



## Byrådssak /22

## Saksframstilling

Vår referanse: 2021/64467-2

### **Ekserserhuset - gjenreising som kommunalt kulturhus**

#### **Hva saken gjelder:**

Helt siden Ekserserhuset ble demontert i 2001 har det vært et bredt engasjement for å få huset gjenreist i nærheten av sin opprinnelige plassering i Jonsvollskvartalet på Nøstet. Dette er blant annet forankret i Kulturarenaplanen for Bergen Kommune fra 2019. Denne saken omhandler eierskapet til utviklingsarbeidet og realisering knyttet til gjenreising av Ekserserhuset. Som et ledd i prosessen for å få gjenreist Ekserserhuset er det behov for en avklaring om bystyret ønsker å gjenreise Ekserserhuset som et kommunalt kulturhus, eller at prosjektet skal drives frem i regi av private aktører. Avhengig av vedtaket i denne saken, vil bystyret senere få forelagt ny sak med finansiering og driftsmodell av Ekserserhuset.

Saken er en oppfølging av bystyresak 114/20 *Gjenoppføring av Ekserserhuset – løypemelding*, hvor bystyret vedtok at Ekserserhuset skal gjenreises på den såkalte Krigsskadetomten i Baneveien.

Bystyret fattet i møte 22.04.2020 følgende vedtak:

1. Bystyret ber byrådet gå i dialog med relevante aktører med mål om å utrede ulike alternativer for finansiering, eierskap og drift av et gjenreist Ekserserhus.
2. Bystyret tar ikke stilling til de økonomiske eller organisatoriske sidene av saken før et fullverdig utredet prosjekt for gjenreisning legges frem for bystyret.
3. Bystyret legger til grunn at kommunens eventuelle økonomiske bidrag kan være bortfesting av den aktuelle kommunale tomten i Baneveien, gnr. 165/bnr.1037.
4. Bystyret vedtar at den aktuelle kommunale tomten i Baneveien, gnr. 165/bnr. 1037, avsettes til gjenreising av Ekserserhuset.

Det er et klart ønske blant de fleste aktørene som engasjerer seg for å få gjenreist Ekserserhuset om å få gjenreist huset så nært slik det opprinnelig stod, som et lavterskel bygg for kulturformål. Det ble klart gjennom en rekke møter med amatørkulturen, velforeninger og frivilligheten samt Byantikvaren gjennomført i 2020 og 2021 for å diskutere hva et gjenreist Ekserserhus kunne brukes til. Andre alternativ som CUBUS' prosjekt, som var utgangspunktet for en mulighetsstudie fra 2019, blir for omfattende, og er ikke i tråd med relevante aktørers ønsker og behov for et gjenreist Ekserserhus.

Ved å overlate gjenreisningen til eksterne, finnes det en risiko for til dels store endringer i bygget for å tilpasse det en kommersiell funksjon, og for at Ekserserhuset ender opp som en kulturarena der det er høy terskel for amatørkulturen og de frivillige å slippe inn og med en høy leiepris. Lokale kulturvern- og nærmiljøorganisasjoner har i møter og kommunikasjon med kommunen ytret motstand mot de omfattende planene som foreligger fra privat hold, og

det uttrykkes bekymring for at bygget vil miste sin opprinnelige form, i tillegg til at huset ikke vil få den samlede funksjonen for nærmiljøet som er ønskelig, dersom det gjøres til et kommersielt kulturlokale.

Det foreligger heller ingen full enighet om hvordan bygget skal gjenreises blant de eksterne aktørene. Det må gjøres avtaler med Sparebanken Vest (SPV) og kommunen om grad av medvirkning og finansiering, og reguleringsplan må igangsettes. En kommersiell utbygging av tomten og bygget er ikke forenlig med lokale organisasjoners ønsker og behov, og heller ikke med Byantikvarens anbefalinger. Ekserserhuset har ligget på lager i 20 år, og det er på høy tid at bygget gjenreises i sitt opprinnelige miljø.

Det anses også som usannsynlig å få tilstrekkelig fremdrift i saken dersom gjenreisningen overlates til private aktører, siden det er uenighet mellom aktørene om hvordan bygget bør gjenreises, og siden en omfattende utbygging vil utløse stor lokal motstand. Derfor er det anbefalt at bygget brukes til kulturformål, og eies av kommunen. Kommunen kan sørge for at prosjektet blir gjennomført på en måte som det lokale organisasjonslivet kan støtte opp under. Området må reguleres til slikt formål, dette også med henblikk på planstatus for Baneveien, som krever at det bestilles en reguleringsplan for den aktuelle tomten for kulturformål.

Etat for utbygging (EFU) gjennomførte nevnte mulighetsstudie av tomten i Baneveien i 2019. Denne viser at tomten er for liten for å få gjenreist bygget i sin opprinnelige størrelse, og det er derfor nødvendig å få tilgang til baktomtene til Nøstegaten 39-45 som grenser til den avsatte tomten. De aktuelle baktomtene eies av Nøstegaten Eiendom AS. De overtok arealet for kr 1,- fra Bergen kommune for flere år siden, med strenge vilkår om hvordan tomtene skulle utvikles. Disse vilkårene er per dags dato ikke oppfylt. For å sikre gjenreisningen av Ekserserhuset på det avsatte arealet, er det nødvendig å skaffe disse baktomtene tilbake, for at huset ikke bare skal gjenreises som det engang stod, men kunne ha en funksjon, som for eksempel sosial møteplass og kulturhus med tilstrekkelige krav til helse, miljø og sikkerhet.

Den aktuelle tomten er i kommunalt eie, og det anses som viktig å sikre baktomtene til Nøstegaten 39-45 så snart som mulig slik at arbeidet med reguleringsplan kan startes opp. Baktomtene som kommunen er avhengig av for å kunne gjenreise Ekserserhuset, eies i dag av Nøstegaten Eiendom, som igjen eies av Arne Veidung/FAV Eiendom (50 prosent) og Mirela Iversen (50 prosent). Bergen kommune har vært i dialog med begge parter i Nøstegaten Eiendom AS og fått bekreftet at de er villige til å overlate baktomtene til kommunen for at Ekserserhuset skal bli en realitet. Det foregår forhandlinger om takst.

Den ene deleieren av Nøstegaten Eiendom AS som eier husrekken Nøstegaten 39-45 har på eget initiativ i møte med byråd for kultur, mangfold og likestilling lagt fram en enklere løsning for gjenreisningen enn først skissert i CUBUS' forslag, og mener at det vil bli lettere å få gjenreist Ekserserhuset dersom kommunen eier hele eiendommen som behøves. I dette forslaget blir huset noe mindre arealkrevende enn andre foreslåtte løsninger, men fortsatt er avhengig av areal som tilhører Nøstegaten Eiendom AS. Tegningen er laget i samarbeid med to av ingeniørene som var med på å ta ned Ekserserhuset i sin tid. Det nye forslaget innebærer å legge serviceareal og tekniske rom i underetasje under deler av bygningen. En privat gjenreising til kommersielt formål vil innebære store utgravinger av kjeller som vil koste flere titalls millioner, og en enklere og mere historisk korrekt løsning uten full kjelleretasje er mer i tråd med Byantikvarens ønsker, kulturvernfarens hensyn, samt det byrådet oppfatter som forventningene til amatørkulturlivet og frivilligheten.

For at Ekserserhuset skal kunne fungere som et lavterskel, kommunalt kulturhus, er det en del byggetekniske krav som må oppfylles, som isolasjon, brannsikkerhet, ventilasjon osv. Det vil derfor koste en god del mer å sette huset opp igjen i brukbar stand, enn kun å gjenreise det «skallet» som nå ligger lagret. Sparebanken Vest overtok ansvaret for lagring og

bekostning av gjenreising av Ekserserhuset fra utbygger Ole Jan Strønen da de overtok tomten der huset opprinnelig stod, og banken har bekreftet dette ansvaret i møter med kommunen. Det er ikke en endelig fremforhandlet avtale mellom partene, med det pågår positive dialoger med SPV i regi av Eiendomsavdelingen, om SPVs finansielle medvirkning.

### **Økonomi**

De økonomiske konsekvensene knyttet til gjenreisningen av Ekserserhuset og videre drift er ennå ikke avklart. Når et anslag på investeringskostnader foreligger og det er utarbeidet et forslag til driftsmodell med tilhørende budsjettkonsekvenser, vil byrådet komme tilbake til bystyret med forslag til innarbeiding i investerings- og driftsbudsjettet ifm. rullering av Handlings- og økonomiplan.

Kjøp av baktomtene er en forutsetning for at Ekserserhuset kan gjenreises som forespeilet i saken. Kjøpet finansieres ved bruk av investeringsmidler på budsjettposten «Avsetning til strategisk eiendomskjøp».

### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Ekserserhuset har en lang og stolt plass i Bergens historie. Det ble bygget opprinnelig som et militært bygg, men ble på 1800-tallet en viktig kulturell møteplass og Bergens første kulturhus. Her har vært sirkus, møtevirksomhet for lokale foreninger og ikke minst har bygget huset en felles forestilling med både Ole Bull, Bjørnstjerne Bjørnson og Edvard Grieg. Etter at huset ble tatt ned i 2001 har man derfor lett etter en løsning for å få gjenreist Ekserserhuset.

Det har ikke manglet på kreative forslag om hvordan dette bygget skal kunne gjenreises til sin opprinnelige form, men byrådet mener det er tydelig at det mest gjennomførbare alternativet er å gjenreise Ekserserhuset som et kommunalt kulturhus på tomten i Baneveien. Slik kan vi sikre at huset blir et viktig samlingssted for lavterskel kulturopplevelser og et synlig minne om Bergen sin lange og stolte historie.

Byrådet mener Bergen kommune bør ta ansvar for å sikre fremdrift og gjenreise Ekserserhuset så nært opp til sin opprinnelige form som mulig, men etter dagens byggetekniske krav og standarder. Huset skal fungere som et lavterskel kulturhus. Det skal tas antikvariske hensyn under gjenreisningen, slik at bygget er gjenkjennelig. Byrådet mener Bergen kommune bør ta ansvar for å sikre fremdrift og gjenreise Ekserserhuset så nært opp til sin opprinnelige form som mulig, men etter dagens byggetekniske krav og standarder. Huset skal fungere som et lavterskel kulturhus. Det skal tas antikvariske hensyn under gjenreisningen, slik at bygget er gjenkjennelig. I forbindelse med byggeprosjektet vil det opprettes kanaler for medvirkning der nærmiljø, frivillig sektor og barn og unge skal være representert.

Finansiering og drift er ikke avklart, men det er ønskelig å få økonomiske bidrag fra private aktører. For å få nok areal til gjenreisning på tomten i Baneveien, fortsetter kommunen dialog for å sikre baktomtene til Nøstegaten 39-45. Det startes opp en reguleringsplan så snart som mulig. Denne bestilles gjennom Etat for Utbygging. Byrådet vil invitere lokale organisasjoner og interessenter til diskusjon om drift av Ekserserhuset, og senere komme tilbake til bystyret med en sak om drift og finansiering av et gjenreist Ekserserhus.

### **Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

Oppgaver for Bergen bystyre 2019-2023, punkt 3.3 og 3.5c, vedtatt av Bergen bystyre 23.10.19 i sak 299-19.

Bystyrets vedtak i sak 114/20 *Gjenoppføring av Ekserserhuset – løypemelding*

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. Ekserserhuset gjenreises som et kommunalt, lavterskel kulturhus, så nært opp til sin opprinnelige form som mulig, men etter gjeldende byggtekniske krav og standarder.
2. Bystyret ber byrådet om å inngå en avtale med Nøstegaten Eiendom AS om anskaffelse av baktomtene til Nøstegaten 39-45. Kjøpet finansieres med midler fra investeringen «Avsetning til strategisk eiendomskjøp».
3. Det bestilles en reguleringsplan for tomten i Baneveien, gnr. 165/bnr.1037, for kulturformål.
4. Byrådet kommer tilbake til bystyret i fm. rullering av Handlings- og økonomiplan med kostnadsanslag og forslag til finansiering av nødvendige investeringer samt videre drift.

Dato: 1. februar 2022

Roger Valhammer  
Byrådsleder

Katrine Nødtvedt  
Byråd for kultur, mangfold og likestilling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Saksframstilling:

Etat for utbyggings mulighetsstudie fra 2019 konkluderer med at det er mulig å gjenreise Ekserserhuset på den aktuelle tomten dersom byggene på baktomtene til Nøstegaten 39-45 rives. Disse bakbygningene er ikke tatt med i fredningsvedtaket for husrekken.

Byantikvaren har i notat av 9/11 2007, (dok. 200718501-1), drøftet en mulig gjenreising av Ekserserhuset på den aktuelle tomten, og har blant annet vurdert at bakbygningene bak husrekken Nøstegaten 39 – 45 kan rives.

Yttermålene på Ekserserhuset er 15.77 x 31.58 meter. Når dette fotavtrykket tegnes inn på kartet over tomten innenfor dagens fortau vil bygningen ikke kunne få plass innenfor eiendomsgrensen. Videre utredning forutsetter da at det må gjøres avtaler med eier av Nøstegaten 39 – 45. Denne husrekken eies av Nøstegaten Eiendom AS, som består av ekteparet Roger og Mirela Iversen og FAV Eiendom. Begge parter har sagt seg villige til å selge baktomtene til Nøstegaten 39-45, slik at prosjektet kan gjennomføres, og det pågår forhandlinger mellom jurister fra EBE og Nøstegaten Eiendom AS om takst. Begge parter har bestilt egen vurdering av takst, og endelig takst er derfor foreløpig ikke avklart, men det er sannsynlig at partene enes om pris og at det kan inngås en avtale.



Bergen kommune vil som prosjekteier bestille reguleringsplan av hele tomten og sikre at den reguleres til kulturformål.

Å gjenreise Ekserserhuset som et kommunalt, allment kulturhus vil sikre at det lokale kulturlivet får en lavterskel arena til møter, øving og produksjoner. Det er i tråd med bystyrets vedtak 22.04.2020, der bystyret i en merknad ber om at nærmiljøorganisasjonene blir

inkludert i det videre arbeidet med å utrede alternativer for å gjenreise huset. Et allment kulturhus i regi av kommunen vil òg imøtekomme de frivillige organisasjonenes ønsker og behov for et lavterskel kulturhus til kulturformål. Det er gjennom 2020 og 2021 avholdt flere digitale møter med representanter fra det lokale organisasjonslivet, og det er bred enighet om at Ekserserhuset bør gjenreises som et lavterskel kulturhus.