



Indstilling – KFU 07.05.26

Udbudsstrategi for udbud af Øksnehallen

Den nuværende forpagtningsaftale for Øksnehallen udløber med udgangen af 2026 og skal genudbydes. Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget skal godkende udbudsstrategi for Øksnehallen.

Indstilling

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen indstiller,

1. at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget godkender udbudsstrategi for Øksnehallen, herunder
 - a. At udbuddet omfatter bygningerne Halmtorvet 9F, 11 og 11 G; Slagtehusgade 11; Staldgade 16.
 - b. At aftalens varighed vil være otte år
 - c. At tildeling sker efter tildelingskriterierne, jf. bilag 1.
 - d. At vægtning anvendes i følge evalueringskriterierne, jf. bilag 1.
2. at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget bemyndiger Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen til at tilrette udbudsstrategien i forlængelse af markedsdialogen.
3. at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget godkender, at der indgås en ny forpagtningsaftale i seks måneder, hvor udbuddet pågår og indtil indgåelse af ny forpagtningsaftale (1. juli 2027).

Problemstilling

Den nuværende forpagtningsaftale for Øksnehallen med DGI-byen ophører den 31. december 2026 og skal genudbydes. Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget skal beslutte, hvilke bygninger der skal indgå i udbuddet, hvilken periode aftalen skal gælde, samt kriterier for tildeling og deres vægtning.

Udbudsstrategien, herunder kriterier for tildeling af forpagtningen af Øksnehallen, besluttet af Kultur- og Fritids- og Borgerserviceudvalget.

Der skal som led i udbuddet gennemføres en markedsdialog. Det kan vise sig nødvendigt at tilrette udbudsstrategien efterfølgende. Kultur- Fritids- og Borgerserviceudvalget vil blive orienteret om ændringerne.

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget skal herudover tage stilling til den mellemliggende periode, indtil den nye forpagtningsaftale træder i

29. april 2026

Edoc sagsnummer
2026-0091697

F2 sagsnummer
2026 - 5264

Sagsbehandler
Christine Mehlsen

Borgmester- og
Direktionssekretariat

Rådhuspladsen 1
1550 København V

E-mail
qi6d@kk.dk

EAN-nummer
5798009780515

kraft. Forvaltningen foreslår, at der indgås en ny aftale med DGI-Byen på seks måneder, mens udbuddet gennemføres.

Den endelige tildeling er en juridisk vurdering af de indkomne tilbud i forhold til opstillede og vægtede kriterier, som foretages af Kultur-, Fritids- og Borgerserviceforvaltningen og Københavns Ejendomme (KEJD).

Løsning

Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget skal tage stilling til udbuddets indhold:

De udbudte bygninger

Følgende bygninger indgår i den nuværende forpagtningsaftale:

- Halmtorvet 11, Øksnehallen: Udstillinger og events
- Staldgade 16: Udstillinger og events
- Slagtehusgade 11: Lager mv.
- Halmtorvet 11 G: Lager mv.
- Halmtorvet 9 F: Teknikrum

Udbuddet skal som minimum indeholde selve Øksnehallen.

Herudover er det også muligt at lade de bygninger, der i dag er omfattet af udbuddet, indgå. Det samlede areal er ca. 7.500 m², hvoraf Halmtorvet 11 og Staldgade 16 udgør tilsammen ca. 85 %, som kan benyttes til kulturelle aktiviteter.

Øksnehallen

Øksnehallen kan anvendes til udstillinger og events. Ifølge Lokalplanen for området er det en forudsætning, at der er offentlig adgang til samtlige arrangementer. Der kan evt. søges tidsbegrænset dispensation hos myndighederne for enkelte arrangementer.

Kultur- Fritids- og Borgerserviceforvaltningen vil inden udbuddet i samarbejde med Klima, - Miljø- og Teknikforvaltningen nærmere afdække mulighederne for indenfor lokalplanens rammer at afholde lukkede arrangementer i Øksnehallen, herunder anvendelse af dispensationer.

Det har i den nuværende kontrakt været muligt at anvende forpladsen i begrænset omfang under hensyntagen til omgivende lejere, hvilket også vil være muligt fremover for den kommende forpagter.

Slagtehusgade 11, Halmtorvet 11 G og Halmtorvet 9F

Bygningerne benyttes til teknik og lager i forbindelse med Øksnehallen og må forventes at indgå i udbuddet.

Staldgade 16

Staldgade 16 stilles i dag vederlagsfrit til rådighed for Fotografisk Center og anvendes til lovlige kommunale formål. Udover lokaler stilles der også kontorpladser i Øksnehallen samt mandskab til praktisk hjælp til rådighed. Dette er en del af opfyldelsen af de nuværende kulturelle kriterier.

Staldgade 16 kan indgå i et kommende udbud med krav om anvendelse til kulturelle aktiviteter.

Aftaleperiode

Forvaltningen foreslår, at aftaleperioden fastsættes op til otte år mod den nuværende 10-årige aftale. En aftalevarighed på mere end fem år forudsætter efter Koncessionsdirektivet en vurdering af bl.a. investeringer. Denne vil blive foretaget administrativt, når investeringerne kendes.

Udbudsform

Det vurderes, at værdien af aftalen, uanset antallet af bygninger, der indgår i et kommende udbud, vil overstige grænsen for et koncessionsudbud, som er ca. 40,1 mio. kr. for hele kontraktperioden, jf. Koncessionsdirektivet.

Kulturelle krav, egnethedskrav og evalueringskriterier i udbuddet

Der lægges op til, at der fortsat er en blanding af kulturelle og kommercielle aktiviteter i bygningerne. Indtil nu har kulturdage på 75 % været opgjort for Øksnehallen og Staldgade 16 sammenlagt. Der lægges op til, at der fremover stilles krav om 20 kulturdage i Øksnehallen, hvilket svarer til det nuværende antal kulturelle arrangementsdage. Forvaltningens forslag til kulturelle krav, egnethedskrav og evalueringskriterier fremgår af bilag 1. Den præcise formulering af underkriterierne fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af udbudsmaterialet.

Forvaltningen gør opmærksom på, at jo flere kulturelle krav, der stilles, jo lavere vurdering af den markedskonforme leje kan der forventes. Dette kan medføre, at Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget skal budgetkompensere KEJD for indtægtskravet på lejemålet. Indtægtskravet er aktuelt på ca. 6,5 mio. kr.

Politisk Handlerum

Udvalget kan beslutte at,

- Bede forvaltningen vende tilbage med ny indstilling om reviderede kriterier.
- Udbyde aftalen med en anden varighed end den foreslåede.

- Beslutte at Staldgade 16 ikke omfattes af udbuddet, og som derfor enten kan kommunaliseres eller opsiges.

Økonomi

Såfremt udvalget beslutter at udbyde de samme bygninger som i dag, vil det ikke medføre øgede udgifter for udvalget.

Såfremt udvalget vælger ikke at lade Staldgade 16 indgå i udbuddet, skal der afsættes midler til betaling af leje m.v. for lejemålet, medmindre det opsiges.

Såfremt udvalget beslutter at øge de kulturelle kriterier, vil det have en negativ betydning for koncessionsvederlaget.

Videre proces

For at sikre en hensigtsmæssig overgang til en ny aftale, vil forvaltningen indgå en ny aftale med DGI-Byen frem til 1. juli 2027.

Såfremt udvalget godkender kriterierne jf. bilag 1, vil forvaltningen arbejde videre med at udforme udbudsmateriale sammen med DLA Piper. Udbuddet lanceres så hurtigt som muligt, formentlig efter sommeren 2026.

Mikkel Boje

/Mads Kamp Hansen

Bilag

Bilag 1. Forvaltningens forslag til kulturelle krav, egnethedskrav og kulturelle kriterier i udbud af Øksnehallen

Bilag 2. Oversigt over tidligere politisk behandling