



Fonden Kulturfabrikken/  
Fabrikken for Kunst og Design  
Sundholmsvej 46  
2300 København S

T +45 32 54 94 24  
E ml@ffkd.dk  
W www.ffkd.dk  
CVR 15787171

Københavns Kommune  
Kultur og Fritidsforvaltningen  
Rådhuset  
1599 København V

#### **Att: Kultur- og Fritidsudvalget**

København d. 6. februar 2018

#### **Ansøgning om ekstrabevilling til brandsikring på FABRIKKEN for Kunst & Design**

FABRIKKEN for Kunst og Design søger hermed Københavns Kommunes Kultur- og Fritidsudvalg om et tilskud på 1.249.000 kr. til dækning af ekstra håndværkerudgifter til den påkrævede brandsikring af FABRIKKENS hal. Uden dette tilskud kan FABRIKKEN ikke færdiggøre brandsikringen. Desuden er byggesagen blevet dyrere, da den er trukket ud, hvilket giver os øgede administrationsomkostninger samt et indtægtstab på samlet set 688.000 kr. Heraf ansøger vi om dækning af knap en tredjedel, svarende til 217.000 kr. I alt søger FABRIKKEN således om et tilskud på 1.466.000 kr.

Som det fremgår af nedenstående redegørelse for sagsforløbet, er vi i forbindelse med realiseringen af det brandsikringsprojekt, som Københavns Kommune på baggrund af tidligere ansøgninger allerede har bevilliget tilskud til på samlet set 1.900.000 kr., stødt på en for os uoverstigelig økonomisk udfordring. Det skyldes dels, at grundlaget for vores oprindelige ansøgning – det af Holm og Grut udarbejdede budgetoverslag – har vist sig at mangle yderligere poster, dels at en ibrugtagningstilladelse kræver attest af elektriker, som forudsætter, at al el i hallen er lovlig, hvilket desværre ikke er tilfældet.

Vi sender denne ansøgning i håb om, at I endnu engang vil hjælpe os med at gøre brandsikringen færdig og beklager naturligvis det u hensigtsmæssige sagsforløb, som vi selv er uforskyldte i. Vi er klar over, at der er tale om et betragteligt beløb, og vi håber derfor, at I vil overveje at tage den med til den snarligt forestående overførsels sag. Såfremt det ikke lykkes os at skaffe flere midler til sagen, får vi ikke den brandgodkendelse, som er helt afgørende for at sikre Fabrikken økonomisk og aktivitetsmæssigt for fremtiden.

Fabrikken har hele vejen igennem forløbet fulgt de anvisninger, vi har fået fra kommunen og har bestræbt os på at leve op til alle krav. Samlet set har forløbet krævet en ekstraordinær indsats fra vores side, og vi har stor interesse i, at sagen bliver fuldført og afsluttet hurtigst muligt.

#### **Baggrund**

Som vi redegjorde for i vores oprindelige ansøgning om tilskud i januar 2017, så er brandsikringen af FABRIKKENS hal afgørende for, at vi kan leve op til de forpligtelser, vi har over for Københavns Kommune samt for at bidrage betragteligt til sikringen af Fabrikken økonomi, hvorved vi kan leve op til vores fundats ift. at sikre gode produktionsbetingelser for kunstnere.

I efteråret 2016 modtog FABRIKKEN i forbindelse med en dispensationsansøgning forud for afholdelsen af Alt\_Cph en varsling om påbud om færdiggørelse af byggesag vedr. brandsikring. Kultur- og



Fritidsforvaltningen satte velvillig rådgivningsfirmaet Holm og Grut til at projektere projektet ud fra byggetilladelsen. Holm og Gruts budget lød på 1,686 mio. kr. Det blev aftalt, af FFKD selv skulle afholde de 186.000 kr., mens kommunen bevilgede de resterende 1,5 mio. kr. via overførselssagen. Det blev aftalt, at FFKD selv skulle overtage ansvaret for brandsikringsprojektet.

I forbindelse med opstart af byggesagen i efteråret 2017 viste det sig, at projektet fra Holm og Grut var mangelfuldt. Dels havde man ikke medregnet følgeudgifter til el-arbejde og VVS, men kun forholdt sig til de krav, der står i byggetilladelsen og dels viste udgifterne til den 4. flugtvej sig med den daværende plan at blive markant dyrere end budgetteret. Det betød, at de forventede udgifter til brandsikringen steg fra de oprindelige 1.686.000 kr. til 1.959.000 kr. i udgifter til håndværkere og rådgiver. Fabrikken egenfinansiering til håndværkere og rådgiver steg således fra 186.000 kr. til 459.000 kr., hvilket langt oversteg vores økonomiske råderum, idet vi som bygherre desuden er ansvarlige for alle beregnede omkostninger.

I november 2017 ansøgte FABRIKKEN derfor KFU om en ekstrabevilling til færdiggørelse af brandsikringen. KFU besluttede på den baggrund at give FABRIKKEN yderligere 400.000 kr. i tilskud til færdiggørelse af brandsikringen.

Kun en uge efter bevillingen stod det klart, at der igen var dukket flere poster op, som ikke var medregnet i budgettet og flere er siden kommet til. Det drejer sig bl.a. om følgende:

- **Talevarslingsanlæg:** Et af kravene til FABRIKKENS brandsikring er et talevarslingsanlæg. Ved en fejl var det ikke kommet med i udbudsmaterialet fra vores rådgivere (EKJ) og indgik således ikke i tilbudsprisen fra entreprenøren.
- **Lovliggørelse af el i hallen:** Såfremt en elektriker skal kunne skrive under på, at opsætningen og installationen af det myndighedskrævede ABA- og talevarslingsanlæg er udført korrekt, er det en forudsætning, at alle el-installationer i hallen er lovlige. Dette er nyt for os, om end det naturligvis er hensigtsmæssigt. Det betyder, at al ulovlig el skal fjernes og den nødvendige el skal reetableres i overensstemmelse med lovgivningen herom. De ulovlige installationer er etableret over en lang årrække uden nogen samlet plan og i en periode, hvor lovgivningen herom var af anderledes karakter. Det skal der nu rettes op på.
- **Udbedring af skimmelsvamp:** I forbindelse med brandsikringen er der opdaget skimmelsvamp flere steder, som er blevet udbedret (sker delvist i samarbejde med KEID)
- **Øvrige krav og behov:** En række af de planlagte opgaver og løsninger har vist sig nødvendige at ændre. I nogle tilfælde er det lykkedes at finde billigere løsninger, mens det i andre bliver dyrere. Dertil kommer, at mindre ekstra opgaver er kommet til, herunder brandisolering af ventilation, brandsikring af betonspær samt udskiftning af revnede brandglas på 1. sal, mm.

Samlet set betyder de nye poster, at udgifterne til færdiggørelsen af FABRIKKENS brandsikring er steget med yderligere 1.249.000 kr. således at de samlede udgifter til håndværkere og rådgivning nu er 3.208.000 kr. Det er dybt beklageligt. Samtidig kan vi ikke placere ansvaret herfor noget konkret sted, men det ændrer ikke ved, at nogen er nødt til at tage ansvaret og sørge for, at sagen bliver afsluttet snarest muligt.

Brandsikringsarbejdet er påbegyndt, og vi har på den korte bane været nødsaget til at prioritere blandt delopgaverne. Vi har igangsat størstedelen af de poster, som vi har fået bevilliget midler til. Men først når vi har skaffet de manglende midler, kan vi iværksætte den nødvendige lovliggørelse af el samt andre nytilkomne poster.



Såfremt det lykkes os at skaffe de manglende midler senest primo april, kan vi fortsætte samarbejdet med den til projektet valgte entreprenør, og brandsikringen skulle dermed kunne være tilendebragt og godkendt af myndighederne primo juli 2018 (forudsat at brandmyndighederne ikke stiller yderligere krav, men dette skulle være afstemt på forhånd af Holm og Grut). Får vi ikke den endelige godkendelse af brandmyndighederne, forsvinder en væsentlig del af vort indtægtsgrundlag, og dette vil kunne true vores eksistens.

### **Ekstra udgifter til byggesagshåndtering**

Som vi også redegjorde for i vores forrige ansøgning, fik vi kort tid efter, at vi havde fået bevilliget det første tilskud besked om, at Københavns Ejendomme skulle renovere facade og vinduer på FABRIKKEN. Det blev vi naturligvis glade for.

KEIDs facaderenovering har imidlertid været mere omfattende og tidskrævende end oprindeligt forventet, idet bygningens tilstand viste sig at være markant dårligere end forudsat. Denne byggesag har trukket hårdt på vores meget knappe ressourcer, både hvad angår 1) nødvendig arbejdstid fra vor side; 2) projektets brug af plads i hallen, som vi derfor ikke kan leje ud til anden side, 3) allokering af et stort atelier til opbevaring af de ting, som kunstnerne grundet byggesagen ikke kan have på deres værksteder og 4) at en stor del af kunstnerne gennem mere end 5 mdr. ikke har kunnet bruge deres værksteder.

Den økonomiske knibe, FABRIKKEN står i nu og grunden til, at vi ikke har mulighed for at betale mere end de oprindeligt planlagte 186.000 kr. skyldes således, at vi pt. løfter markant større beregnede omkostninger, end forventet grundet to byggesager i stedet for én samt at de er trukket ud, primært pga. forsinkelsen på facaderenoveringen, men nu også pga. manglende økonomi på brandsikringen. Forsinkelsen medfører indtægtstab, idet vi jævnligt må afvise interesserede kunder, der ønsker at leje hallen til et arrangement med et større antal deltagere, end hallen pt. har tilladelse til at rumme.

Facaderenoveringen har altså ikke direkte noget med vores brandsikringssag og økonomien i projektet at gøre, men den påvirker FABRIKKENS økonomi pga. større udgifter til lønninger samt begrænsning af indtjening på husleje og udlejning af hal, og gør os således mere sårbare over for uforudsete udgifter. De samlede beregnede udgifter for FFKD på brandsikring og facaderenovering udgør med de nye poster 688.000 kr.

Vi har også rettet henvendelse til KEID om de udfordringer, dette medfører for os økonomisk og forventer at finde en rimelig løsning med dem, hvad den del af vores udfordringer angår. Men i forhold til brandsikringen betyder ekstraudgifterne til det andet byggeprojekt, at vi ikke kan påtage os nogen større egenfinansiering end de oprindelige 186.000 kr.

Af hensyn til FABRIKKENS økonomi er det af stor betydning at kunne fuldføre brandsikringen snarest muligt. Det er derfor vores håb, at man fra politisk hold vil se velvilligt på vores ansøgning. Ikke at kunne varetage større arrangementer, vil for FABRIKKEN betyde en langsom udhuling af det økonomiske grundlag og ikke mindst en manglende mulighed for at udfolde lokalt engagement og publikumsinvolvering ved at åbne huset til særlige begivenheder for borgere og kunstnere.

Som nedenstående tidsplan viser, er det urealistisk, at vi når at få alle godkendelser mv. af brandsikringen og dermed vores ibrugtagningstilladelse, inden vi efter planen skulle åbne dørene for dette års Alt\_Cph, d. 25.-27. maj. Vi er derfor nødsagede til at arbejde med en plan B for dette arrangement. Denne plan er endnu ikke færdig, men vi vil naturligvis orientere forvaltningen herom, når den foreligger. Det er særdeles ærgerligt, da Alt\_Cph skulle have været vores store genåbningsevent, men nu enten må blive



med færre antal gæster eller på en anden location, idet det grundet aftaler med kunstnere og leverandører ikke er muligt at flytte tidspunktet så sent i processen.

Tidsplan, forudsat at alt går som planlagt:

Februar 2018: ansøgning om ekstra midler til brandsikring hos Kultur- og Fritidsudvalget, KK  
Marts 2018: ansøgning om ekstra midler rejses ved overførselssagen i Københavns Kommune  
April-maj 2018: Færdiggørelse af brandsikring  
Maj-juni: Brandsikring færdiggjort, brandmyndighed besigtiger, evt. mangler udbedres  
Juni-juli: Brandsikring godkendes og byggesag afsluttes

### Budget og finansieringsplan

Den totale anlægssum til færdiggørelse af Brandsikring på Fabrikken er 3.208.000 kr. i håndværker- og rådgiverudgifter ekskl. moms samt 344.000 kr. til beregnede omkostninger, i alt 3.552.000 kr. Dertil kommer, at vi skal lægge ud for momsen på håndværkerudgifter mv., i alt 802.000 kr., hvilket er et beløb i en størrelsesorden, som vil udfordre vores likviditet, indtil den bliver refunderet. Om muligt vil vi være taknemmelige for et tilskud inkl. udgiften til moms, som vi naturligvis vil refundere i september 2018, når vi selv får dem retur. Vi står ved vores oprindelige tilsagn om en egenfinansiering på 186.000 kr., men vil grundet vores nuværende økonomiske situation være taknemmelige for tilskud til de øgede håndværkerudgifter samt til de øgede beregnede omkostninger, som vedrører brandsikringen. For detaljeret budget, se bilag 1.

Finansieringsplan:

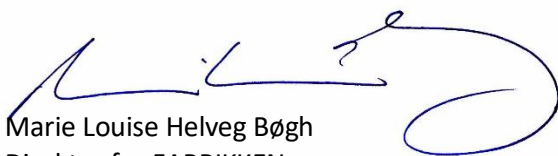
Københavns Kommune marts 2017:	1.500.000 kr. ekskl. moms
Københavns Kommune november 2017:	400.000 kr. ekskl. moms
Københavns Kommune marts 2018:	1.466.000 kr. ekskl. moms
Fabrikkens egenfinansiering:	186.000 kr. ekskl. moms
I alt:	3.552.000 kr. ekskl. moms

Det er således vores håb, at Kultur- og Fritidsudvalget vil se velvilligt på vores ansøgning om en ekstrabevilling af tilskud på minimum 1.249.000 kr. og helst 1.466.000 kr., evt. som delvis underskudsgaranti, således at vi kan få færdiggjort og afsluttet byggesagen og gøre FABRIKKEN til et kulturhus med en bred vifte af funktionsmuligheder inden for kulturens felt.

**FABRIKKEN ansøger Kultur- og Fritidsudvalget om et tilskud på op til 1.466.000 kr. ekskl. moms.**

Kommunen er mere end velkommen til at kontakte os, såfremt der måtte være behov for supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen



Marie Louise Helveg Bøgh  
Direktør for FABRIKKEN