



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Kultur- og Fritidsforvaltningen  
K&F Sekretariat

Østerbro Lokaludvalg  
Randersgade 35, parterre  
2100 København Ø

07-07-2010

Sagsnr.  
2010-9005

Dokumentnr.  
2010-463488

### **Høring vedr. Pakhus 11**

Borgerrepræsentationen besluttede den 11. marts 2010 at pålægge Kultur- og Fritidsforvaltningen at søge at inddrage Foreningen Pakhus 11, ejeren af huset, Østerbro lokaludvalg, Københavns scenekunstudvalg og andre relevante parter i at udarbejde et forslag til en permanent løsning for Pakhus 11.

Såfremt denne løsning kræver støtte fra Københavns Kommune skal der være gennemsigtighed og dokumentation af aktiviteterne i Pakhus 11.

I arbejdet med en permanent løsning skal muligheden for Åben Scene i Pakhus 11 inddrages.

Foreningen Pakhus 11 modtager 215.000 kr. i støtte i 2010.

Foreningen Pakhus 11's bestyrelse og ledelse har fremsendt forslag til en ny organisering af Pakhus 11. Forslaget sendes hermed i høring i Københavns Kommunes Scenekunstudvalg, Østerbro Lokaludvalg samt hos ejeren af Pakhus 11 i august 2010. Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget den 9. september 2010.

Pakhus 11 har sendt en vision for Pakhus 11 samt budgetter på tre forskellige løsningsmodeller (bilag 1-4). Forvaltningen har samlet forslagene i et samlet notat (bilag 5).

Løsningerne forudsætter en forøgelse af tilskudsniveauet til mellem 1,16 mio. kr. for model 1 til 2,5 mio. kr. for model 3.

Model 2 og 3 forudsætter at ejeren er interesseret i at udleje yderligere til Pakhus 11.

Med venlig hilsen

Nanna Bugge

**Se sekretariat &  
Kommunikation**

Rådhuset  
1599 København V  
1599 København V

Telefon  
3366 2348

Telefax  
3366 3810

E-mail  
nbugge@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009780386

www.kk.dk

## **Forslag til Pakhus 11 som Kulturhus og Åben Scene**

Pakhus 11 etableres som en selvejende institution med en bestyrelse på 3 medlemmer. Foreningen Pakhus 11 bevares som støtteforening, hvor brugere af huset kan optages som medlemmer.

Denne forening udpeger 1 medlem af bestyrelsen, Østerbro Lokaludvalg udpeger 1 medlem og de Københavnske teaterkredse udpeger 1 medlem.

Herudover nedsættes et råd med 2-3 teaterkyndige, som følger husets virke og kan bidrage med forslag til nye og friske veje til husets udvikling.

Bestyrelsen ansætter den administrative leder af huset, som støttes af en assistent. Hvis huset indrettes med teknisk udstyr til teater- og koncertvirksomhed samt publikums opbygning ansættes tillige en tekniker på deltid.

Der tilstræbes en så bred kulturel platform som muligt. Huset skal udover åben scene for teater og performance fungere som musik- og udstillingssted og støtte for audiovisuelle produktioner. Huset kan endvidere være platform for konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

Huset vil som hovedregel ikke selv deltage i og være ansvarlig for produktioner, herunder deres administration og marketing. Den administrative ledelse vil derimod sikre husets fleksible og smidige funktion samt rådgive og være behjælpelig i alle administrative og praktiske forhold i forbindelse med de forskellige produktioner.

Indtægter til Pakhus 11 kan bestå af lejebetaling for anvendelse af lokalerne, offentligt driftstilskud, fondsmidler og sponsorstøtte m.v. Tillige i begrænset omfang af vederlag i forbindelse med særlig medvirken til arrangementer.

Pakhus 11 råder i øjeblikket over 699 m<sup>2</sup> af selve pakhuset (store scene) samt 197 m<sup>2</sup> i den tilliggende smedje (lille scene).

Hvis lokalerne i pakhuset øges med 320 m<sup>2</sup> til bagscene og faciliteter for de medvirkende, herunder et mindre øvelokale, vil huset fungere langt bedre i teater sammenhænge.

Den helt rigtige løsning vil imidlertid være at inddrage hele pakhuset på ca. 2.000 m<sup>2</sup> som kulturhus og åben scene. Husets største handicap i dag er, at det i alt for mange dage om året anvendes som øvelokale for teater grupper, som ikke kan finde andre egnede lokaler. Med de 2.000 m<sup>2</sup> kan både dette behov tilgodeses samtidig med at huset udadtil vil få en mere åben og aktiv profil.

Det må antages, at markedslejen pr. m<sup>2</sup> ikke kan overstige kr. 825 årligt. Københavns Teater har tidligere som et maksimum betalt kr. 900 pr. m<sup>2</sup> for den fuldt udstyrede Kanonhal.

Skønsmæssigt kan den årlige leje fastsættes til kr. 1,8 mill. Ved en forrentning på godt 5% kan ejendommens værdi ansættes til 35 mill eller kr. 17.500 pr. m<sup>2</sup>.

### **PAKHUS 11**

Eric Andersen, formand for bestyrelsen

Rikke Andreasen, daglig leder

d.10.05.31.



05-07-2010

Sagsnr.  
2010-9005

Dokumentnr.  
2010-456485

Sagsbehandler  
Nanna Bugge

## **Pakhus 11's forslag til permanent løsning – tre modeller**

### ***Formål:***

Formålet med Pakhus 11 er at skabe en så bred kulturel platform som muligt. Pakhus 11 skal - udover at fungere som åben scene for teater og performance også anvendes som musik- og udstillingssted samt støtte for audiovisuelle produktioner. Huset kan endvidere være platform for konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

### ***Pakhus 11's areal og husleje:***

Pakhus 11 råder i øjeblikket over 699 m<sup>2</sup> af selve pakhuset (store scene) samt 197 m<sup>2</sup> i den tilliggende smedje (lille scene).

Pakhus 11 ønsker at udvide lejemålet, så stedet kan fungere bedre som åben scene. Pakhus 11 ser to muligheder for udvidelse og der præsenteres derfor tre alternative modeller, hvor model 1 er det eksisterende lejemål og model 2 og 3 forudsætter, at ejeren er interesseret i en udvidelse af lejemålet.

Huslejen for det nuværende lejemål er 560 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er et lejeniveau Pakhus 11 ikke forventer at kunne leje resten af lejemålet til, hvorfor der i økonomioversigten over de tre modeller opereres med en forskellig gennemsnitlig pris pr. m<sup>2</sup>.

### ***Indtægter:***

Indtægter til Pakhus 11 kan bestå af lejebetaling for anvendelse af lokalerne, offentligt driftstilskud, fondsmidler og sponsorstøtte m.v. Tillige i begrænset omfang af vederlag i forbindelse med særlig medvirken til arrangementer.

### ***Organisering:***

- Pakhus 11 etableres som en selvejende institution med en bestyrelse på tre medlemmer
- Foreningen Pakhus 11 bevares som støtteforening, hvor brugere af huset kan optages som medlemmer. Foreningen udpeger et medlem til bestyrelsen, Østerbro Lokaludvalg udpeger et medlem og de Københavnske teaterkredse udpeger et medlem.
- At der herudover nedsættes et råd med 2-3 teaterkyndige, som følger husets virke og kan bidrage med forslag til nye og friske veje til husets udvikling.
- Bestyrelsen ansætter den administrative leder af huset, som støttes af en assistent.
- Stillingen som daglig leder opslås som ledig og den mest

**Se sekretariat &  
Kommunikation**

Rådhuset  
1599 København V  
1599 København V

Telefon  
3366 2348

Telefax  
3366 3810

E-mail  
nbugge@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009780386

www.kk.dk

kvalificerede ansøger ansættes af bestyrelsen for en 3-årig periode.

- Den daglige leder har ansvaret for husets drift, administration og økonomi. Lederen skal sørge for, at alle husets funktioner er intakte og velfungerende og varetage arbejdsopgaver fra alt-mulig-person til fondssøgning samt presse- og PR-arbejde for de ikke teaterrelaterede arrangementer.
- Under forudsætning af at der tilvejebringes midler til teknisk udstyr til teater- og koncertvirksomhed samt publikums opbygning skal der tillige ansættes en tekniker på deltid.
- Pakhus 11 skal ikke selv deltage i og være ansvarlig for produktioner, herunder deres administration og marketing.
- Den administrative ledelse skal sikre husets fleksible og smidige funktion samt rådgive og være behjælpelig i alle administrative og praktiske forhold i forbindelse med de forskellige produktioner.

### ***Tre løsningsmodeller:***

Pakhus 11 foreslår tre løsningsmodeller:

#### ***Model 1.***

Pakhus 11 råder i øjeblikket over 699 m<sup>2</sup> af selve pakhuset (store scene) samt 197 m<sup>2</sup> i den tilliggende smedje (lille scene).

*Budget:* 1,95 mio. kr. årligt, hvoraf der budgetteres med 0,79 mio. kr. i indtægter. Der søges om 1,16 mio. kr.

*Husleje:* 0,5 mio. kr. (560 kr. pr. m<sup>2</sup>)

*Aktivitetsdage:* 240 dage

*Indhold:* Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70 % af året. De øvrige 30 % vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

De 70 % dækker over 168 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support.

De 30 % dækker over 72 dage med en gennemsnitlig indtægt på godt kr. 4.000 svingende fra 50.000 kr. pr. dag til næsten gratis, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer.

#### ***Model 2:***

Lokalerne i pakhuset kan øges med 320 m<sup>2</sup> til bagscene og faciliteter for de medvirkende, herunder et mindre øvelokale samt lokale til teatres administration.

Løsningen forudsætter at ejeren er interesseret i at udvide lejemålet.

*Budget:* 2,39 mio. kr. årligt, hvoraf der budgetteres med 0,86 mio. kr. i indtægter. Der søges om 1,53 mio. kr.

*Husleje:* 0,82 mio. kr. (675 kr. pr. m2)

*Aktivitetsdage:* 260 dage

*Indhold:* Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70 % af året. De øvrige 30 % vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

De 70 % dækker over 182 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support.  
De 30 % dækker over 78 dage med en gennemsnitlig indtægt på godt kr. 4.000 svingende fra 50.000 kr. pr. dag til næsten gratis, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer.

### **Model 3:**

Der er endvidere mulighed for at inddrage hele pakhuset på ca. 2.000 m<sup>2</sup> som kulturhus og åben scene, hvilket ville kunne give huset en mere åben og aktiv profil.

Løsningen forudsætter – som model 2 - at ejeren er interesseret i at udvide lejemålet.

*Budget:* 3,59 mio. kr. årligt, hvoraf der budgetteres med 1,09 mio. kr. i indtægter. Der søges om 2,5 mio. kr.

*Husleje:* 1,8 mio. kr. (800 kr. pr. m2)

*Aktivitetsdage:* 330 dage

*Indhold:* Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70 % af året. De øvrige 30 % vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

De 70 % dækker over 230 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support.  
De 30 % dækker over 100 dage med en gennemsnitlig indtægt på godt kr. 4.000 svingende fra 50.000 kr. pr. dag til næsten gratis, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer.

For alle tre modeller gælder det:

- At teatrene selv skal afholde udgifterne til oprydning og rengøring i lejeperioden.
- At teatrene selv skal afholde udgifterne til mere end almindelig daglig renovation.
- At teatrene selv skal afholde udgifterne til brandvagt og særlige sikkerheds tiltag.

### **Forvaltningens kommentarer:**

I forslaget er den gennemsnitlige leje på kr. 3.000 for teater og performance, dvs. Åben Scene aktiviteterne. Dette er den rene leje uden nogen form for support. Publikumsopbygning, lys m.v. skal herudover lejes udefra, med mindre der findes fondsfinansiering til køb af dette.

Til sammenligning var lejeniveauet for teatrene i den tidligere Kanonhal 4.000 kr. pr. spilledag og 2.500 kr. pr. prøvedag ekskl. el og varme.

Model 2 og 3 er kun en mulighed, hvis ejeren K/S Pakhus 12 ved Ib Henrik Rønje er interesseret i at udleje yderligere til Pakhus 11.

Der er tale om en væsentlig forøgelse af tilskudsniveauet til mellem 1,16 mio. kr. for model 1 til 2,5 mio. kr. for model 3. Til sammenligning er tilskuddet til Pakhus 11 i 2010 215.000 kr.

# Budget for Pakhus 11 som Kulturhus og Åben Scene

## MODEL 1

Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70% af året. De øvrige 30% vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

Indtægter 70% af året	kr.	504.000	note	1
Indtægter 30% af året		288.000		2
I alt	kr.	792.000		
Husleje	kr.	500.000	note	3
El, vand og varme		150.000		
Rengøring og oprydning		100.000		4
Renovation		35.000		5
Brandteknik		10.000		6
Vedligeholdelse		60.000		7
Løn til leder		420.000		
Løn til assistent		336.000		
Sociale omkostninger		115.000		8
Rengskabsføring		25.000		
Revision		40.000		
Rente af anlægslån		60.000		9
Afdrag af anlægslån		50.000		10
Diverse		50.000		
I alt	kr.	1.951.000		

## Noter til Budget

- 1) Som følge af det begrænsede antal lokaler og deres indbyrdes placering kan den effektive anvendelse af huset næppe overstige 66%, - i alt 240 dage årligt. De 70% udgør således 168 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support. Vi forventer at kunne opnå fondsstøtte til indkøb af lyd- og lysudstyr samt publikumsopbygning. Hvis det lykkes, skal teatrene ikke selv leje dette udstyr. Budgettet vil dog her blive øget med yderligere ansættelse af en scene-teknikker.
- 2) Den gennemsnitlige indtægt de 72 dage på godt kr. 4.000 vil dække over meget store forskelle fra kr. 50.000 til næsten ingen ting, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer. For at opnå den høje betaling, er det afgørende nødvendigt, at disse arrangementer kan finde sted i særligt gode perioder.
- 3) Lejemålet vil omfatte en del af pakhuset på 699 m<sup>2</sup> samt smedjen på 197 m<sup>2</sup>.
- 4) Teatrene skal selv afholde udgifterne til oprydning og rengøring i lejeperioden.
- 5) Teatrene skal selv afholde udgifterne til mere end almindelig daglig renovation.
- 6) Teatrene selv afholde udgifterne til brandvagt og særlige sikkerheds tiltag.
- 7) Beløbet dækker også mindre nyanskaffelser.
- 8) Beløbet dækker pensioner, ATP, AER, AES, barselsfond, sygedagpenge forsikring m.v.
- 9) Renteudgiften vedrører lån garanteret af Lokale- og Anlægsfonden i forbindelse med pakhusets indretning til kulturformål.
- 10) Afdrag er naturligvis ikke en omkostning, men skal dog medtages som udgift af likviditets grunde.



## Budget for Pakhus 11 som Kulturhus og Åben Scene

### MODEL 2

Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70% af året. De øvrige 30% vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

Indtægter 70% af året	kr.	546.000	note	1
Indtægter 30% af året		312.000		2
I alt	kr.	858.000		
Husleje	kr.	820.000	note	3
El, vand og varme		200.000		
Rengøring og oprydning		140.000		4
Renovation		40.000		5
Brandteknik		15.000		6
Vedligeholdelse		80.000		7
Løn til leder		420.000		
Løn til assistent		336.000		
Sociale omkostninger		115.000		8
Rengskabsføring		25.000		
Revision		40.000		
Rente af anlægslån		60.000		9
Afdrag af anlægslån		50.000		10
Diverse		50.000		
I alt	kr.	2.391.000		

## Noter til Budget

- 1) Med indretning af bagscene og garderober kan den effektive anvendelse øges til 260 dage årligt. De 70% udgør således 182 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support. Vi forventer at kunne opnå fondsstøtte til indkøb af lyd- og lysudstyr samt publikumsopbygning. Hvis det lykkes, skal teatrene ikke selv leje dette udstyr. Budgettet vil dog her blive øget med yderligere ansættelse af en sceneteknikker.
- 2) Den gennemsnitlige indtægt de 78 dage på godt kr. 4.000 vil dække over meget store forskelle fra kr. 50.000 til næsten ingen ting, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer. For at opnå den høje betaling, er det afgørende nødvendigt, at disse arrangementer kan finde sted i særligt gode perioder.
- 3) Lejemålet vil omfatte en del af pakhuset på 699 m<sup>2</sup> plus bagscene, garderober og lokaler til teatrenes administration på 320 m<sup>2</sup> samt smedjen på 197 m<sup>2</sup>.
- 4) Teatrene skal selv afholde udgifterne til oprydning og rengøring i lejeperioden.
- 5) Teatrene skal selv afholde udgifterne til mere end almindelig daglig renovation.
- 6) Teatrene selv afholde udgifterne til brandvagt og særlige sikkerheds tiltag.
- 7) Beløbet dækker også mindre nyanskaffelser.
- 8) Beløbet dækker pensioner, ATP, AER, AES, barselsfond, sygedagpenge forsikring m.v.
- 9) Renteudgiften vedrører lån garanteret af Lokale- og Anlægsfonden i forbindelse med pakhuses indretning til kulturformål.
- 10) Afdrag er naturligvis ikke en omkostning, men skal dog medtages som udgift af likviditets grunde.

## Budget for Pakhus 11 som Kulturhus og Åben Scene

### MODEL 3

Pakhuset åbnes som en helt neutral platform og scene for teater og performance i 70% af året. De øvrige 30% vil udgøre musik- og udstillingsarrangementer, støtte for audiovisuelle produktioner samt konferencer, præsentationer, events, møder og debatter.

Indtægter 70% af året	kr.	690.000	note	1
Indtægter 30% af året		400.000		2
I alt	kr.	1.090.000		
Husleje	kr.	1.800.000	note	3
El, vand og varme		350.000		
Rengøring og oprydning		180.000		4
Renovation		45.000		5
Brandteknik		20.000		6
Vedligeholdelse		100.000		7
Løn til leder		420.000		
Løn til assistent		336.000		
Sociale omkostninger		115.000		8
Rengskabsføring		25.000		
Revision		40.000		
Rente af anlægslån		60.000		9
Afdrag af anlægslån		50.000		10
Diverse		50.000		
I alt	kr.	3.591.000		

## Noter til Budget

- 1) Huset forudsættes anvendt mindst 330 dage om året. De 70% udgør således 230 dage til en gennemsnitlig leje på kr. 3.000. Dette er den rene leje uden nogen form for support. Vi forventer at kunne opnå fondsstøtte til indkøb af lyd- og lysudstyr samt publikumsopbygning. Hvis det lykkes, skal teatrene ikke selv leje dette udstyr. Budgettet vil dog her blive øget med yderligere ansættelse af en scene-teknikker.
- 2) Den gennemsnitlige indtægt de 100 dage på godt kr. 4.000 vil dække over meget store forskelle fra kr. 50.000 til næsten ingen ting, hvor lokalerne stilles til rådighed for lokale initiativer. For at opnå den høje betaling, er det afgørende nødvendigt, at disse arrangementer kan finde sted i særligt gode perioder.
- 3) Lejemålet vil omfatte hele pakhuset på godt 2.000 m<sup>2</sup> samt smedjen på ca. 200 m<sup>2</sup>.
- 4) Teatrene skal selv afholde udgifterne til oprydning og rengøring i lejeperioden.
- 5) Teatrene skal selv afholde udgifterne til mere end almindelig daglig renovation.
- 6) Teatrene selv afholde udgifterne til brandvagt og særlige sikkerheds tiltag.
- 7) Beløbet dækker også mindre nyanskaffelser.
- 8) Beløbet dækker pensioner, ATP, AER, AES, barselsfond, sygedagpenge forsikring m.v.
- 9) Renteudgiften vedrører lån garanteret af Lokale- og Anlægsfonden i forbindelse med pakhusets indretning til kulturformål.
- 10) Afdrag er naturligvis ikke en omkostning, men skal dog medtages som udgift af likviditets grunde.