

AUGUST 2018
RANDERS KOMMUNE

FREMTIDENS DRONNINGBORG IDRÆTSCENTER

ANALYSERAPPORT

AUGUST 2018
RANDERS KOMMUNE

FREMTIDENS DRONNINGBORG IDRÆTSCENTER

ANALYSERAPPORT

PROJEKTNR.

A112521

DOKUMENTNR.

1

VERSION

1

UDGIVELSESDATO

2018-08-22

BESKRIVELSE

Rapport

UDARBEJDET

JOPD

KONTROLLERET

CSLA

GODKENDT

JOPD

INDHOLD

1	Indledning	6
1.1	Dronningborghallens historie	6
1.2	Dronningborghallens tilstand	7
1.3	Fremtidens Dronningborg Idrætscenter	7
1.4	Udviklingen af Randers gymnastiske Forening	8
1.5	Arbejdsgruppe	10
2	Anlægsmodeller	12
2.1	Anlægsmodel 1	12
2.2	Anlægsmodel 2	12
2.3	Anlægsmodel 3	12
2.4	Fremtidens foreningshus	13
2.5	Daginstitution	13
2.6	Rehabiliteringsenheden Sundhedscentret	13
2.7	Placering på grunden	14
3	Anlægsøkonomi og finansiering	16
3.1	Anlægsøkonomi	16
3.2	Finansiering	16
4	Driftsøkonomi	19
4.1	Driftsbudgetter for de 3 anlægsmodeller	19
5	Kommunale driftstilskud og låneomkostninger	20
5.1	Kommunale driftstilskud	20
5.2	Låneomkostninger	20
5.3	Tilskud fra fonde mv.	23
6	Sammenfatning og perspektivering	24

1 Indledning

1.1 Dronningborghallens historie

Dronningborghallen blev indviet i 1971 og blev etableret med udgangspunkt i en ombygning af de længer, der var en del af den gård, der var beliggende på området. Heraf stammer området navn Tjærebygaard.

I 1986 blev hallen udvidet med tilbygning af omklædningsbygningen (den nuværende omklædningsbygning til fodbold) samt hal 2, der i første omgang blev bygget som en badmintonhal, sidenhen omdannet til springsal.



Figur 1 Luftfoto Dronningborghallen

Historisk set har hallen og området været omdrejningspunktet for en lang række sportslige og kulturelle aktiviteter. For år tilbage dannede hallen f.eks. ramme for byens flagskib indenfor herrehåndbold, ligesom badminton og fodbold var

nogle af de store klubber på anlægget. For ca. 25 år siden gjorde gymnastikken sit indtog, ligesom en lang række andre foreninger gennem tiden har benyttet anlægget. Foruden de idrætsmæssige aktiviteter var hallen, i årene efter indvielsen, et omdrejningspunkt for en lang række kulturelle aktiviteter i form af koncerter, markeder, udstillinger, fester, teaterforestillinger, osv.

Hallen ejes og drives i dag af den selvejende institution Randers Idrætshaller, der udover Dronningborghallen, står for driften af Arena Randers, Randers tennisal samt Ulvehøjhallen.

1.2 Dronningborghallens tilstand

Det rådgivende ingeniørfirma Stokvad gennemførte i perioden december 2015 – januar 2016 en bygningsgennemgang af Dronningborghallen.

Årsagen til ønsket om at gennemgå bygningen, skal findes tilbage til år 2000, hvor der installeres nyt ventilation i hallen. Ved installationen gennembøres de bærende konstruktioner fejlagtigt og skader herfra viser sig nu, ved store sætningsskader på bygningen.

Af rapporten fremgår det, at bygningen ikke blev vurderet til at være i god stand, ligesom der var en lang række kritiske og alvorlige forhold, som det var nødvendigt at reagere på. Det blev i rapporten vurderet, at omkostningerne til fuld renovering skønnes at overskride udgiften til tidssvarende nybyggeri, ligesom det med de eksisterende konstruktioner, ikke vil være forsvarligt at udføre en energirenovering, som bringer bygningen på et tidssvarende niveau, hvilket er nødvendigt for at minimere de løbende udgifter. Hallen blev i rapporten vurderet til at have en "begrænset" levetid.

På baggrund af rapporten iværksatte Randers Idrætshaller medio 2016 en række foranstaltninger, der blev vurderet til, i første omgang, at forlænge hallens levetid med 5-6 år.

1.3 Fremtidens Dronningborg Idrætscenter

Den 10. august 2016 blev Randers gymnastiske Forening (RgF) på et møde med Randers Kommune og Randers Idrætshaller bedt om, i samarbejde med Dronningborg Idrætscenters nuværende brugere, at præsentere et forslag til, hvordan fremtidens idrætscenter i Dronningborg kan forme sig. Til at understøtte processen vedtog forligspartierne i forbindelse med budgetforliget for 2018, at bevillige 300.000 kr. til processen.

Forslaget - fremadrettet kaldet idéoplægget - er udarbejdet på baggrund af dialog med de foreninger, der i dag benytter Dronningborgs faciliteter. Der er afholdt to workshops, hvor Dronningborg Boldklub (fodbold og håndbold), Move Randers (repræsenteret ved DB), Djurslands Pistolklub, Randers Idrætsfritidsordning og RgF deltog. Randers Atlet Club blev forhindret i at deltage. På workshoppen blev der idéudviklet på indhold og de fysiske rammer og drøftet nye

samarbejdsmuligheder mellem foreningerne, som kunne være med til bl.a. at løfte medlemstallene i alle foreningerne.

Idéoplægget giver det første billede og fortælling af de aktiviteter og det liv, som er ambitionerne for et fremtidigt idrætscenter i Dronningborg. Idéen er at skabe en facilitet, som styrker sammenhængskraften mellem de lokale idrætsforeninger, medlemmerne og borgere i Dronningborg og Randers samt Randers kommune og øvrige interessenter - det foretrukne samlingspunkt og mødested for lokalsamfundet "som alle kender".

Det er ambitionen med et nyt idrætscenter, at øge antallet af idrætsaktive borgere i Randers gennem kendte og nye typer af breddeidrætsstilbud i attraktive faciliteter. Det er bl.a. ambitionen, at få mere fokus på sundhedsfremmende og forebyggende indsatser, som er med til at øge trivsel og livskvalitet hos borgere, der ikke er aktive i dag, og dermed bidrage til at realisere Randers Kommunes intention om at gøre "det sunde valg til det lette valg".

Samtidig er det intentionen, at et nyt idrætscenter skal spille ind i Randers Kommunes nye facilitetsstrategi for idrætsfaciliteter, for at sikre bedre udnyttelse af ressourcer og kapacitet, mere strategisk anvendelse af faciliteterne og styrke synergien mellem idrætterne.

Dronningborgs fremtidige nye idrætscenter skal være et center for alle aldre. I tæt samarbejde med øvrige interessenter og Randers kommune vil klubberne være med til at sætte nye standarder for fremtidens idrætscenter, som både er at udvikle nye foreningstilbud og at tilbyde et nyt attraktivt og inspirerende bevægelses- og idrætsmiljø - et sandt bevægelseseksperimentarium.

1.4 Udviklingen af Randers gymnastiske Forening

Randers gymnastiske Forening (RgF) blev dannet d. 23. februar 1872 og har i dag ca. 4.000 medlemmer. De primære idrætter er i dag; gymnastik, svømning, fitness og parkour. Foreningen er Danmarks ældste gymnastikforeninger og en af landets største foreninger.

Op gennem 1900-tallet var det den klassiske gymnastik der var den dominerende idræt i foreningen. Andre idrætslige aktiviteter som cricket, fodbold, roing, svømning og "fri idræt" (atletik) har dog gennem årene været en del af idrætsmulighederne i foreningen.

I 1972, da RgF fejrede 100 års jubilæum, havde foreningen ca. 1.000 medlemmer. I de efterfølgende år voksede medlemstallet til ca. 1.700 medlemmer, hvor det lå stabilt i en længere årrække fordelt på de mange gymnastikhold og gymshop hold. De mange gymnastikhold var spredt rundt på de forskellige idrætsanlæg og skoler i kommunen, mens gymshop holdene, som bestod af spinning, aerobic, Body toning, osv. blev tilbudt i spejlsalen i Randers Idrætshaller.

I 1993 blev hal 2 i dronningborghallen (springsalen) ombygget fra badmintonhal til springsal. Ombygningen betød, at forening kunne samle en stor del af deres gymnastikhold og aktiviteter i dronningborghallen. Der var dog ikke plads til alle holdene, hvilket betød, at foreningen stadig havde en række foreningshold på andre lokaliteter i kommunen.

Der har været en lang tradition for, at foreningen har haft et klubhus og siden foreningen blev dannet, har foreningen haft fire forskellige klubhuse. Det seneste, Fremtidens Foreningshus, blev indviet i 2004 og opstod, ved at foreningen i 1999 blev udpeget til at medvirke i en konkurrence omkring udviklingen af fremtidens foreningshus. En konkurrence foreningen vandt. Fremtidens foreningshus består af kontor- og mødelokaler, køkken, aktivitetssal, omklædnings- og bade-faciliteter og et motionscenter bestående af spinning- og styrketræningslokale. Huset ejes af Fonden Fremtidens Foreningshus. Udover at være møde- og aktivitetssted for flere af foreningens hold, udlejes lokalerne til foreninger, virksomheder, institutioner og private. Fremtidens Foreningshus har været en milepæl for foreningen, da det er blevet et samlingspunkt for foreningens ansatte og de frivillige, ligesom det har været afsæt til yderligere udvikling af foreningen.

Den løbende aktivitets- og medlemstilvækst har medført, at foreningen har manglet plads i Dronningborghallen til de mange forskellige hold. Den manglende plads betød, at foreningen i 2012, midlertidigt lejede sig ind i lagerlokaler på Østre Boulevard. Med frivilligt arbejde og støtte fra private og Randers Kommune blev de 2.200 m² ombygget og omdannet til en gymnastik- og aktivitets-hal. Støtten fra Randers Kommune var under forudsætningen af, at inventaret var mobilt og kunne opsættes på anden lokalitet, hvis det var nødvendigt. Hallen blev officielt indviet januar 2014 og får navnet RgF-hallen. En lang række af foreningens gymnastikhold indenfor spring og rytme har deres daglige træning i hallen. Ligesom hallen er indrettet til aktiviteter som parkour, crossfit og bouldering. Sidenhen er lejemålet udvidet med et ekstra lokale, så det i alt tæller 3.000 m², hvilket har givet plads til Randers Cheerleaders kan have deres foreningstilbud i RgF-hallen.

Fra civilsamfundsforening til velfærdsforening

På aktivitets- og medlemssiden har foreningen gennem årene været i en konstant positiv udvikling. En udvikling der i dag betyder at foreningen har ca. 4.000 medlemmer fordelt på en række forskellige idræts- og holdtyper indenfor gymnastik, parkour, fitness og svømning. Udviklingen tog for alvor fart, da foreningen i 1999 ansatte en forretningsfører, som i samarbejde med bestyrelsen og de frivillige skulle nyskabe og udvikle foreningen. Det medførte, at en lang række nye aktivitetsmuligheder og samarbejder opstod med forskellige aktører, hvor foreningen var bidragsydere med aktiviteter, events, initiativer og instruktører. Ligesom foreningen indgik i et udviklingsfora med henblik på at skabe endnu flere aktiviteter for kommunens borgere og institutioner. En udvikling der hen over årene er styrket og udvidet, hvilket har betydet, at foreningen i dag indgår i samarbejde og partnerskaber med bl.a. fonde, institutioner, klubber, forbund, virksomheder, uddannelsesinstitutioner, foreninger og idrætsorganisationer.

De mange samarbejdskonstellationer og partnerskaber betyder at foreningen i dag tilbyder et mangfoldigt udbud af aktiviteter bestående både af almindelige foreningshold, men også holdtyper og forløb som udspringer fra samarbejde med bl.a. fonde, Rotary Randers og Randers Kommune, idrætsforbund og organisationer. Af tilbud som ikke er "almindelige" foreningshold kan nævnes: Børn med specialpædagogiske behov og babymotorik. En række projekter i dagtilbud og skole, bl.a. Klar-Parat-Skolestart (før-skolegruppe), Fuld Fart Efter Skoletid (3-6. klassetrin), Nu Rykker Vi (overvægtsprojekt), Samarbejde med 15-20 lokale skoler med udgangspunkt i den åbne skole.

Endvidere planlægger og afvikler foreningen årligt bl.a. Store Hoppeland, SportsCamp med mere end 400 deltagere, Rigtige Mænd løb, Harbour Challenge med 1.000 deltagere. Desuden har foreningen været med til at etablere IdrætsFritidsOrdnningen Randers, hvor der er tilknyttet 65 børn, ligesom de i foreningsregi har oprettet et ungenetværk, som skal fastholde unge i foreningen.

Derforuden deltager foreningen i en lang række kultur- og idrætsaktiviteter som f.eks. udarbejdelse af kommunal fritids- og idrætspolitik, byudvikling, kulturprojekter, opstart af Motionsvenner, samarbejde med Værket, Byen til vandet. Foreningen er tillige stævnearrangør, som på årsbasis trækker 5.000-10.000 gæster til byen.

Udviklingen har i forhold til antallet af ansatte betydet, at foreningen er gået fra én ansat i 1999 til i dag at have 13 ansatte, heraf 2 frivillige i administrationen. De 13 ansatte er fordelt på 10 årsværk. I samme periode er RgF på den frivillige front udviklet sig fra ca. 100 til ca. 250 ledere, instruktører og andre frivillige.

Årstal	1997	2007	2017
Antal medlemmer	1.550	1.962	3.960

Figur 2 Medlemsudviklingen i RgF

1.5 Arbejdsgruppe

Idéoplægget er blevet viderebearbejdet af en arbejdsgruppe bestående af:

Torben Kjeldsen, RgF, Forretningsfører
 Gitte Nørgaard, Randers Idrætshaller, Direktør
 Jens Peter Johannesen, Dronningborg Boldklub hovedbestyrelse, Formand
 Lars W. Knudsen, SIKR repræsentant
 Dorte Brøns, Randers Kommune, Børnechef
 Claus Engstrup, Randers Kommune, Kultur- og fritidschef
 Jesper Jakobsen, Randers Kommune, Breddeidrætskonsulent
 Per Adelhart Christensen, Randers Kommune, Sekretariatschef
 Jørn Porsgaard, COWI, Ekstern konsulent

Arbejdsgruppens kommissorium har været, at udarbejde en samlet anlægs- og driftsmodel for Dronningborghallen i 3 udgaver:

- > **Model 1:** En model hvor Dronningborghallen udskiftes med en ny hal, der kan rumme de nuværende aktiviteter og faciliteter. RgF forbliver uændret i det nuværende lejemål.
- > **Model 2:** En model hvor Dronningborghallen udskiftes med en ny hal, der kan rumme de nuværende aktiviteter og faciliteter, samt kan rumme indflytning af RgF's aktiviteter og faciliteter fra det nuværende lejemål.
- > **Model 3:** En model set i et udviklingsperspektiv for Dronningborgområdet - som beskrevet i idéoplægget - hvor RgF og de øvrige foreninger kan fortsætte deres forenings- og aktivitetsudvikling. RgF hallerne flyttes til Dronningborg.

2 Anlægsmodeller

Der er vurderet på tre forskellige anlægsmodeller.

DBH: Dronningborghallen	Nuværende faciliteter i DBH	Nuværende faciliteter i DBH + RgF faciliteter fra nuværende lejemål	DBH set i et udviklingsperspektiv
Anlægsmodel 1	5.600 kvm		
Anlægsmodel 2	8.600 kvm		
Anlægsmodel 3	14.000 kvm		

Figur 3 Oversigt anlægsmodeller

2.1 Anlægsmodel 1

Model 1 omfatter en 1:1 erstatning af de nuværende bygninger og faciliteter ved Dronningborghallen.

De nuværende bygningsarealer erstattes med nyopførte 5.600 kvm. Der forudsættes uændret aktivitetsniveau og drift i Dronningborghallen.

2.2 Anlægsmodel 2

Model 2 omfatter model 1 suppleret med, at RgF's aktiviteter og faciliteter flyttes fra det nuværende lejemål til Dronningborghallen.

RgF's nuværende lejemål udgør godt 3.000 kvm, der tillægges model 1, hvorefter arealbehovet i model 2 er opgjort til 8.600 kvm nyopførte bygninger.

Model 2 skaber grundlag for øget synergi i organisering og drift.

2.3 Anlægsmodel 3

Model 3 omfatter model 2 set i et udviklingsperspektiv for Dronningborgområdet - som beskrevet i idéoplægget - så RgF og de øvrige foreninger kan fortsætte deres forenings- og forretningsudvikling med henblik på at øge antallet af idrætsaktive borgere i Randers Kommune.

Arealbehovet til nyopførte bygninger er opgjort til 14.000 kvm.

Model 3 skaber yderligere grundlag for øget synergi i aktivitetsudvikling, organisering og drift.

2.4 Fremtidens foreningshus

Fremtidens foreningshus (886 kvm) ejes af "Fonden Fremtidens Foreningshus Randers", som er stiftet af RgF, der også forestår driften.

Foreningshusets faciliteter og drift bør tænkes ind og integreres i det fremtidige anlæg, og bør inddrages i overvejelserne omkring den fremtidige organisering og drift. Sam-organisering/-drift kan indeholde et stort synergi-potentiale.

2.5 Daginstitution

Når det gælder behov for daginstitutionspladser i Randers Kommune, er behovet for pladser primært stigende i Midtbyen. Efterspørgslen i Midtbyen dækkes af omkringliggende dagtilbud, herunder også Dronningborg.

De kommende år forventes et stigende behov for både vuggestue og børnehavepladser i Randers Kommune. Fra omkring 2023 forventes der at være behov for pladser til børn 0-2 år i Dagtilbud Nordøst, området hvor Dronningborg er beliggende. Frem til 2028 kan efterspørgslen efter børnehavepladser i Dronningborg dækkes af den nuværende kapacitet.

Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler til anlæg af en fremtidig institution i Dronningborg. Hvis dette bliver aktuelt på grund af væksten i Dronningborg, kan man forestille sig en kommunal institution, som både indeholder vuggestue og børnehavepladser.

Ved at have en tæt kobling mellem daginstitution og et idrætscenter, opnås der en synergi mellem områdets forskellige funktioner og de rekreative muligheder som området byder på. Der kan opstå et dynamisk aktivitetsområde, hvor børn og deres familier har deres daglige gang, og derfor har nem adgang til fritidsaktiviteter senere på dagen.

2.6 Rehabiliteringsenheden Sundhedscentret

Der opleves en generel stigning i antallet af borgere som henvises til genoptræning fra hospitalerne, derudover stiger antallet af borgere som har én eller flere kroniske sygdomme, som Randers Kommune ifølge sundhedsloven er forpligtet til at tilbyde rehabilitering.

Vi oplever i sundhedscentret et meget stort pres på vores lokaler, og vi har ikke mulighed for at tilbyde borgere at fortsætte træning i huset efter endt rehabiliteringsforløb. For borgere med kroniske lidelser (KOL, Hjerte, Diabetes, kræft) er det afgørende for deres sygdomsudvikling og deraf livskvalitet, at de forbliver aktive gennem hele livet.

Derfor ses et potentiale i at etablere et afdeling af Rehabiliteringsenheden i Dronningborghallen, såfremt der bliver bevilliget driftsmidler hertil.

Hermed kunne vi understøtte borgernes fortsatte rehabilitering, idet de kan fortsætte træning i foreningsregi, som vil være i kendte omgivelser.

Dette giver også mulighed for at fastholde og dyrke det netværk, som borgerne etablerer undervejs, og som har stor betydning for at fastholde nye vaner, som fysisk aktivitet.

2.7 Placering på grunden

Idéoplægget har afdækket, at den gældende lokalplan for området udlægger et byggefelt A, hvor der kan opføres bygninger til idrætsformål o.l. i op til 2 etager med en højde på op til 15 meter.



Figur 4 Uddrag lokalplankort

Lokalplanen åbner således mulighed for, at nyopførte bygninger kan placeres på grunden udenfor fodaftrykket af de nuværende bygninger, hvilket kan fjerne eller nedsætte behovet for "genhusning" af foreninger og aktiviteter i byggeperioden.

Samtidig vil der kunne opnås frihed til at planlægge og designe det optimale site og flow, så der opnås optimal sammenhæng, indretning og udnyttelse af areaerne.

Placering af anlægget skal bearbejdes i det videre forløb via volumenstudier, arealdisponeringer og skitseringer.

3 Anlægsøkonomi og finansiering

3.1 Anlægsøkonomi

Der er opstillet flg. anlægsbudgetter for de 3 anlægsmodeller, prisniveau medio 2018:

	Anlægsmodel 1 5.600 kvm.	Anlægsmodel 2 8.600 kvm.	Anlægsmodel 3 14.000 kvm.
Ekskl. moms	82 mio. kr. (14.600 kr./m ²)	125 mio. kr. (14.500 kr./m ²)	203 mio. kr. (14.500 kr./m ²)
Inkl. moms 25%	102 mio. kr. (18.200 kr./m ²)	155 mio. kr. (18.000 kr./m ²)	254 mio. kr. (18.100 kr./m ²)

Figur 5 Oversigt anlægsbudgetter for anlægsmodeller

Anlægsbudgettet omfatter bygge- og anlægsarbejder, byggepladsdrift, rådgiverudgifter, inventar og udstyr, tilslutningsafgifter og andre bygherreomkostninger.

Endvidere er der indregnet udgifter til nedbrydning af de eksisterende bygninger, evt. forureningsafhjælpning og specialfundering. Disse poster er skønnede, da der ikke er udført funderings- og miljøundersøgelser for byggeriet.

Byggeriet opføres på en kommunal grund, der forudsættes udlejet vederlagsfrit på samme måde som ved det nuværende byggeri.

3.2 Finansiering

Anlægsudgiften forudsættes finansieret af låntagning og anlægstilskud fra Randers kommune. Såfremt model 3 skal kunne realiseres, vil der forventeligt være behov for en væsentlig finansiering fra eksterne kilder (fonde mv.).

Ved alle modeller vil der, bortset fra hvis der opføres en kommunalt finansieret hal, være tale om, at der skal gives tillægsbevillinger til idrætsområdet til dækning af ydelserne på de lån, der optages hertil (låneomkostninger).

Det er arbejdsgruppens vurdering, at anlægsmodel 2 og 3 alene er realistisk at arbejde videre med, såfremt Byrådet er villig til at forøge driftstilskuddene til idrætsområdet ud over erstatning af Dronningborg-hallen (anlægsmodel 1), idet der ved anlægsmodel 2 ved flytning af RgF-hallen vil være behov for **øget ydel-**

sesstøtte til lån (låneomkostninger) i forhold til det nødvendige til anlægsmodel 1, og ved anlægsmodel 3 behov for et væsentligt **øget driftstilskud** samt **ydelsesstøtte til låneomkostninger**.

I jo højere grad der ydes anlægstilskud fra Randers kommune og fonde, jo lavere vil ydelserne på lånene blive – og i det omfang det vil være muligt at give kommunegaranti på lånene, kan ydelserne på lånene billiggøres væsentligt.

Endelig afhænger størrelsen på låntagningen af den valgte organiseringsform, hvor der ved en fondsdannelse vil kunne opnås momsrefusion for anlægsudgifterne. Dette vil dog samtidig betyde, at der skal beregnes moms af klubbernes egenbetaling af hallejen. Denne merudgift til kommunale driftstilskud vil dog udgøre et væsentligt mindre beløb end de forøgede låneomkostninger, såfremt byggeriet opføres uden mulighed for momsrefusion ved anlægsudgifterne.

I afsnit 4 beskrives driftsøkonomi og i afsnit 5 beskrives de samlede merudgifter for Randers Kommune i forhold til i dag til hhv. driftstilskud og låneomkostninger (ydelsesudgifter) ved forskellige finansieringsmodeller som anført nedenfor.

3.2.1 Finansieringsmodeller

Som udgangspunkt belyses følgende finansierings- og organiseringsmodeller:

Finansieringsmodel 1: Opførelse af hallen som kommunal hal.

Hallen vil kunne opføres med anlægsudgift ekskl. moms, men modellen forudsætter, at der kan findes plads via kassebeholdningen, da der ikke vil kunne optages lån hertil. Drift af hallen vil kunne ske gennem Randers Idrætshaller eller anden driftsherre på vegne af Randers Kommune.

Organiseringen er: Randers Kommune er bygherre og ejer og overdrager driften til Randers Idrætshaller eller en anden driftsherre.

Finansieringsmodel 2: Opførelse af hallen under Randers Idrætshaller eller en ny selvejende institution.

Det må forventes, at momsudgifter vil skulle tillægges. Randers Idrætshaller eller en anden selvejende institution vil formentligt kunne opnå en mindre momsrefusion, men i beregningerne er der forventet fuld lånoptagelse inkl. moms. Lånoptagelsen kan reduceres ved, at der fra Byrådets side ydes et anlægstilskud samt i det omfang, det vil være muligt, at stille kommunegaranti for en del af lånet. Kommunegarantien vil dog kræve, at der enten er uudnyttet låneadgang, eller at der deponeres et tilsvarende beløb. Ydelsesprocenten ved et "almindeligt 30 årigt lån" er vurderet til ca. 3,8%, mens det skønnes, at ydelsesprocenten ved et kommunegaranteret lån kan reduceres til ca. 2,6%.

Organiseringen er: Randers Idrætshaller eller anden selvejende institution er bygherre, ejer og driftsherre.

Finansieringsmodel 3: Opførelse af hallen af en erhvervsdrivende ejendomsfond, der efterfølgende udlejer bygningen til en driftsfond.

Her vil der kunne opnås fuld momsrefusion, men foreningerne, der anvender hallen vil skulle afregne moms for deres hallejeudgifter. Denne konstruktion vil skulle bearbejdes, og de eksakte økonomiske og juridiske vilkår for modellen skal fastlægges for det aktuelle projekt¹.

Organiseringen er: Ejendomsfonden er bygherre og ejer og udlejer bygningerne til en driftsfond.

¹ Modellen er f.eks. anvendt ved Randers Regnskov og Kattegatcentret i Grenå

4 Driftsøkonomi

I det efterfølgende behandles driftsbudgetter tilhørende de 3 anlægsmodeller.

4.1 Driftsbudgetter for de 3 anlægsmodeller

Der er opstillet flg. årlige driftsbudgetter (ekskl. låneomkostninger) for de 3 anlægsmodeller, prisniveau medio 2018:

	Anlægsmodel 1 5.600 kvm.	Anlægsmodel 2 8.600 kvm.	Anlægsmodel 3 14.000 kvm.
Driftsudgifter	2,611 mio. kr.	4,182 mio. kr.	6,977 mio. kr.
Driftsindtægter	2,560 mio. kr.	4,464 mio. kr.	7,321 mio. kr.
Overskud drift	-0,051 mio. kr.	0,282 mio. kr.	0,344 mio. kr.
Kommunale driftstilskud	1,586 mio. kr. (nuværende)	3,086 mio. kr. (nuværende)	5,287 mio. kr. (fremtidigt)
Tilskudsberettigede aktivitets-timer	2.997 timer	8.281 timer	14.900 timer

Figur 6 Driftsbudgetter pr. år tilhørende anlægsmodeller (ekskl. låneomkostninger)

Driftstallene er baseret på erfaringstal fra tilsvarende moderne anlæg, og svarer derfor ikke præcist til de nuværende regnskabstal for anlægsmodel 1 og 2.

5 Kommunale driftstilskud og låneomkostninger

I det efterfølgende behandles de kommunale driftstilskud og låneomkostninger ved de 3 anlægsmodeller i relation til de 3 finansieringsmodeller.

5.1 Kommunale driftstilskud

Ved anlægsmodel 1 og 2 vil de kommunale driftstilskud være stort set uændrede i forhold til i dag, mens der ved anlægsmodel 3 skal forventes øgede kommunale driftstilskud, som følge af forventet øget aktivitet i hallen.

Såfremt hallen opføres i en fondskonstruktion (finansieringsmodel 3), vil der forventeligt skulle gives et øget hallejetilskud til de foreninger, der lejer sig ind i hallen, da disse skal betale moms af hallejeudgiften.

I tabellen nedenfor er anført de forventede **øgede** kommunale driftstilskud ved etablering af hallen hhv. uden og med momsrefusion.

	Anlægsmodel 1 5.600 kvm.	Anlægsmodel 2 8.600 kvm.	Anlægsmodel 3 14.000 kvm.
Øget driftstilskud ved anlægsopførelse inkl. 25% moms (hallejetilskud uden moms)	0	0	2,201 mio. kr.
Øget driftstilskud ved anlægsopførelse ekskl. moms (hallejetilskud med moms)	0,230 mio. kr.	0,510 mio. kr.	2,900 mio. kr.

Figur 7 Oversigt øgede kommunale driftstilskud ved opførelse inkl. hhv. ekskl. 25% moms

5.2 Låneomkostninger

Ud over de kommunale driftstilskud, vil der ved alle modeller - som ikke omfatter fuld kommunal finansiering - skulle afsættes midler til ydelsesstøtte til ydelserne på lånene (låneomkostninger).

Ydelsesstøtten vil være afhængig af sammensætningen af finansieringen, og om der er mulighed for at give kommunegaranti til dele af eller hele lånet.

For at anlægsmodel 3 er realistisk, skal der være et væsentlig element af fondsfinansiering, og det forudsættes, at hvis Byrådet ønsker at arbejde videre med anlægsmodel 3, vil der skulle tages stilling til hvor høj fondsfinansiering, der skal til, for at realisere modellen – og om Byrådet er villig til at give yderligere ydelsesstøtte, såfremt ikke hele beløbet opnås via fonde.

Nedenfor er anført ændringer i låneomkostninger ved opførelse henholdsvis med moms (ingen momsrefusion) og uden moms (med momsrefusion), belyst ved forskellige kombinationer af **kommunale anlægstilskud** og **kommunegaranti for lån**.

Ved model 3 er forudsat, at der skaffes ekstern finansiering (fonde mv.), således at lånet "kun" øges med 10 mio. kr.

Opførelse **med 25% moms** (finansieringsmodel 2):

	Anlægsmodel 1 102 mio. kr.	Anlægsmodel 2 156 mio. kr.	Anlægsmodel 3 254 mio. kr. (heraf Fonde 88 mio. kr.)
Fuld lånoptagelse uden kommunalt anlægstilskud og ingen kommunegaranti	6,138 mio. kr.	9,373 mio. kr.	9,976 mio. kr.
Fuld lånoptagelse med kommunegaranti på hele lånet	5,082 mio. kr.	7,760 mio. kr.	8,259 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 10 mio. kr. og kommunegaranti på 30 mio. kr.	5,225 mio. kr.	8,460 mio. kr.	9,062 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 20 mio. kr. og kommunegaranti på 20 mio. kr.	4,726 mio. kr.	7,961 mio. kr.	8,564 mio. kr.

Figur 8 Låneomkostninger for anlægsmodeller opført med moms (ingen momsrefusion)

Opførelse **uden moms** (finansieringsmodel 3):

	Anlægsmodel 1 82 mio. kr.	Anlægsmodel 2 125 mio. kr.	Anlægsmodel 3 203 mio. kr. (heraf Fonde 68 mio. kr.)
Fuld lånoptagelse uden kommunalt anlægstilskud og ingen kommunegaranti	4,910 mio. kr.	7,500 mio. kr.	8,102 mio. kr.
Fuld lånoptagelse med kommunegaranti på hele lånet	4,065 mio. kr.	6,209 mio. kr.	6,708 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 10 mio. kr. og kommunegaranti på 30 mio. kr.	3,996 mio. kr.	6,586 mio. kr.	7,189 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 20 mio. kr. og kommunegaranti på 20 mio. kr.	3,497 mio. kr.	6,088 mio. kr.	6,690 mio. kr.

Figur 9 Låneomkostninger for anlægsmodeller opført uden moms (med momsrefusion)

Perspektivering

Det vil umiddelbart være mest fordelagtigt, at opføre hallen som en kommunal hal, idet låneomkostningerne (ydelsesudgifterne) over en 30 årig periode vil udgøre en væsentlig post, men størrelsen af Randers kommunes kassebeholdning kan være problematisk i forhold hertil.

Næstbedste løsning vil være en fondskonstruktion, der giver mulighed for fradrag af moms, også selv om driftstilskuddene vil øges som følge af, at der skal betales moms af betalingerne for benyttelsen af hallerne. Der tages dog forbehold for konstruktionen, idet den skal vurderes nærmere juridisk og økonomisk.

Og uanset hvilken konstruktion, der vælges, vil låneomkostningerne begrænses, i det omfang der gives et kommunalt anlægstilskud og/eller kommunegaranti på dele af lånet.

5.3 Tilskud fra fonde mv.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at der kan skabes interesse for Anlægsmodel 3 hos fonde og derved opnås en medfinansiering.

Kommunens forhåndstilsagn om drifts- og anlægsstøtte til projektet er afgørende for fondes interesse og velvilje.

Lokale og Anlægsfonden

Udvalgte medlemmer fra arbejdsgruppen har været til dialogmøde med Lokale og Anlægsfonden (LOA) om projektet. Lokale- og Anlægsfonden finder projektet interessant og vurderer projektet positivt, ud fra det perspektiv, at der er tale om nye samarbejds- og organiseringsformer. Endvidere ser de spændende muligheder i samspillet mellem civilsamfundet (foreningerne) og det offentlige. Fremtidens Dronningborg Idrætscenter vil, i tilfælde af Lokale- og Anlægsfondens engagement, være et stort projekt i deres støtteprogram.

Fundraising

På baggrund af de input arbejdsgruppen har fået fra forskellige interessenter og fagpersoner, er det arbejdsgruppens overbevisning, at det primært vil være model 3 i "Idéoplægget", der er interessant for fonde at støtte økonomisk. Det set ud fra, at det er i model 3, at der arbejdes med faciliteter, der retter sig mod nye aktiviteter og målgrupper.

Andre fonde mv.

Tilslutning fra Lokale og Anlægsfonden er erfaringsmæssigt en god forudsætning for andre fondes interesse og skaber muligheder for yderligere fondsfinansiering.

Endvidere kan det overvejes, at iværksætte lokale indsamlinger og opsøge private donationer.

6 Sammenfatning og perspektivering

De samlede **øgede kommunale udgifter og garantforpligtelser** ift. de nuværende forhold kan sammenfattes således:

Finansieringsmodel 1

Bygherre og ejer: Randers Kommune. Driftsherre: Randers Idrætshaller eller anden driftsherre.
 Anlægsbudget ekskl. moms (med momsrefusion). Forudsat fondsfinansiering til Anlægsmodel 3 på 68 mio. kr.

	Anlægsmodel 1 (82 mio. kr.)	Anlægsmodel 2 (125 mio. kr.)	Anlægsmodel 3 (203 mio. kr.)
Øget kommunal udgift pr. år	0,2 mio. kr.	0,5 mio. kr.	2,9 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud	Trækkes på kommunekassen	Trækkes på kommunekassen	Trækkes på kommunekassen

Finansieringsmodel 2

Bygherre og ejer samt Driftsherre: Randers Idrætshaller eller ny selvejende institution.

Anlægsbudget inkl. 25% moms (ingen momsrefusion). Forudsat fondsfinansiering til Anlægsmodel 3 på 88 mio. kr.

	Anlægsmodel 1 (102 mio. kr.)	Anlægsmodel 2 (156 mio. kr.)	Anlægsmodel 3 (254 mio. kr.)
Fuld lånoptagelse uden kommunalt anlægstilskud og ingen kommunegaranti			
Øget kommunal udgift pr. år	6,1 mio. kr.	9,4 mio. kr.	12,2 mio. kr.
Fuld lånoptagelse med kommunegaranti på hele lånet			
Øget kommunal udgift pr. år	5,1 mio. kr.	7,8 mio. kr.	10,5 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	102 mio. kr.	156 mio. kr.	254 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 10 mio. kr. og kommunegaranti på 30 mio. kr.			
Øget kommunal udgift pr. år	5,2 mio. kr.	8,5 mio. kr.	11,3 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud	10 mio. kr.	10 mio. kr.	10 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	30 mio. kr.	30 mio. kr.	30 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 20 mio. kr. og kommunegaranti på 20 mio. kr.			
Øget kommunal udgift pr. år	4,7 mio. kr.	8,0 mio. kr.	10,8 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud	20 mio. kr.	20 mio. kr.	20 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	20 mio. kr.	20 mio. kr.	20 mio. kr.

Finansieringsmodel 3

Bygherre og ejer: Ejendomsfond. Driftsherre: Driftsfond.

Anlægsbudget ekskl. moms (med momsrefusion). Forudsat fondsfinansiering til Anlægsmodel 3 på 68 mio. kr.

	Anlægsmodel 1 (82 mio. kr.)	Anlægsmodel 2 (125 mio. kr.)	Anlægsmodel 3 (203 mio. kr.)
Fuld lånoptagelse uden kommunalt anlægstilskud og ingen kommunegaranti			
Øget kommunal udgift pr. år	5,1 mio. kr.	8,0 mio. kr.	11,0 mio. kr.
Fuld lånoptagelse med kommunegaranti på hele lånet			
Øget kommunal udgift pr. år	4,3 mio. kr.	6,7 mio. kr.	9,6 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	82 mio. kr.	125 mio. kr.	203 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 10 mio. kr. og kommunegaranti på 30 mio. kr.			
Øget kommunal udgift pr. år	4,2 mio. kr.	7,1 mio. kr.	10,1 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud	10 mio. kr.	10 mio. kr.	10 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	30 mio. kr.	30 mio. kr.	30 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud på 20 mio. kr. og kommunegaranti på 20 mio. kr.			
Øget kommunal udgift pr. år	3,7 mio. kr.	6,6 mio. kr.	9,6 mio. kr.
Kommunalt anlægstilskud	20 mio. kr.	20 mio. kr.	20 mio. kr.
Kommunal lånegaranti	20 mio. kr.	20 mio. kr.	20 mio. kr.

Perspektivering

Når der er truffet en principbeslutning om hvilken anlægsmodel, der ønskes arbejdet videre med - samt afsat foreløbige midler til de øgede driftstilskud - vil arbejdsgruppen kunne arbejde videre med at konkretisere planerne.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at ved valg af anlægsmodel 1 eller 2, vil der kunne træffes **endelig beslutning** ved budgetlægningen for 2020. Såfremt der skal skaffes fondsfinansiering til model 3, vil det være mere realistisk, at en endelig beslutning først kan tages ved budgetlægningen for 2021.

Såfremt Byrådet ønsker at arbejde videre med model 3, vil der skulle tages stilling til, hvor høj fondsfinansiering der skal til, for at realisere modellen – og om Byrådet er villig til at give yderligere ydelsesstøtte, såfremt ikke hele beløbet opnås via fonde.