



Dato: 27. april 2006

Sagsnr.: 304837

Dok.nr.: 1828182

Notat om kulturcenter i Blågården

Kultur- og Fritidsudvalget har i sagen om etablering af kulturcenter i Skt. Joseph pålagt forvaltningen at foretage undersøgelser af en alternativ placering på Blågårds Plads. Kulturcentret omfatter Blågårds Bibliotek, Kultur- og Medborgerhuset Blågården, Kapelvej 44 og Nørre Alle Medborgerhus, som vedtaget på Kultur- og Fritidsudvalgets møde den 2. marts 2006 (KFU 82/2006).

Ideen er at skabe et markant kulturcenter, der samler bibliotek og kulturhuse på Indre Nørrebro, så der opnås mere synergi og bedre udnyttelse af ressourcerne – altså et stærkt kulturelt miljø og tilbud i bydelen.

Forvaltningen har undersøgt forholdene omkring ønsker til aktivitetscenter for ældre. Aktivitetscentret har oplyst, at det udelukkende ønsker en placering i Skt. Josephs 1. sal og Klerkesalen. Dette er ikke medtænkt i det oprindelige forslag til kulturcenter i Skt. Joseph.

Medarbejdere fra Socialforvaltningen i Skt. Joseph foreslår i brev af 6. april 2006 til Kultur- og Fritidsudvalget en placering af kulturcentret i Fensmarksgade. Da bygningen ikke ligger på Indre Nørrebro, vurderer forvaltningen, at den ikke er anvendelig som kulturhus for bydelen.

Sammenfatning

På baggrund af KFUs udsættelse af sagen om kulturcenter i Skt. Joseph med henblik på undersøgelse af mulighederne for en placering i Blågården, konkluderes følgende:

- § Beliggenhed: Både Skt. Joseph og Blågården er centralt placeret i bydelen. Blågården har mere direkte adgang i gadeplan end Skt. Joseph. Skt. Joseph giver bedre muligheder for at etablere et helt nyt center, der ikke associeres med et af de eksisterende
- § Indretning og funktion: Der kan indrettes en hensigtsmæssig løsning i både Skt. Joseph og Blågården. Der er dog 930 m² færre i Blågården end i Skt. Joseph
- § Økonomi: En løsning i Skt. Joseph er billigere end i Blågården, da der er færre udgifter til istandsættelse af arealer for nuværende lejere, og da der opnås flere m².

1. Blågården som kulturcenter

Overordnede krav

Et nyt kulturcenter kræver en nedlæggelse af de nuværende kulturhuse Kapelvej 44, Blågården og Nørre Allé (Verdenskulturcentret) og samling med Blågårdens Bibliotek for at danne én ny samlet organisation. Det vil være afgørende, at et nyt kulturcenter ikke associeres mere med ét af de eksisterende huse end andre. Der er derfor en vigtig signalværdi i, at såvel de fysiske rammer, som navn og organisering er nyt.

Kulturcentret skal – uanset, hvor det placeres - være attraktivt og indbydende. De overordnede krav er:

- § Direkte adgang i gadeplan til bibliotek og kulturhusfunktioner for at sikre synlighed og tilgængelighed
- § Udendørsarealer, der kan anvendes til kulturhusets aktiviteter uden at genere beboere, erhvervsdrivende, trafik osv.
- § Fleksibel indretning, der giver brede anvendelsesmuligheder

Blågården har en helt central placering på Indre Nørrebro, og beliggenheden på Blågårds Plads giver gode muligheder for samspil med lokalområdet – ikke mindst den kommende idrætshal.

Beboelsesejendommene omkring pladsen begrænser dog mulighederne for fx at lave kulturelle aktiviteter udendørs. Det samme gælder i bygningens atriumgård, hvor den ene fløj er beboelse. En udvidet brug af dette gårdrum vil kræve overdækning med henblik på lydafsørmning.

Det nuværende bruttoreal i de tre kulturhuse og biblioteket er i alt ca. **7.300 m²**. Det foreslåede areal i Skt. Joseph er i alt ca. **6.600 m²**.

Bruttoudlejningsarealet i Blågården er i alt **5.670 m²**. Heraf er 1.120 m² kælder. Blågården er ca. **930 m²** mindre end det foreslåede areal i Skt. Joseph og ca. **1.600 m²** mindre end det nuværende samlede areal.

Økonomisk oversigt

I skemaet er udgifterne for en løsning i hhv. Blågården og Skt. Joseph sammenlignet

Udgifter	Blågården	Skt. Joseph
Ombygning mv. af kulturcenter	40-50 mio. kr.	42 mio. kr.
Indretning af nyt Kulturcenter	6 mio. kr.	6 mio. kr.
Ombygning til nuværende lejere	*10,5 mio. kr.	5,5 mio. kr.
Flytning af BUF og Brugerforening	1 mio. kr.	1 mio. kr.
Tomgangsleje (og genhus af bibliotek)	3,9 mio. kr.	3 mio. kr.
I alt	61,4-71,4 mio. kr.	57,5 mio. kr.

* beløbet er højere for Blågården, da der er tale om 'genhusning' af yderligere ca. 1.500 m² end i forslaget om Skt. Joseph.

Istandsættelse og ombygning af Blågården

Bygningen er nedslidt beton fra begyndelsen af 1980'erne, og der er ikke foretaget større renoveringsarbejder siden opførelsen. En totalrenovering og ombygning er en forudsætning ved omdannelse til kulturcenter. Der gælder de samme krav og ønsker som ved en omdannelse af Skt. Joseph til kulturcenter – blandt andet flere større rum og sale, fleksibilitet i indretningen, café og god tilgængelighed. Også facaden bør renoveres for at skabe bedre synlighed og tilgængelighed.

En ombygning og nytænkning af bygningen er anslået til ca. 31,4 mio. kr. (med en m² pris på ca. 5.500 kr./m²). Hertil skal lægges en gennemgribende omdannelse af facaden og samtænkning med byrummet omkring kulturcentret, der er anslået til 10-20 mio. kr. Spændet afhænger af den arkitektoniske løsning, der vælges. En nyskabende løsning, der gør op med bygningens nuværende udseende, skaber synlighed og sender et signal om kulturcentrets profil og øger denne del af ombygningsomkostningerne. Den samlede ombygning af Blågården er således anslået til **40-50 mio. kr.**

Ombygning af Skt. Joseph, som er 930 m² større, er anslået til 42 mio. kr.

Indretning af det ny center anslås – ligesom ved etablering i Skt. Joseph – til **6 mio. kr.**

Bad i kulturcentret

Der kan etableres badefaciliteter i kulturcentret, såfremt det vedtages at nedlægge Sjællandsgade Bad. Udgiften hertil anslås til yderligere **1 mio. kr.**

Nuværende lejere i Blågården

De nuværende lejemaal i Blågården er fordelt som vist i skemaet:

	Bruttoareal	Husleje p.a.
Medborgerhus	1.157 m ²	721.999 Kr.
Bibliotek og it-værksted	1.377 m ²	874.147 Kr.
Børne- og Ungdomsforvaltningen	2.424 m ²	1.810.662 Kr.
Brugerforeningen	711 m ²	636.239 Kr.
I alt	5.670 m²	4.043.047 Kr.

Børne- og Ungdomsforvaltningen har administrative funktioner i Blågården og ungdomsvejledning, der dækker bredere end Indre Nørrebro. Det er derfor muligt at anvise nye lokaler uden for Indre Nørrebro. Dette skal dog drøftes nærmere med Børne- og Ungdomsforvaltningen.

Brugerforeningen er en privat forening og center for aktive stofmisbrugere. Lokalerne anvendes til værested, konferencer mv.

Hvis der etableres kulturcenter i Blågården, skal der findes en ny placering til disse funktioner, i alt 3.135 m² (2.839 m² ex. andel af fællesareal).

Der er ca. 3.700 m² ledig på Skt. Joseph. Det er foreslået i Masterplanen at placere Borgerindgang på 1.220 m² på 2. sal. Der resterer således ca. 2.500 m² i Skt. Joseph. Der er ikke taget stilling til, om disse m² er egnede til BUFs og Brugerforeningens formål. Samtidig dækker arealet ikke fuldt ud det nuværende antal m².

Der er ikke indhentet bemærkninger fra Børne- og Ungeforvaltningen og Brugerforeningen til en eventuel flytning.

Flytning af nuværende lejere

Der skal påregnes udgifter til istandsættelse af nye lokaler for Børne- og Ungdomsforvaltningen og Brugerforeningen, der vil skulle flyttes fra Blågården. Idet der ikke er peget på en konkret placering, er der lavet et overslag på istandsættelse af 2.800 m², i alt **10,5 mio. kr.** svarende til en m² pris på 3.750 kr. pr m². Hertil kommer udgifter til flytning, anslået **1 mio. kr.**

I forslaget om Skt. Joseph udgjorde udgifter til reetablering af lokalcenter fra Skt. Joseph i Blågården 5,5 mio. kr. til istandsættelse og 1 mio. kr. til flytning mv. Flytning af nuværende lejere fra Blågården er således 5 mio. kr. dyrere, da der er tale om istandsættelse af yderligere 1.500 m².

Tomgangsleje

I forbindelse med en istandsættelse af Blågården vil der være en tomgangsleje forbundet med Børne- og Ungeforvaltningens og Brugerforeningens fraflyttede lejemål, i alt **2,4 mio. kr.** årligt.

Dertil kommer, at biblioteket skal genhuses under ombygningen. Udgifterne er ikke endeligt beregnet, men erfaringen fra Vanløse er, at udgiften er ca. **1,5 mio. kr.** pr år. Lejeudgifter udgør således i alt **3,9 mio. kr.** I forslaget om Skt. Joseph udgør tomgangslejen 3 mio. kr.

Finansiering

Det forudsættes, at provenuet ved salg af Kapelvej 44 og Nørre Allé anvendes til etablering af et nyt kulturcenter, og at finansieringsmulighederne, herunder optagelse af et internt lån, er de samme ved en sammenlægning i Blågården som i Skt. Joseph. Effektiviseringspotentialet ved en sammenlægning i Blågården er 1 mio. kr. mod 1,2 mio. kr. i Skt. Joseph. Differencen skyldes færre m² og dermed færre indtægter ved udlejning.

Økonomiforvaltningen har med forbehold anslået følgende salgspriser:

Kapelvej 44	17 mio. kr.
Nørre Alle	22 mio. kr.
Samlet salgspris	39 mio. kr.

I salgsværdien for Kapelvej 44 er taget højde for, at Byhøjskolens lejemaal (Børne- og Ungdomsforvaltningen) kan fortsætte.

De samlede udgifter til ombygninger, flytninger mv. udgør min. 61,4 mio. kr. Fraregnes provenuet på 39 mio. kr. ved salg af Nørre Allé og Kapelvej 44, resterer der således udgifter for min. **22,4 mio. kr.**

Disse kan finansieres ved optagelse af et internt lån. Udgiften hertil er årligt min. 4,2 mio. kr. i 6 år ved en intern rente på 5 %.

Heraf kan 1 mio. kr., svarende til et lån på **5,3 mio. kr.**, dækkes af driftsbesparelsen ved sammenlægningen. Herefter resterer et finansieringsbehov på min. **3,2 mio. kr. årligt**. Efter tilbagebetalingsperioden kan driftsbesparelsen anvendes til en forøgelse af de kulturelle aktiviteter.

Etableres badefaciliteter, er der et finansieringsbehov på yderligere 0,2 mio. kr., dvs. i alt min. 3,4 mio. kr. årligt.

Sjællandsgade Bad modtager årligt et driftstilskud på 2,6 mio. kr. Hvis badet lukkes, og driftstilskuddet anvendes til betaling på internt lån, resterer 0,6 mio. kr. til tilbagebetaling over 6 år. Hvis der etableres bad i kulturcentret, dog min. 0,8 mio. kr.

Skema over finansieringsmodel:

<u>Finansiering</u>	<u>Blågården</u>	<u>Skt. Joseph</u>
Salg af Kapelvej og Nørre Allé	39 mio. kr.	39 mio. kr.
Restfinansiering	22,4-32,4 mio. kr.	18,5 mio. kr.
I alt	61,4-71,4 mio. kr.	57,5 mio. kr.
Restfinansiering inkl. bad	23,4-33,4 mio. kr.	19,5 mio. kr.
<u>Restfinansiering</u>		
Driftsbesparelse, årligt	1 mio. kr.	1,2 mio. kr.
Restfinansiering ex bad, årligt	3,2-5,1 mio. kr.	2,3 mio. kr.
Bad, årligt	0,2 mio. kr.	0,2 mio. kr.
I alt	4,4-6,3 mio. kr.	3,5 mio. kr.