

Den 7. Himmel

Etablering af bygning, driftsoverslag for de første 5 år og organisation

August 2010

Den korte version

Forudsætningen for dette notat er, at Den 7. Himmel skal have permanente fysiske rammer og at disse vil kunne være på Amerikavej på Vesterbro i København – nabo til ”Vega” (det tidligere Folkets Hus).

Det indhold, som bygningen skal rumme og de sammenhænge som kulturdelens planlagte 7 zoner og café/butik skal have, er beskrevet i prospektet ”Den 7. Himmel – et børnekulturium”.

Beregningerne i dette notat vedrører både etablering (byggeri) og drift. Der er for begge områders vedkommende lagt vægt på erfaringer vi selv har gjort gennem en række specialudstillinger og erfaringer fra andre tilsvarende attraktioner, som f.eks. Experimentarium. Forsåvidt angår besøgstal har vi yderligere lagt en undersøgelse gennemført for Den 7. Himmel af Rambøll Management til grund.

Der er gennemført beregninger for det areal, som det umiddelbart vil være muligt at få rådighed over (ca. 4.200 m²) og etableringsomkostningerne (inkl. indretning) er anslået til ca. kr. 100 mill.

Driftsbudgettet baserer sig på et gennemsnitsbesøgstal på 183.000 (= Rambøll’s vurdering). De årlige driftsudgifter beregnes til ca. kr. 19 mill og indtægterne til knap kr. 23 mill. ved en samlet ugentlig åbningstid på 40 timer året rundt.

Sidst i notatet er redegjort for ”Den 7. Himmels” organisation (forening, bestyrelse, præsidium og daglig ledelse).

Indledning

Dette notat redegør for etableringsomkostninger og løbende driftsomkostninger for gennemførelse af projekt for Den 7. Himmel og plan for organisation.

Notatet behandler forskellige scenarier, herunder hvorledes den løbende drift påvirkes af varierende antal gæster.

Notatet bygger på en række forskellige erfaringer:

- a: De erfaringer, som er høstet af Den 7. Himmel selv ved pilotprojekter og udstillinger i øvrigt siden 1996. (Louisianas Børnehus, Stavanger Kulturhus, Holmen i København, Nordens Hus i Reykjavik, Øksnehallen i København, Det kgl. Bibliotek i Bruxelles, Køge Skitsesamling samt det 1-årige projekt 'Himmel & Hav' i Køge).
- b. De erfaringer, Den 7. Himmel har indhøstet som rådgivere/konsulenter bl.a. ved opbygning af forskellige børnerettede aktiviteter (eks. nyt koncept for børneområde for IKEA 1995, Stavanger 2000, Køge Bibliotek 2004).
- c: De erfaringer, som er samlet og formidlet af Danmarks Turistråd, Arbejdsmarkedets Feriefond og Turismens Udviklingscenter ("Udvikling af attraktioner", 2000).
- d: Konsultationer med centrale ressourcepersoner, der har forestået opbygning og drift af institutioner, der på væsentlige områder kan sammenlignes med den 7. Himmel. f.eks. Experimentarium i Hellerup og Junibacken i Stockholm.
- e: Konklusioner og vurderinger fra Rambøll Management i rapporten 'Markedsanalyse for Den 7. Himmel. Kvalificeret vurdering af besøgspotentialitet for en permanent attraktion', udarbejdet december 2006.

Vi har valgt at bruge denne lange række af erfaringer og gode råd således, at vi konsekvent har lagt vore skøn på den forsigtige – nogle vil kalde det den konservative eller pessimistiske – side. Det kan ikke udelukkes, at besøgstillene bliver højere end vi har antaget (det kan meget vel ske) og det kan heller ikke udelukkes, at udgifterne til drift, vedligeholdelse og fornyelser vil blive i underkanten af det vi har skønnet (det vil vi også arbejde for).

Men efter vor bedste vurdering, vil det ikke ændre afgørende på hovedkonklusionen: der vil være behov for støtte både i etablerings- og (i projektform) i driftsfasen.

M.h.t. de indholdsmæssige beskrivelser af Den 7. Himmel – herunder beskrivelsen af de påtænkte 7 zoner og sammenhængen mellem kulturdelen og butiksdelen (restaurant/café, kiosk m.m.) – henvises til prospektet : 'Den 7. Himmel – et børnekulturium'.

Nærværende notat er for så vidt angår de bygningsmæssige, etableringsmæssige og (drifts)økonomiske forhold en præcisering af de tidligere udarbejdede prospekter. Dette notat tager også for så vidt angår bygningen udgangspunkt i de principper for sammenhænge og faciliteter, som er udarbejdet af arkitekter.

Beliggenhed

Den 7. Himmel forudsættes at ligge centralt i København (Vesterbro), hvor der allerede i dag er særdeles gode adgangsvilkår med offentlige transportmuligheder, og hvor der vil være meget kort afstand til en kommende Metrostation (Enghave Plads). Der er allerede og vil yderligere kunne etableres flere gode parkeringsmuligheder for busser (særligt a.h.t. børneinstitutioner) og biler (særligt a.h.t. børnefamilier og turister (igen børnefamilier, der erfaringsmæssigt overvejende foretrækker bil som transportmiddel)).

Bygning

Der stilles generelt store krav til en kommende bygning til Den 7. Himmel. Bygningen skal konstrueres med mulighed for stor fleksibilitet for at det er praktisk muligt at indrette atypiske udstillingsområder, såsom vandløb gennem huset eller lignende (jvf. beskrivelsen af zonerne).

Ved at bygge ovenpå den aktuelle bygning¹ kan der uden at ændre på den vedtagne lokalplan udvides til 4.200 m², som er det projektet er baseret på.

Ved vurderingen af bygningen arealbehovet til de forskellige funktioner er der både taget hensyn til det pladsbehov som udstillinger m.v. i snæver forstand sætter, men også taget hensyn til, at der ved spidsbelastninger er rum og plads til, at alle gnidningsløst kan gennemføre et besøg i et rimeligt flow. Der er hermed også taget stilling til, at bygningen har en størrelse, der sikrer det nødvendige høje kvalitetsniveau i de besøgendes oplevelser.

Ejeren har tilbudt sælge og at gennemføre de nødvendige entreprisarbejde på bygningen frem til råhus, for en samlet pris på kr. 70 mill.

Selv om denne pris ikke er forhandlet og ikke er vurderet i relation til den helt aktuelle økonomiske udvikling, lægger vi den til grund for dette overslag, hvor vi baseret på andres og vore egne erfaringer med opbygning af udstillinger i fuld skala, anslår at der skal afsættes ca. kr. 17 mill til ombygning og indretning af udstillingsarealer og værksteder.

Hvis man yderligere fastlægger en margin for uforudsete omkostninger på 15%, vil den samlede anslåede pris være ca. kr. 100 mill. eller ca. kr. 24.000 pr. m².

Erhvervelse

¹ Det aktuelle samlede etageareal er ca. 2.700 m²

Generelt er økonomien i Den 7. Himmel i etableringsfasen baseret på sponsering/donation og offentlige tilskud. Vi forudsætter således i det udarbejdede budget, at bygningen (inkl. indretning) enten er fuldt fonds-/donorfinansieret eller erhverves af en eller flere interessenter, der enten forærer den til Den 7. Himmel eller stiller den til rådighed for en symbolsk leje, således at etableringen ikke belaster den løbende drift. Endvidere kan flere af bygningens installationer og større udstillingselementer tænkes finansieret via tekniske sponsorer, således som det også skete i vidt omfang ved de gennemførte pilotprojekter. Det er skønnet at (evt. delvis) finansiering af etableringsomkostningerne via realkredit, vil fordyre projektet, og der er derfor ikke udarbejdet separat budget for denne mulighed.

Driftsbudget

Driftsbudgettet er baseret på et skøn over årlige indtægter og udgifter.

I opstillingen af budgettet har vi bearbejdet erfaringstal fra sammenlignelige institutioner og sammenholdt dem med vurderinger af forholdene for Den 7. Himmel.

Som sagt indledningsvis er der generelt for alle posters vedkommende skønnet ”konservativt” – d.v.s. på både indtægts- og udgiftsposter forsigtigt/pessimistisk.

<u>Udgifter:</u>	<u>år 1</u>	<u>år 5</u>
<i><u>Bygningsrelaterede udgifter:</u></i>		
Løbende bygningsdrift, herunder forsyning, drift og vedligehold mm.	3,5	4,5
<i><u>Udstilling:</u></i>		
Vedligeholdelse, udvikling	3,5	4,5
<i><u>Personale:</u></i>		
Løn	9	8
Markedsføring	0,5	1
Ekstern bistand m.v.	1	1
Uforudsete startomkostninger	<u>1,5</u>	-
Samlede udgifter:	19	19
<u>Indtægter:</u>	<u>år 1</u>	<u>år 5</u>
Projektfinansiering	2,0	2,0
Entreindtægter	18,6	17,0
Arrangementer	0,7	1,5
Leje, forpagtningsafgifter og avancer	1,6	2,0
Samlede indtægter:	<u>22,9</u>	<u>22,5</u>

Margin **3,9** **3,5**

Noter til driftsbudget:

Husleje. Udgifter til leje/afskrivninger af bygning er ikke medtaget i budgettet, da det forudsættes, at bygningen er tilvejebragt/overdraget til Den. 7. Himmel vederlagsfrit.

Bygningsrelaterede udgifter. Der er udarbejdet et delbudget for de bygningsrelaterede udgifter. Det fremgår heraf bl.a. at der afsættes følgende beløb(hvori er indregnet stigende forbrugs(grønne)afgifter:

		<u>år 1</u>	<u>år 5</u>
• Rengøring	0,5	0,5	
• El, varme, vand	1	1,5	
• Vedligehold af bygning	0,3	1,0	

Udgifter til udstilling inkluderer reparation, teknisk vedligehold og udvikling af nye udstillinger. Det tilstræbes at knytte sponsorer til udstillingerne på samme måde som f.eks. andre museer og institutioner tilknytter sponsorer. Derfor er der i indtægtsbudgettet medtaget projektfianciering på 2 mill/år. Når der budgetteres med en så relativ stor stigning fra år 1 til år 5, hænger det væsentligst sammen med den erfaring man har gjort ved en række tilsvarende institutioner, der siger, at man - udover almindeligt vedligehold - har brug for kontinuerligt at etablere mere gennemgribende fornyelser.

		<u>år 1</u>	<u>år 5</u>
• Vedligehold og udvikling af udstilling	3	4	

Personaleudgifter omfatter løn til administrativt og teknisk personale samt løn til publikumsguider og personale til kiosk og billetsalg.

Zonerne indeholder alle tilbud om fysisk udfoldelse og ikke kun visuelle oplevelser bag glas. Bemandingen tager derfor- også - sigte på:

- overvågning a.h.t. forebyggelse af personskade
- overvågning a.h.t. forebyggelse af hærværk
- personlig hjælp
- vedligehold

Den konkrete bemanding afhænger i sidste ende af husets indretning og zonernes indbyrdes logistik og karakter.

Der budgetteres med et personale på ca. 25-29 (afhængigt af antal besøgende) personer med forskellige uddannelsesmæssige baggrunde.

- Guider og fortællere: 8-10
- Billetter 2-3
- Administration og ledelse: 4

- *Kiosk* 2
- *Drift-afd.:* 5-6
- *Kontrakt-ansatte, bl.a. Udvikling* 3

Hvis der skal være café/restaurant, budgetteres der ikke med personale hertil, idet den forudsættes bortforpagtet. Ligeledes udliciteres rengøring.

Indtægter.

Grundlag: Vi forventer et besøgstal, som ud fra de aktuelle forudsætninger over nogle år forventes at stabilisere sig på *ca. 183.000* ved en placering i København.

Publikumsfordelingen forudsættes at være *55% børn og 45 % voksne*.

Den 7. Himmel kan i denne sammenhæng sammenlignes med tilsvarende institutioner. F.eks. Experimentarium i Hellerup med et gennemsnitligt besøgstal på *ca. 345.000 (1991-2009)* eller Junibacken i Stockholm, der har haft *ca. 300.000 besøgende/år* siden åbningen i 1996. Skønnet på gennemsnitlig *183.000* er også baseret på Rambølls vurderinger.

Det må forventes, at grundlaget udvides i forbindelse med, at Øresundsregionen udvikles. Forventningen understøttes af, at det er et nordisk projekt, positive prognoser fra f.eks. hotelbranchen, og at der er en generel opfattelse af, at bevægeligheden på tværs af eksisterende grænser øges. Men vi har også på dette område fastholdt det konservative skøn, således at det kun er i budgettet for åbningsåret (år 1) at gæstetallet er højere end de *ca. 183.000* i gennemsnit, hvilket også er i overensstemmelse med erfaringerne fra sammenlignelige attraktioner.

Åbningstider:

Den 7. Himmel har åbent året rundt på følgende tidspunkter:

Den generelle åbningstid er kl. 10-16, dog lukket om fredagen. Der planlægges en lang dag om onsdagen hvor Den 7. himmel har åbent til kl. 20.

Det giver en samlet åbningstid på 40 timer om ugen.

Entré indtægterne

Der regnes med tre kategorier – børn, voksne og pensionister. Der kalkuleres endvidere med en særpris for handicappede svarende til pensionistprisen. Vi budgetterer ikke med grupperabatter o.l.- erfaringer viser, at det ikke trækker ekstra gæster i et omfang, der kompenserer for rabatten.

Priserne er i vore overslag lagt i underkanten af det niveau som Experimentarium har.

- *voksne: 125 kr. (Exp: 148,- (2010))*
- *børn 80 kr. (Exp: 97,- (2010))*
- *pensionister/handikappede 75 kr. (Exp: 148,-/67.- (2010))*

Kiosk

Det er forudsat, at hver voksen i gennemsnit forbruger 25 kr. i kiosken, hvilket ved et samlet

besøgstal på 183.000 vil generere en omsætning på ca. kr. 2,1 mill.

Hvert barn er forudsat at forbruge i gennemsnit 10 kr., hvilket med samme besøgstal svarer til en omsætning på ca. kr. 1 mill.

Vi har i vort budget for avancen i forbindelse med kiosken lagt os forsigtigt på et niveau svarende til forpagtningsafgiften på Experimentarium (23 %). Det betyder en *avance på ca. 0,7 mill.* ved 183.000 gæster.

Leje- og forpagtningsafgifter:

Der skal under alle omstændigheder være en spisemulighed for gæster med medbragt mad og køb af drikkevarer. Det er særligt vigtigt for hverdagens besøgende institutioner.

Afhængig af de kvadratmeter, vi har til rådighed og kvarterets udbud af caféer og restauranter - herunder det evt. samarbejde med det lokale kultur- og spisehus – kan Den 7.

Himmel overveje det hensigtsmæssige i at etablere egen café/restaurant til bortpagtning.

Bortforpagtning med en omsætningsafhængig afgift af restaurant giver erfaringsmæssigt ikke mindre fortjeneste til bygningens ejer. Forpagtningsafgiften på Experimentarium er 10% (15% ved særarr.) for caféen – vi har i vort budget forudsat det samme niveau.

Vi har forudsat, at hver besøgende voksne i gennemsnit forbruger 25 kr. i Den 7. Himmels restaurant., hvilket ved et besøgstal på 183.000 genererer en omsætning på ca. kr. 2,1 mill. Hvert barn er antaget at forbruge i snit 15 kr., hvilket ved et samlet besøgstal på 183.000 vil give en omsætning på ca. 1,5 mio.kr..

Samlet giver det en forpagtningsafgift på ca. 0,4 mio. kr ved 183.000 besøgende.

- *Lejeindtægter fra forretninger: kr. 0,5 mio., svarende til 6-7% forrentning af investeringen i klargøring af disse arealer (forudsat ca. 500 m²).*
- *Udlejning af lokaler, afsættes ca. kr. 0,25 mio.*
- *Særarrangementer, afsættes ca. kr. 0,25 mio.*
- *Rundvisning, afsættes ca. kr. 0,25 mio.*

Moms.

Det forudsættes, at Den 7. Himmel opnår momsfrigørelse som kulturel institution, således at entreindtægterne er momsfri.

Såfremt Den 7. Himmel ikke opnår momsfrigørelse, belastes anlægsbudgettet med ca. kr. 25 mill., og driftsbudgettet med kr. 2-3 mill. årligt.

Der er ikke regnet med, at kiosk og café/restaurant mv. fritages for moms, hverken i anlæg eller løbende drift.

Organisation

Den 7. Himmel er organiseret som en forening.

Af foreningens vedtægter fremgår det bl.a. at formålet er ”at øge interessen for navnlig nordisk børnelitteratur og at fremme kendskabet til børnelitteratur og børnekultur i almindelighed. Foreningen skal medvirke til at stimulere børns læselyst, samtaler og højtlesning mellem generationerne samt børns evne til at vælge i et internationalt medie- og oplevelsesudbud.” Det er tillige foreningens hensigt at etablere en børnekulturinstitution –

altså m.a.o. den bygning og de aktiviteter, som dette notat iøvrigt omhandler.

Foreningen ledes af en bestyrelse, der ansætter et sekretariat, som varetager den daglige ledelse. Der er tillige etableret et præsidium på ca. 30 medlemmer, ”der dels repræsenterer teater-, litteratur-, musik- og pædagogikvidenskabelig forskning eller særlig indsigt med hensyn til uddannelse, formidlingsvirksomhed, økonomi og virksomhedsledelse, dels repræsenterer større bidragsydere”. Regnskabsåret er kalenderåret.