsforhold for DNS' ansatte er selvsagt av stor betydning for teaterets ansatte. I nasjonalt perspektiv må imidlertid betydningen av bedre arbeidsforhold på akkurat Den Nationale Scene anses å være av mindre betydning. Vi regner derfor den positive samfunnsmessige konsekvensen av bedre arbeidsforhold ved DNS for å være av omtrent samme størrelsesorden for alle alternativene. Det er lite usikkerhet rundt de forventede gevinstene.

Bidrag til bymiljø og kulturverdier: Her vurderes samfunnets nytte av investeringskonseptenes bidrag til bymiljø og samfunnets kulturverdier i form av bygg og lokasjon, utover virkninger av DNS som livskraftig senter for teaterkunst i bred forstand. Endringen verdsettes i forhold til en videreføring av dagens situasjon i nullalternativet. Alternativ 5, 7, og også alternativ 1, innebærer utbygging i tilknytning til en vernet bygning og på en lokasjon som også er vernet, og spesielt alternativ 5 vil innebære en del endringer i hovedbygget og lokasjonen som forutsetter endring i vernebestemmelsene. Samtidig vil det kunne være positive nyttevirkninger for bymiljø og kulturverdier av utbyggingene i alternativ 5 og 7, men i mer begrenset grad i alternativ 1.

Alternativ 5 vil gi et nytt kulturygg i tilknytning til hovedbygningen, som kan bli gitt en utforming av høy kvalitet og i respekt for omgivelsene. Dette kan ha en arkitektonisk tilleggsverdi for samfunnet. Vi registrerer imidlertid at debatten i etterkant av KS1-rapporten peker mot at det er sterke motforestillinger mot et nybygg som beskrevet i alternativ 5 og har tolket dette dithen at samfunnets vurdering av verdi av nybygg ikke oppveier for endringer i vernet fasade og vernet lokasjon for hovedbygget. Vi konkluderer dermed på dette stadiet med at nettovirkningen av et sånt nybygg på bidrag til bymiljø og kulturverdier vurderes som svakt negativ. På grunn av verneverdien av bygg og lokasjon har effekten stor nasjonal betydning. Vi mener at alternativ 7 derimot gir et positivt bidrag til bymiljø og kulturverdier i form av to samlokaliserte, tett tilknyttede teaterbygg midt i sentrum, men at dette alternativet innebærer en utbygging som er mer skånsom for det vernede hovedbygget og vernet lokasjon og dermed vil ha lavere negativt bidrag på verneverdier. Vi setter derfor den samlede effekten til null. Igjen gjør verneverdien av bygg og lokasjon at effekten har stor nasjonal betydning. For Alternativ 1 er vår vurdering at nybygget, selv om det er langt mindre enn i alternativ 5, innebærer inngripen i vernet bygg og lokasjon med svak, negativ konsekvens. Vi forventer imidlertid at nybygg i

tilknytning til hovedbygget vil ha begrenset bidrag til bymiljø og kulturverdier, og vår vurdering er at den samlede effekten er svært liten og setter den derfor til null, til tross for at vernet bygg og lokasjon har stor nasjonal betydning.

Vurderingene av bidrag til bymiljø og kulturverdier er kvalitative og blir uunngåelig subjektive, men vi mener det er relativt lite usikkerhet knyttet til både positive og negative konsekvenser av tiltaket, med unntak av alternativ 5. Her er det ikke avklart hvordan utforming av et nybygg vil bli og hvilke arkitektoniske verdier bygget vil ha. Et bygg som har lav kulturverdi vil kunne gi en sterkere negativ konsekvens enn vi her har antatt, mens et signalbygg av høy arkitektonisk kvalitet kan redusere den negative nytteeffekten knyttet til bidrag til bymiljø og kulturverdier.

3.4.3 SAMLET VURDERING AV SAMFUNNSØKONOMISKE VIRKNINGER

Når alternativene skal rangeres ut fra samfunnsøkonomiske betrakninger, må det gjøres etter en samlet vurdering av både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser. Tabell 11 presenterer oversikten over prissatte og ikke-prissatte konsekvenser i den samfunnsøkonomiske analysen for hvert av de fire alternativene som er vurdert.

Tabell 11 Samlet oversikt over tallfestede og ikke-prissatte konsekvenser. Forskjeller fra nullalternativet.

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Forventede investeringskostnader		-148.6	-615.9	-551.5	-647.2	-870.8
Skattekostnader		-29.7	-150.2	-136.2	-129.3	-175.3
Driftskostnader		-	-147.1	-141.7	-11.2	-25.9
Driftsinntekter		-	12.0	12.0	12.0	20.0
Nåverdi nettonytte	-	-178.3	-901.2	-817.4	-775.7	-1052.0
Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner		+	++	++	+++	+++
Publikumsopplevelser		0	++	+	+++	++++
Arbeidsforhold for DNS' ansatte		0	+	+	+	+
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		0	0	0	-	0
Rangering	6	5	4	3	1	2

Når det kun er omfanget av netto samfunnsøkonomiske kostnader som vurderes, fremstår alternativ 0+ som det beste med vesentlig lavere samfunnsøkonomisk nettokostnad enn de tre andre. Som tidligere nevnt er imidlertid ikke alternativ 0+ sammenliknbart med de konkretiserte løsningsforslagene (alternativene 1,3, 5 og 7). Av disse fremstår alternativ 5 som det beste. Når det gjelder ikke-prissatte virkninger vurderer vi det slik at alternativ 7 fremstår som noe bedre enn alternativ 5, som igjen er noe bedre enn alternativ 1 og 3. Alle disse fire fremstår som klart bedre enn alternativ 0+.

Vi ser ikke at det kan være mulige gevinstene som gjør det verdt å vente med beslutningen om hvordan det skal legges til rette for fremtidig drift ved DNS. Derfor betrakter vi ikke Alternativ 0+, et utsettelsesalternativ, som en aktuell løsning. Nullalternativet mener vi også er uaktuelt, da vi mener de prosjektutløsende behovene er betydelige. Dette betyr at vi står igjen med alternativene 1, 3, 5 og 7 som vi vurderer som reelle alternativer. Ut fra rene samfunnsøkonomiske betrakninger, rangerer alternativ 5 høyest, tett fulgt av 7. Alternativ 7 er betydelig dyrere enn alternativ 5, men alternativ 7 har noe høyere positive nyttevirkninger enn alternativ 5. Vi mener de positive nyttevirkningene oppveier noe for de langt høyere netto samfunnsøkonomiske kostnadene for alternativ 7, men ender opp med å rangere alternativ 5 foran 7. Netto samfunnsøkonomiske kostnader for både alternativ 3 og 1 er store, sett i forhold til gevinstene alternativene vil gi. Selv om nettokostnadene er langt høyere for alternativ 7 enn alternativ 1 og 3 er gevinstene også betydelig større. Vi rangerer derfor alternativ 7 høyere enn

alternativ 1 og 3. Vi rangerer dessuten alternativ 3 foran alternativ 1, siden vi mener de små forskjellene i ikke-prissatte gevinster ikke oppveier for forskjellen i netto samfunnsøkonomisk kostnad.

Om alternativ 5 som vi rangerer høyest ikke er realisertbart, vil vi anbefale alternativ 7, som innebærer en utbygging av Den Nationale Scene slik at Engen 1 og Veiten 3 knyttes sammen til et utvidet og framtidsrettet teater som kan ivareta og videreføre DNS' teatertradisjoner.

4 BESLUTNINGSSTRATEGI OG FØRINGER FOR FORPROSJEKTFASEN

KS1-rapportens kapittel 7 inneholder drøfting av føringer for forprosjektfasen som fortsatt er relevante og disse gjentas ikke her.

Denne supplerende analysen viser at det foreligger to alternativer, 5 og 7, som er gjennomførbare og vil kunne gi en løsning som svarer på alle funksjonelle kravene på en tilfredsstillende måte.

Det er imidlertid noen forhold må avklares før man kan treffe et endelig valg.

4.1 KJØPSPRIS VEITEN 3

Tilbuddet fra Veiten 3 AS datert 26.4.2018 inneholder både tilbud om leie av lokalene slik de står og tilbud om kjøp. Vi vurderer det som uaktuelt at DNS leier lokalene slik de står for deretter å foreta en omfattende ombygging og rehabilitering for egen regning for å dekke teaterets behov.

Tilbuddet om kjøp er formulert som følger:

Ved kjøp av huset som det står nå tilbys det en kjøpspris mellom 260-280 millioner kroner avhengig av hvordan salget gjennomføres (aksjesalg eller salg av eiendom).

Vi har vært i kontakt med en næringsmegler i Bergen for å undersøke hva som kan være markedspris for tilsvarende lokaler som Veiten 3. Basert på eksempler på leiepriser og pris på omsatte eiendommer vurderer vi at tilbuds pris er høy og at markedspris for kjøp av Veiten 3 i den bygningsmessige tilstand den har i dag er vesentlig lavere en tilbuds pris.

Analysene i denne rapporten er utført med utgangspunkt i tilbuds pris. Lavere kjøpspris vil slå direkte ut i investeringeskostnaden, og vil medføre lavere samfunnsøkonomisk nettokostnad for alternativ 7. Vesentlig lavere kjøpspris vil uansett ikke påvirke rangeringen av alternativene.

4.2 SAMFUNNSØKONOMI VERSUS ANTIKVARISKE HENSYN.

Begge alternativene krever en dispensasjon eller endring av fredningsbestemmelser når det gjelder parken. Man må derfor veie de samfunnsøkonomiske aspektene opp mot de antikvariske utfordringene.

Alternativ 5 er det åpenbart samfunnsøkonomisk gunstigste og anbefales. Vi antar at Fylkeskonservatoren vil foretrekke alternativ 7 som anses som mindre kontroversielt. Det skal dog anføres at det ikke er godt gjort, som noen hevder, at det er en allmenn lokal oppfatning at alternativ 5 er kontroversielt. Den angeldende delen av parken er i dag mest brukt som en bakgård for teateret og har ingen høy status som «park»-område.

Vi siterer følgende fra KS1-rapporten av 23. januar 2017:

Vi har forståelse for disse merknadene, men mener at det avgjørende må være om i hvilken grad en løsning med alle sentrale teaterfunksjoner lokalisert på Engen 1 (alternativ 5) i bedre grad evner å ivareta kulturminnehensynet til Den Nationale Scene enn en løsning med teaterfunksjoner spredt på flere lokasjoner (alternativ 1-4). Kulturminnehensynet må som helhet omfatte to uatskillelige deler, nemlig så vel bygningen som den iboende teatervirksomheten. I så fall må hensynet til DNS sin mulighet til å forvalte sitt samfunnsoppdrag «på beste vis» bli avgjørende, ref. teatersjefens uttalelse og styrets vedtak.

Som Fylkeskommunen fremhever, tilligger det Riksantikvaren å treffen en avgjørelse i en sak av denne

karakter, og vi vil derfor anbefale at saken slik den nå er utredet, forelegges Riksantikvaren.

Vi mener at de samme synspunktene kan anføres for alternativ 7 som også vil berøre deler av parken, dog i vesentlig mindre grad enn alternativ 5.

Vi mener derfor at det er viktig at avveiling mellom økonomiske og antikvariske hensyn for alternativ 5 og 7 drøftes grundig i tett dialog med så vel Fylkeskonservatoren som Riksantikvaren.

Vi anbefaler at en det avholdes et møte med Fylkeskonservatoren og Riksantikvaren for å avklare nærmere hvordan de stiller seg til de to alternativene. Dette bør gjøres før man går videre med forprosjektet.

4.3 BEHOV FOR AVKLARING

4.3.1 GENERELT

- Alternativene bør fremlegges for styret for Den Nationale Scene til uttalelse.
- Finansiering av fremtidig drift av en utvidet teatervirksomhet for de to alternativene må avklares.

4.3.2 REALISERING AV ALTERNATIV 5 KREVER

- Endring av fredningsbestemmelsene.
- Avtale med Bergen kommune som eier av tomten Engen 1.

4.3.3 BEHOV FOR AVKLARING VED VALG AV ALTERNATIV 7

Det foreligger et forpliktende tilbud datert 26.4.2018 til Den Nationale Scene om salg av eiendommen med forbehold om pris avhengig av den skattetekniske siden ved en eiendomsoverdragelse. Tilbuddet står ved lag til 31.12.2018. Tilbuddet har ikke vært gjenstand for forhandlinger, slik at tilbudsprisen må ses på kun som en øvre kostnadsramme.

Realisering av alternativ 7 krever

- Avklaring av statens villighet til erverv selv om det ikke foreligger et stortingsvedtak om realisering av et utbyggingsprosjekt eller betale en opsjonspremie for å oppnå at dagens eiere vil avvente et stortingsvedtak.
- Fremforhandling av en avtale med aksjonærerne i Veiten 3 AS om erverv av eiendommen eller aksjeselskapet gjennom en kjøpsopspasjon eller en kjøpsavtale. DNS bør engasjere en næringsmegler som rådgiver.
- Avklaring av et fremtidig eierskap av eiendommen ved enten a) staten, b) Bergen kommune eller c) Den Nationale Scene.
- Avklaring av eksisterende leieforhold i Veiten 3 og drift- og forvaltningsmodell frem til det er eventuelt er aktuelt å anvende Veiten 3 til teaterformål.
- Utredning av kapital- og driftskostnader fra avtaletidspunkt til ferdigstilt oppgraderingsprosjekt.

4.4 TILRÅDNING OM BESLUTNINGSSTRATEGI

Vi mener at økt informasjonstilgang om f.eks. prisen på Veiten 3 eller fredningsbestemmelser ikke på senere tidspunkter vil kunne påvirke rangeringen mellom alternativ 5 og 7.

Vi har tidligere anbefalt oppdeling av prosjektet slik at rehabilitering av den gamle bygningen kunne besluttet iverksatt uavhengig av valg av alternativ løsning for øvrig. Dette er tatt til følge av regjeringen. *Ytterligere oppdeling for å oppnå fordeler gjennom suksessive beslutningsprosesser anbefales ikke da løsningen med ombygging og nybygg må besluttet som en helhetlig og integrert løsning.*

I og med at det foreligger to funksjonelt relativt likeverdige løsninger har vi også vurdert om det kan være hensiktsmessig å gå videre med disse to gjennom forprosjektfasen. Konklusjonen er at det kan være hensiktsmessig å sammenlikne to fullt utredede forprosjekter mot hverandre hvis det ikke er aktuelt å velge alternativ på foreliggende grunnlag.

Dette vil dog kunne bli meget tid- og kostnadskrevende fordi det forutsetter:

- en utvidet opsjonsavtale med eierne av Veiten 3
- en arkitektonisk og teknisk tilleggsutredning av investering og drift
- en juridisk vurdering vedr. eierskapsformer

Kostnader til dette må vurderes nærmere for å kunne se på kost/nytte-effekten av en slik tilleggsutredning.

Tidsaspektet må også tillegges vekt. Et valg av alternativ 5 er ikke tidskritisk, men hvis man vil veie dette alternativet opp mot alternativ 7, vil det av hensyn til det sannsynlige tidsrommet for en opsjonsavtale i alternativ 7 være nødvendig å fremskaffe en rask avklaring siden realisten i alternativ 7 er avhengig av en forhandlingsrunde med eierne ev eiendommen Veiten 3.

BILAG 1 DOKUMENTLISTE

Dokumenter mottatt ¹¹	Dato
KS1 DNS oppstartsmøte – tilleggsutredning	19.02.2018
Kopi av brev til DNS – tilbud om leie av arealer	19.02.2018
Kopi av presentasjon med orientering fra Hfk om DNS og Veiten 3	19.02.2018
Teaterets tilbakemelding på Alternativ 7.	20.08.2018
Snøhetta sine svar på teaterets kommentarer/spørsmål.	21.08.2018
Tilbud om leie/kjøp av Veiten 3 fra styret i Veiten 3 AS til DNS, datert 26.04.2018.	26.04.2018

¹¹ Det henvises også til dokumentliste i opprinnelig KS1 rapport datert 23.1.2017.

BILAG 2 MULIGHETSSTUDIE SNØHETTA ALTERNATIV 7

Mulighetsstudie datert 9. aug 2018.



Den Nationale Scene

Tilleggsstudie til KS juni 2018
revidert 9. august 2018

Unntatt offentlighet iht. OffL. §16

“Teateret skal ikke være støvet og søvnig som en tyrkisk hage. Det skal føre fram tidens problemer, sette spørsmålene under debatt.”
Hans Jacob Nilsen, teatersjef 1934

Forord

Holte Consulting, SNF og A-2 har på oppdrag fra Kulturdepartementet og Finansdepartementet gjennomført en kvalitetssikring av konseptvalgutredningen (KVU) for Den Nasjonale Scene (DNS) i Bergen.

Kvalitetssikrer mener at mulighetsrommet er for snevert vurdert da KVU ikke analyserer mulighetene for å samlokalisere flere sentrale funksjoner på Engen 1 uavhengig av de antikvariske føringene som i dag hefter ved teaterbygningen og parken. Gjennom mulighetsstudier fra 2016 har kvalitetssikrer i samråd med oppdragsgiver engasjert Snøhetta til et begrenset oppdrag for å analysere mulighetsrommet gjennom følgende mandat; ”Illustrere tomtens potensial med sikte på å kunne innpasse flest mulig av de funksjonene hvor nærhet til teatrets hovedfunksjoner er spesielt viktig”.

I denne tilleggstudien gjennomført i juni 2018, har Snøhetta sett videre på en ny muligheter man knytter Engen 1 og Veiten 3 til et samlet anlegg.

Innholdsfortegnelse

1. Eksisterende situasjon	3
1.1 Historie	5
1.2 Dagens situasjon	4
2. Nye muligheter	6
2.1 To hus tett i tett	7
2.2 Beliggenhet	8
2.3 Romprogram	9
3. Kobling av Veiten 1/3	10
3.1 Varelevering og landskap	12
3.2 Publikumsområder	16
3.3 Universell utforming og intern logistikk	17
3.4 Planer	20-

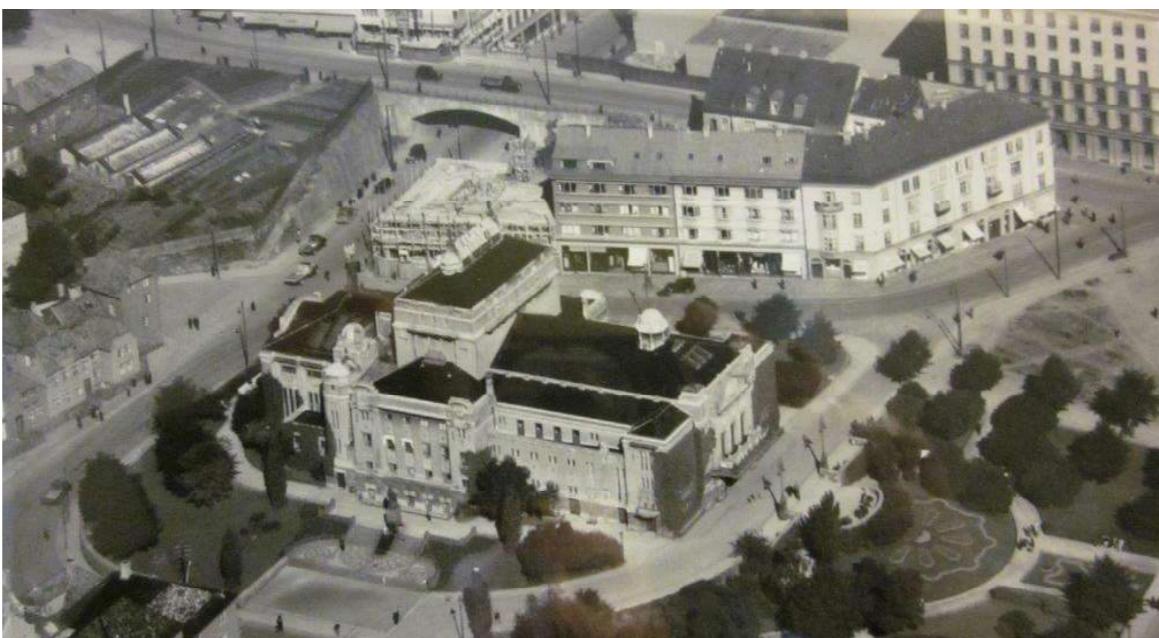
1.Eksisterende Situasjon

1.1 Historie

Teaterbygningen på Engen (eid av A/S Bergens Teater og Det dramatiske Selskab) ble oppført i 1909. Bygget ble tegnet av Einar Oscar Schau og har et Tysk-Østerrisk uttrykk, i jugendstil med preg av norsk fauna i de ornamentale detaljene. Teatersalen er bygget over det tradisjonelle barokke grunnskjema. I byplanmessig sammenheng, og særlig etter reguleringen som fulgte den store bybrannen i Bergen 1916, fremstår Den Nationale Scenes som et av byens mest fremtredende monumenter, dominerende plassert i enden av et storartet perspektiv som strekker seg over Torgallmenning og Festplassen til sørbredden av Lille Lundegårdsvann, med Ulrikens massiv som fond.

Bygningen ble skadet under et bombeangrep i 1940, noe som førte til en ombygning av teatersalen. I år 2000 ble salen ført tilbake til sin fulle prakt fra 1909. Den Lille Scene på loftet ble tatt i bruk som eksperimentelt teater 1967. Småscenen ble åpnet i et lokale under bakken, øst for teaterbygningen, i 1982 (ark. Halfdan B. Grieg). Setekapasiteten i de forskjellige teatersalene kan varieres etter oppsetningens krav: Hovedscene (415–427), Lille Scene (70–99), Småscene (150–250). Publikumsfoajeen ble utsatt for ildspåsættelse i 1983, men restaurert året etter. Bygningen ble fredet i 1993.

Den Nationale Scene ble fra 1933 drevet som en halvoffentlig teaterinstitusjon med to av fem styremedlemmer utpekt av stat og kommune. Fra 1963 fikk det offentlige styreflertall og fra 1972 alle styreplassene. Fra 1993 er DNS et rent statlig aksjeselskap.



1.2 Dagens situasjon

Den Nationale Scene er fra 1909 og regnes som en av Norges vakreste teaterbygninger. DNS (Den Nationale Scene) anses som et klenodium i norsk jugendstil. Teateret som institusjon og dens plassering er viktige for Bergen.

Bygget har per i dag store driftsmessige utfordringer på grunn av plassmangel og vedlikeholdsetterslep. Det er også en endring i hva teateret var bygget for og hva det brukes til i dag. Det er stor enighet om at Den Nationale Scene skal forbli i bygningen, men det må gjøres bygningsfysiske grep for å kunne tilby et godt og mangfoldig teatertilbud med forskriftsmessige arbeidsforhold. Teaterhuset er bygget for 60 ansatte og i 2014 var det nesten 160 som ansatte på hus(totalt 130 årsverk). Hovedproblemet i dag er trangboddhet. Det er mangel på prøvelokaler, garderober og kontorplasser. Størrelse på verksteder og monteringsarealer for smått. Støy fra teknisk arbeid forstyrre nærliggende scener under prøving, og prøver på scenen hindrer i sin tur effektiv utnyttelse av monteringsarealene. Det finnes ikke én enkelt årsak eller løsning på teaterets utfordringer, alle griper inn i hverandre og må sees i sammenheng.

All materiale og varetransport til den daglige driften går gjennom magasinet, hvor alle dekorasjoner til aktuelle forestillinger oppbevares. Det samme området må brukes som monteringssted for ny dekor under bygging. Prøvelokaler finnes ikke i det hele tatt! Prøvesaler har ikke teateret i dag, og det leies plass på forskjellige steder i byen. Prøvesaler er noe et teater må ha, og det skal helst være i umiddelbar nærhet til kostymer, kulisser og kunstneriske kontorer. Overlapping av arealer og bruk av rom som ikke er tilpasset sitt bruk skaper store avbrudd i arbeidsflyten og genererer mye overtidsarbeid. En annen konsekvens er økte lønnsutgifter til fast ansatte og mye innleie av ekstrahjelp. Det er tungvint, kostbart og krevende å drive teater på DNS i dag.

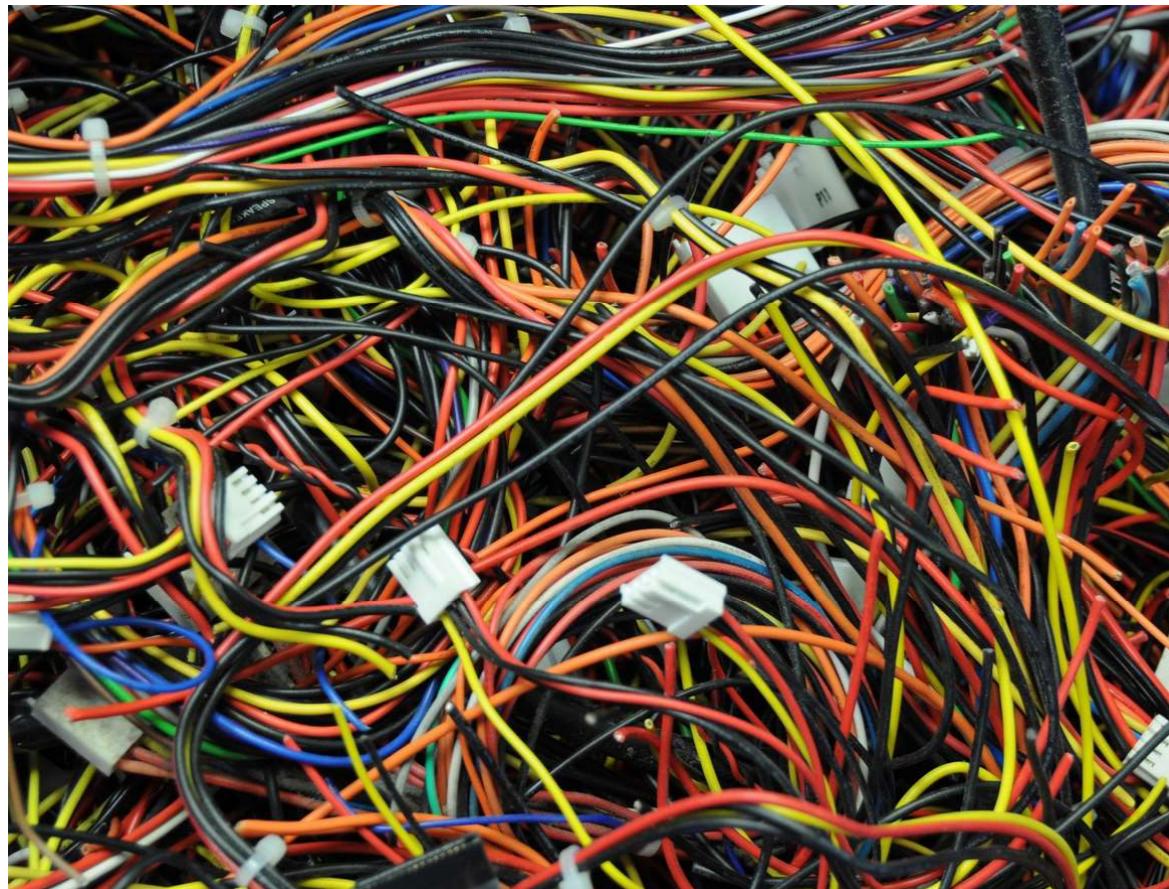
Hovedoppgaven for oppgraderingen av teateret blir å rydde opp i, og rendyrke den eksisterende hovedscenen. Den trenger ny dreieskive, større bakscene og større snorloft. Generelt bedre plass rundt scenen for å unngå at bygget setter begrensninger på kunstneriske utfoldelse i

produsjonene. Med en bedre logistikk rundt scenen kan teateret spille reportoarteater- det vil si at de spiller flere stykker på samme dag -noe som vil øke mulighetene for inntjening og utvide tilbudet. For at en slik oppgradering kan skje må de harde verkstedene og andre funksjoner flyttes ut av bygget. Dette er gjennomførbart uten å lage store sår på de vernedde områdene av teateret.

Ved å leie/bygge lokaler andre steder i byen vil transportbehovene øke betraktelig, og driften blir fordrende og tidkrevende. Størrelser på dekordeler for transport blir absolutte, og utsynstiden for reperasjoner og tilpasninger blir lengre. Avstand mellom verksteder og prøve/spillesteder gir mindre fleksibilitet og utnyttelse av maskinparken. Verktøy må i en del tilfeller finnes på begge steder. Planlegging og logistikk i alle ledd blir fordrende og komplisert. Informasjonsflyt og kommunikasjon kompliseres. Dette bør vektlegges i stor grad. I tilfeller hvor dekor og instruksjon er komplekse enheter, eksempelvis i musikaler, kan kontakten med verkstedene ha en avgjørende betydning for sluttresultatet som presenteres publikum.

Den bestemt dårligste løsningen for teateret er å ha prøvelokaler og verksteder langt fra teatret. Da skaper det et nytt mannskapskrevende transportbehov av dekorelementer, kostymer og rekvisitter. På lang sikt bør en løsning bli tids- og økonomisk besparende for organisasjonen.

Bygget har en sentral tilstedeværelse i byen, men har en streng og delvis lukket fasade. Teateret ønsker å åpne opp for å nå et bredere publikum. For å gjøre dette må det finnes steder for undervisning og formidling. Formidling og alternative aktiviteter kan være en inntektskilde og et utstillingsvindu som får flere publikum til teateret. I bygningen i dag er det ingen fasiliteter som egner seg til dette. Å tilby opplevelser utenom teaterforestillinger er viktig for teateret som institusjon, det er viktig for kontakten med publikum som igjen befester teaterets rolle som en levende kulturformidler i tiden.



2. Nye muligheter

2.1

To hus tett i tett

Ved å samlokalisere teatrets funksjoner oppnår man store økonomiske og driftstekniske fordeler. Man slipper å opprette flere parallelle funksjoner, og nærværen mellom de forskjellige grupper av ansatte beholdes. Samhørigheten blir ikke splittet opp i rent tekniske og kunstnerisk/forestillingsrelaterte grupper. Ved samlokalisering oppnås kort reaksjonstid ved justeringer, ikke så absolutte krav med hensyn til størrelser på kulisser og en samlet verktøysamling. Den umiddelbare informasjonsflyten opprettholdes mellom alle avdelinger og produksjonen.

Parallelt med de teatertekniske ønskene og behovene er det pålegg og rettesnorer fra det offentlige som må følges. DNS er et offentlig tilbud, fullfinansiert over statsbudsjettet, og har store forpliktelser i så måte. Arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet skal tas vare på. Universell utforming skal få en sentral rolle og sikre flere mennesker muligheten til å delta på lik linje.

Her presenteres et nytt forslag til hvordan teateret kan utvide i umiddelbar nærhet. Dette løses ved å knytte Engen 1 (DNS) og Veiten 3 til ett samlet anlegg. Det er illustrert med planer, diagrammer og illustrasjoner. Forslaget anses som mulig, det får i all hovedsak plass til de nødvendige arealene og har mulighet for en rasjonell varelevering. Det er også tatt hensyn til et mulig kommende Gestapomuseum i Veiten 3 og leiligheter til omreisende teateraktører. Planløsningen som presenteres er gjort uten medvirkning fra DNS eller andre konsulenter og vises kun som et mulighetsstudie for disponering av arealer. Universell utforming, dagslyskrav og minimumshøyder er tatt hensyn til, så vel som den interne logistikken, varelevering, akustikk og rømningskrav.



2.2 Beliggenhet

Å bygge nytt midt i Bergens smørøye er en delikat og utfordrende oppgave. Det er et område med høy tetthet og en blanding av små og lave hus og relativt høye hus (8-10 etasjer). Her finnes hus i mange stilarter, fra veldig gamle hus til helt moderne hus. Både bygningen til Den Nationale Scene og parken rundt er fredet

Fredningen omfatter parkanlegget rundt bygningen, bygningens eksteriør og interiør med fast inventar. "Småscenen", som ligger under bakken utenfor den opprinnelige bygningen er ikke inkludert i fredningen. Avgrensningen av fredningsområdet er avmerket på vedlagte kart datert 15. April 1993 og påført Riksantikvarens stempel.

Teateret som institusjon er veldig viktig for byen, og for at teatret skal kunne drive et formålsrettet teater med høy kvalitet i det gamle bygget så trenger de oppgraderinger, opprydding og nye lokaler. Det å la Den Nationale Scene få lov til å fortsette å drive scenekunst fra Engen 1 er viktig for Bergens identitet og historie.

Nå vi nå ser vi på mulighetene til å knytte Engen 1 og Veiten 3 har vi valgt å følge noen retningslinjer:

Vi minimerer overganger mellom det nye og det gamle over bakken.

Vi rører ikke taket.

Vi bevarer parken foran teateret

Vi beholder muren rundt parken synlig

Vi må fjerne 2-3 trær

Vi legger til de arealene teateret trenger for å opprettholde en sunn drift

Vi flytter Teaterkjelleren og prøvesaler til Veiten 3

Vi legger i all hovedsak verksteder med overlys til tidligere teaterkjellers arealer.

Vi forholder oss til eksisterende akser og gateløp.



2.3

Romprogram

Dette romprogrammet er utformet etter det generiske romprogrammet som ble laget til KVU'en våren 2015.

Den gangen ble det generiske romprogrammet utviklet i samarbeid med DNS for å finne størrelsen på arealet som teateret trenger for å drive effektivt. På dette prosjektet videreførte vi mange av planene for det eksisterende bygget, hva som bør bli i bygget og hva som bør flyttes ut. Det arealet som flyttes ut av bygningen får i dette prosjektet lokaler i Veiten 3 og under bakken i nordøstlige hjørnet av parken, sammen med de arealene som teateret trenger, men ikke har i dag. På totaloversikten må det påpekes at arealer til prøvesaler ikke er med i dagens situasjon, ei heller formidlingslokaler eller andre publikumsfunksjoner.

Den gule kolonnen viser arealet i mulighetsstudien fra 2016. Det nye forslaget er markert med grønt (mer areal), gul (likt areal) eller rødt (mindre areal)- dette ift studien fra to år tilbake. De mørkegrå kolonnene viser arealet i det eksisterende bygget. De lyse grå kolonnene viser leid areal utenfor Engen 1.

Det må nevnes at arealet i Veiten 3 har større fleksibilitet enn romprogrammet viser. Vi ønsket her å vise hva som var mulig uten å måtte gjøre større konstruktive inngrep i Veiten 3. Det er også viktig å legge merke til at vi har økt noen arealer betraktelig og at vi har en hel etasje med leiligheter som ikke fremgår i areal tabellen, men som er et ønske fra DNS. Vi har også valgt å beholde den eksisterende kjeglebanen og Gestapo Museets arealer.

Det forutsettes at det leies areal til kostymelager og hovedlager andre steder enn på Engen 1/3, men at hovedlageret krympes til 1500m² etter at DNS uttalte i KVU prosessen at en slik reduksjon er mulig.

04.07.2018

KVU DNS UTKAST ROMPROGRAM

SNØHETTA OSLO

Funksjon	Antall personer	Takhøyde	Dagslys	Mulighetsstudie Veiten 1 og 3 2018	Mulighetsstudie Nytt bygg 2016	Eksisterende hus	F-endring	Dokken og ?	Eks. situasjon	Eksisterende hus	Dokken, Arna og Engen20
			ja/nei			DNS			Engen/dokken/Arna		
Publikumsarealer	Publikum			535	320	946	0	0		629	x
Foaje med sirkulasjon,gard, wc og rest	800	3,5	j			629				629	x
Salen og balkonger	450		n			300				300	x
Undervisning	100		j	140	100						
Mottagelsesrom	100		j	170	100						
billettsalg/butikk/café	15	3	j	225	120	17				17	
Scenerom (spilleflate og side-,baksцener)	scene:			480	150	1 436	120	0		1 356	0
hovedscene, side, under og baksцene, gallerier, snorloft			n			1 100				900	
Teaterkjelleren		4,5	n	350		336				336	
lillescene		2,8	n	130	150		120			120	
Prøvelokaler	dim			495	390	90	0	0		0	0
Prøvesal 1		5	n	220	220						
Prøvesal 2		4	n	105	100						
prøvesal 3		3	n			90					
Prøvesal 4 (til ny bscene)		4	n								
Sangrom/musikkrom		3	j	20	20						
Birrom, støttefunksjoner,			n	150	50						
Garderober, opphold kunstnerisk ansatte	Ansatte			200	200	301	0	0		242	0
Garderober (inkl dusj)	40-50	3	j	200	200	210				151	
Oppholdsrom skuespillere	1	3	j			91				91	
Administrasjon- fellesfunksjoner	Ansatte			540	300	646	65	0		352	443
Kontorer med birrom - administrasjon	45	3	j	400	200	520				200	443
personalinngang	2	3	j			26				26	
Kantine	4	3	j	140	100		65			65	
Andre birrom		3	n			100				61	
Verksteder med støttefunksjoner	Ansatte			990	1 225	580	615	0		1 103	100
Snekker, metall verksted	4	4,5m	j	400	475		244			244	
Maler, tapetserverksted, revisittmaker	6	4m	j	270	350		191			191	
Systue ,skredder	7	2,5	j			150				88	
Parykk-, Sminkavdeling, hattemaker	2	3	j			50				30	
Maskeverksted	2	3	j	70	100	40		0		31	100
drifts,revisit,lys-verksted	6	3	j			170				169	x
birrom verksteder, garedrober, pauserom, BK			j	100	100	70				70	x
Montering		7,5m	j	150	200	100	180			280	
Tekniske støttefunksjoner, drift				200	150	267	0	2 000		267	3 438
Varemottak	4	n	100	50	0					0	
Nærslager	6		100	100	267					267	
HovedLager	5	n									3 438
Kostymelager	3	n									500
Tekniske rom				130	130	452	0	0		452	0
Tekniske rom	3	n	100	100	322					322	x
Tekniske rom lyd/lys	3	n	30	30	130					130	x
Netto rom totalt -				3 570	2 865	4 718	800	2 000		4 718	3 981
Sum brutto areal BTA pr bygning				4998	4 011	7 077	1 200	2 400		7 077	4 777
BTA samlokalisering av sentrale funksjoner på Engen 1				14 475	13 488				Netto/BTA faktor på nybygg = 1,4		
BTA eksisterende				11 854	11 854				Netto/BTA faktor på eksisterende bygg = 1,5		
									Netto/BTA faktor på leid areal = 1,2		

3. Kobling av Engen 1/Veiten 3



Sammenkobling av Veiten 1 og 3

3.1

Varelevering og landskapskonsekvenser

Planløsningen som er vist er et eksempel på at det er mulig å få plass til hele programmet på de to tomtene, og at man kan opprette en tilfredsstillende flyt i mellom det nye og det gamle, uten å forstyrre fasaden på det eksisterende bygget.

Planene viser en rasjonell disponering av funksjoner, de er ikke laget i samarbeid med DNS eller andre konsulenter, og er således et mulighetsstudium.

Følgende punkter er spesielt viktige:

Arbeidsflyt for verksteder og scene, publikumsarealer, intern logistikk, universell utforming og landskapskonsekvenser.

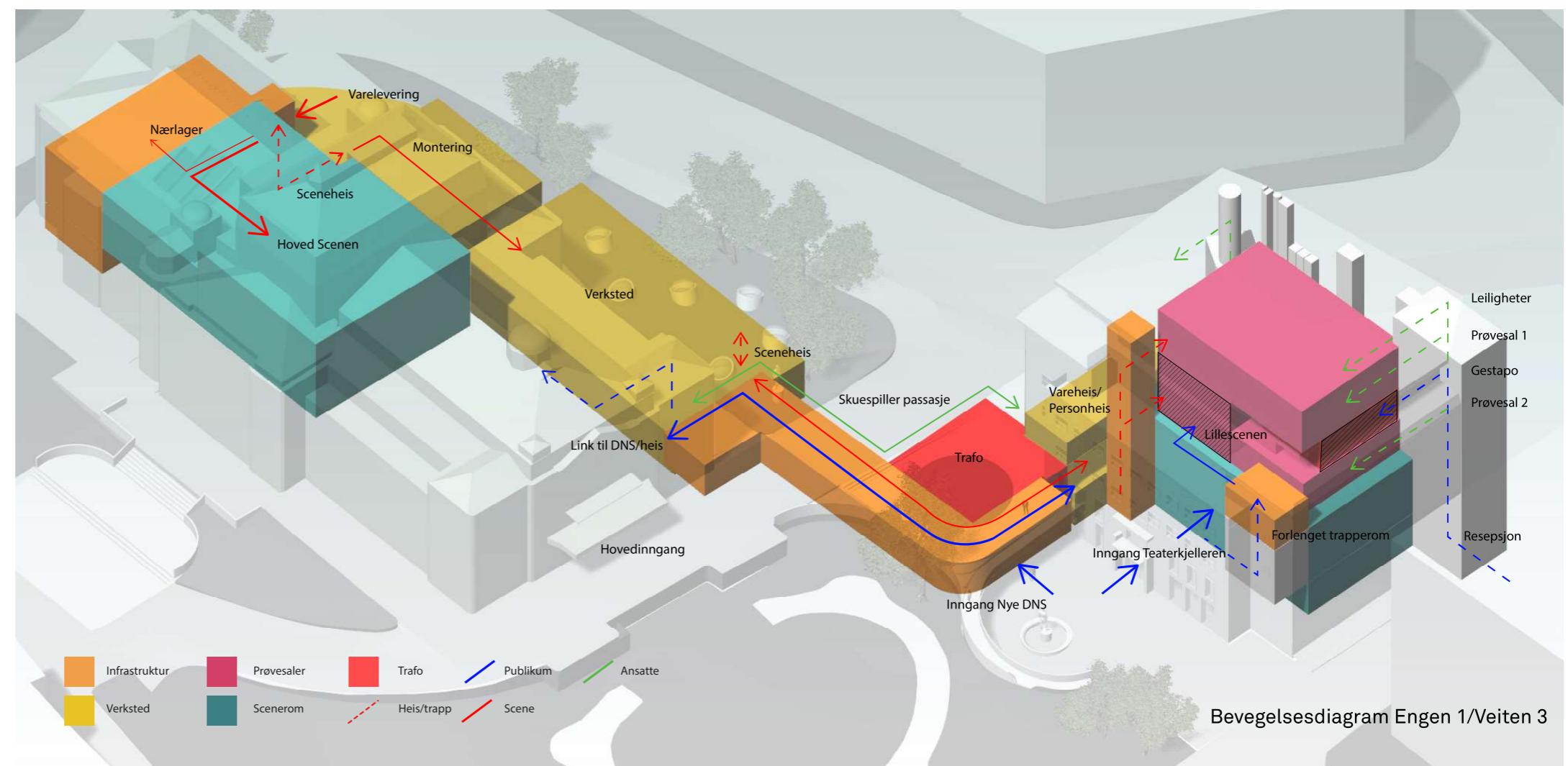
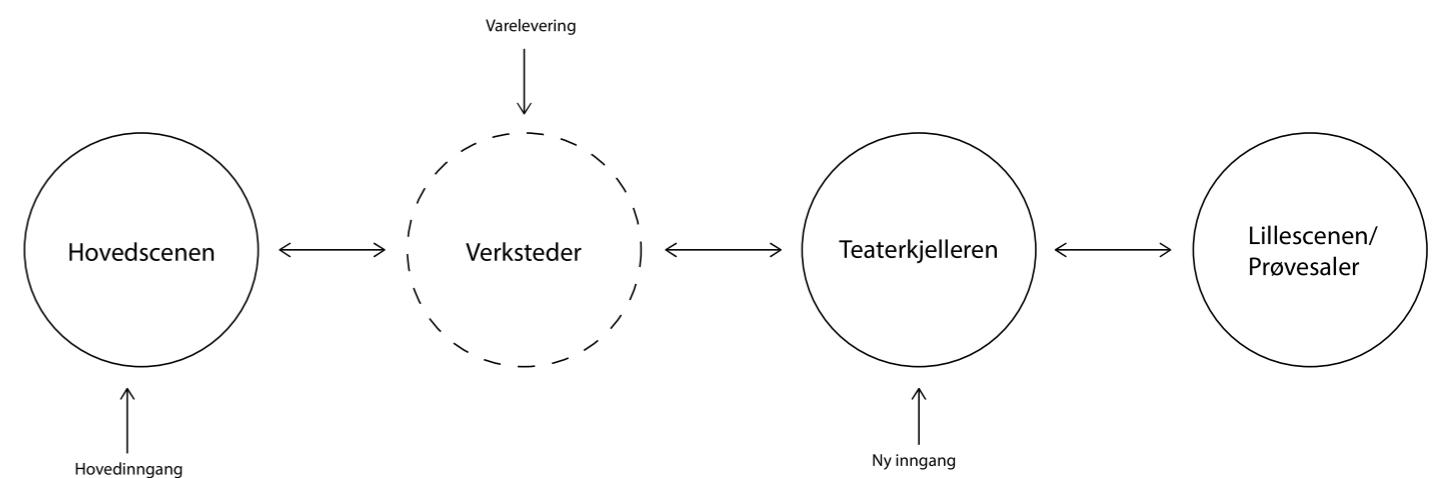
Arbeidsflyt for verksteder og scene er et spesielt viktig område for teaterets drift og et sted hvor kostnadene eskalerer raskt hvis det ikke fungerer optimalt. Vareleveringen er en viktig del av denne biten og en utfordring å løse i et tett sentrum som Bergen. Vi forestår en løsning hvor det nordøstlige hjørnet av parken løftes noe og vareleveringen får direkte innkjørsel fra Christian Michelsens Gate. Vareleveringen føyer seg inn som en naturlig del av trafikkflyten. Den hevede parksonen vil danne et naturlig tak over vareleveringen og vil legge til rette for den 7.5m takhøyden man trenger i deler av monteringshallen under. Vareheis vil da ligge optimalt i skjæringspunkt mellom verksted og teater. Det legges til rette for fotgjengere i den samme sonen, siden vareleveringen kun foregår punktvis i løpet av dagen. I tillegg finnes det et fortau på andre siden av gaten. Arealet blir opparbeidet til lavhastighets vareleveringssone og fotgjengerområde med belegningsstein, benker og markeringer.

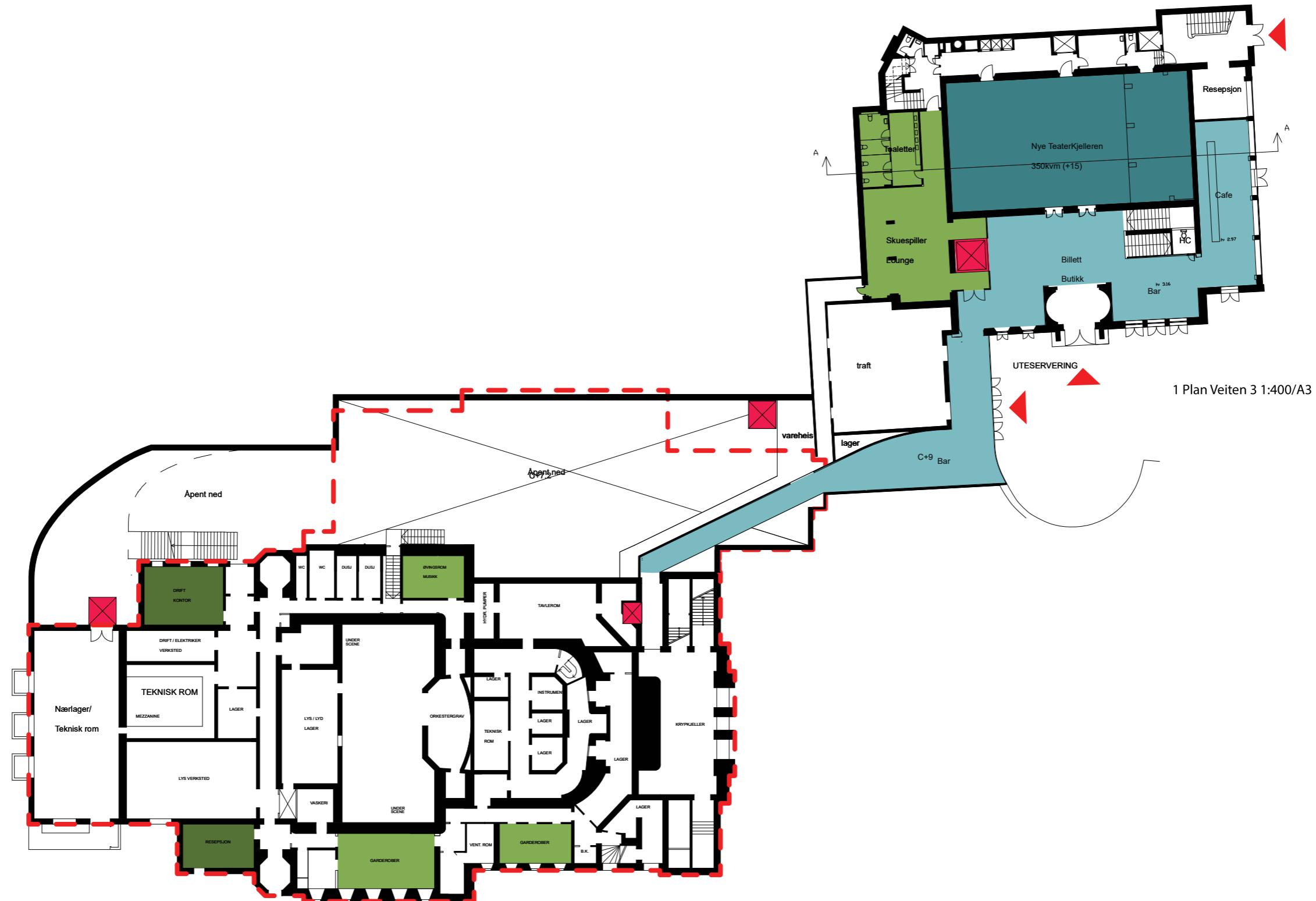
Det går en gammel mur langs hele teaterparken som i all hovedsak beholdes. I parken vil det tilføres noen skulpturelle overlys som vil være med på å aktivisere denne delen av parken og i tillegg gi et gløtt inn til scenearbeiderenes hverdag. Det skaper kontakt mellom teaterets indre liv og livet på gaten. Murens betydning og avgrensning er fortsatt tilstede siden hele den sørlige og vestlige delen av parken vil ligge uberørt. Disse områdene har gode solforhold og nærliggende aktiviteter.

Vareleveringen består av et løftebord som går fra 20cm over veinivå til 80 cm over veinivå (slik at det kan motta leveranser både fra varebiler og trucker). 80 cm over bakkenivå stopper vareheisen. Heisen er så bred og lang som den trenger å være og har en fri høyde på 4m -det samme som døren inn til det gamle teaterbygget. Heisen går ned i kjelleren U2, åpner på scenenivå såvel som i U1 i DNS. I alle disse etasjene kan store elementer tas ut og inn.

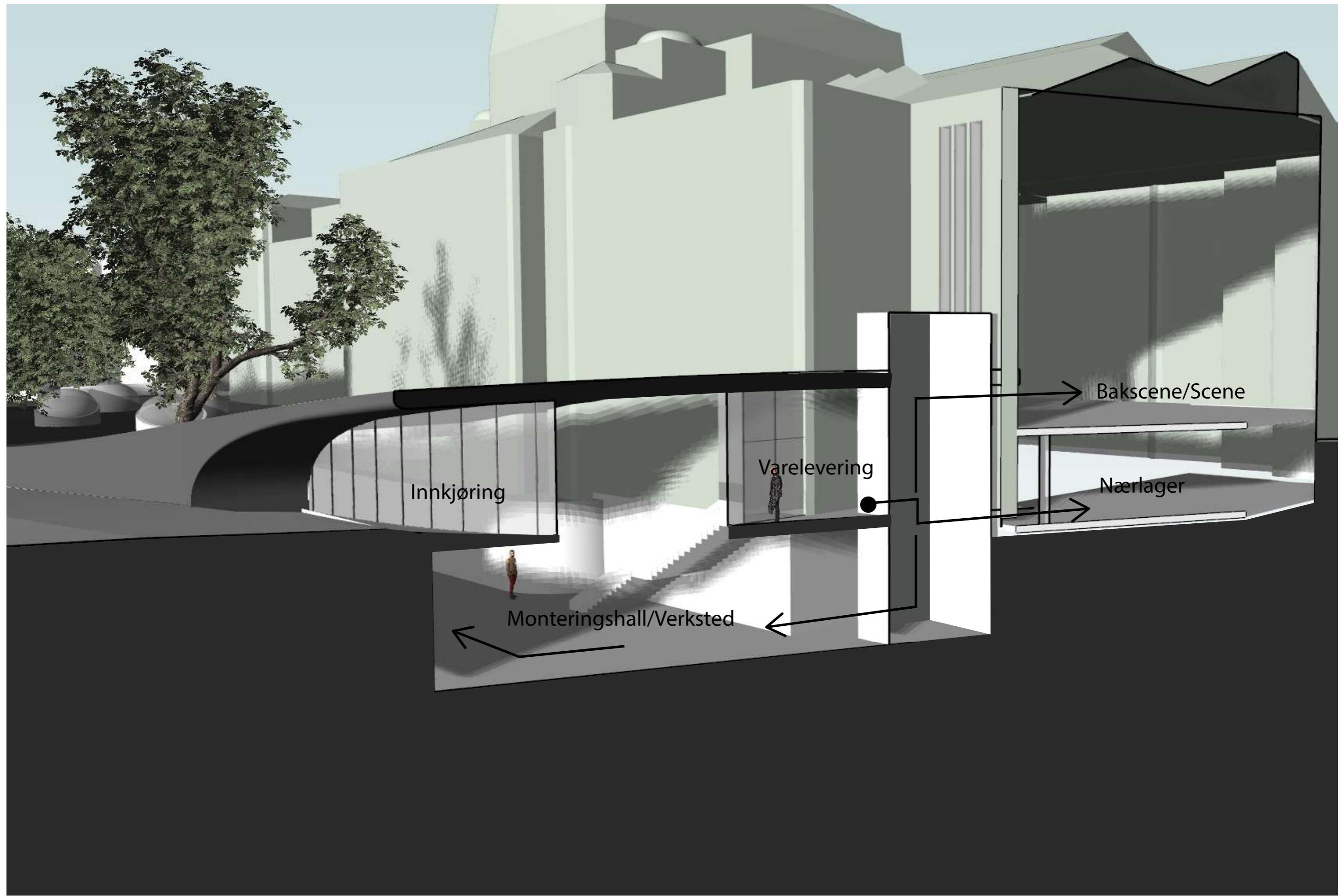
I monteringshallen er det en direkte adkomst over til magasinet og bakscenen gjennom vareheis. Slik kan kulisser flyttes i tørre og trygge omgivelser. Monteringshallen har også adkomst i sør med heis, for alle elementer som skal til Veitein 3. Det har scenearbeiderne direkte adkomst til den nye teaterkjelleren og opp i prøvesaler og den nye lille scenen med ny heis.

Ole Bulls plass (foran restauranten Ricks) vil få en oppgradering med en ny fasade til teaterets underetasje. Dette vil aktivisere dette byrommet. Det vil prosjekteres en ny rampe/trapp som en del av det nye inngangspartiet, denne vil ta folk opp mot Christian Michelsens gate. Den eksisterende trafoen vil beholdes og ha sin nødutgang gjennom teateret.

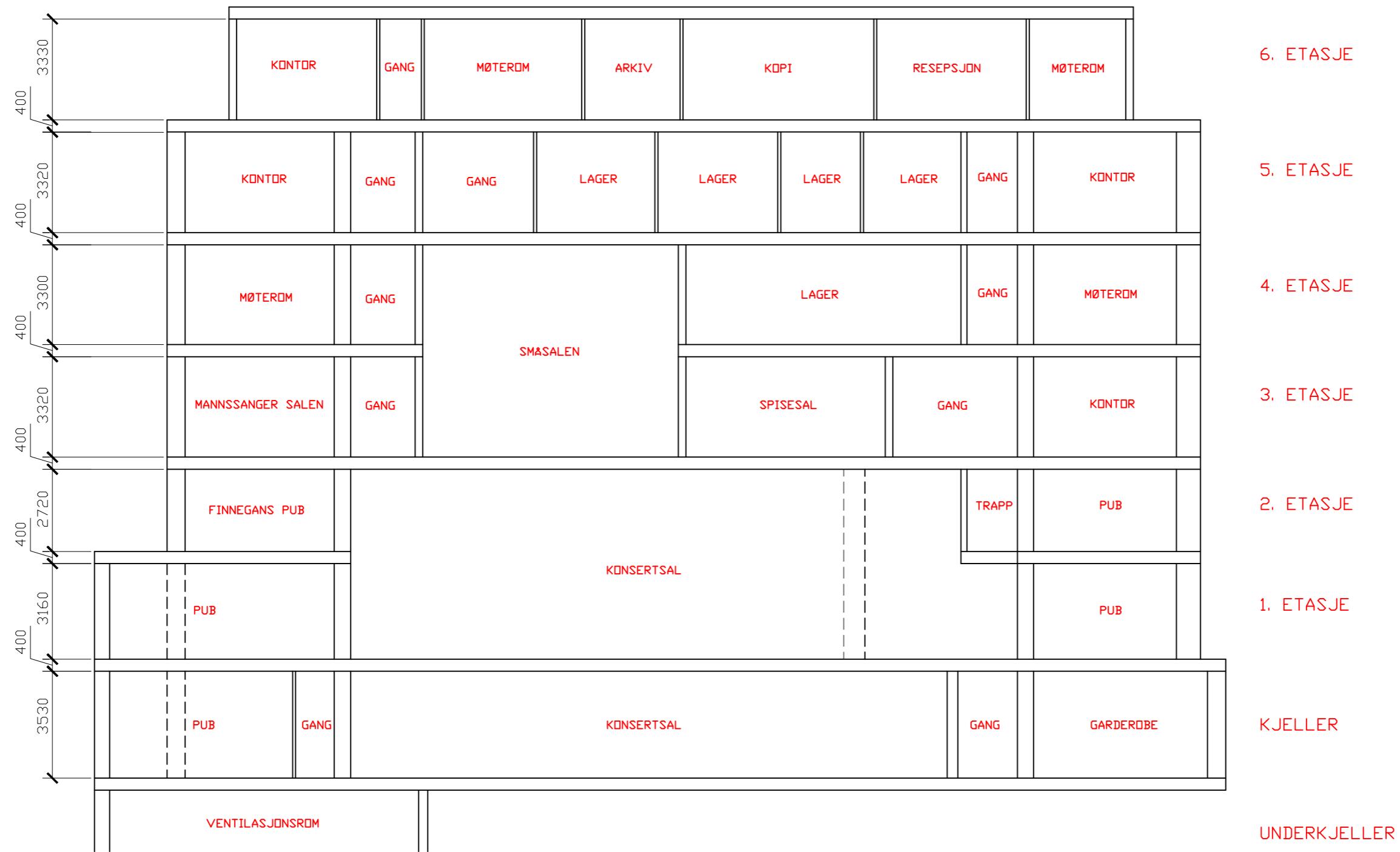




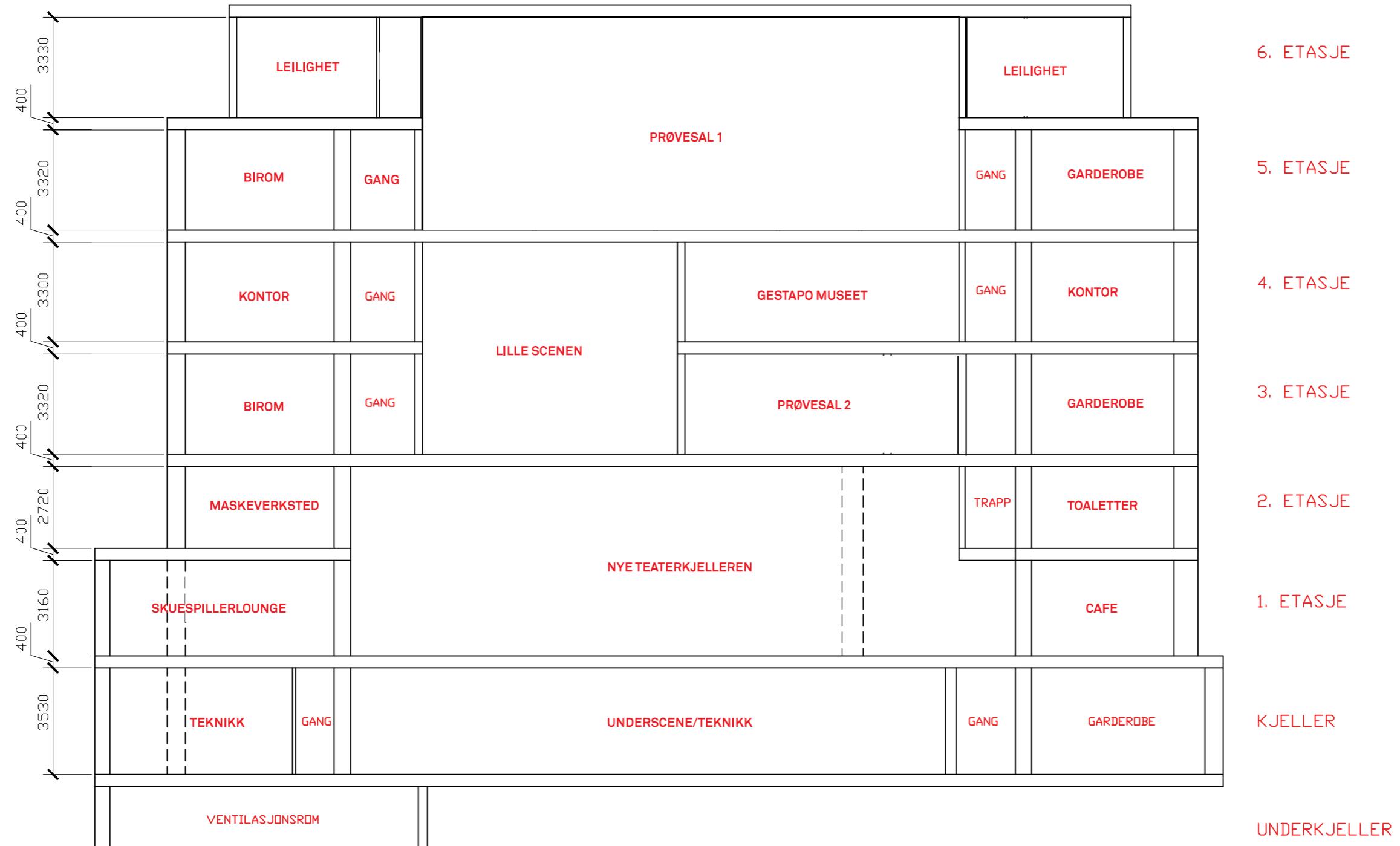


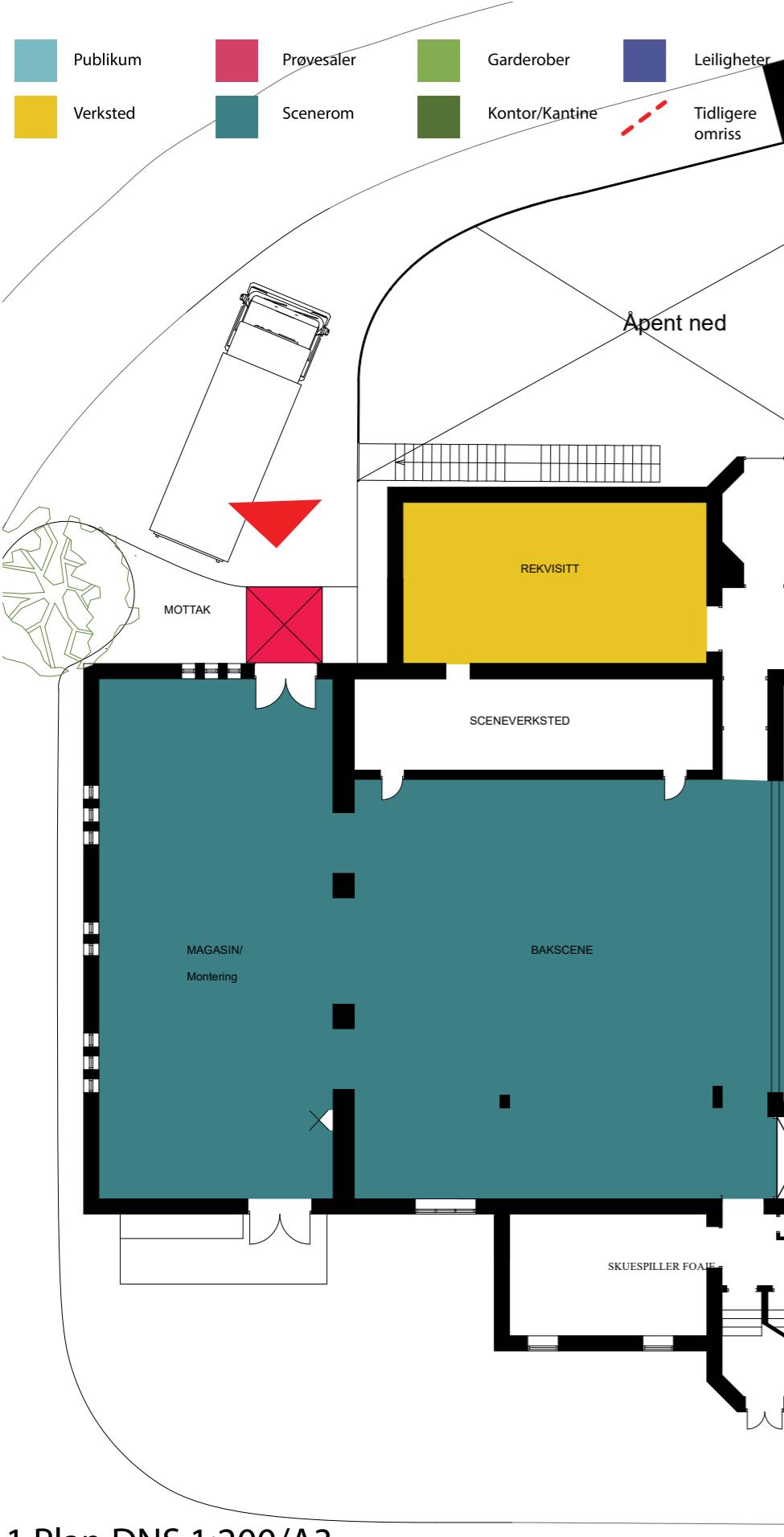


Eksisterende tverrsnitt Veiten 3

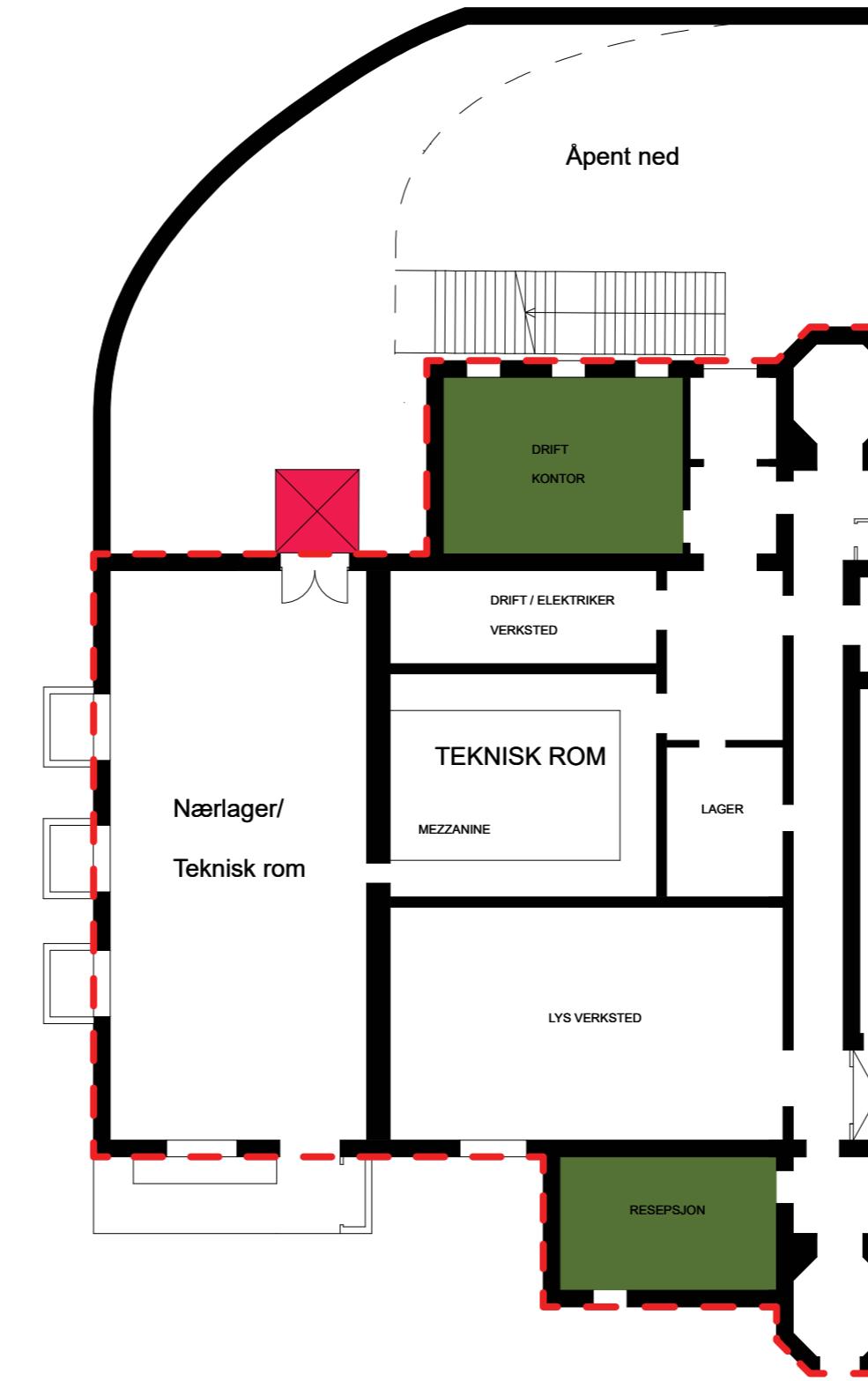


Nytt tverrsnitt Veiten 3

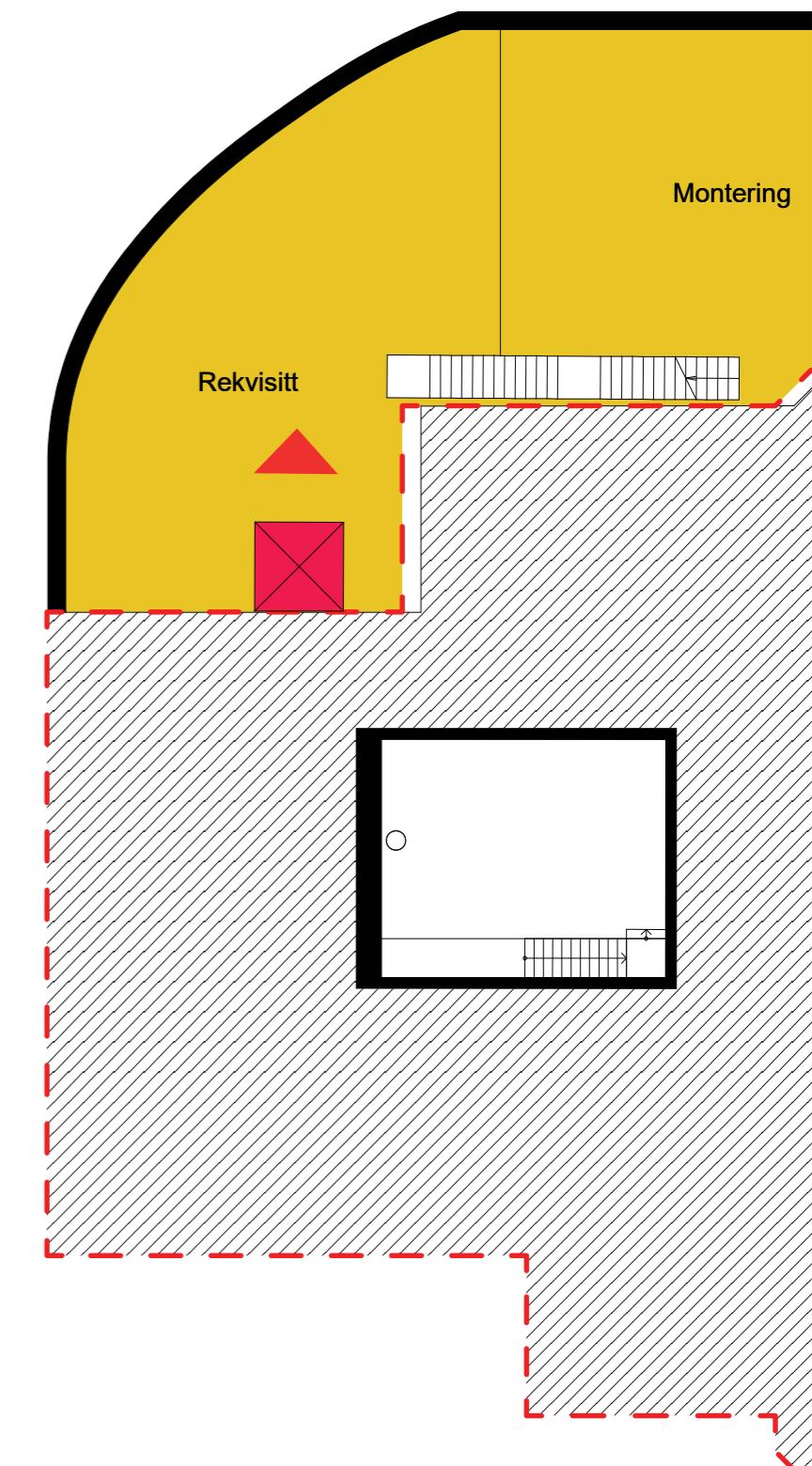




1 Plan DNS 1:200/A3



U1 Plan DNS 1:200/A3



U2 Plan DNS 1:200/A3



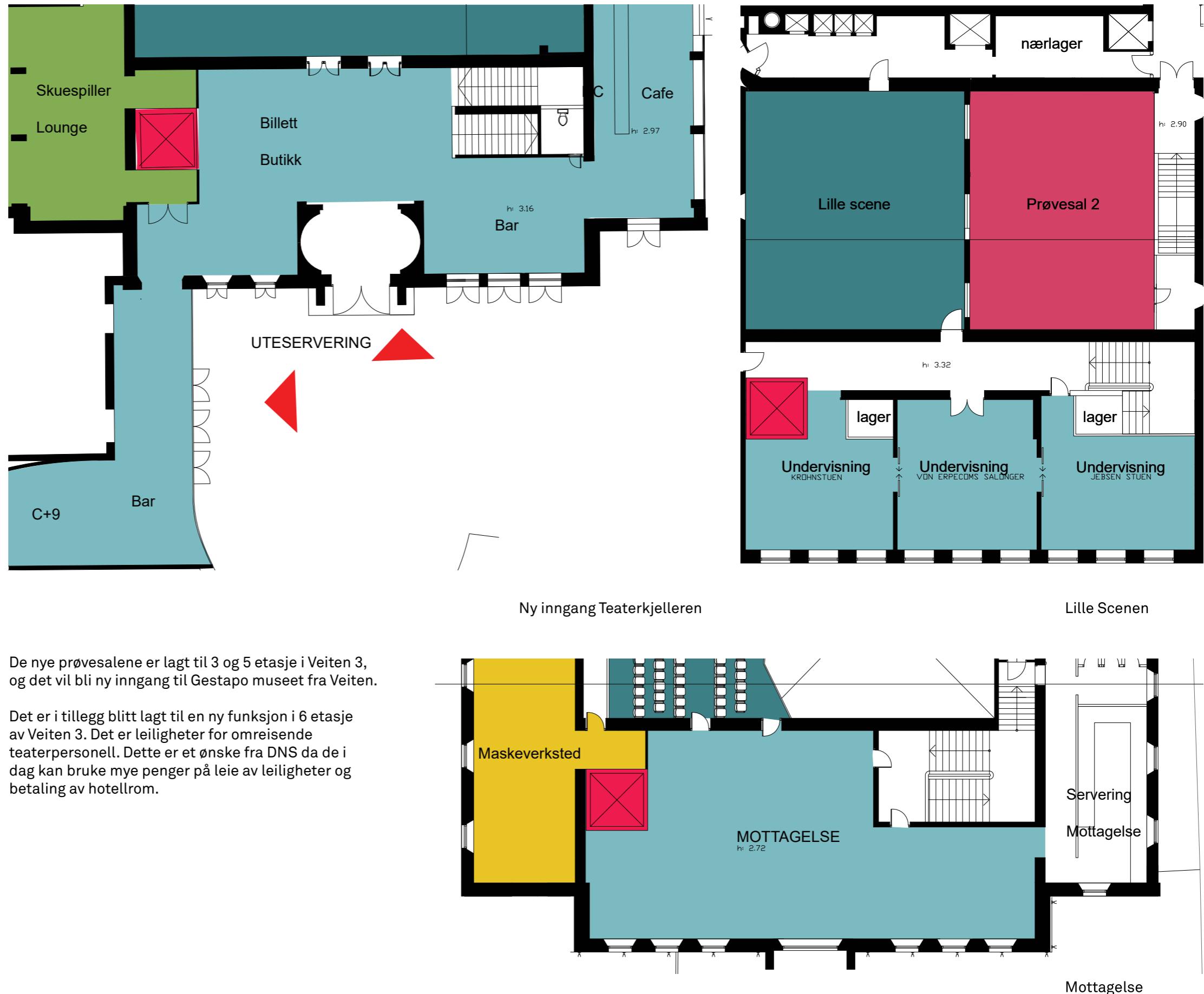
3.2 Publikums- områder

Publikumsarealer er en satsing fra teaterets side. Nødvendigheten av formidling og interaksjon med publikum er stor, og ved et utvidet tilbud kan teateret både tjene mer penger og nå ut til flere mennesker, uten å bygge flere scener. Uformelle innendørs møteplasser som cafeer og butikker senker terskelen for å besøke teateret og kan tilby noe utover en teateropplevelse. Cafeen og butikken tematiseres opp mot teateret. Det norske Teateret i Oslo har en fungerende restaurant/ lobbysituasjon med teaterrelaterte aktiviteter. The National Theatre i London er et forbilde når det kommer til formidling og kontakt med befolkningen. De arrangerer turer på huset , foredrag og workshops som alle kan melde seg på. Ved å ha disse aktivitetene synlige fra byen (gjennom store glassfelter) får teateret enda mer oppmerksomhet og det gir det noe tilbake til byen i form av å generere positiv bevegelse og "underholdning".

Undervisningsrommene som er lagt til tredje etasjen i Veiten 3 er forbundet med den nye lille scenen. Det er tenkt at lille scenen også kan brukes til undervisning ved behov, men de nye undervisningsrommene er nå i direkte tilknytning med store rom og fasade mot Ole Bulls Plass. Ved å erstatte den tunge betongveggen og trappen og trekke frem fasaden med en glassvegg på Ole Bullsplass vil teateret ha en åpenhet som er synlig fra Torgallmenningen og som henvender seg til menneskestrommene lenger ned i byen.

På plan 1 i Veiten 3 ligger billettluke/cafe og butikk (alle disse kan ha samme betjening) , mottaksesrommet i etasjen over med tilknytning Mezzanin. Dette rommet kan åpnes opp mot cafeen eller være en separat enhet. I mottaksesrommet kan man invitere til åpninger, foredrag og middager eller leie det ut til konferanser og andre eventer. Disse rommene har mye glass mot omgivelsene og god takhøyde. Det kan også være en visuell kobling mellom publikumsarealer og maskeverksted. Dette vil styrke kontakten mellom de tekniske fagene og publikum. Forbindelsen mellom publikumsrealene på bakkeplan og øvrige er via en heis og forlengelse av den åpne og rause trappen.

Det eksisterende byggets vestibyle og restaurant vil fortsatt fungere som myldreareal til forestillingene på hovedscenen.

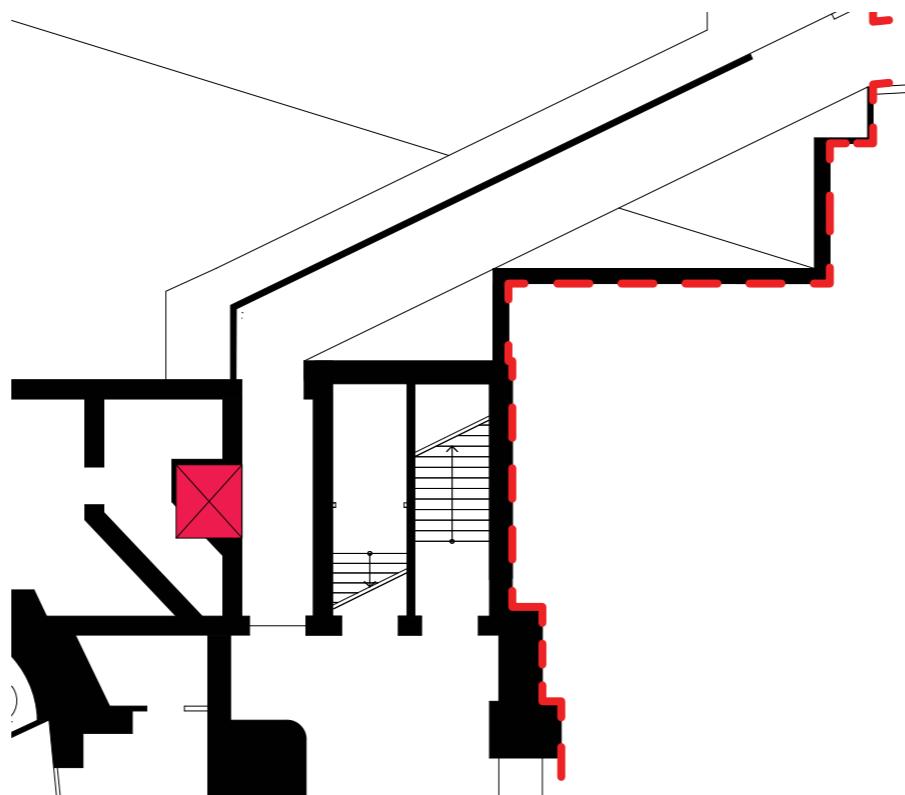


3.3

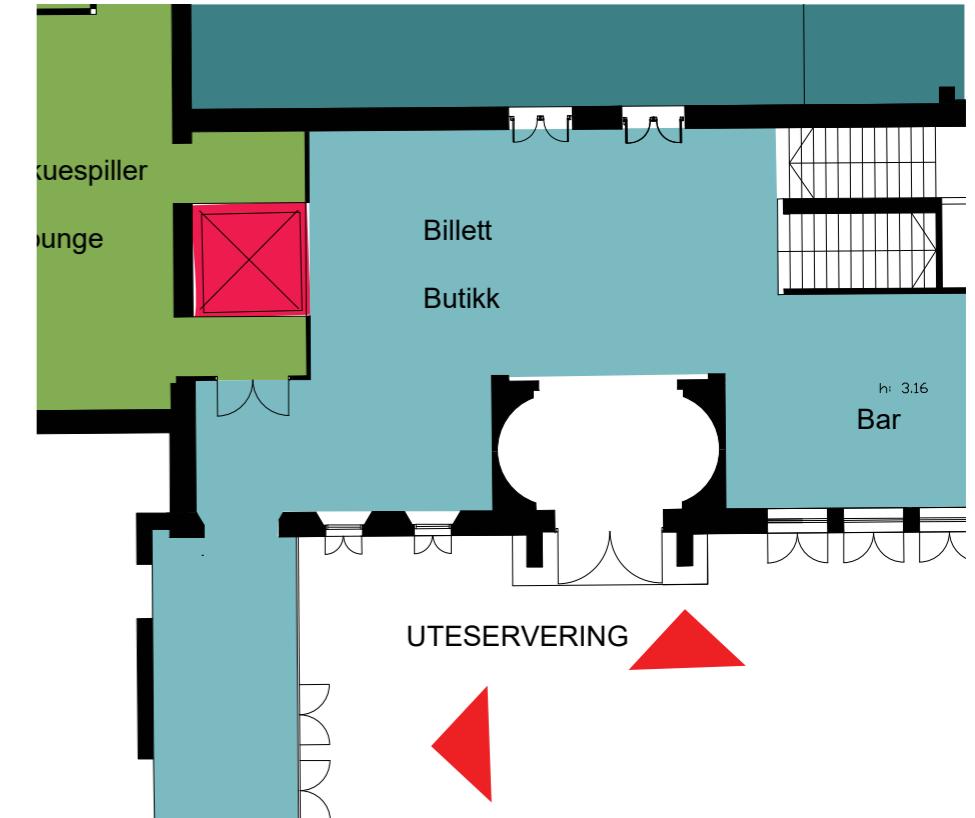
Intern logistikk / universell utforming

Internt logistikk

En av hovedgrunnene til å bygge på det eksisterende teateret er å unngå ekstra utgifter og forsinkelser som transport og reise for ansatte og utstyr fører med seg. Ved å øke antall tilknytningspunkter mellom nytt og gammelt hus, vil den interne logikken også bedres. Det nye forslaget har kun ett tilknytningspunkt over bakken, og flere under bakken og ett nytt i Veiten 3. Den ene forbindelsen er hovedsaklig for de ansatte ved verksted og rigging. Den ligger på nivå med scenen og monteringshallen og er minimum 4 meter høy. Det andre tilknytningspunktet er på plan 1 i Veiten 3, og her er det en forbindelse mellom kontorfunksjonene, garderober og prøvesaler. De nye kontorarealene legger opp til mye (men ikke kun) åpne landskap som gir god informasjonsflyt. Det er viktig at skuespillerne kan gå innendørs mellom garderober, kantine, skuespiller foaje, scener og prøvesaler - uten å måtte gå gjennom verksted eller publikumsområder.



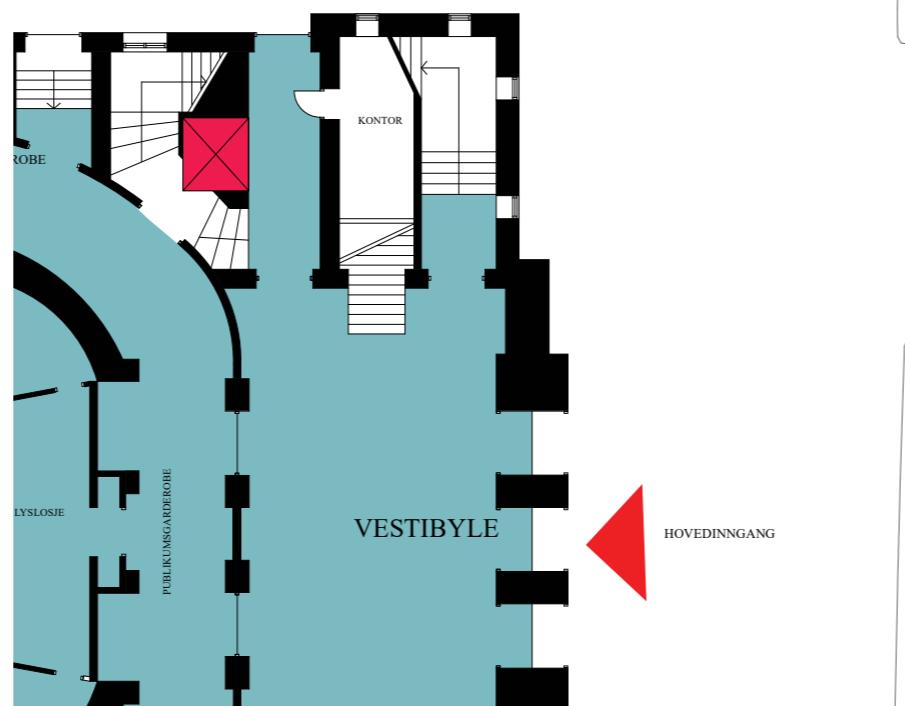
Publikumsheis DNS



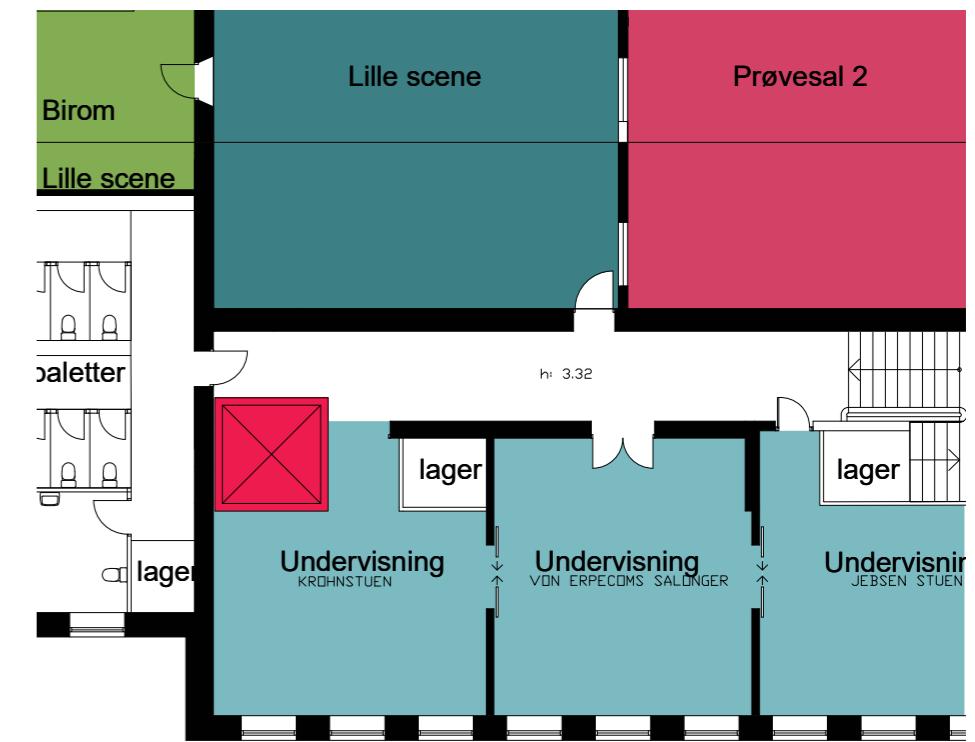
Vare/Personheis Veiten 3

Universell utforming og logistikk mellom publikumsområder er viktig da alle offentlige bygg skal i den grad det er mulig sørge for like muligheter for alle. Veiten 3 har fått ny heis og vi har utvidet det eksisterende trappeløpet mot syd. Vi har i tillegg måttet legge inn en heis i et trappeløp i det eksisterende bygget. Dette er et vernet interiør og en flott trapp, likevel er det et av de få stedene en heis kan plasseres for å nå alle nivåer som publikum skal ha tilgang til. Et alternativ til denne heisen kan være en utvendig heissjakt, men dette anses som et større inngrep. Denne nye publikumsheisen har tilgang til underetasjen med tilknytning Veiten 3. Fra underetasjen stopper den på vestibyle- og salnvå til hovedscenen, videre opp til restauranten og første balkong, og ender på den øverste balkongen.

For arbeidstakere ved DNS med behov for universell utforming vil arealene i Veiten 3 være godt tilrettelagt, men kontorer og garderober i det eksisterende bygget fortsatt vil være vanskelig tilgjengelig da det er mange trange korridorer og nivåforskeller.



Publikumsheis DNS



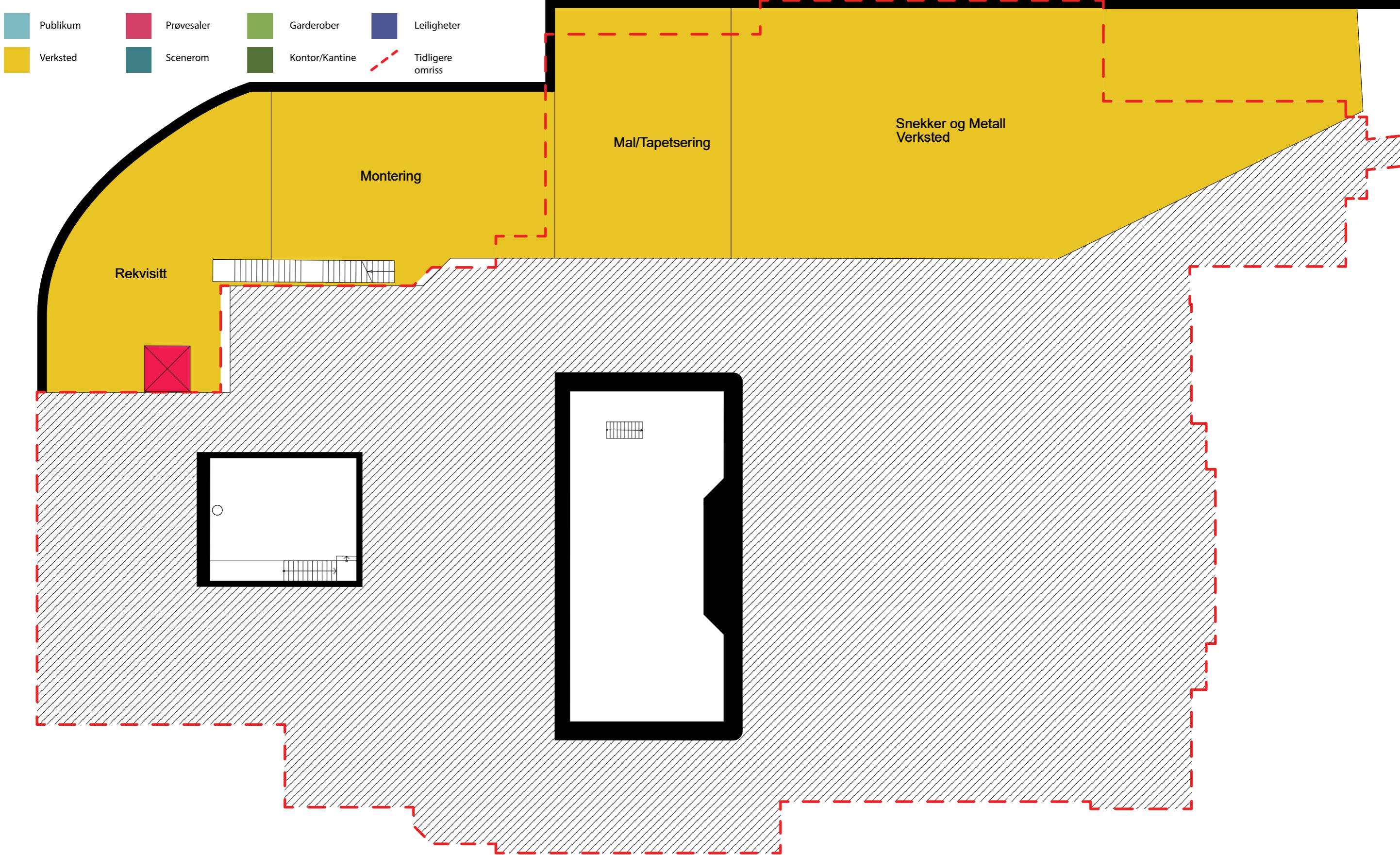
Vare/Personheis Veiten 3

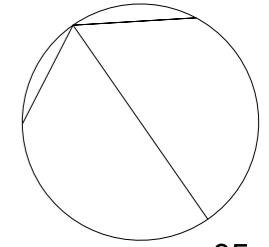
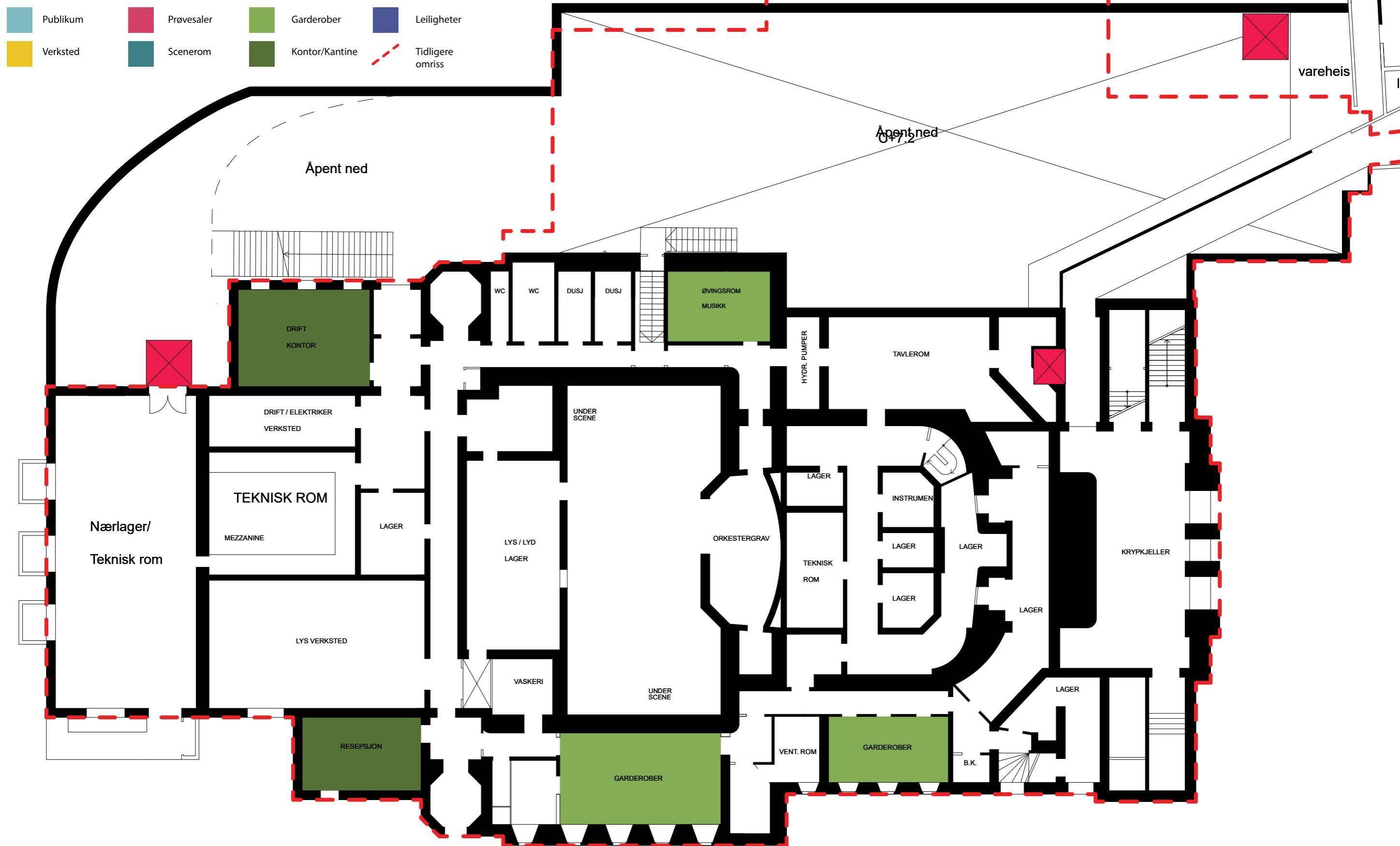


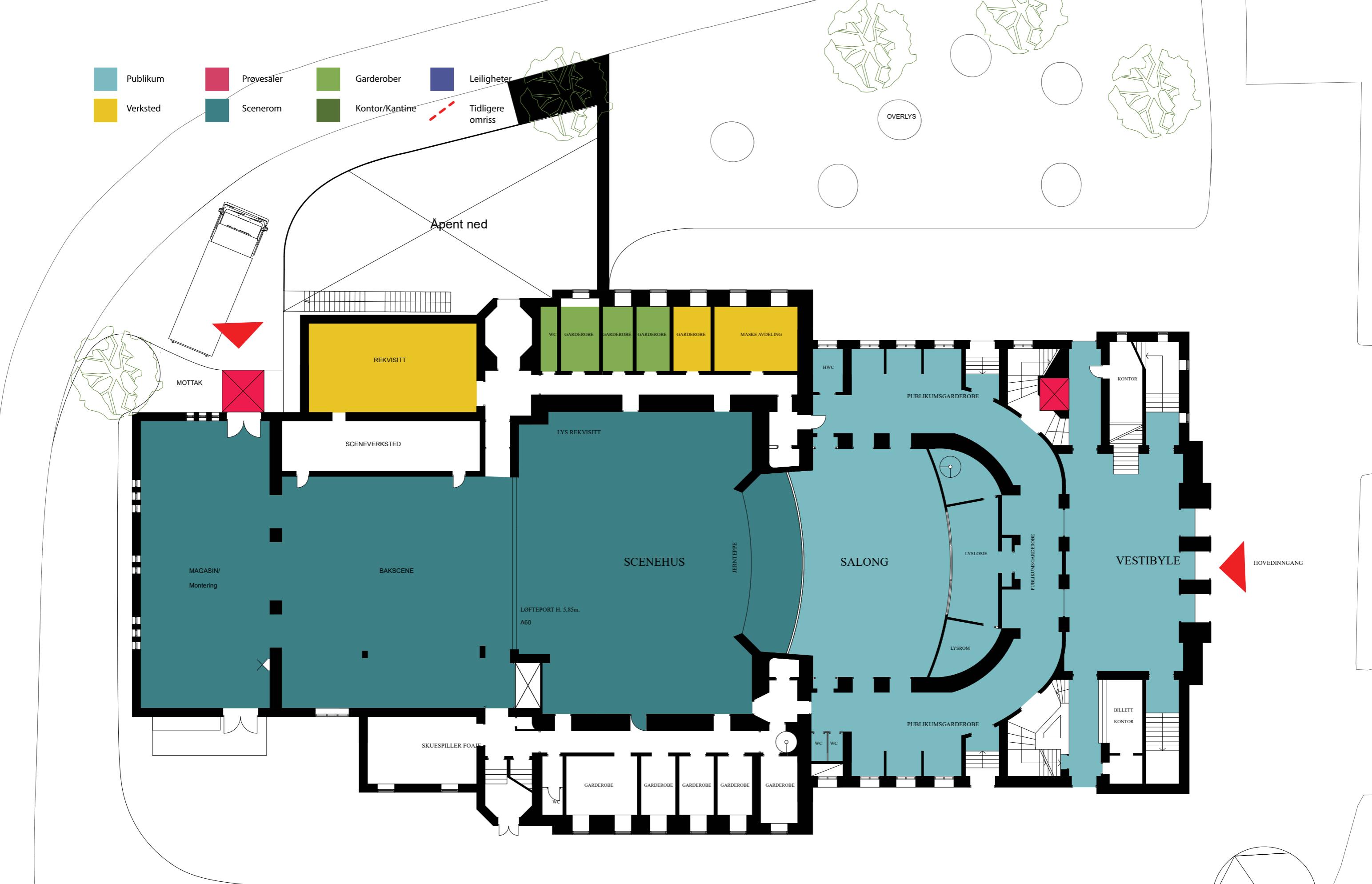
Utsikt mot ny inngang fra Øvre Ole Bulls Plass



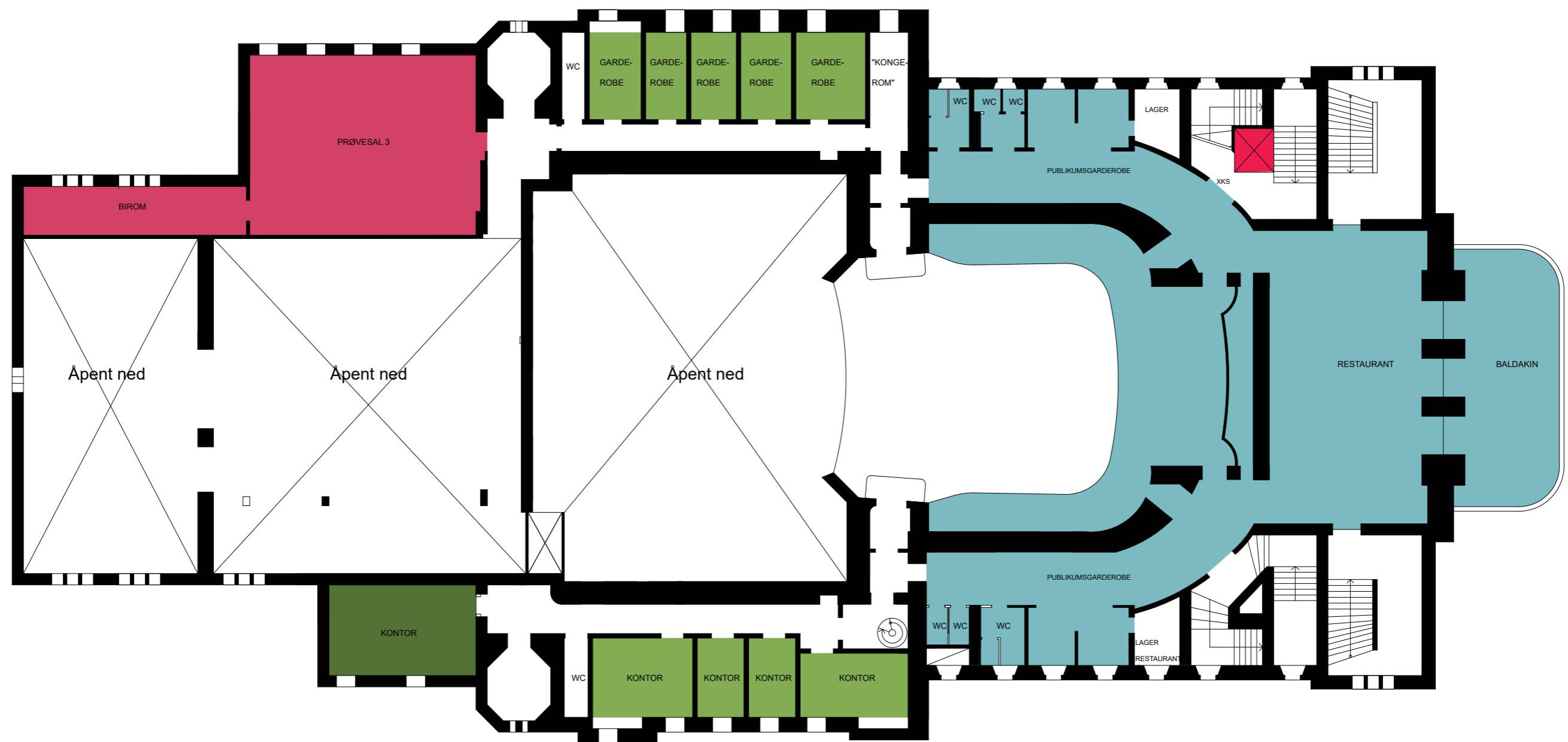
Ny Inngang ved Ole Bulls Plass



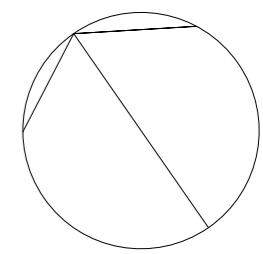




1 Plan DNS 1:200/A3

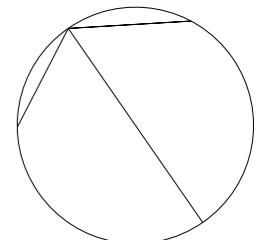


2 Plan DNS 1:200/A3

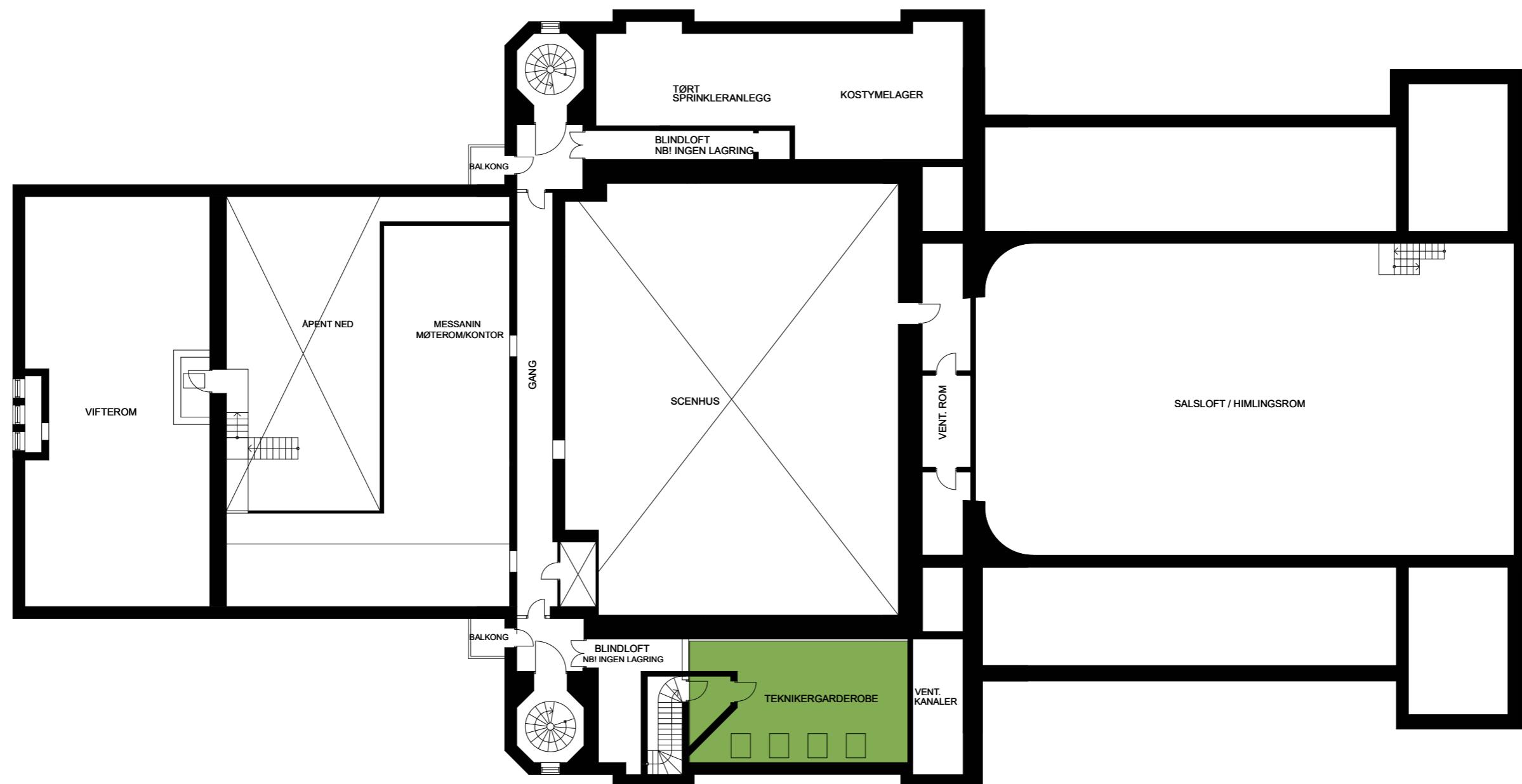




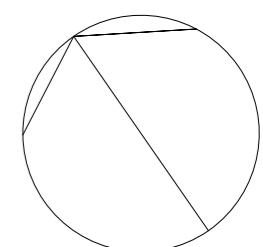
3 Plan DNS 1:200/A3

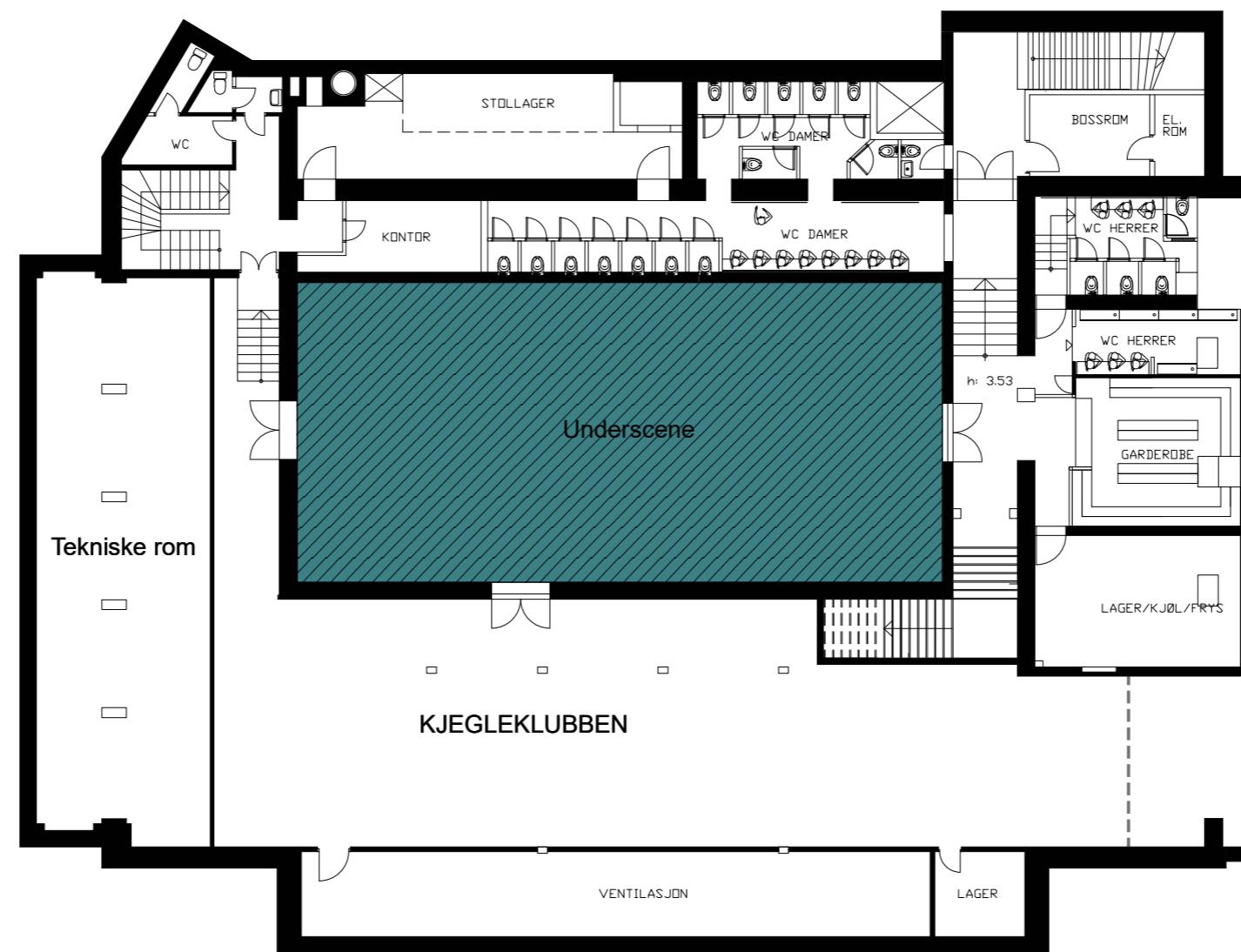


	Publikum		Prøvesaler		Garderober		Leiligheter
	Verksted		Scenerom		Kontor/Kantine		Tidligere omriss

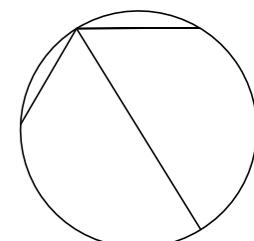


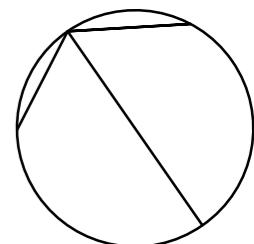
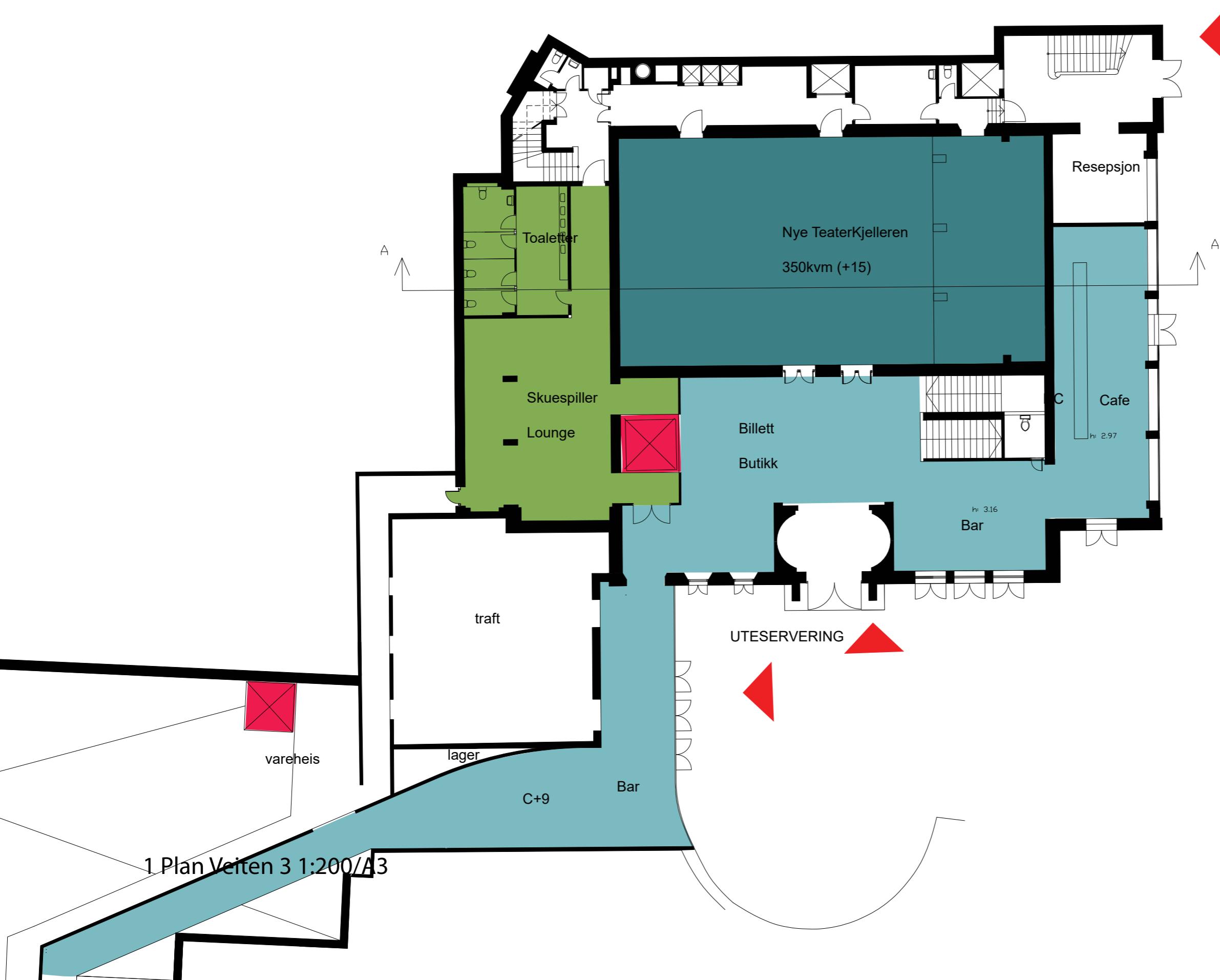
4 Plan DNS 1:200/A3

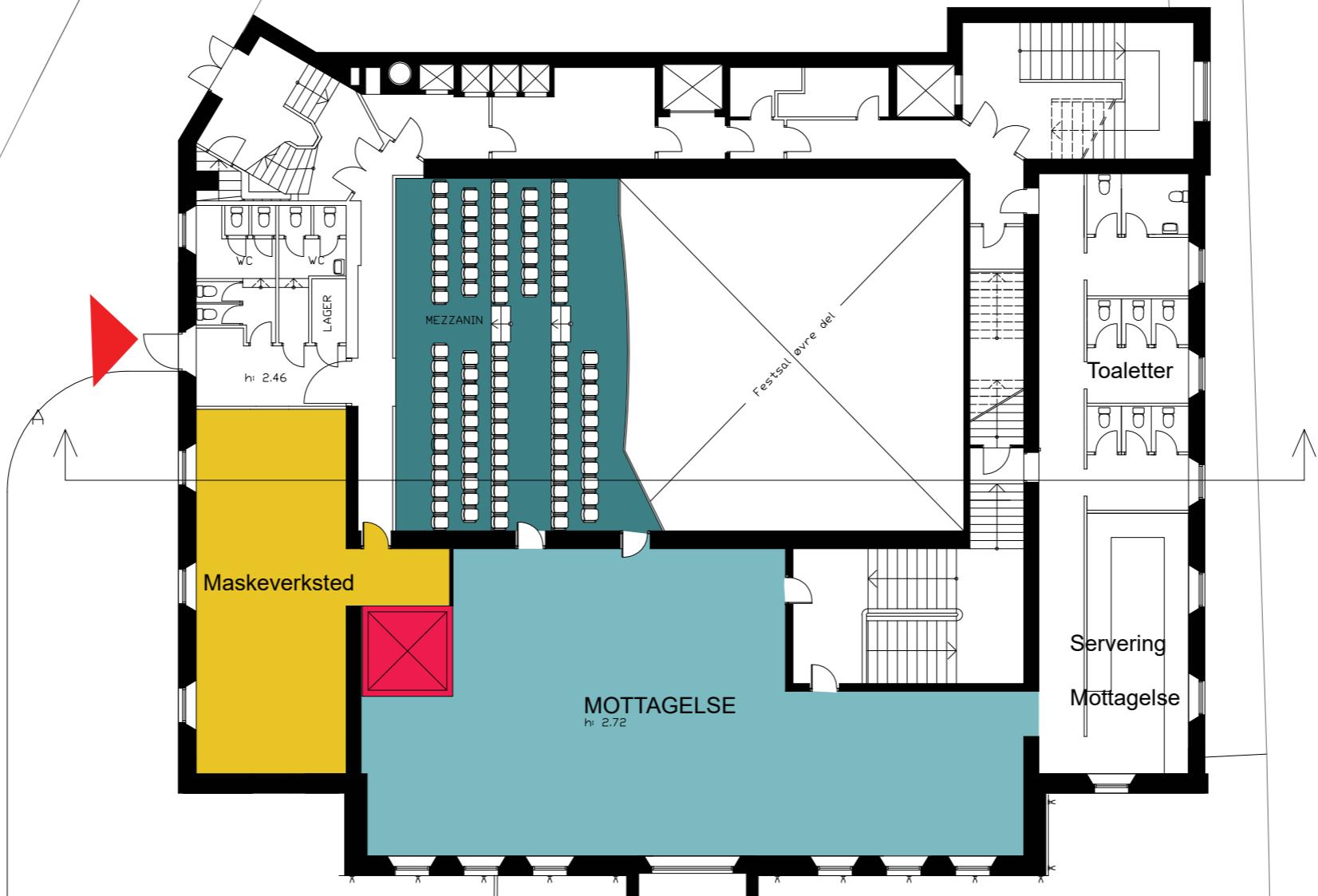




U1 Plan Veiten 3 1:200/A3



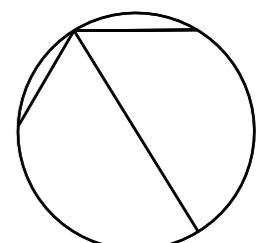




2 Plan Veiten 3 1:200/A3

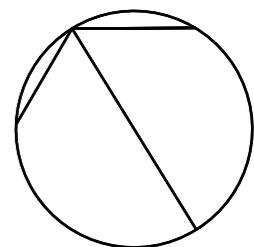


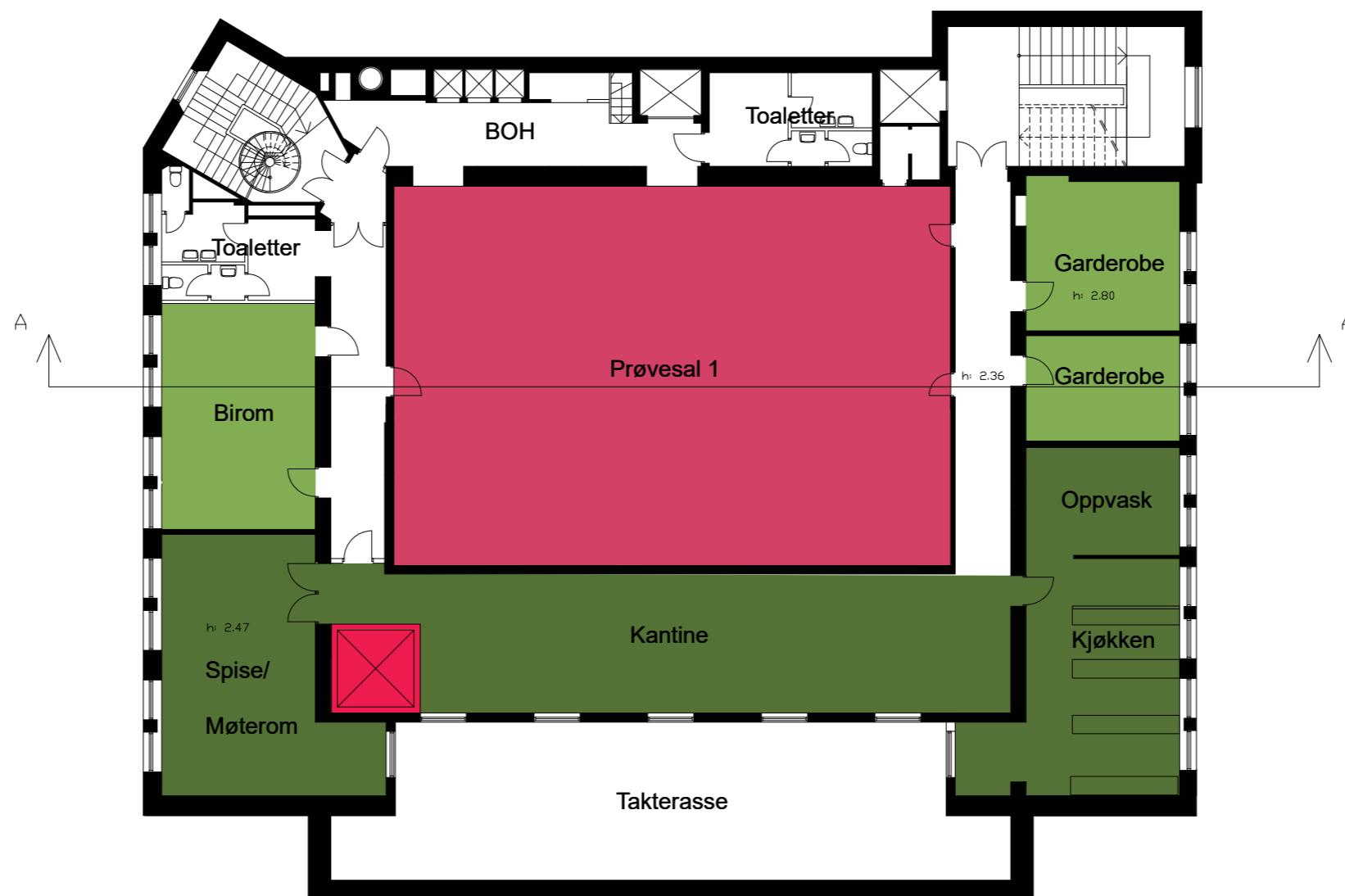
3 Plan Veiten 3 1:200/A3



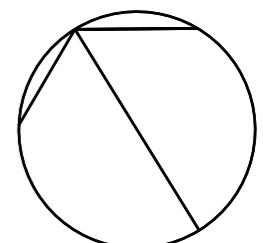


4 Plan Veiten 3 1:200/A3

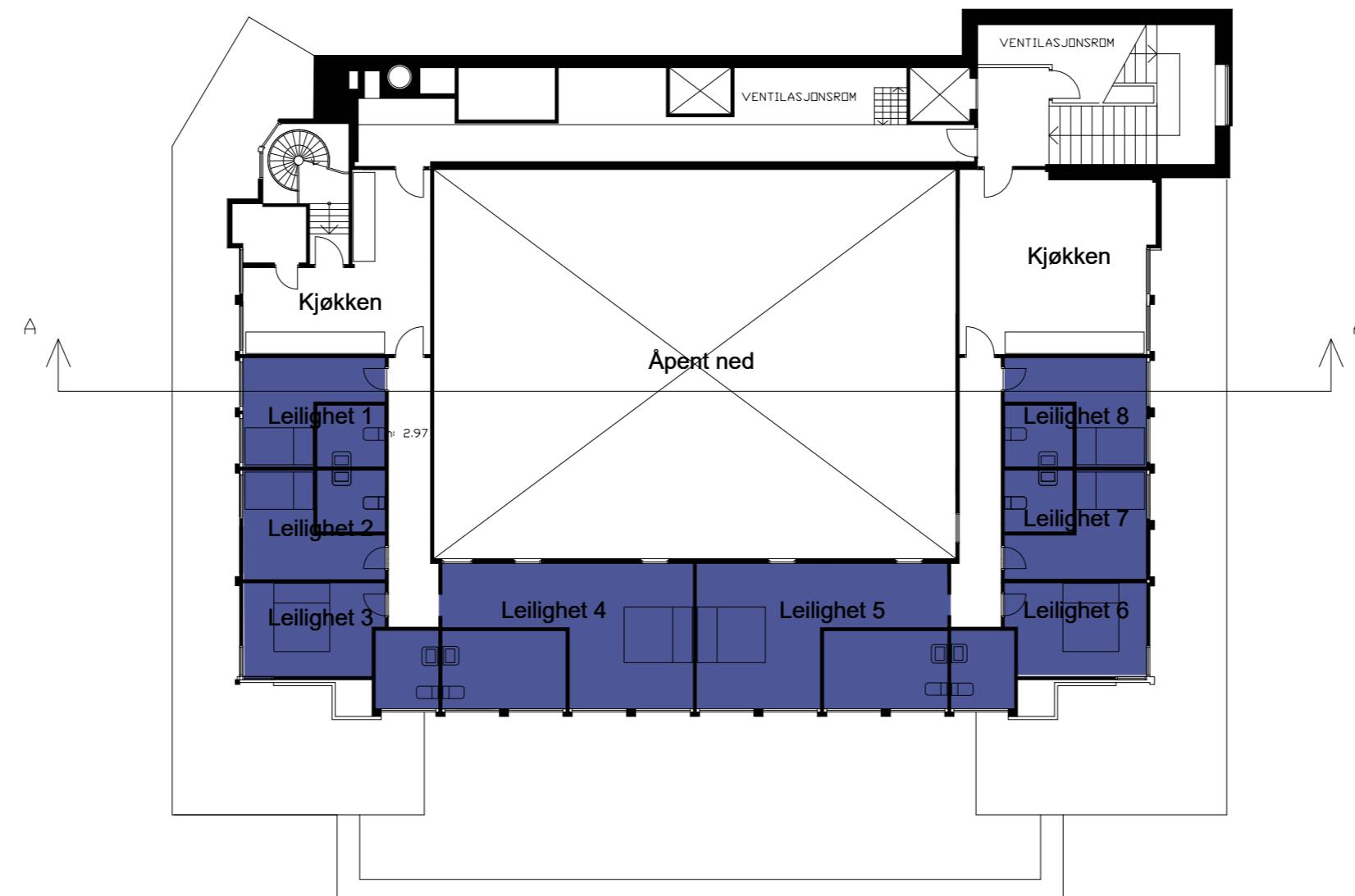




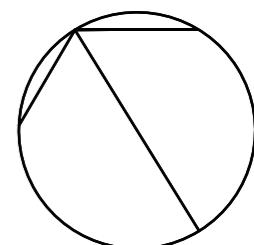
5 Plan Veiten 3 1:200/A3



	Publikum		Prøvesaler		Garderober		Leiligheter
	Verksted		Scenerom		Kontor/Kantine		Tidligere omriss



6 Plan Veiten 3 1:200/A3



BILAG 3 BASISKALKYLE

Kostnader justert til 2016	Økning:	2 %
----------------------------	---------	-----

Investeringskostnader	Sats	Alternativ 0				Alternativ 0+				
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	
Byggeprosjekt						0				122 000 000
Felleskostnader	17 %				0				14 000 000	
Rehabilitering bygningsmasse Engen 1					0				39 000 000	
Rehabilitering tekniske fag					0				24 000 000	
Funksjonsendring		30 000 kr/m2		0	0	30 000 kr/m2		0	0	
Utbygging/Nybygg		0		0	0	0		0	0	
Utbygging alternativ 7 - verksteder under bakken					0					
Inventar og utstyr					0				26 000 000	
Bygningsmessige arbeider inventar og utstyr					0				19 000 000	
Rehabilitering eksterne verksted/Prøvesaler		0		0	0	0		0	0	
Generelle/Spesielle kostnader:						0				19 000 000
Prosjektutviklingskostnader	20 %				0				19 000 000	
Kjøp av Veiten 3					0					
Øvrige investeringskostnader	25 %				0				0	
<i>Sparte driftskostnader i byggeperioden</i>		-1 632 000 kr/år		0	0	-1 632 000 kr/år		0	0	
<i>Tapte inntekter i byggeperioden</i>		6 426 000 kr/år		0	0	6 426 000 kr/år		0	0	
<i>Flyttekostnader</i>		8 160 000 kr		0	0	8 160 000 kr		0	0	
<i>Leie av erstatningslokaler i byggeperioden</i>		7 405 200 kr/år		0	0	7 405 200 kr/år		0	0	
Investeringskostnader eks MVA						0				141 000 000
Forventet tillegg (eks MVA)					0		8 %	11 000 000		
Forventningsverdi P50 (eks MVA)					0			152 000 000		
Usikkerhetsavsetning (eks MVA)					0		20 %	31 000 000		
Kostnadsramme P85 (eks MVA)					0			183 000 000		
MVA										35 000 000
Investeringkostander ink MVA										176 000 000
Forventet tillegg (Ink MVA)							8 %	14 000 000		
Forventningsverdi P50 (Ink MVA)								190 000 000		
Usikkerhetsavsetning (ink MVA)							20 %	38 000 000		
Kostnadsramme P85 (ink MVA)								228 000 000		

Investeringskostnader	Sats	Alternativ 1				Alternativ 3			
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum
Byggeprosjekt									
Felleskostnader	17 %				452 000 000				408 000 000
Rehabilitering bygningsmasse Engen 1					49 000 000				43 000 000
Rehabilitering tekniske fag					39 000 000				39 000 000
Funksjonsendring		30 000 kr/m2		1 495	45000000	30 000 kr/m2		1 330	40 000 000
Utbygging/Nybygg		36 000 kr/m2		878	32000000	0		0	0
Utbygging alternativ 7 - verksteder under bakken					113 000 000				113 000 000
Inventar og utstyr					73 000 000				73 000 000
Bygningsmessige arbeider inventar og utstyr		24 000 kr/m2		3 215	77 000 000	24 000 kr/m2		3 185	76 000 000
Generelle/Spesielle kostnader:									
Prosjektutviklingskostnader	20 %				101 000 000				92 000 000
Kjøp av Veiten 3					68 000 000				59 000 000
Øvrige investeringskostnader	25 %				33 000 000				33 000 000
<i>Sparte driftskostnader i byggeperioden</i>		-1 632 000 kr/år		2	-3 300 000	-1 632 000 kr/år		2	-3 300 000
<i>Tapte inntekter i byggeperioden</i>		6 426 000 kr/år		2	12 900 000	6 426 000 kr/år		2	12 900 000
<i>Flyttekostnader</i>		8 160 000 kr		1	8 200 000	8 160 000 kr		1	8 200 000
<i>Leie av erstatningslokaler i byggeperioden</i>		7 405 200 kr/år		2	14 800 000	7 405 200 kr/år		2	14 800 000
Investeringskostnader eks MVA									
Forventet tillegg (eks MVA)		0,17541		97 000 000		16 %		82 000 000	
Forventningsverdi P50 (eks MVA)									
Usikkerhetsavsetning (eks MVA)		0,21692		141 000 000		22 %		129 000 000	
Kostnadsramme P85 (eks MVA)									
MVA									
Investeringskostander ink MVA									
Forventet tillegg (ink MVA)		0,17656		122 000 000		16 %		102 000 000	
Forventningsverdi P50 (ink MVA)									
Usikkerhetsavsetning (ink MVA)		0,21648		176 000 000		22 %		161 000 000	
Kostnadsramme P85 (ink MVA)									

Investeringskostnader	Sats	Alternativ 5				Alternativ 7			
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum
Byggeprosjekt									
Felleskostnader	17 %				481 000 000				495 000 000
Rehabilitering bygningsmasse Engen 1					52 000 000				54 000 000
Rehabilitering tekniske fag					39 000 000				39 000 000
Funksjonsendring		30 000 kr/m2		1 150	35000000	30 000 kr/m2		1 150	35 000 000
Utbygging/Nybygg		31 000 kr/m2		4 011	124000000	28 000 kr/m2		4 121	115 000 000
Utbygging alternativ 7 - verksteder under bakken									21 000 000
Inventar og utstyr					125 000 000				125 000 000
Bygningsmessige arbeider inventar og utstyr					82 000 000				82 000 000
Rehabilitering eksterne verksted/Prøvesaler		0		0	0	0		0	0
Generelle/Spesielle kostnader:									
Prosjektutviklingskostnader	20 %				104 000 000				357 000 000
Kjøp av Veiten 3					71 000 000				74 000 000
Øvrige investeringskostnader	25 %				33 000 000				250 000 000
<i>Sparte driftskostnader i byggeperioden</i>		-1 632 000 kr/år		2	-3 300 000	-1 632 000 kr/år		2	-3 300 000
<i>Tapte inntekter i byggeperioden</i>		6 426 000 kr/år		2	12 900 000	6 426 000 kr/år		2	12 900 000
<i>Flyttekostnader</i>		8 160 000 kr		1	8 200 000	8 160 000 kr		1	8 200 000
<i>Leie av erstatningslokaler i byggeperioden</i>		7 405 200 kr/år		2	14 800 000	7 405 200 kr/år		2	14 800 000
Investeringskostnader eks MVA									
Forventet tillegg (eks MVA)			17 %		585 000 000				852 000 000
Forventningsverdi P50 (eks MVA)					98 000 000				67 000 000
Usikkerhetsavsetning (eks MVA)					683 000 000				919 000 000
Kostnadsramme P85 (eks MVA)					22 %	147 000 000		20 %	136 000 000
MVA						830 000 000			1 055 000 000
Investeringskostander ink MVA						146 000 000			151 000 000
Forventet tillegg (ink MVA)						731 000 000			1 003 000 000
Forventningsverdi P50 (ink MVA)			17 %			122 000 000			93 000 000
Usikkerhetsavsetning (ink MVA)						853 000 000			1 096 000 000
Kostnadsramme P85 (ink MVA)						21 %	182 000 000		15 % 168 000 000
							1 035 000 000		1 264 000 000

Drift <i>Fra 2021</i>	Sats	Alternativ 0 kr/år				Alternativ 0 pluss kr/år			
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum
FDVU-kostnader					8 160 000				8 160 000
<i>Eksisterende hus</i>		979 kr/m2/å		7 103	7 000 000	979 kr/m2/å		7 103	7 000 000
<i>Nybygg</i>		816 kr/m2/å		0	0	816 kr/m2/å		0	0
<i>Eksterne lokaler</i>					1 160 000				1 160 000
Kostnader for leie av eksterne lokaler					2 400 000				2 400 000
<i>Dokkeskjærkaien 1</i>					260 000				260 000
<i>Engen 20</i>					360 000				360 000
<i>Arna Næringspark</i>					1 100 000				1 100 000
<i>Sentralbadet</i>					680 000				680 000
<i>Prøvesaler, verksteder mv. (Privat leie)</i>					0			0	0
Årsverk		545 000 kr/pers/		144	78 480 000	545 000 kr/pers,		144	78 480 000
Produksjonskostnader					24 800 000				24 800 000
Transport					120 000				120 000
Årlige driftskostnader eks MVA					113 960 000				113 960 000
MVA driftskostnader	25 %				8 870 000				8 870 000
Årlige driftskostnader ink MVA					122 830 000				122 830 000
Billettinntekter					20 000 000				20 000 000
Sponsorinntekter og andre tilskudd					2 000 000				2 000 000
Restaurant- og serveringsinntekter									
Formidlingsinntekter					160 000				160 000
Andre inntekter					2 800 000				2 800 000
Årlige driftsinntekter eks MVA					24 960 000				24 960 000
MVA driftsinntekter	25 %				1 240 000				1 240 000
Årlige driftsinntekter ink MVA					26 200 000				26 200 000

Samlet årlig drift

Årlig drift eks MVA	89 000 000	89 000 000
MVA drift	7 630 000	7 630 000
Årlig drift ink MVA	96 630 000	96 630 000

Drift Fra 2021	Sats	Alternativ 1 kr/år				Alternativ 3 kr/år			
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum
FDVU-kostnader					10 050 000				9 540 000
<i>Eksisterende hus</i>		979 kr/m2/år		7 208	7 100 000	979 kr/m2/år			7 100 000
<i>Nybygg</i>		816 kr/m2/år		878	700 000	816 kr/m2/år		0	0
<i>Eksterne lokaler</i>					2 250 000				2 440 000
Kostnader for leie av eksterne lokaler					7 020 000				7 320 000
<i>Dokkeskjærkaien 1</i>					260 000				260 000
<i>Engen 20</i>					0				360 000
<i>Arna Næringspark</i>					1 100 000				1 100 000
<i>Sentralbadet</i>					0				0
<i>Prøvesaler, verksteder mv. (Privat leie)</i>		1 760 kr/m2/år		3 215	5 660 000	1 760 kr/m2/år		3 185	5 600 000
Årsverk		545 000 kr/pers/år		143	77 940 000	545 000 kr/pers/år		143	77 940 000
Produksjonskostnader					24 800 000				24 800 000
Transport					200 000				200 000
Årlige driftskostnader eks MVA					120 010 000				119 800 000
MVA driftskostnader	25 %				10 520 000				10 470 000
Årlige driftskostnader ink MVA					130 530 000				130 270 000
Billettinntekter					20 000 000				20 000 000
Sponsorinntekter og andre tilskudd					2 000 000				2 000 000
Restaurant- og serveringsinntekter					360 000				360 000
Formidlingsinntekter					3 200 000				3 200 000
Andre inntekter					3 200 000				3 200 000
Årlige driftsinntekter eks MVA					25 560 000				25 560 000
MVA driftsinntekter	25 %				1 390 000				1 390 000
Årlige driftsinntekter ink MVA					26 950 000				26 950 000

Samlet årlig drift

Årlig drift eks MVA		94 450 000		94 240 000
MVA drift		9 130 000		9 080 000
Årlig drift ink MVA		103 580 000		103 320 000

Drift Fra 2021	Sats	Alternativ 5 kr/år				Alternativ 7 kr/år			
		Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum	Enhetspris	Enhet	Mengde	Sum
FDVU-kostnader					10 840 000				11 340 000
Eksisterende hus		979 kr/m2/år			7 100 000	979 kr/m2/		7 692	7 500 000
Nybygg		816 kr/m2/år		4 011	3 300 000	816 kr/m2/		4 121	3 400 000
Eksterne lokaler					440 000				440 000
Kostnader for leie av eksterne lokaler					1 360 000				1 360 000
Dokkeskjærkaien 1					260 000				260 000
Engen 20					0				0
Arna Næringspark					1 100 000				1 100 000
Sentralbadet					0				0
Prøvesaler, verksteder mv. (Privat leie)		1 760 kr/m2/år		0	0	1 760 kr/m2/		0	0
Årsverk		545 000 kr/pers/år		142	77 390 000	545 000 kr/pers		142	77 390 000
Produksjonskostnader					24 800 000				24 800 000
Transport					120 000				120 000
Årlige driftskostnader eks MVA					114 510 000				115 010 000
MVA driftskostnader	25 %				9 280 000				9 410 000
Årlige driftskostnader ink MVA					123 790 000				124 420 000
Billettinntekter					20 000 000				20 000 000
Sponsorinntekter og andre tilskudd					2 000 000				2 000 000
Restaurant- og serveringsinntekter					360 000				360 000
Formidlingsinntekter					3 200 000				3 600 000
Andre inntekter					25 560 000				25 960 000
Årlige driftsinntekter eks MVA					1 390 000				1 490 000
MVA driftsinntekter	25 %				26 950 000				27 450 000

Samlet årlig drift

Årlig drift eks MVA	88 950 000	89 050 000
MVA drift	7 890 000	7 920 000
Årlig drift ink MVA	96 840 000	96 970 000

Forutsetninger for rehabilitering Engen 1, funksjonsendring Engen 1 og rehabilitering eksterne leielokaler

** Fra alle estimatene trekkes følgende ut:

Felleskostnader

Generelle kostnader

Intern administrasjon

MVA

Tilstandsanalyse

** Stolrader trekkes ut fra estimat på bygning da det er medtatt under inventar og utstyr.

** UU-tiltak tillegges kostnadene for rehabilitering av eksisterende: 9 000 000 kr

Estimat på bygning blir da

39 000 000 kr

Estimat på teknisk

24 000 000 kr

** Rehab bygningsmasse Engen 1 består av tiltakene beskrevet i Swecos tilstandsanalyse og Statsbyggs kalkyle over rehab tak og fasade samt sanering.

Funksjonsendring

** Pris for å endre arealer som er merket med ny funksjon.

Kvadratmeterpris

30 000 kr/m²

Rehabilitering eksterne leielokaler

** Antar en kvadratmeterpris for å stelle i stand tunge verksteder og prøvesal til formål.

** Det er kun verksted og prøvesal som skal rehabiliteres.

** Lager og ev. kontorer forutsettes å være i enkel stand og betales kun leie for.

Kvadratmeterpris

24 000 kr/m²

Kostnader for 2016	102 %
--------------------	-------

Oppsummert romprogram		Alt 0 +	Alt 1	Alt 3	Alt 5	
Bruttoarealer						
Eksisterende hus	7102,5	7 208	7 055	7 077	7 077	Benytter likt areal som alt 1
Nybygg/Utbygging	0	878	0	4 011	4 011	
Prøvesaler (med garderobe)	982	1 005	975	0	0	
Verksteder	0	2 210	2 210	0	0	
Kontor Engen 20	443	0	487	0	0	
Kostymelager	518	570	570	600	600	
Hovedlager	2770	1 650	1 650	1 800	1 800	
Sum BTA	11 816	13 519	12 946	13 488		
Areal for Funksjonsendring	0	1 495	1 330	1150		

B/Nfaktor lager/leid areal	1,2	1,1	1,1	1,2
B/Nfaktor nybygg	1,4			
B/Nfaktor teater	1,5			

Adresse	Funksjon	Leieareal	Årlig leie
Dokkeskjærkaien 1	Lager	518	330 000
Engen 20	Admninistrasjō	443	450 000
Arna Næringspark	Lager	2 770	1 380 000
Sentralbadet	Prøvesaler	982	850 000

Forutsetninger for utbygging

- ** Fra alle estimatene fra Statsbygg og DNS/OE/Atkins trekkes følgende ut:
 - Felleskostnader
 - Generelle kostnader
 - Intern administrasjon
 - MVA
- ** Disse legges til hele kalkylen til slutt
- ** Statsbygg/DNS benytter sats 30-35 % på felleskostnad og prosjektutvikling.
- ** Prosjektutvikling innebærer både prosjektleddelse og prosjektering
- ** Vi mener felleskostnader og prosjektutvikling bør være:

Felleskostnader:	17 %
Prosjektutvikling	20 %

Kvadratmeterpris utbygging Engen 1

Alternativ 1

- ** Bygger ut 880 m² under bakken i henhold til skisser vedlagt i KVU.
- ** Inneholder ny lillesal og nye publikumsarealer
- ** Kvadratmeterprisen angitt av Statsbygg er inkludert mva, felleskostnader, generelle og spesielle kostnader.
 - Forhold til funksjonsendring: 120 %
 - Reell m²-pris funksjonsendring: 30 000 kr/m²
 - Reell m²-pris utbygging** 36 000 kr/m²

Alternativ 5

- ** Bygger 4 011 m² i nybygg på samme tomt som DNS ligger i dag, skissert i mulighetsstudie 17.01.2017.
 - ** Inneholder Prøvesaler, Produksjonslokaler, ny lillescene og rehabiliteret teaterkjeller
 - ** Bygningens fasade skal være signalbygg, men ellers normal standard innvendig.
 - ** Kvadratmeterprisen for hele bygget anses å totalt sett være noe lavere enn ved utbygging under bakken
- Reell m²-pris nybygg:** 31 000 kr/m²

Forutsetninger for utbygging

Alternativ 7

** Totalrehabilitering av Veiten 3. Inneholder den nye teaterkjelleren, lilleescenen, prøvesal 1 og 2 m.m. i henhold til mulighetsstudiet datert 09.08.2018.

** Kvadratmeterpris for totalrehabilitering av Veiten 3 anslås å være 90 % av nybyggskostnad.

Reell m2-pris totalrehabilitering Veiten 3: **28 000 kr/m2**

** Utbygging av verksteder/monteringsarealer under bakken, inkludert nytt varemottak (820 m² -336 m² = 484).

Reell m2-pris utbygging **36 000 kr/m2** kr 17 424 000,00

** Ombygging av teaterkjelleren (336 m²). Eksisterende veggger og dekke beholdes.

Reell m2-pris ombygging teaterkjeller **10 000 kr/m2** kr 3 360 000,00

Kostnad, utbygging og ombygging av kjeller til verkstedet kr **20 784 000,00**

Areal, utbygging - kjeller Engen 1:

Snekker og metallverk 400 m²

maler, tapetserverkst  270 m²

Montering 150 m²

Sum 820 m²

Eksisterende areal -336

Netto areal kning 484 m²

Forutsetninger for HC kalkyle

Forutsetninger

** Det antas at estimatet "dobling pga bygningsmessige arbeider" inneholder rigg og drift, generelle kostnader

** Trekker derfor ut rigg og drift og prosjektutvikling

Felleskost: **17 %**

Prosjektutvikling **20 %**

Alternativ 0 pluss

** Kostnader for stoler i Store Scene skal med for alternativ 0 pluss

Kostnad inventar og utstyr	26 000 000 kr	32500000
Kostnad bygninm.arbeider	19 000 000 kr	33345000

Alternativ 1 og 3

Kostnad inventar og utstyr	113 000 000 kr	141250000
Kostnad bygnm.arbeider	73 000 000 kr	128115000

Alternativ 5 og 7

** Kostnader som alternativ 1 og 3, men økt på grunn av mer eiet areal.

Rundsum	3000 kr/m ²	4 011 m ²
---------	------------------------	----------------------

Kostnad for inventar og utstyr	125 000 000
Kostnad bygningsmessige arbeider	82 000 000

Kostnader for 2016	102 %
--------------------	--------------

Oppsummert romprogram

Bruttoarealer	Alt 0	Alt 0 pluss	Alt 1	Alt 3	Alt 5	
Eksisterende hus		7103	7 208	7 055	7 077	
Nybygg/Utbygging		0	878	0	4 011	
Prøvesaler (med garderobe)		982	1 005	975	0	Leies
Verksteder		0	2 210	2 210	0	Leies
Kontor Engen 20		443	0	487	0	Leies
Kostymelager		518	570	570	600	Leies
Hovedlager		2770	1 650	1 650	1 800	Leies
Sum BTA		11 816	13 519	12 946	13 488	

B/Nfaktor lager/leid areal		1,2	1,1	1,1	1,2
B/Nfaktor nybygg			1,4		
B/Nfaktor teater			1,5		

Leiekostnader	Ink. MVA	Eks. MVA	
Prøvesaler, lagre mv	2200	1 760	kr/m2/år
Nytt teatersenter	3000	2 400	kr/m2/år
Sentralbadet og E20	850 000	680 000	kr/år
Dokkeskjærkaien	330 000	260 000	kr/år
Engen 20	450 000	360 000	kr/år
Arna	1 380 000	1 100 000	kr/år

Adresse	Funksjon	Leieareal	Årlig leie ink	MVA
Dokkeskjæ Lager		518	330 000	
Engen 20 Admininstrasjon		443	450 000	
Arna Nær Lager		2 770	1 380 000	
Sentralba Prøvesaler		982	850 000	

FDVU-kostnader leielokale	Ink. Mva	Eks. MVA	
Prøvesaler, lagre mv	600	480	kr/m2/år
Nytt teatersenter	750	600	kr/m2/år
Lager Arna	200	160	kr/m2/år
Dokkeskjærkaien	300	240	kr/m2/år
Sentralbadet og E20	500	400	kr/m2/år

FDVU-kost	Eksisterende		Nybygg		
	Ink MVA	Eks MVA	Ink MVA	Eks MVA	
Innenfor no	408	326	408	326	kr/m2/år
Renhold, ei	510	408	306	245	kr/m2/år
Virksomhet	306	245	306	245	kr/m2/år
Sum	1 224	979	1 020	816	kr/m2/år

Forutsetninger FDVU :

- ** FDVU-kostnader leielokaler er angitt av Vedlegg 12 i KVU
- ** FDVU-kostnader eksisterende bygg er som i KVU
- ** FDVU-kostnader nybygg reduserer energiutgifter med 40 %

Alternativ 0

** Dagens leiekontrakter videreføres med de FDVU-kostnader som benyttes i dag.
Dette betyr følgende FDVU for leie: **1 160 000 kr/år** Eks. MVA

Øvrige alternativer

- ** Dagens leiekontrakter videreføres med de FDVU-kostnader som benyttes i dag.

Alternativ 1	2 250 000 kr/år	Eks. MVA
Alternativ 3	2 440 000 kr/år	Eks. MVA
Alternativ 5 og 7	440 000 kr/år	Eks. MVA

Forutsetninger for årsverk

- ** Dagens situasjon er 144 årsverk á kr 545 000
- ** Ikke MVA på årsverk

Alternativ 0

** Samme situasjon som i dag

Årsverk	144 pers
Kostnad per årsverk	545 000 kr/pers/år

Alternativ 1 og 3

** Sparer ett årsverk som angitt av DNS

Årsverk	143 pers
Kostnad per årsverk	545 000 kr/pers/år

Alternativ 5 og 7

** Sparer to årsverk

Årsverk	142 pers
Kostnad per årsverk	545 000 kr/pers/år

Forutsetninger leie:

- ** Leiekontraktene for lager videreføres med samme leie for alle alternativ
- ** Leie av prøvesaler og verksteder leies til lik pris per kvadrat
- ** Verksteder får en investeringskostnad knyttet til rehabilitering til formålet

Alternativ 0

** Samme leiekontrakter som i dag
Leiekost **2 400 000 kr/år** Eks. MVA

Forutsetninger for produksjonskostnader

- ** Alle alternativer forutsettes å videreføre dagens kostnader
- ** Det finnes ikke grunnlag for å si at dette skal bli dyrere

Produksjonskostnader	24 800 000 kr/år	Eks. MVA
-----------------------------	-------------------------	----------

Øvrige alternativ

- ** Viderefører leie av lager ved Arna og Dokkeskjærkaien
- ** Leier verksted, kontor og prøvesaler der det er spesifisert i oversikt

Alternativ 1	7 020 000 kr/år	Eks. MVA
Alternativ 3	7 320 000 kr/år	Eks. MVA
Alternativ 5 og 7	1 360 000 kr/år	Eks. MVA

Endrede utgifter

- ** P.t. **120 000 kr/år**
- ** Kostnader legges derfor kun inn som endring iif nullpluss-alternative

Endring i transportkostnader

Alternativ 1 og 3	80 000 kr/år	eks. mva
Alternativ 5 og 7	0 kr/år	

Forutsetning for billettinntekter

** Dagens situasjon 20 000 000 kr/år

** Vi forskutterer ikke økning i billettinntekter.

** men ser av tidligere årsregnskaper at det er muligeter for økning.

** Ikke MVA på billettinntekter

Alle alternativ: **20 000 000 kr/år**

Kostnader justert til desember 2016 102 %

Formidlingsinntekter og andre inntekter:

** Kilde: DNS årsrapport 2015

** Alternativ 7: Antar ytterligere økte inntekter fra arrangementer og utleie som følge av betydelig økte publikumsrettettede arealer
(mottakelse/undervisning) i Veiten 3.

Forutsetning for sponsorinntekter og andre driftstilskudd

** Dagens situasjon 2 500 000 kr/år ink. Mva

** Vi forskutterer ikke økning i sponsorinntekter.

** men ser av tidligere årsregnskaper at det er muligeter for økning.

** Alle tall eks. mva

Alle alternativ: **2 000 000 kr/år** eks. mva

Endrede inntekter

** Vi har p.t. ikke oversikt over dagens situasjon

** Fra DNS årsrapport 2015 antar vi tall for formidlingsinntekter og andre inntekter

Formidlingsinntekter: **160 000 kr/år** eks. mva

Andre inntekter **2 800 000 kr/år** eks. mva

Endring i restaurant og serveringsinntekter

Alle alternativ: **0 kr/år**

Endring i formidlingsinntekter

Alternativ 1,3, 5 og 7 **200 000 kr/år** eks. mva

Endring i andre inntekter

** DNS får frigitt lokaler som kan disponeres til arrangement og utleie

Alternativ 1,3 og 5: **400 000 kr/år** eks. mva

Alternativ 7: **800 000 kr/år** eks. mva

BILAG 4 PRESENTASJON HOVEDKONKLUSJONER

Presentasjon for KUD og FIN 6.11.2018.



Supplerende analyse til KS1
6. november 2018 ver 1.1

DEN NATIONALE SCENE
VEITEN 3
ver 1.1
Slide #24 er korrigert

PROBA samfunnsanalyse A2 SNF holte consulting



SUPPLERENDE ANALYSE

- Den Nationale Scene har mottatt tilbud fra en privat aktør om å leie lokaler eller kjøpe Veiten 3 som ligger i umiddelbar nærhet til Engen 1.
- Tilleggsoppdrag i form av en supplerende analyse til KS1-rapporten hvor dette alternativet undersøkes nærmere, og at det gjøres en reell sammenlikning med de øvrige alternativene i KS-rapporten. Alternativet med bruk av arealene i Veiten 3 betegnes alternativ 7.
- Supplerende analyse skal kvalitetssikre hvorvidt et slikt alternativ 7 vil kunne realisere de samme konseptuelle hovedgrepene og funksjonene som ved alternativ 5, og i tillegg ivareta fredningsbestemmelsene.

Fredningsbestemmelsen

Fredningen omfatter parkanlegget rundt bygningen, bygningens eksteriør og interiør med fast inventar. Småscenen (Teaterkjelleren), som ligger under bakken utenfor den opprinnelige bygningen, er ikke inkludert i fredningen.

- Uttalelse fra Fylkeskonservatoren januar 2017: alternativ 5 utfordrer kulturminneinteressene og avgjørelse tilligger Riksantikvaren.
- Fylkeskonservatoren har i møte 4. april 2018 signalisert at det er akseptabelt med tiltak over bakken i bakre del av parken (i området varelevering). Dette fordrer en revidering av fredningsforskriftene for eiendommen.



PREMISSER FOR SUPPLERENDE ANALYSE

- Behov, mål, krav og funksjonsprogram er uforandret fra KS1-rapport
 - Supplerende krav i KS1-rapport opprettholdes
 - Samlokalisering funksjoner
 - Publikumsvennlighet
- Tilbud fra Veiten 3 AS til DNS av 26. april 2018
- Fylkeskonservatorens uttalelse om at tiltak over bakken i bakre del av parken er akseptabelt.



KRAV LAGT TIL GRUNN I KS1-RAPPORTEN

Effektmål

Scenekunst av høy kvalitet til et bredt publikum

Krav

- Krav til teaterteknisk utstyr
- Krav til flere scener av ulike størrelser
- Krav til produksjons- og øvingslokaler
- Krav til publikumslokaler
- Krav til universell utforming
- Krav knyttet til arbeidsforhold og arbeidsmiljø
- Krav til godt lokaliserte og dimensjonerte publikumsfunksjoner

Effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold

- Krav til nok arealer
- Krav til logistikklosninger
- Krav til samlokalisering av sentrale funksjoner

Attraktiv samarbeidspartner

- Krav til undervisning/mottakelse

Opprettholder DNS' tradisjon som en bærekraftig kulturinstitusjon

- **DNS' bygning skal rehabiliteres og oppgraderes som teater**
- Krav til eksisterende byggs tilstand og funksjon (ivareta kulturhistoriske verdier)



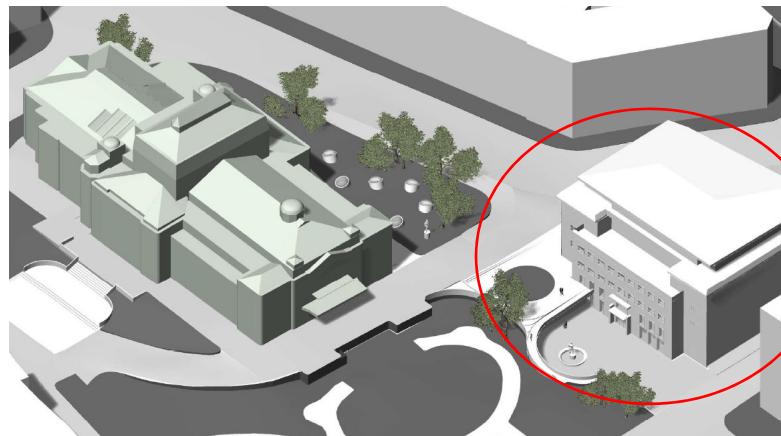
ALTERNATIV 7 – VEITEN 3

Oppdrag til Snøhetta Arkitekter

Det skal utredes i hvilken grad en kombinasjon av bruk av Engen 1 og Veiten 3 kan dekke arealbehovet i et fremtidsrettet konsept samtidig som man skåner mellomliggende parkområde mest mulig. Et moderniseringsprosjekt må innebære en løsning som er funksjonelt hensiktsmessig i et langtidsperspektiv. Kritisk funksjonalitet er knyttet til adkomstforhold for inn- og uttransport og for publikum. Det må søkes en optimalisering av konseptet slik at kritisk funksjonelle premisser blir fulgt.



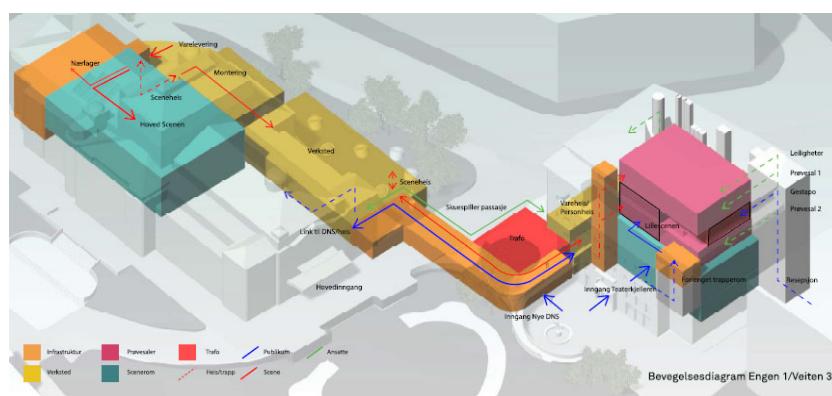
ALTERNATIV 7



 holte consulting

ALTERNATIV 7 – HOVEDGREP

- Veiten 3 totalrehabiliteres og kobles fysisk sammen med Engen 1
- Inngang fra Ole Bulls plass
- Teaterkjelleren og Lillescene flyttes til Veiten 3
- Verksteder i lokaler under parken



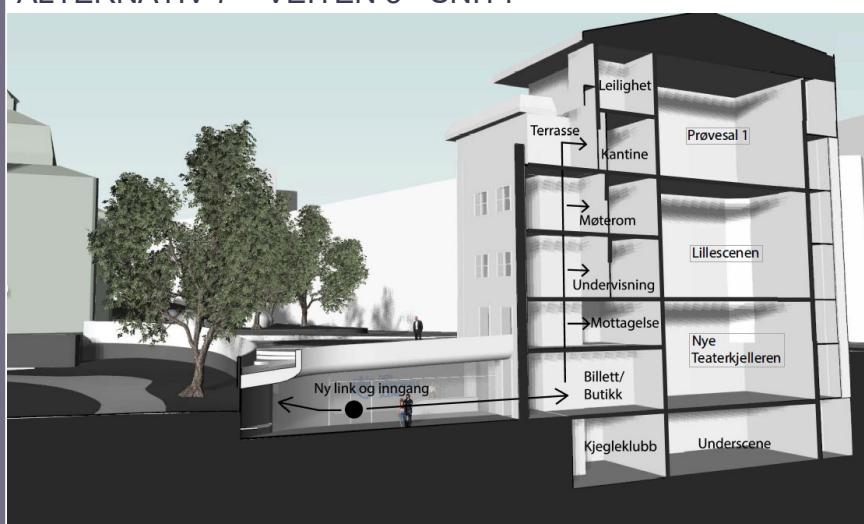
 holte consulting

ALTERNATIV 7 – OLE BULLS PLESS



h holte consulting

ALTERNATIV 7 – VEITEN 3 - SNITT

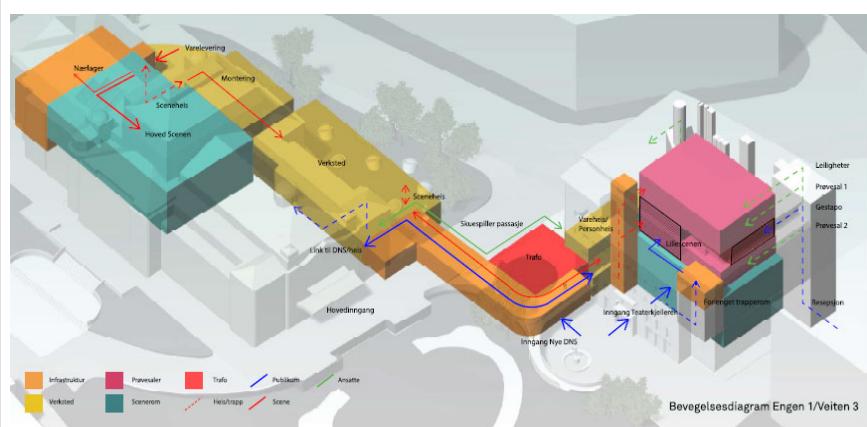


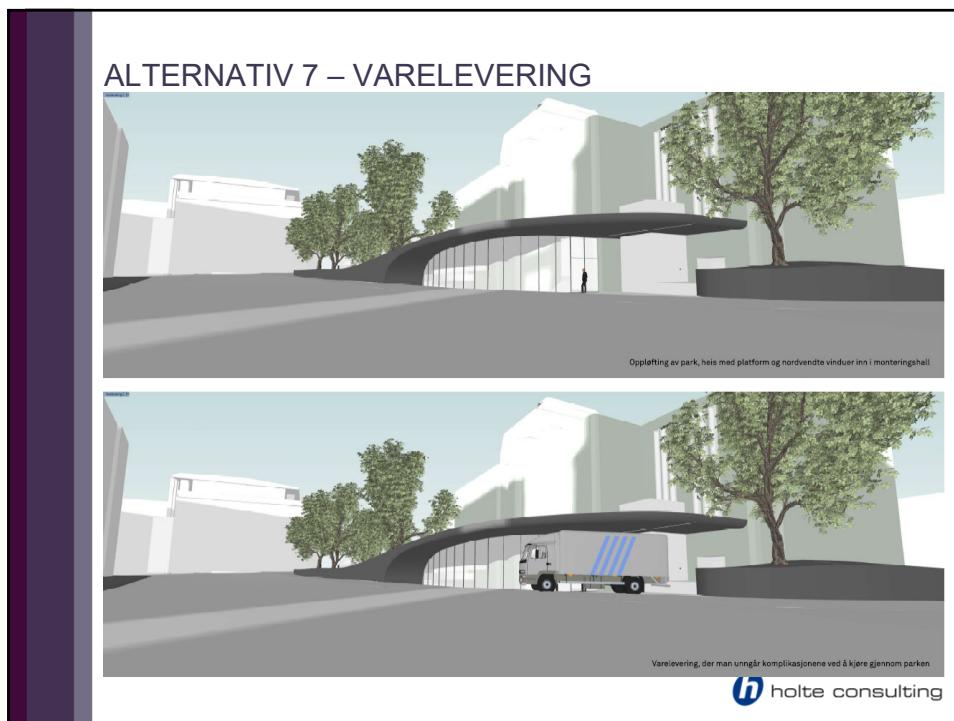
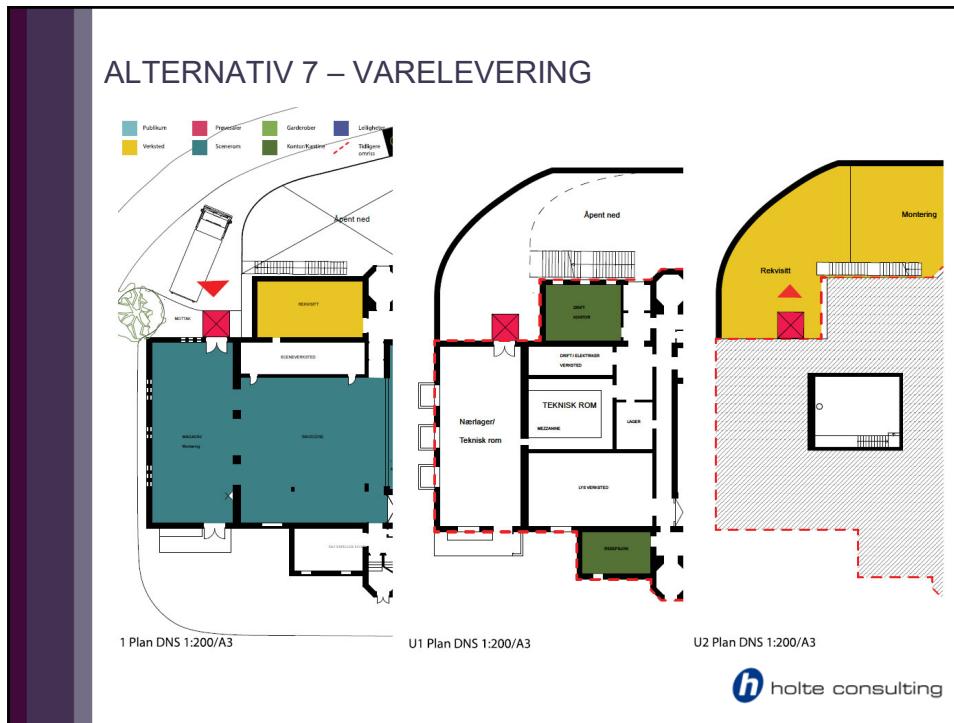
h holte consulting

ALT 7 – VEITEN 3 PUBLIKUMSOMRÅDER



ALTERNATIV 7 – VERKSTEDER



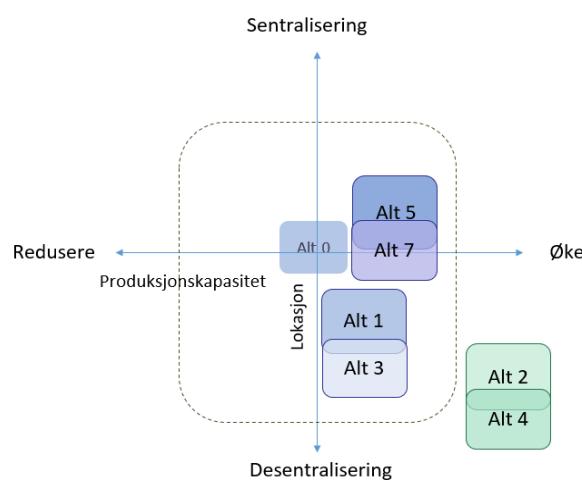


ALTERNATIV 7 – VARELEVERING / VERKSTED

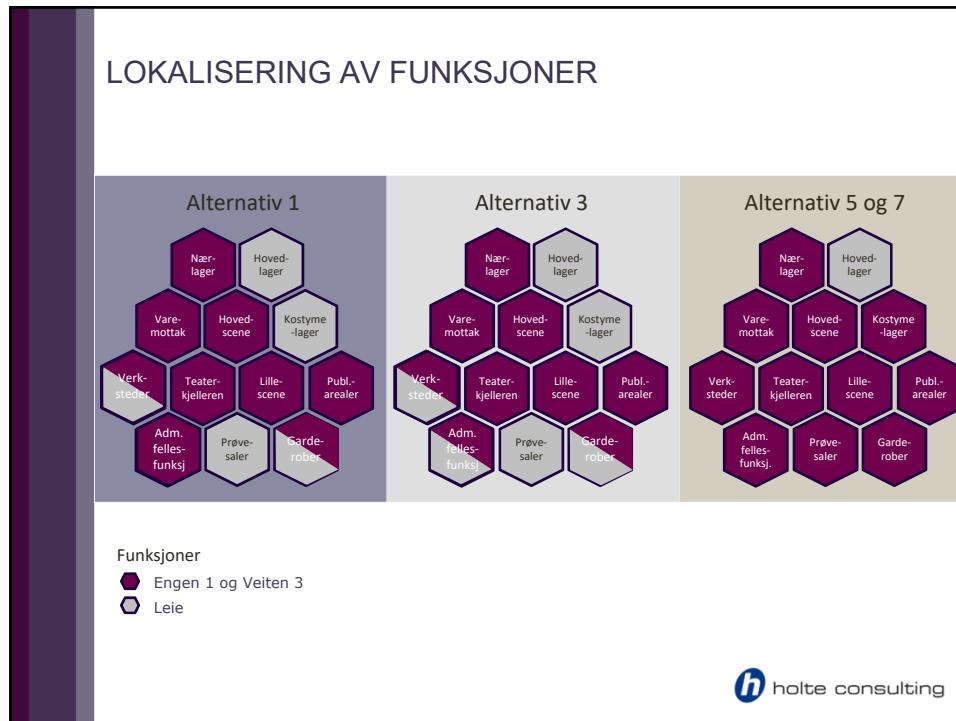


 holte consulting

UTNYTTELSE AV MULIGHETSROM



 holte consulting



VÅR VURDERING AV KRAVOPPNÅELSE

Krav fra KVU	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt. 7
Eksisterende bygg skal benyttes til DNS' virksomhet					
Minimum tre scener av ulike størrelser og utforming					
Eksisterende bygningsmasse skal istandsettes og vedlikeholdes slik at de kulturhistoriske verdier ivaretas.					
Oppgradering/ombygging/tilbygg må hensynta gjeldende vernebestemmelser (fredningsvedtak), i dialog med vernemyndighetene					
Tilgjengelighet for alle, så langt det er mulig innenfor gitte rammer (UU)					
DNS' Store Scene med bakscene må være fleksibel og muliggjøre flere parallelle oppsetninger, både mht. plass og lydsmitte					
Tilstrekkelig arealer og gode arbeidsforhold i henhold til DNS' virksomhet					
Supplerende krav	Alt. 0+	Alt. 1	Alt. 3	Alt. 5	Alt 7
Samlokalisering av sentrale funksjoner					
Godt lokaliserte og dimensjonerte publikumsfunksjoner					

h holte consulting

USIKKERHETSANALYSE

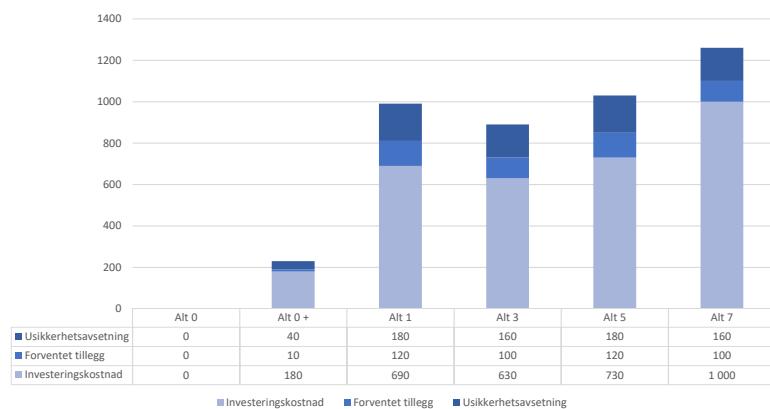
Forutsetninger for beregningene

- Bergen Kommune stiller tomten på Engen 1 vederlagsfritt til disposisjon for nybygg.
- Basisestimater i samsvar med KS1-rapporten
- Kjøp av Veiten 3 - basert på tilbud fra Veiten 3 AS datert 26. april 2018.
- Ombygging i samsvar med mulighetsstudie fra Snøhetta
- Ombygging av 6. etg (420 m²) er ikke inkludert fordi arealet ikke inngår i romprogrammet.

 holte consulting

INVESTERINGSKOSTNAD

- Resultater for alle vurderte alternativer (2016 mill.kr. inkl. mva.)



 holte consulting

FORUTSETNINGER FOR DEN SAMFUNNSØKONOMISKE ANALYSEN

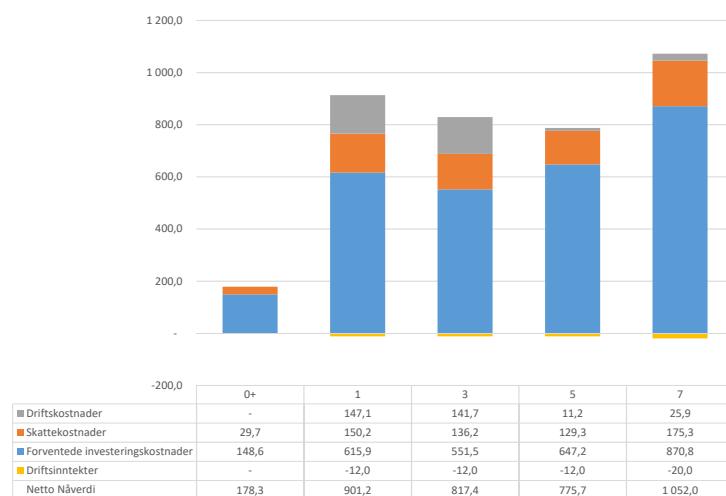
- Forventningsverdien på estimerte markedspriser målt i prisnivået i 2018 ekskl. merverdiavgift.
- Investeringsperiode 2020-2022; driftsperiode 50 år fra 2023.
- Lønninger og arbeidsintensive tjenester er realprisjustert med en årlig veksttakt på 0,8%, dvs. BNP-vekst pr. innbygger.
- Leiepriser på eksterne lokaler i sentrum og sentrumsnært er også realprisjustert med 0,8%.
- Tomt til nybygg i Alternativ 1 og Alternativ 5 antas ikke å ha noen alternativverdi. Lokalene i nybygg har ingen alternativ anvendelse.
- Neddiskontert etter standard diskonteringssats som anvendes i prosjekter med normal risiko for samfunnet med 2018 som basisår.

Sensitivitetsanalyse av resultater

- 10 års kortere driftsperiode.
- Ingen og høyere realprisvekst enn 0,8% på leie av eksterne lokaler.
- Ingen og høyere realprisvekst enn 0,8% på drifts- og vedlikeholdskostnader.

 holte consulting

NETTO NÅVERDI 2018 DIFFERANSE FRA NULLALTERNATIVET, MNOK



 holte consulting

IKKE-PRISSATTE EFFEKTER

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner		+	++	++	+++	+++
Publikumsopplevelser	0	++	+	+++	++++	
Arbeidsforhold for DNS' ansatte	0	+	+	+	+	+
Rangering	6	5	3	4	2	1

 holte consulting

RANGERING AV ALTERNATIVENE

Konsept	0	0+	1	3	5	7
Forventede investeringskostnader		-148.6	-615.9	-551.5	-647.2	-870.8
Skattekostnader		-29.7	-150.2	-136.2	-129.3	-175.3
Driftskostnader		-	-147.1	-141.7	-11.2	-25.9
Driftsinntekter		-	12.0	12.0	12.0	20.0
Nåverdi nettonytte	-	-178.3	-901.2	-817.4	-775.7	-1052,0
Videreutvikle Den Nationale Scenes kulturelle og kunstneriske rolle og tradisjoner		+	++	++	+++	+++
Publikumsopplevelser	0	++	+	+++	++++	
Arbeidsforhold for DNS' ansatte	0	+	+	+	+	+
Bidrag til bymiljø og kulturverdier	0	0	0	-	0	
Rangering	6	5	4	3	1	2

 holte consulting

HOVEDKONKLUSJON

- Både alternativ 5 og 7 skiller seg ut som hensiktmessige løsninger for teateret.
- Den samfunnøkonomiske analyse tilsier at alternativ 5 rangeres foran alternativ 7.
- Alternativ 5 anbefales.
- Om alternativ 5 ikke er realiserbart, vil vi anbefale alternativ 7.

 holte consulting

PROSESS VIDERE

DNS styrets vurdering

Anskaffelsesprosess

Fredningsbestemmelser
Kontraktsforhandlinger
Eierskap

Valg av løsning

 holte consulting

BEHOV FOR AVKLARINGER FØR EVENTUELT VALG AV ALTERNATIV 7

- Prosess med dagens eier: avklare forlengelse opsjon
- Er det mulig å erverve Veiten 3 eller Veiten 3 AS før Stortingsbeslutning om utbygging?
- Tidspunkt kjøp og tidspunkt oppgradering
- Kapitalkostnader og driftskostnader fra kjøpstidspunkt til oppgradering
- Avklaring av eksisterende leieforhold