



## ANMODNING OM INDGÅELSE AF LEJEKONTRAKT MELLEM SVENDBORG KOMMUNE OG FONDEN STÅLHALLEN

Ifm. etablering af nyt teaterhus på Frederiksø / Stålhallen Teater

Til Svendborg Kommunes økonomiudvalg,

Med denne ansøgning appellerer jeg til jeres hjælp på vegne af BaggårdTeatret, idet vi ifm. etableringen af det nye, store teaterhus på Frederiksø står over for en særlig finansiel udfordring forårsaget af to modsatrettede regelsæt: På den ene side kravet om markedsleje fra Erhvervsstyrelsen for Erhvervsdrivende fonde, og på den anden side Slots- og Kulturstyrelsens restriktioner om huslejeudgifter for egnsteatre.

Det er tidligere besluttet, at der etableres en erhvervsdrivende ejendomsfond, der skal forestå byggeriet og udleje bygningen til det kommende teaterhus, Stålhallen Teater.

Erhvervsstyrelsen kræver, at erhvervsdrivende fonde opkræver en husleje, der reflekterer markedsprisen. Huslejen er vha. 2 uvildige ejendomsmæglervurderinger beregnet til 1,415 mio. kr.

Slots- og Kulturstyrelsen har imidlertid i egnsteaterlovgivningen fastsat en maksimal huslejegrænse på 15% af teatrets samlede offentlige tilskud. Teatrets samlede offentlige tilskud (fra 2027) er på ca. 8 millioner kr., hvorfor huslejen maksimalt må være ca. 1,2 mio. kr.

Erhvervsstyrelsen dispenserer ikke fra kravet om markedsleje. Der er dog eksempler på, at Slots- og Kulturstyrelsen tidligere har givet dispensation ift. 15%-reglen. Der er derfor søgt dispensation for den kommende egnsteateraftaleperiodes 2 sidste år (2027-2028). Herefter og fremadrettet vil der skulle ansøges om dispensation ifm. fremtidige egnsteateraftaleperioder.

Denne situation placerer BaggårdTeatret i en prekær position, hvor vi, uden økonomisk garanti, kan finde os ude af stand til at opfylde begge regelsæt.

Skal projektet holde fremdrift ser vi derfor følgende scenarier for os:

1.	Indgåelse af lejekontrakt mellem Svendborg Kommune og Fonden Stålhallen på det beløb, der overstiger teatrets nuværende maksimale huslejetærskel på knap 1,2 millioner kr. – anslået ca. 230.000 kr. årligt. Som en del af denne lejekontrakt modtager Svendborg Kommune en række ydelser, ca. 31 dage om året: <ul style="list-style-type: none"><li>• Leje af X-rum (undervisningslokaler) ifm. Åben Skole/Folkeskole-tiltag. Teatret stiller undervisningskompetence til rådighed, i overensstemmelse med oprettelse af uddannelsesafdeling i Stålhallen Teater.</li><li>• Leje af teatersale (1 og 2) til brug ifm. Svendborg Kommunes skoleteater-ordning.</li><li>• Leje af foyer, teatersale og tagterrasse til brug ved f.eks. Silverrudder eller lignende kulturellebegivenheder.</li><li>• Leje af mødefaciliteter til brug ved konferencer, medarbejder-workshops mm.</li></ul>
2.	Øget årligt driftstilskud fra Staten og/eller Svendborg Kommune samt partnerkommuner med minimum 2 mio. kr. til ca.10 mio.kr.årligt. således at den fulde husleje kan betales indenfor de tilladte 15%.
3.	Ansøgning til Slots- og Kulturstyrelsen om permanent dispensation fra 15%-reglen.



BaggårdTeatret

Med nærværende ansøgning anmodes der om tilsagn til Pkt.1. – en lejekontrakt mellem Svendborg Kommune og Fonden Stålhallen - så etablerings- og byggeprocessen kan fortsætte.

I forlængelse arbejdes på realisering af enten Pkt.2 eller Pkt.3.

Den overordnede strategiske målsætning er fortsat, at Staten, tildeler teatret status af statsligt regionalt teater med dertilhørende øget driftsbevilling. En indsats vi ser med pæn optimisme på, baseret på Kulturminister Jakob Engel-Schmidts besøg i Svendborg, marts 2023. Sker dette, forventer teatret på længere sigt at kunne opfylde begge regelsæt uden permanent forøgelse af Svendborg kommunes driftsbevilling. Samtidig vil en direkte lejekontrakt (Pkt.1) mellem Kommunen og Fonden Stålhallen overflødiggøres og derfor opsiges.

Med Svendborg Kommunes garanti og sikkerhed vil vi kunne navigere i de komplekse regelværker og sikre, at vores fælles nye teaterhus ikke alene tjener som et kulturelt fyrtårn for hele Sydbyn, men også som et bæredygtigt projekt, der opfylder alle juridiske krav.

Jeg håber på jeres forståelse og støtte, og er naturligvis klar til at drøfte yderligere detaljer om, hvordan vi sammen kan fremme denne løsning til fordel for både teatret, kommune, by og borgere.

Med venlig hilsen,

Jakob Engmann

Teaterdirektør  
BaggårdTeatret