



Spørgeramme

Markedsdialog - Udbud af Øksnehallen

4. juni 2026

Markedsdialog forud for udbud af Øksnehallen

Edoc sagsnummer
2026-0183883

F2 sagsnummer
2026 - 12258

Københavns Kommune planlægger at gennemføre et EU-udbud efter koncessionsdirektivet om drift af Øksnehallen i sommeren 2026.

Øksnehallen har i en længere årrække været bortforpagtet, og forud for udløbet af den nuværende forpagtningsaftale har Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen besluttet at udbyde driften, så en ekstern aktør kan overtage ansvaret.

Som led i forberedelsen inviterer forvaltningen til en forudgående markedsdialog med potentielle tilbudsgivere. Formålet er at sikre et solidt og markedskonformt grundlag for udbudsmaterialet - herunder kravspecifikation, kontraktvilkår og evalueringsmodel - og dialogen vil derfor berøre både driftsmæssige, økonomiske og juridiske forhold.

Markedsdialogen henvender sig udelukkende til potentielle tilbudsgivere og ikke til andre med interesse for området.

Deltagerne opfordres til at besvare spørgsmålene så fyldestgørende som muligt. Besvarelserne vil indgå i arbejdet med det endelige udbudsmateriale, men er ikke bindende for nogen af parterne.

Til brug for markedsdialogen uploades følgende materiale i udkastform i Merccell (se link i vejledende forhåndsmeddelelse):

- Koncessionsaftale
- Udbudsbetingelser

Samtlige dokumenter er udkast, der vil blive revideret forud for offentliggørelsen af udbuddet. Materialet kan også fås ved henvendelse til Christine Mehlsen på NP9P@kk.dk.

Derudover inviterer kommunen til bilaterale møder 15. juni i tidsrummet 9.30-15.30 for aktører, der ønsker at deltage. Tilmelding sker ved henvendelse til Christine Mehlsen på NP9P@kk.dk senest 11. juni 2026 kl. 14.

Besvarelsen af spørgerammen bedes returneret senest 11. juni pr. e-mail Christine Mehlsen på NP9P@kk.dk. Der er ikke formkrav. Upload kan også ske via Merccell.

Center for Økonomi,
Digitalisering og Organisation

Nyropsgade 3
1602 København V

E-mail
np9p@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

Tema 1: Kulturdage

I den nuværende kontrakt er det aftalt, at Øksnehallen stilles til rådighed for kulturarrangementer 20 dage årligt (kulturdage).

Kommunen overvejer at øge dette antal til 40 kulturdage årligt i den kommende kontraktperiode.

Kulturdage forstås bredt, så det dækker både kommercielle og ikke-kommercielle arrangementer, hvor der er offentlig adgang, evt. mod betaling.

Spørgsmål 1.1 Antallet af kulturdage

Hvad er jeres vurdering af konsekvenserne ved en fordobling fra 20 til 40 kulturdage årligt?

Hvilken påvirkning vil en forøgelse af antallet af kulturdage have?

Ser I logistiske, økonomiske, personalemæssige eller driftsmæssige udfordringer ved 40 kulturdage?

Hvilket antal kulturdage finder I mest hensigtsmæssigt (begrundet)?

Kommunen ønsker en klar og entydig definition af, hvad der tæller som en kulturdag, for at undgå fremtidige fortolkningsuoverensstemmelser. Følgende elementer overvejes som del af definitionen:

- En kulturdag dækker hallens fulde tilgængelighed i et tidsrum på minimum X timer (f.eks. 8 timer)
- Kulturdagen kan opdeles i halvdagsbrug, således at 2 halvdage svarer til 1 kulturdag
- Kulturdagen omfatter ikke nødvendigvis alle halens faciliteter – kommunen og operatøren aftaler konkret omfang
- Kulturdage varsles med minimum X ugers forudgående meddelelse (f.eks. 4 uger)

Spørgsmål 1.2 Definition af kulturdage

Hvad er operatørens forslag til en klar definition af en 'kulturdag'?

Kan en kulturdag opdeles i halvdags, og hvad er i så fald operatørens vilkår herfor?

Hvad bør minimumsvarslingsfristen for en kulturdag være for at sikre smidig drift?

Er der typer af arrangementer, som operatøren mener ikke bør kvalificere som kulturdage?

Spørgsmål 1.3 Anvendelse af udearealer – kulturelle formål

I hvilket omfang og hvordan vil operatøren anvende forpladsen til kulturelle formål?

Spørgsmål 1.4 Bygninger omfattet af udbuddet

I den nuværende forpagtningsaftale indgår Bygning 55, hvor bygningen stilles vederlagsfrit til rådighed for Fotografisk Center. Bygningen tæller med i opgørelsen af antallet af kulturelle dage. Det forudsættes, at Fotografisk Center fortsat kan bruge Bygning 55 vederlagsfrit.

Foretrækker operatøren at Bygning 55 er en del af udbuddet eller at den udskilles?

Tema 2: Indvendig vedligeholdelse

Øksnehallen er en bevaringsværdig industrihal med betydelige arealer og tekniske installationer. Den indvendige vedligeholdelse er en central del af driftsopgaven og omfatter løbende vedligehold af bygningens indvendige elementer, herunder gulve, vægge, lofter, døre, vinduer, sanitet og tekniske anlæg.

Kommunen overvejer, hvordan ansvarsfordelingen mellem operatør og bygherre bør afgrænses, og hvilke krav der bør stilles til planlagt og afhjælpende vedligehold.

Følgende elementer overvejes som del af kravspecifikationen:

- Operatøren varetager al indvendig vedligeholdelse op til en aftalt beløbsgrænse pr. enkeltopgave
- Vedligeholdelsesplan udarbejdes årligt og godkendes af kommunen
- Dokumentation og afrapportering af udførte vedligeholdelsesopgaver
- Reaktionsid ved akutte skader (f.eks. inden for 24 timer)

Spørgsmål 2.1 Operatørens forpligtelser

Hvordan bør ansvaret for indvendig vedligeholdelse fordeles mellem operatør og kommunen, herunder bæredygtig renovering?

Er der specifikke bygningsdele eller installationer, som bør håndteres særskilt i kontrakten?

Spørgsmål 2.2 Dokumentation

Hvilke systemer og processer anvender I typisk til at styre planlagt og afhjælpende vedligehold?

Hvad er jeres tilgang til dokumentation og afrapportering af vedligeholdsaktiviteter?

Tema 3: Udvendig vedligeholdelse

Den udvendige vedligeholdelse af Øksnehallen omfatter tag, facader, udendørsarealer, belysning og adgangsveje. Bygningen er fredet/bevaringsværdig, hvilket stiller særlige krav til materialeanvendelse og metodefrihed ved udvendig renovering og vedligehold.

Kommunen overvejer, i hvilket omfang operatøren bør have ansvar for den udvendige vedligeholdelse, og hvordan samspillet med kommunens egne forpligtelser som ejer tilrettelægges.

Følgende elementer overvejes som del af kravspecifikationen:

- Operatøren varetager løbende udvendig vedligeholdelse og småreparationer
- Operatøren har pligt til at indberette skader og forringelser, der overskrider en aftalt tærskel

Spørgsmål 3.1 Operatørens forpligtelser

Hvordan bør ansvaret for udvendig vedligeholdelse fordeles mellem operatør og kommunen, herunder bæredygtig renovering?

Er der specifikke bygningsdele eller installationer, som bør håndteres særskilt i kontrakten?

Spørgsmål 3.2 Dokumentation

Hvordan sikrer I løbende dokumentation af bygningens udvendige tilstand?

Hvilke systemer anvender I til at håndtere og eskalere vedligeholdsbehov, der overskrider operatørens eget ansvar?

Hvad bør indgå i en årlig tilstandsrapport for den udvendige bygning?

Tema 4: Virksomhedsoverdragelse

I forbindelse med operatørskiftet vil reglerne om virksomhedsoverdragelse sandsynligvis finde anvendelse, idet den nuværende operatør har ansatte medarbejdere tilknyttet driften af Øksnehallen. Den nye operatør kan dermed være forpligtet til at overtage disse medarbejdere på deres eksisterende vilkår.

Kommunen vil som led i udbudsmaterialet fremsende oplysninger om de ansatte, der må forventes at være omfattet af virksomhedsoverdragelsesloven (VOL). Den endelige vurdering af, om overdragelse finder sted, foretages af den nye operatør på baggrund af det fremsendte materiale.

Spørgsmål 4.1 Oplysninger

Hvilke oplysninger om eksisterende medarbejdere har I behov for i tilbudsfasen for at kunne prissætte opgaven korrekt?

Hvilke udfordringer forbinder I typisk med virksomhedsoverdragelse, og hvordan håndteres de bedst?

Hvilken overgangsperiode vurderer I som nødvendig for at sikre en smidig operatørskift uden driftsafbrydelser?

Hvilke elementer bør reguleres i en overdragelsesplan, og hvem bør have ansvar for hvad i overgangsperioden?

Tema 5: Tildeling

Kommunen agter at tildele koncessionen til den tilbudsgiver, der afgiver det økonomisk mest fordelagtige tilbud baseret på bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Kommunen ønsker markedets input til, hvilke kriterier og vægtninger der bedst afspejler opgavens karakter og sikrer de rette incitamenter i kontraktperioden.

Spørgsmål 5.1 Forslag til kulturelle krav i udbuddet

- De kulturelle krav fastlægger anvendelsen af bygninger og skal sikre, at kulturaktiviteter udgør en væsentlig del af anvendelsen af Øksnehallen og f.eks. sikre fortsat offentlig adgang.
- Forvaltningen foreslår, at der som minimum skal afvikles 20 kulturelle aktivitetsdage årligt i Øksnehallen og at - i det omfang Staldgade 16 indgår -, at bygningen Staldgade 16 udelukkende anvendes til lovlige kommunale, kulturelle formål.
- Lokalerne, der anvendes til teknik og lager, anvendes i relation til Øksnehallens aktiviteter. Her foreslås ikke stillet krav til anvendelse til kulturelle formål.
- Fotografisk Center eller anden kulturel aktør med lovlige kommunale formål skal fortsat kunne anvende Staldgade 16 på vederlagsfri vilkår.

Spørgsmål 5.2 Forslag til evalueringskriterier

Underkriterium	Vægtning
Økonomi	35 %
Kulturel profil	35 %
Tilbudte kulturelle dage	20 %
Tilbudte ressourcer	10 %

Ad. Økonomi

Økonomien vurderes ud fra forpagtningsafgift (dog minimum markedskonform leje) og dagspris for leje af Øksnehallen til kommunale eller kommunens støttede events og megaevents.

Der udarbejdes en tilbudsliste med estimerede mængder. Prisregulering reguleres i kontrakten.

Ad. Kulturel profil

Der lægges vægt på, at Øksnehallen drives med en tydelig kulturel profil, tilbyder kulturelle aktiviteter, som profilerer lokalområdet og København og har en proaktiv tilgang til samarbejdet med Københavns Kommune om kommunens events, kommunalt støttede events og megaevents.

Kriteriet vurderes ud fra en prosabeskrivelse med tilbudsgivers forpligtende angivelse af profil, aktiviteter og tilgang til ovenstående.

Ad. Tilbudte kulturelle dage

Der lægges vægt på et højt antal tilbudte kulturelle (inkl. kulturel kommercielle) dage udover de kravsatte minimum 20 dage årligt (dvs. opfyldelse udover kravet).

Tilbudsgiver skal angive antallet af tilbudte kulturelle dage ud over 20 dage årligt.

Ad. Tilbudte ressourcer

Der lægges vægt på, at tilbudsgiver vil anvende erfarne ressourcer til planlægning og afvikling af kulturarrangementer.

Tilbudsgiver skal beskrive de tilbudte kompetencer, der i væsentlig grad vil forestå og har erfaring med planlægning og afvikling af kulturarrangementer. Det kan eksempelvis ske ved brug af CV'er.

Tema 6: Øvrige forhold

Kommunen inviterer deltagerne til at fremhæve forhold, der ikke er omfattet for forudgående temaer, men som vurderes centrale for et velfungerende udbud og en god drift. Det kan være forhold vedrørende kravspecifikationen, udbudstilrettelæggelsen, markedsforholdene eller andre emner, som deltagerne finder relevante.

Spørgsmål 6.1 Øvrige forhold

Er der forhold ved Øksnehallen eller driftsopgaven, som I mener bør belyses nærmere i udbudsmaterialet?

Er der elementer i udbudstilrettelæggelsen, som efter jeres vurdering kan gøre det svært at afgive et kvalificeret tilbud?

Har I øvrige bemærkninger eller forslag, som kommunen bør have kendskab til forud for udbuddet?