

Udbud til kulturformål

Knippelsbro 2, 1400 København K



Foto: Julian Herzog

Brotårnet Knippelsbro 2 udbydes til en aktør til brug for kulturelle aktiviteter med forventet overtagelse den xx.xx.xxxx.

Der er frist for indsendelse af ansøgning til Kultur- og Fritidsforvaltningen den xx.xx.xxxx.



BESKRIVELSE

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede den 25. april 2024, at udbyde brotårnet Knippelsbro 2 til kulturel anvendelse. Der ønskes både ansøgninger om ikke-kommerciel og kommerciel drift af tårnet, i begge tilfælde med det formål at skabe kulturtilbud til Københavnerne og byen.

Lejemålet består af 27 m² fordelt på tre etager samt øvrige 37 m² fællesarealer, som deles med anden lejer. Plantegning og billeder af lejemålet fremgår af bilag 1 og 2. Lejemålet vil frem mod overdragelsen til ny brug blive rengjort, istandsat og tømt for inventar. Yderligere klargøring til specifik ønsket brug bekostes af ansøger.

Brotårnet er opført sammen med resten af Knippelsbro i 1937 og blev benyttet af bropasserne ifm. driften af broen, indtil åbningen af broen blev fjernstyret, og der ikke i samme omfang var brug for tårnene i den daglige drift.

Efter en renovering og genindretning af tårnet blev det i 2017 åbnet for offentligheden til kulturelle formål.

Teknik og Miljøforvaltningen (TMF) lejer to rum i tårnet til brug ifm. driften af broen, og trappeopgangen er fællesareal med TMF. Tårnets fem etager er fordelt således:

- Kælder: Fællesarealer, herunder toilet, samt et mindre teknikrum, der lejes af TMF.
- Stueetage: Indgang, trappeopgang, samt rum, der lejes af TMF.
- 1. sal: Trappeopgang og rum med stort vinduesparti.
- 2. sal: Trappeopgang og rum med stort vinduesparti.
- 3. sal: Trappeopgang og rum med vinduesparti hele vejen rundt, samt udgang til balkon, som går hele vejen rundt om tårnet i 3. sals højde.

Balkonen er ikke en del af lejemålet, men der er brugsret hertil, bl.a. til udeservering og kulturelle formål, hvis det ikke er til gene for bygningens anden lejer, ikke udgør en sikkerhedsrisiko (fx for trafikken på bro eller på vand) og i øvrigt kan godkendes af Københavns Kommune og øvrige relevante myndigheder.

Bygningen er i sin helhed godkendt til xx personer.

Særlige forhold

Aktiviteterne i tårnet er underlagt Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) mulighed for at drifte broen. TMF lejer teknikrum i stue og kælder, og trappeopgang og toilet er fællesareal med TMF. Ophold på broen er ikke tilladt.

Der må ikke parkeres eller standses på Knippelsbro, ej heller ifm. aflæsning af varer.

Hvis tårnet skal ibrugtages til restaurantvirksomhed, skal der installeres fedtudskillere, hvilket lejer skal bekoste.

Tårnet er fredet og enhver ændring skal godkendes af relevante myndigheder.



Vilkår

Tårnet kan stilles til rådighed iht. én af to følgende modeller:

1. Med vederlagsfri brugsret.
2. På erhvervslejekontrakt med betaling af erhvervsleje.

1. Vederlagsfri brugsret

Tårnet kan stilles vederlagsfrit til rådighed til udelukkende lovlige kommunale formål, dvs. f.eks. udstillinger, koncerter, talks mv. for offentligheden, men ikke fx restaurantvirksomhed, butik eller udlejning til kommercielle og private arrangementer.

Salg af f.eks. drikkevarer må kun ske som accessorisk virksomhed, dvs. i en form og et omfang som understøtter de kulturelle aktiviteter og ikke vurderes at tiltrække besøgende der udelukkende ønsker at anvende stedet til køb af drikkevarer.

Bruger må gerne have indtægter fra entré ifm. aktiviteterne i tårnet. Indtægterne skal anvendes til de kulturelle aktiviteter.

Den vederlagsfri brugsret omfatter kun selve lejen, og ansøger afholder udgifter til drift, forbrug mv.

Udover den vederlagsfri brugsret kan der ansøges om et tilskud til driften af tårnet, f.eks. til udgifter til forbrug, aktiviteter og løn.

Vederlagsfri brugsret og driftstilskud bevilges som udgangspunkt for op til tre år ad gangen, og en fornyelse på op til endnu tre år skal besluttes politisk.

2. Erhvervslejekontrakt

Tårnet kan alternativt udlejes på en erhvervslejekontrakt mod betaling af markedsleje. Hertil betales for drift, forbrug mv.

Ved denne model kan tårnet i tillæg til de tilladte aktiviteter i model 1 tages i brug til fx restaurantvirksomhed, butik eller udlejning til kommercielle og private arrangementer, under forudsætning om, at der kan opnås tilladelse til dette.

Det er et krav, at der skal foregå kulturelle aktiviteter i tårnet.

Ansøger kan selv bekoste kulturelle aktiviteter i tårnet, evt. gennem et øremærket tilskud til kulturelle aktiviteter i tårnet, som skal være lovlige kommunale og adskilles fra den øvrige økonomi i tårnet.

Markedslejen forventes at være på xx kr. i 2025 og fremskrives årligt med 3-5 %. Der betales ved indflytning desuden et depositum, svarende til et halvt års leje. Ift. 2025 betales der fra den dato, hvor lejemålet overdrages til lejer.

Et øremærket tilskud til kulturelle aktiviteter bevilges som udgangspunkt for op til tre år ad gangen.



ANSØGNING

For at komme i betragtning til vederlagsfri brugsret skal du fremsende:

- Ansøgning, der indeholder følgende:
 - Beskrivelse af din forening/organisation/andet, herunder erfaring med drift, økonomiske forhold m.m.
 - Beskrivelse af det ønskede koncept for lejemålet, herunder den ønskede anvendelse.
 - Beskrivelse af aktivitetsniveau, herunder antal (ugentligt/månedligt/årligt) og type af aktiviteter, samt åbningstider (hvornår på døgnet, ugen og året?).
 - Angivelse af dato for åbning.
- Driftsbudget i vedlagte budgetskaabelon. Budgettet skal indeholde alle indtægter (herunder ansøgt tilskud fra Københavns Kommune og evt. øvrig støtte), udgifter og resultat.
- Beskrivelse af etableringsfase, herunder evt. nødvendige ændringer i lejemålet, evt. ansøgning om tilskud ifm. etablering med tilhørende budget. Det skal i denne forbindelse nævnes, at mulighederne for ændring i bygningen er yderst begrænsede.
- Vedlagte skema (bilag 3) udfyldt.

For at komme i betragtning til erhvervslejekontrakt skal du fremsende:

- Ansøgning, der indeholder følgende:
 - Beskrivelse af din forening/organisation/andet, herunder erfaring med drift, økonomiske forhold m.m.
 - Beskrivelse af det ønskede koncept for lejemålet, herunder den ønskede anvendelse.
 - Beskrivelse af aktivitetsniveau, herunder antal (ugentligt/månedligt/årligt) og type af aktiviteter, samt åbningstider (hvornår på døgnet, ugen og året?).
 - Angivelse af dato for åbning.
- Detaljeret finansieringsplan. Hvis der ansøges om et øremærket tilskud til kulturelle aktiviteter, skal der udarbejdes et separat budget for denne del i vedlagte budgetskaabelon.
- Beskrivelse af etableringsfase, herunder beskrivelse af nødvendige ændringer i lejemålet og tilhørende budget. Det skal i denne forbindelse nævnes, at mulighederne for ændring i bygningen er yderst begrænsede og bekostes af lejer.
- Vedlagte skema (bilag 4) udfyldt.
- Et tilbud på betaling af én fast angivet årlig leje i forhold til den ønskede anvendelse samt eventuelle yderligere vilkår knyttet til dette. Det bemærkes, at det ikke kan forventes, at de i prospektet skitserede vilkår kan fraviges i det væsentlige.

Ansøgningen skal sendes til xx@kk.dk senest den xx.xx.xxxx. Skriv "Knippelsbro 2 - Ansøgning - [ansøgers navn]" i emnefeltet.



AFGØRELSE

Kultur- og Fritidsudvalget forelægges alle ansøgninger og træffer beslutning på den baggrund. Udvalget vil bl.a. lægge følgende kriterier til grund for afgørelsen:

- Omfang af offentlig adgang.
- Omfang, type og kvalitet i kulturelle aktiviteter.
- Om den fremlagte driftsmodel vurderes at være gennemtænkt, realistisk og økonomisk bæredygtig.
- Hvad tilbuddet giver til københavnerne og byen.
- Hvilke tanker ansøger gør sig ift. tårnets særlige muligheder, begrænsninger og placering.
- Hvilke målgrupper aktiviteterne henvender sig til.
- Om ansøger har tilsagn om øvrige bevillinger fra fonde eller andre, enten til drift eller etablering.
- Størrelsen af det ansøgte tilskud i relation til den samlede vurdering af tilbuddet.

Kultur- og Fritidsudvalgets afgørelser er endelige og kan ikke påklages til anden myndighed.

Københavns Kommune vil ved beslutning om imødekommelse af ansøgning herefter hurtigst muligt gå i nærmere dialog om indgåelse af aftale/kontrakt med ansøger.

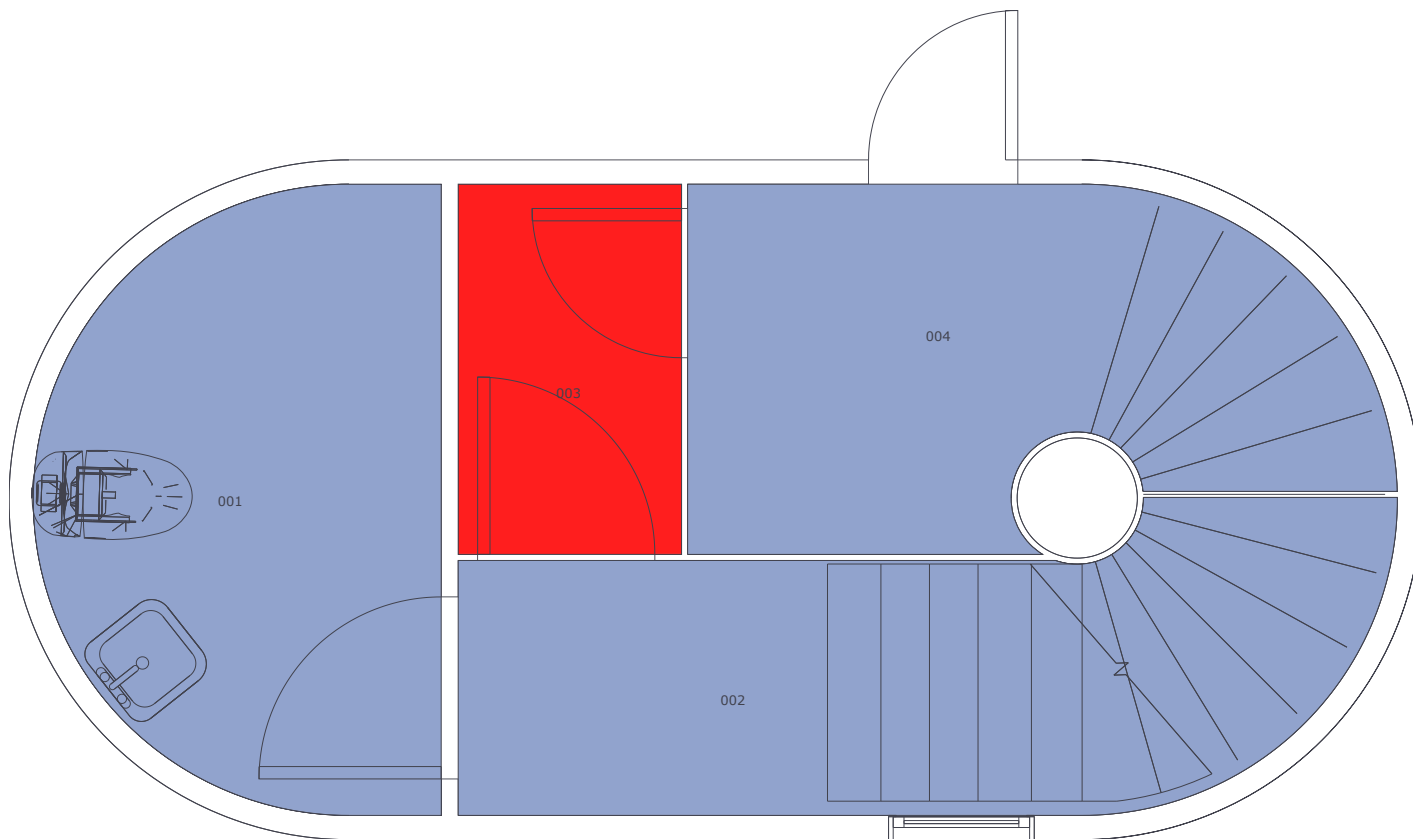
Kultur- og Fritidsudvalget forbeholder sig retten til at afslå alle ansøgninger og eventuelt genudbyde lejemålet.



Bilag 1

Knippelsbro 2, Plantegning

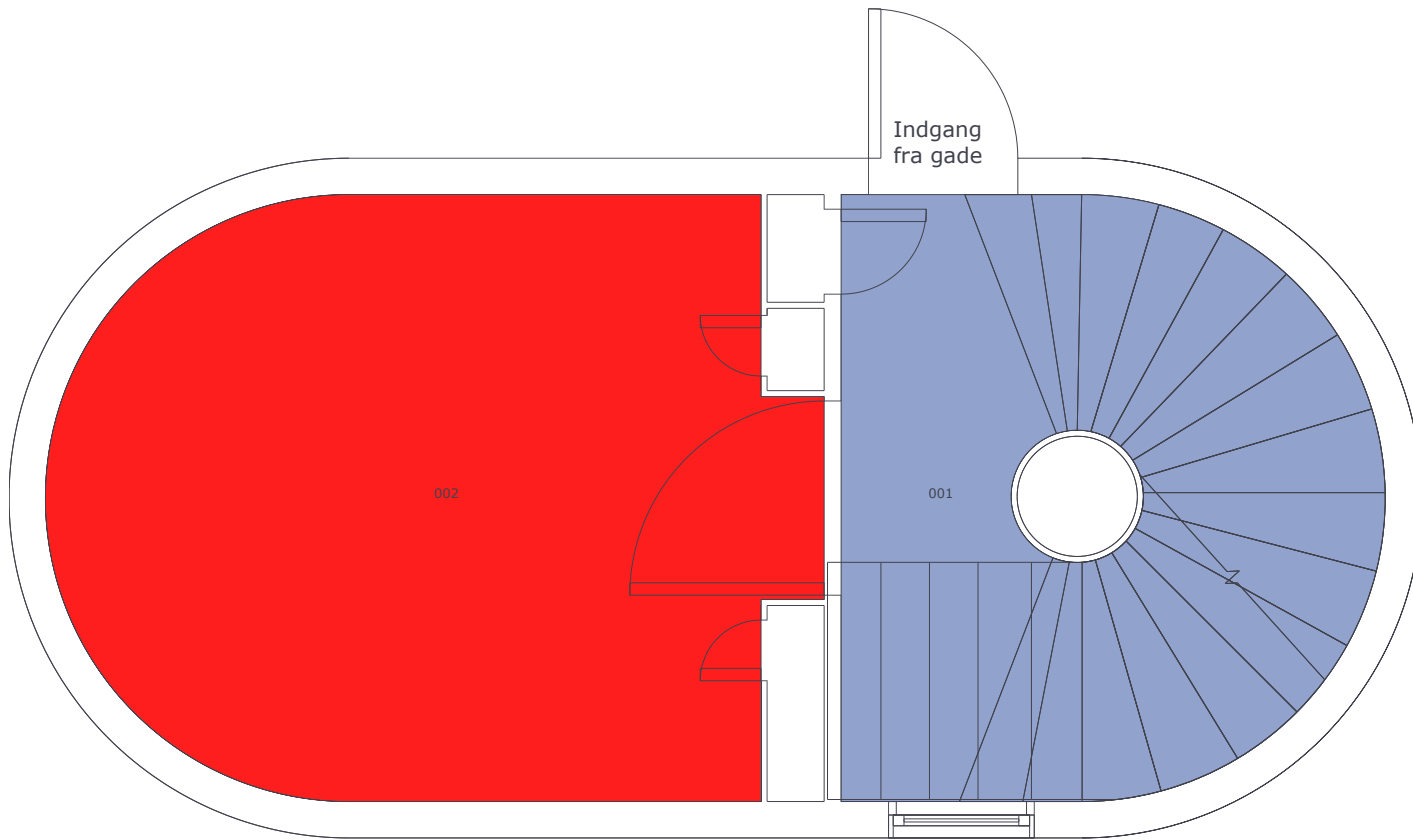
KNIPPELSBRO 2, KÆLDER



Kategori	Rum	Brutto	%
Fællesareal bygning	1	13 m ²	<u>89</u>
Lejes af TMF	1	1,6 m ²	<u>11</u>

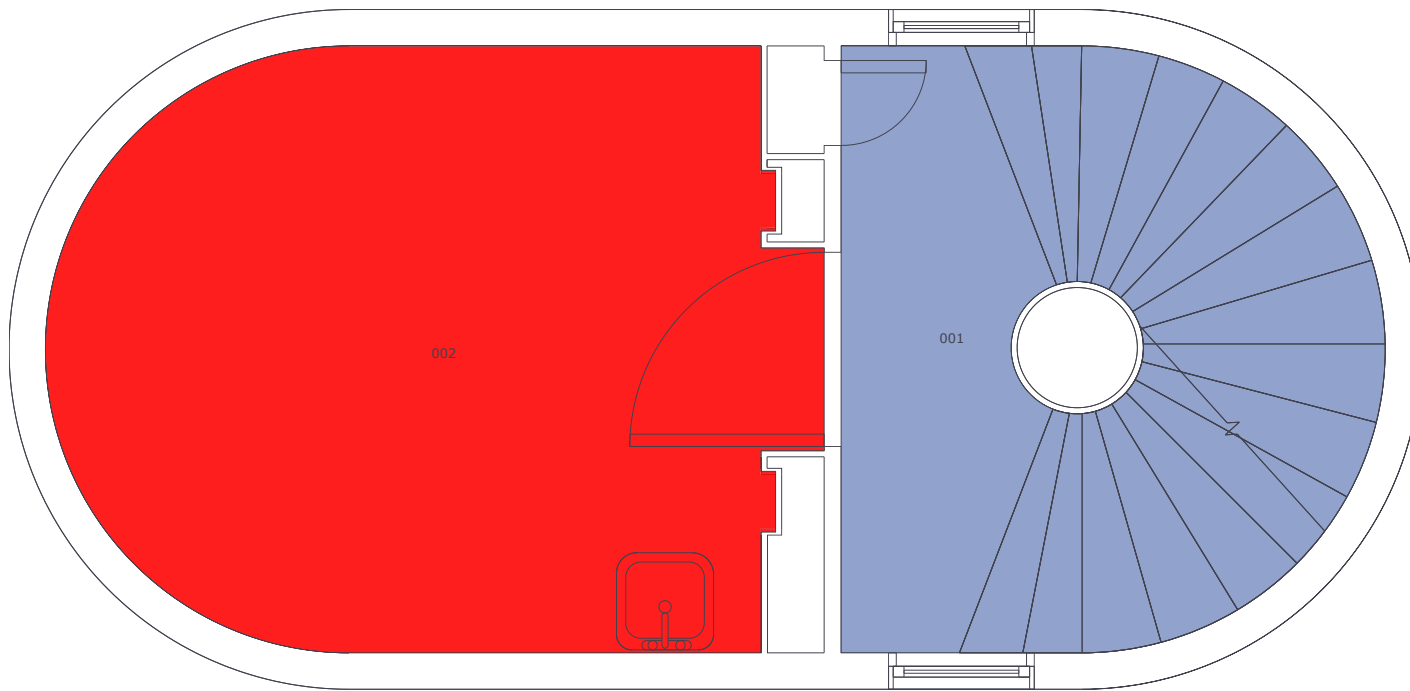


KNIPPELSBRO 2, STUEN



Kategori	Rum	Brutto	%
Fællesareal bygning	1	6 m ²	40
Lejes af TMF	1	9 m ²	60

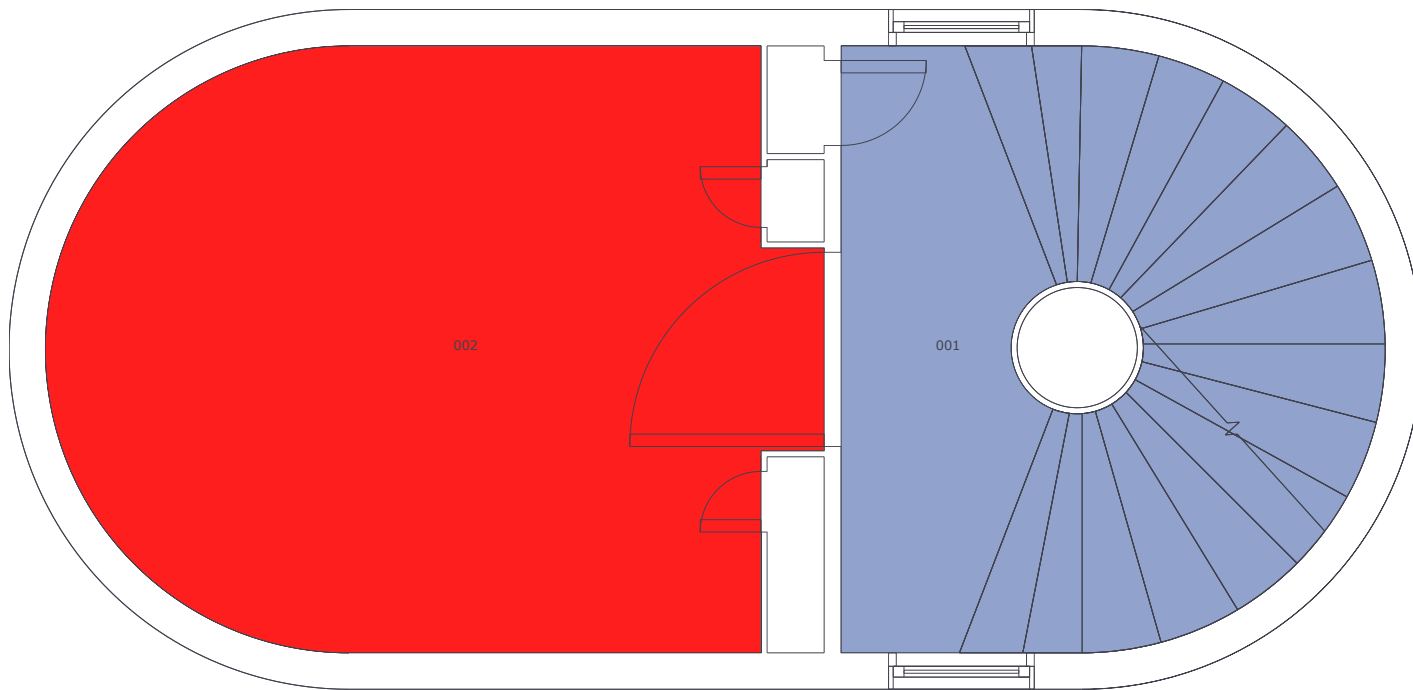
KNIPPELSBRO 2, 1. SAL



Kategori	Rum	Brutto	%
Fællesareal bygning	1	6 m ²	40
Areal i udbud	1	9 m ²	60



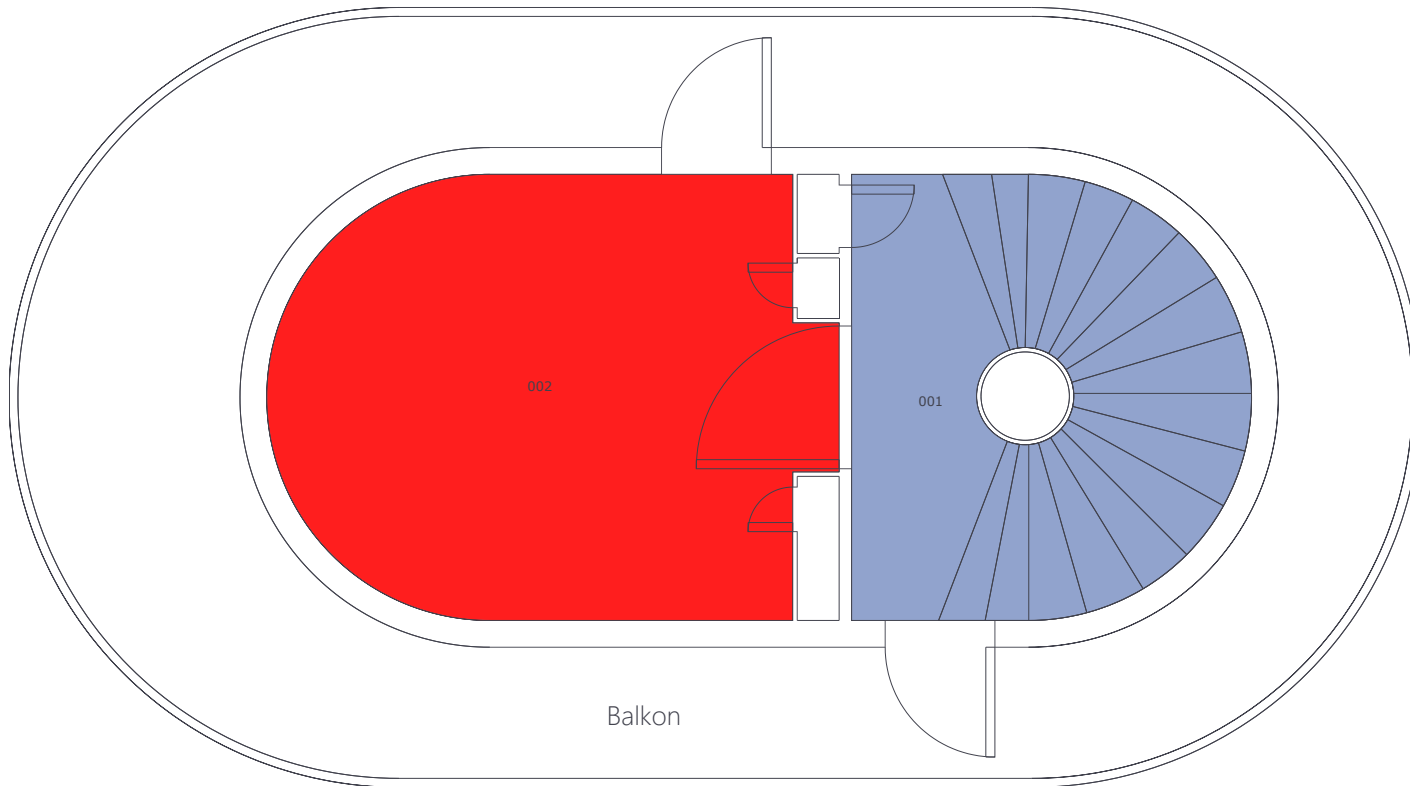
KNIPPELSBRO 2, 2. SAL



Kategori	Rum	Brutto	%
Fællesareal bygning	1	6 m ²	40
Areal i udbud	1	9 m ²	60



KNIPPELSBRO 2, 3. SAL



Kategori	Rum	Brutto	%
Fællesareal bygning	1	6 m ²	40
Areal i udbud	1	9 m ²	60

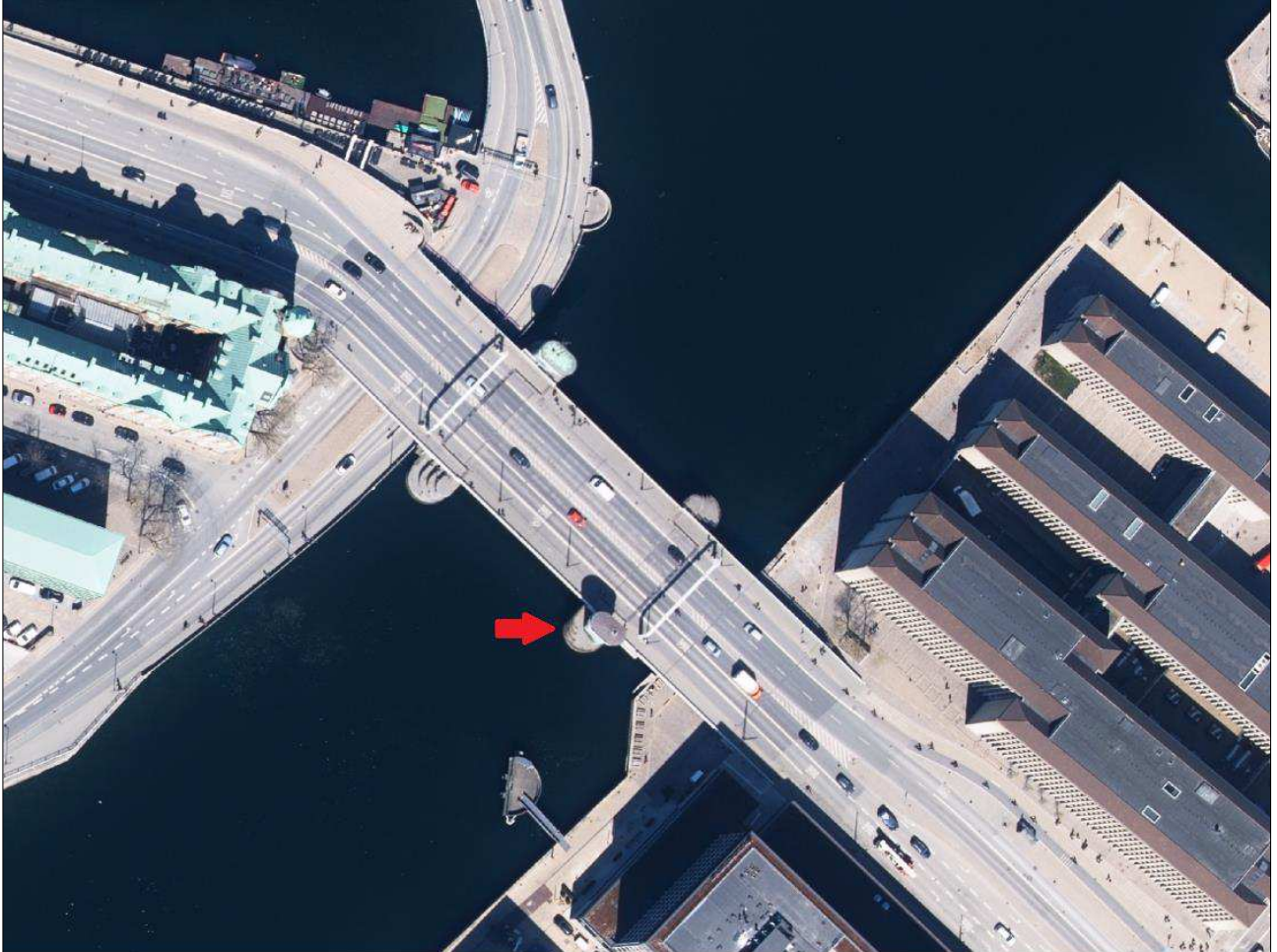


Bilag 2

Knippelsbro 2, Billeder

Billeder af Knippelsbro 2

Luftfoto



Tårn udefra

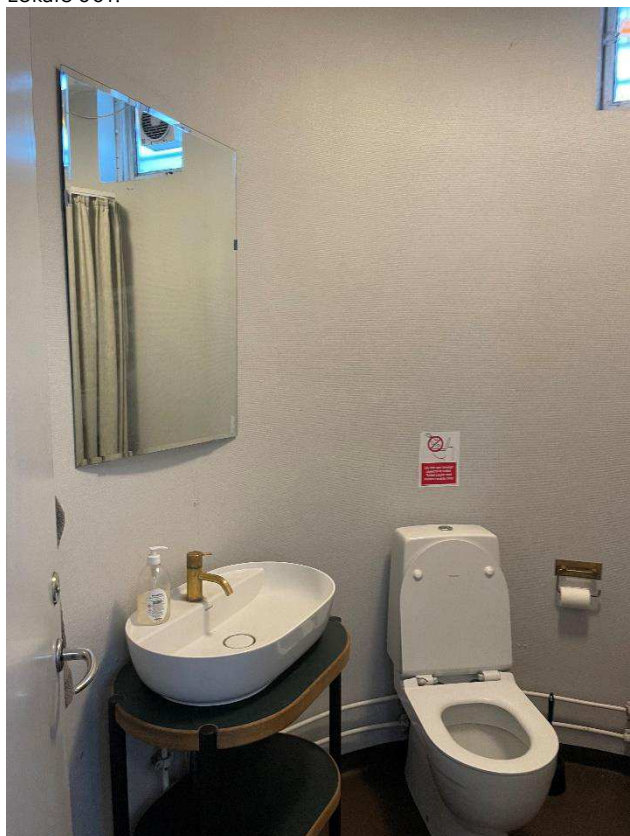


Kælder

Lokale 002:



Lokale 001:



Lokale 004:



Lokale 001:



Stue

Lokale 001 (repos ved indgang fra gade og dør til TMF-lejemål):



Lokale 001 (repos ved indgang fra gade og dør til TMF-lejemål):



1. sal

Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



2. sal

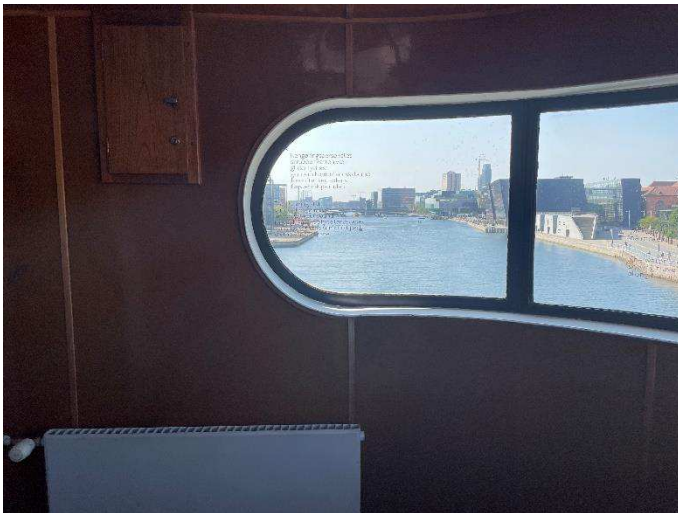
Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



Lokale 002:



3. sal

Lokale 002:



Lokale 002:



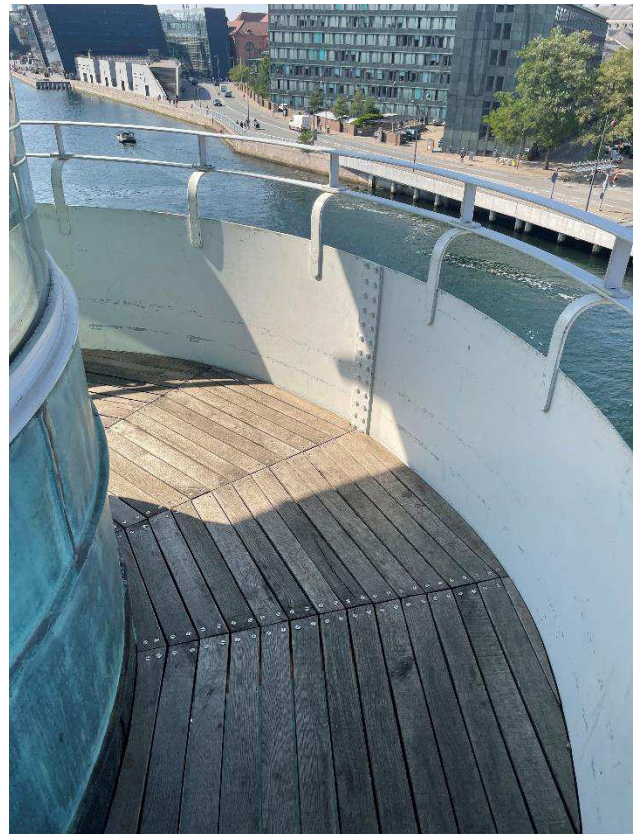
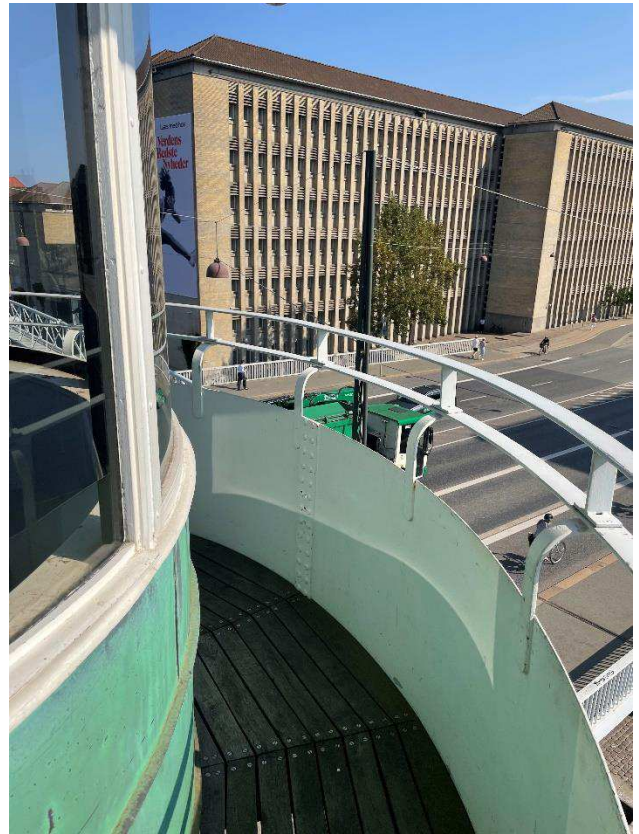
Lokale 002:



Lokale 002:

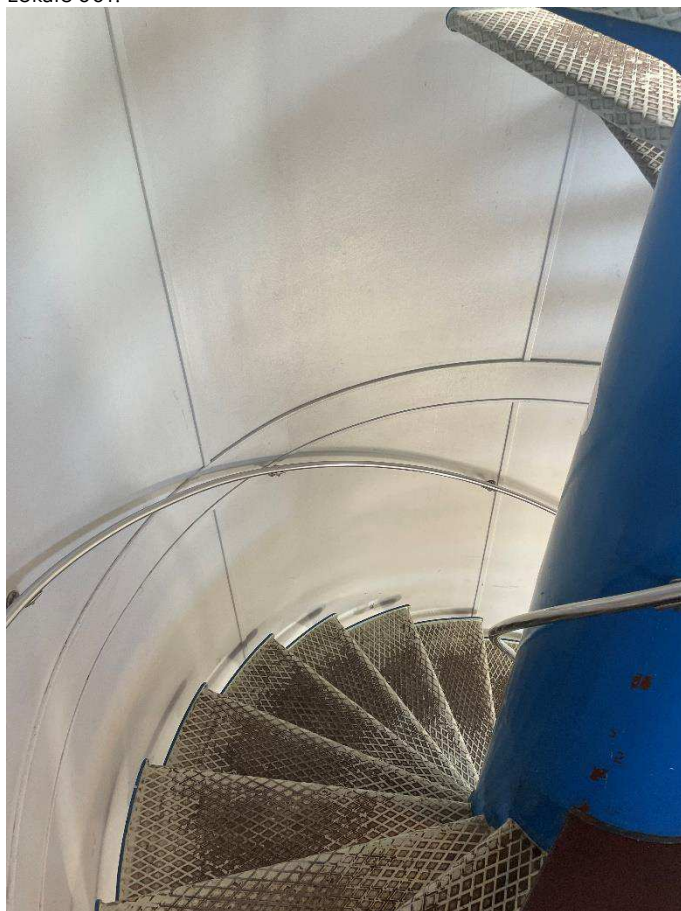


Balkon

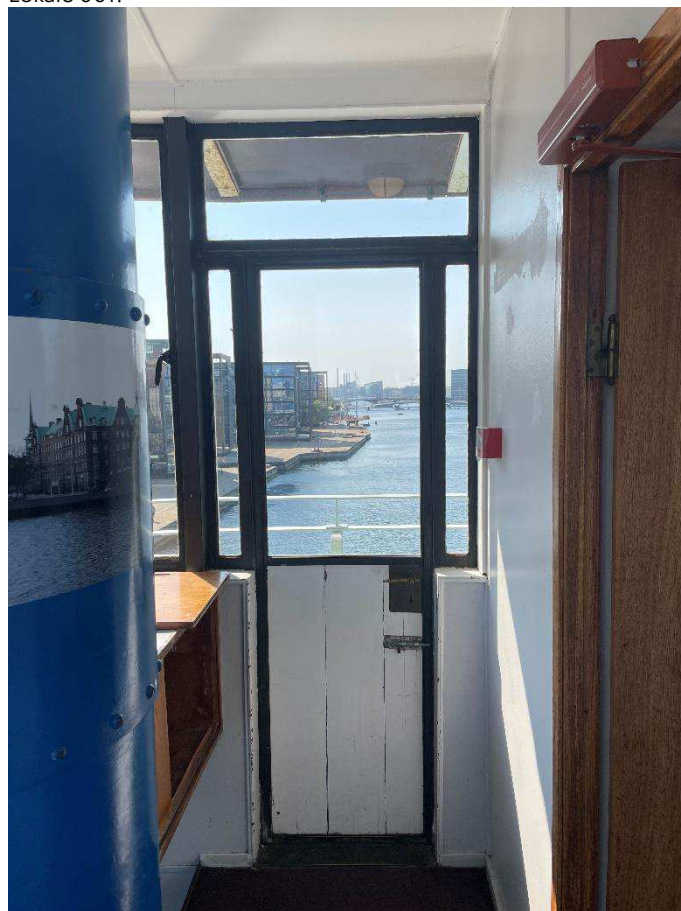


Opgang

Lokale 001:



Lokale 001:



Lokale 001:



Lokale 001:



Bilag 3

**Følgeskema til ansøgninger ved
udbud af Knippelsbro 2, model 1 -
vederlagsfri brugsret**

Følgeskema til ansøgninger ved udbud af Knippelsbro 2, model 1 - vederlagsfri brugsret

Ansøgers navn	
CVR-nummer	
Kort beskrivelse af overordnet koncept og aktiviteter	<i>(Max 400 tegn)</i>
Aktivitetsniveau (f.eks. faste åbningstider, antal aktiviteter pr md/år)	<i>(Max 200 tegn)</i>
Ansøgt årligt driftstilskud (skriv 0, hvis der ikke ansøges om driftstilskud)	
Anslået samlet årligt driftsbudget	
Anslået tid fra overtagelse til åbning	

Bilag 4

**Følgeskema til ansøgninger ved
udbud af Knippelsbro 2, model 2 -
erhvervsleje**

Følgeskema til ansøgninger ved udbud af Knippelsbro 2, model 2 - erhvervsleje

Ansøgers navn	
CVR-nummer	
Kort beskrivelse af overordnet koncept og aktiviteter	(Max 400 tegn)
Aktivitetsniveau (f.eks. faste åbningstider, antal aktiviteter pr md/år)	(Max 200 tegn)
Ansøgt årligt øremærket tilskud (skriv 0, hvis der ikke ansøges om driftstilskud)	
Aktiviteter, som det øremærkede tilskud benyttes til	
Anslået samlet årligt driftsbudget	
Anslået tid fra overtagelse til åbning	