

Medlemmer af
Aarhus Byråd
Rådhuset
8000 Aarhus C



Brabrand 26. marts 2018

Det Gamle Gasværk i Brabrand

Bestyrelsen for Kultur- og Forsamlingshuset Det Gamle Gasværket i Brabrand har de seneste to år diskuteret vores huslejeproblematik med Teknik- og Miljø, hvortil Gasværket betaler en årlig husleje på ca. 136.000 kr.

Sagen ligger nu der, hvor en endelig løsning skal findes gennem en beslutning i byrådet.

Derfor denne fremsendelse af vores fremstilling af sagen og forslag til løsningsmodel.

Venlig hilsen

Formand for bestyrelsen:

Børge Bang

Skovbakkevej 43F

8220 Brabrand

Mail: borgeva@mail.dk

Tlf.: 61 72 33 26

Kasserer i bestyrelsen:

Esben Andersen

Hougårdsvej 52, 1. tv.

8220 Brabrand

Tlf.: 60 84 26 83

Det Gamle Gasværk

Byledet 2 C

8220 Brabrand

www.detgamlegasvaerk.dk

dgg@detgamlegasvaerk.dk

Kulturhus
Det Gamle Gasværk
Brabrand



Det Gamle Gasværk Brabrand 2018

Indhold	Side 3
Problemformulering	Side 4
Løsningsmodel	Side 5
Sammenligning af Gasværkets og Elværkets driftsregnskab	Side 6
Gasværkets seneste regnskab	Side 7
Ventende vedligeholdelsesomkostninger	Side 8
Historie og fremtid	Side 9



Problemformulering

Det Gamle Gasværk i Brabrand har siden en gennemgribende renovering i 2002 fungeret som Kultur – og forsamlingshus i lokalområdet.

Renoveringen blev gennemført med midler fra Lokale- og Anlægsfonden, Aarhus Kommune, private donorer og en stor mængde frivillig arbejdskraft.

Siden starten er der foretaget udskiftning af enkelte poptage, som ikke kom med i den oprindelige renovering, finansieret af bl.a. Lokale- og Anlægsfonden, Aarhus Kommune og private midler.

Gasværket er oprindeligt tænkt som det kulturelle samlingssted i bydelen med den vision, at kulturen skal være der, hvor beboerne er, og Gasværket er i dag rammen om en lang række foreninger og initiativer, der medvirker til at styrke den lokale identitet og sammenhængskraften, som er bærende for udviklingen i lokalsamfundet.

Gasværket styres i det daglige af en frivillig og ulønnet bestyrelse, som varetager driften og udlejningen af huset.

Vi har siden 2002 betalt husleje til Aarhus Kommune.

For at kunne betale denne husleje og afholde faste udgifter til varme, vand m.m. er det nødvendigt at udleje huset til private stort set hver weekend hele året rundt.

Disse private arrangementer slider på huset.

Efter 16 år er der derfor nu et stort behov for en gennemgribende opfriskning af både det indre og det ydre, ligesom køkkenmateriellet må forventes at skulle renoveres/udskiftes i en overskuelig fremtid.

Vi har samtidig nogle ønsker om at forbedre og indrette overetagen, Galleriet, så der bliver plads til flere kulturelle aktiviteter i huset.

Med den nuværende husleje til Aarhus Kommune er der ikke økonomisk råderum til den forestående vedligeholdelse, ligesom der heller ikke er økonomisk råderum til at udvide de kulturelle aktiviteter i huset, aktiviteter, som sjældent er indtægtsgivende.

Bestyrelsen anmoder derfor Aarhus Kommune om at fjerne Gasværkets husleje og derudover tilgodese Gasværket med et mindre årligt driftstilskud.

Løsningsmodel

I 2016 blev Elværket i Åbyhøj etableret, og vi oplever nu et kulturhus, hvor bestyrelsen ikke skal slås med den daglige husleje og samtidig bliver støttet i den daglige drift.

Elværket fungerer i det daglige præcis som Gasværket. Foreningen Elværket disponerer over mere end 90 % af husets timer.

De timer Elværket ikke fuldt disponerer over er dagtimer på hverdage.

I praksis betyder det, at Elværkets lejeindtægter kan bruges udelukkende til kulturelle formål.

Elværket betaler ikke:

- Husleje til Aarhus Kommune
- For ind- og udvendig vedligeholdelse
- For renovation, snerydning eller forsikring

Elværket betaler kun halvdelen af de faste udgifter til vand, el og varme og har desuden en deleordning om vicevært med Aarhus Kommune (Plejehjemmet Sifsgård)

Både bestyrelsen for Det Gamle Gasværk og vores medlemmer kan ikke finde nogen forståelse for denne evidente forskelsbehandling af to helt ens fungerende kulturhuse.

Løsningsmodel:

Vi har i øjeblikket en lejekontrakt med 3 års opsigelsesfrist.

Vi foreslår at denne lejekontrakt fortsætter, men uden betaling af husleje og afgifter.

Når Gasværket ikke længere anvendes til kulturelle formål i henhold til kontraktens ordlyd, overtager Aarhus Kommune igen huset.

Vi foreslår også et fremtidigt driftstilskud til delvis dækning af udgifter til renovation, forsikringer, snerydning o.l. i lighed med Elværkets driftstilskud.

Bestyrelsen for Det Gamle Gasværk

Byleddet 2 C

8220 Brabrand

www.detgamlegasvaerk.dk

dgg@detgamlegasvaerk.dk

Sammenligning af Gasværkets og Elværkets økonomiske driftssituation

	Gasværket	Elværket
Husleje til AAK	136.000 kr.	0 kr.
Vand, varme, el	35.000 kr.	AAK/Elværket
Renovation	15.000 kr.	0 kr.
Forsikringer	10.000 kr.	AAK/Elværket
Snerydning	5.000 kr.	0 kr.
Indvendig vedligeholdelse	Gasværket	0 kr.
Udvendig vedligeholdelse	Gasværket	0 kr.
Rengøring	Frivillige og lejere	AAK/Elværket
Pedeltjeneste	Bestyrelse	AAK/Elværket
Dispositionsret over huset	100 %	>>90 %

Gasværkets seneste driftsregnskab

Indtægter:

– Lejeindtægter	180.000 kr.
– <u>Medlemskontingent og andet</u>	<u>80.000 kr.</u>
– I alt	260.000 kr.

Udgifter:

– Husleje til Aarhus Kommune	136.000 kr.
– Varme/Vand/El	35.000 kr.
– Snerydning/Renovation/Forsikr.	30.000 kr.
– Anden drift	30.000 kr.
– <u>Alm. Vedligeholdelse</u>	<u>28.500 kr.</u>
– I alt	259.500 kr.

Resultat

500 kr.

Eget frivilligt arbejde til daglig drift

800 timer/år

Gasværkets belægning:

Selvstændige foreninger med hjemsted på Gasværket afholder årligt ca. 50 arrangementsdøgn med ca. 3.400 gæster (offentlig adgang).

De selvstændige foreninger og andre foreninger i lokalområdet afholder årligt knap 200 møder med ca. 2.600 deltagere (begrænset adgang).

Private lejere belægger årligt 42 weekends med et anslået antal gæster på 3-4.000.

Forventede vedligeholdelsesudgifter

Ikke finansierede fremtidige 5 års - driftsudgifter:

– Indvendig maling af døre, vinduer og paneler	30.000 kr.
– Indvendig maling af vægge og lofter	35.000 kr.
– Udvendig maling af vinduer og døre	20.000 kr.
– Udvendig maling af sort træværk	35.000 kr.
– Udskiftning stole scene/møderum	50.000 kr.
– Udskiftning borde scene/møderum	10.000 kr.
– Udskiftning komfur, ovn, opvasker m.m.	88.000 kr.
– Udskiftning flaskekøler, køleskab m.m.	25.000 kr.
– <u>Øvrige installationer</u>	<u>50.000 kr.</u>
– I alt	343.000 kr.

Historie og fremtid

Historie:

1997 etableredes lejeaftale med Aarhus Kommune
Forberedelser til restaurering af Gasværket starter
2001 er finansieringen på plads
2002 indvies det restaurerede Gasværk

Finansiering 2002 i alt:	3.250.000 kr
Aarhus Kommune, ca. 36 %	1.180.000 kr.
Andre sponsorer og eget arbejde, ca. 64 %	2.070.000 kr.

Nyt tag og etablering af Gallerisal 2015-16.

For at skabe flere muligheder for kulturelle aktiviteter i huset er der i 2015-16 lagt nyt isoleret tag på hovedbygningen. Samtidig er der udført forbedringer og etableret installationer i overetagen, Gallerisalen, med bl.a. lydanlæg og galleribelysning, ligesom der er lavet indretningsmæssige tiltag.

Finansiering i 2015-16 i alt:	569.000 kr.
Aarhus Kommune, ca. 20 %	120.000 kr.
Andre sponsorer og eget arbejde, ca. 80 %	449.000 kr.

Fremtid:

Etablering af de sidste installationer i Gallerisal som varme, toilet og lydskærm ved trappe mod underetagen.

Finansiering i 2018-19 i alt:	235.000 kr.
Aarhus Kommune, 0 %	0 kr.
Andre sponsorer og eget arbejde, 100 %	235.000 kr.