



Notat

Vedr.: Notat om byggeprojekt i Dronningborg
Sagsnavn: Dronningborg byggeprojekt
Sagsnummer: 82.06.04-A00-2-19
Skrevet af: Nikolai Kaad og Per Adelhart Christensen
E-mail: Nikolai.Kaad@randers.dk
Forvaltning: Sundhed, kultur og omsorg, sekretariatet
Dato: 23-08-2023
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2024-2027)

Indledning

Ved budgetaftalen for 2023-26 blev det besluttet, at forvaltningen skulle undersøge muligheden for levetidsforlængelse af Dronningborghallen.

I budgetaftalen står: *"Aftalepartierne ønsker at fastholde ambitionsniveauet for en ny idrætshal i Dronningborg, men har ikke haft mulighed for at tilvejebringe den nødvendige økonomi hertil i indeværende budgetaftale. Aftalepartierne er derfor enige om, at der skal igangsættes en undersøgelse af mulighederne for at levetidsforlænge den eksisterende Dronningborghal."*

Forvaltningen bad derfor det rådgivende ingeniørfirma Stokvad A/S om at udarbejde en rapport for levetidsforlængelse af Dronningborghallen. Rapporten blev fremsendt til forvaltningen og til Randers Idrætshaller i marts 2023 med denne konklusion:

"...at bygningen ikke efterlever de danske regler for sikkerhed for bærende konstruktioner sådan som tilstanden er i dag. På baggrund af det kendte og observerede er det påkrævede konstruktionsmæssige sikkerhedsniveau jf. bygningsreglementet ikke længere til stede. Stokvad A/S anbefaler, at hallen samt kælderarealer under hallen afspærres og lukkes nu og derved ikke anvendes."

Stokvad A/S vurderer ydermere, at en eventuel udbedring af hallens fejl og mangler kan koste omkring 15 mio. kr. ex moms. Dertil kommer andre forhold i hallen som er nødvendige at udbedre. Disse anslås til at udgøre ikke mindre end 4 mio. kr. ex. moms. Og endelig forventes de løbende vedligeholdelsesudgifter at være relativt store, hallens alder og tilstand taget i betragtning.

Alt i alt vurderer Stokvad A/S, at indgrebene er så omkostningstunge, at det ikke er forsvarligt set i lyset af, at der også er tale om en ældre hal.

På ovenstående baggrund blev hallen akut lukket og afspærret.

Dette notat fokuserer på tre muligheder for at etablere en ny Dronningborghal med udgangspunkt i de afsatte midler, planerne fra det tidligere byggeprojekt (som blev annulleret i efteråret 2021) samt notat fremsendt til byrådet som en del af budgetmaterialet 2023-26.

Mulige halbyggerier i området

Der har i processen været drøftet tre modeller for halprojekter:

1. **et stort projekt**, som svarer til det projekt, der blev udbudt i 2021, og som udover en erstatning for den nuværende hal indeholder arealer, der kan rumme RgF's aktiviteterne i RgF-hallen, hvorved aktiviteterne her kan flyttes til Dronningborg-hallen og lejemålet opsiges. Fra det oprindelige udbud ansås denne model at rumme positive effekter for lokalområdet, da der efterfølgende vil skabes mere aktivitet i området med et større byggeprojekt.
På grundlag af skøn over de nuværende anlægspriser, forventes anlægsudgiften hertil at være 106 mio. kr. Hertil skal lægges udgifter til infrastruktur og nedrivning, som på nuværende tidspunkt er svære at vurdere, men skønnes til mellem 5 og 10 mio. kr.
2. **en erstatningshal for Dronningborghallen** hvor der er tilskuerpladser, omklædningsrum samt depotareal. I dette alternativ vil det ikke være muligt at flytte aktiviteterne i RgF-hallen. Det vurderes at dette alternativ vil kunne bygges for ca. 40 mio. kr., hvortil kommer udgifter til nedrivning og "infrastruktur" skønnet til mellem 5 og 9 mio. kr.
3. **et lille projekt**, svarende til det projekt, der oprindeligt blev bevilget midler til og hvor der laves en simpel erstatningshal for den nuværende Dronningborghal, men uden tilskuerpladser og med færre omklædningsfaciliteter og depotrum.
Dette vil give en begrænset anvendelse i forhold til den nuværende hal og blandt andet betyde, at der ikke kan afholdes stævner i hallen, der vil være færre omklædningsrum og der vil ikke være mulighed for at aflaste Arena Randers når det er nødvendigt.
Hvis denne model vælges, vil det ikke være muligt at flytte aktiviteterne i RgF-hallen. Det vurderes, at dette byggeri vil kunne gennemføres for ca. 30 mio. kr., hvortil kommer udgifter til nedrivning og "infrastruktur" skønnet til mellem 5 og 8 mio. kr.

Ovenstående modeller tager udgangspunkt i, at den eksisterende Dronningborghal nedrives og at de øvrige bygninger bliver stående. I forbindelse med realiseringen af et byggeprojekt vil det være en del af rådgivernes opgave at komme med anbefalinger til, hvilke bygninger der med fordel skal blive stående og hvilke der skal rives ned. Dette vil i stor grad afhænge af hvordan de respektive bygninger vil kunne bygge sammen jf. ændrede bygningskrav ved ombygning af eksisterende bygninger.

Prisudvikling på byggemarkedet

Projektets tidligere bygherrerådgiver NIRAS lavede i forbindelse med annulleringen af udbuddet et notat, som viste, at priserne på de indkomne tilbud lå mellem 22-48% over den udbudte anlægsramme.

Forvaltningen vurderer, at prisniveauet siden august 2022 er stegt med ca. 1-1,5% og at der derfor fortsat må forventes at skulle findes en højere anlægsramme end oprindeligt. Forvaltningen har derfor tillagt de oprindelige forventede priser ca. 30-35%, hvilket er indregnet i prisoverslagene i dette notat.

I forhold til prissætning af et byggeprojekt inden udbud, skal det nævnes, at der er mange faktorer, som spiller ind på den endelige pris i et konkret projekt. I dette tilfælde vil der skulle tages særligt hensyn til sammenbygning med eksisterende bygninger samt renovering af de bygninger, som skal blive stående i området. Det er endnu ikke afklaret hvilke bygninger der skal blive stående da dette vil afhænge af det konkrete projekt og yderligere undersøgelser af bygningernes kvalitet.

Nuværende afsatte beløb til halbyggeriet.

I det oprindelige projekt var det forudsat, at Randers Idrætshaller skulle stå som ejer af hallen og optage lån til udgifterne ud over anlægstilskuddet. Siden vedtagelsen heraf er renten steget kraftigt, og sammen med en øget anlægssum, ville en sådan finansiering betyde en væsentlig større ydelse, hvortil Randers Kommune skulle yde driftstilskud (forventet stigning fra ca. 2 mio. kr. til ca. 4 mio. kr. årligt).

Endvidere har det vist sig at Randers Idrætshaller ikke kan få fuldt momsfradrag ved opførelse, ligesom Kommunekredit i forbindelse med lånoptagelse vil kræve kommunegaranti på det samlede lån. En kommunegaranti vil betyde, at Randers Kommune skal deponere et beløb svarende til lånet.

På den baggrund anbefaler såvel Randers Idrætshaller og forvaltningen, at byggeriet sker som opførelse af en kommunal hal, hvorefter der indgås en driftsaftale med Randers Idrætshaller.

I det følgende beskrives de økonomiske konsekvenser for Randers Kommune af de 3 ovennævnte modeller med udgangspunkt i kommunal opførelse.

Der er i det fremsendte budgetforslag 2024-2027 afsat følgende beløb vedr. Dronningborghallen:

Afsatte beløb (1.000 kr.)**	Før 2024	2024	2025	2026	2027
Anlægstilskud	19.097				
Reserveret til deponering *)	25.000				
Driftstilskud	1.108	2.314	2.314	2.314	2.314
Frigivelse af deponering *)	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000

*) Den reserverede deponering ledsages af en forudsat frigivelse af beløbet over de efterfølgende 25 år. Der er udelukkende tale om en forudsat likviditetsforskydning, hvorfor beløbene ikke er en del af givne rådighedsbeløb og derfor heller ikke indgår i de givne bevillinger under drift og anlæg.

** Beløb før 2024 angivet i 2023-pl. Beløb fra 2024 og frem angivet i 2024-pl.

I forbindelse med budget 2019-2022 og budget 2020-2023 blev der afsat i alt 19 mio. kr. (årets priser) i anlægstilskud til opførelsen af hallen.

I forbindelse med budget 2021-2024 blev der efterfølgende reserveret 25 mio. kr. til deponering som følge af Randers Kommunes engagement i Randers Idrætshaller; en sådan deponering vil påvirke kommunens likviditet med 25 mio. kr. i år 1, og beløbet vil efterfølgende blive frigivet med 1/25 årligt.

Der blev samtidigt afsat 1 mio. kr. i 2023 og 2,1 mio. kr. fra 2024 og frem (2021-pl) i forudsat øget driftstilskud til dækning af låneydelser, idet det som førnævnt var forudsat, at Randers Idrætshaller skulle være ejer af hallen og optage lån udover anlægstilskuddet til finansiering af hallen.

De reserverede midler til deponering og den forudsatte frigivelse af disse indebærer en likviditetsforskydning hen over 25 år. Realøkonomisk og i henhold til kommunens økonomiske styringsprincipper repræsenterer de ikke en forbrugsmulighed og kan derfor ikke indgå i opgørelsen af den økonomi, som er til rådighed, ved et kommunalt byggeri af en ny hal.

Det afsatte driftstilskud på 2,3 mio. kr. fra 2024 og frem kan derimod kapitaliseres og anvendes som finansiering af et halbyggeri. I kommunens økonomiske politik står der følgende om muligheden:

”En driftsfinansieret anlægsinvestering svarer til, at et bevillingsområde får et lån i kommunekassen til finansiering af et anlægsprojekt. I sin rene form afdrager bevillingsområdet lånet ved, at driftsbudgettet reduceres (inkl. beregnet rente) i aktivets økonomiske levetid.”

Det er forvaltningens vurdering, at kommunens likviditet er tilstrækkelig til, at det afsatte driftstilskud kan konverteres til anlægsmidler som en driftsfinansieret anlægsinvestering.

Givet renteudviklingen i markedet forudsættes der ved beregningen en rente på 3%. Med en tilbagebetalingstid på 30 år – svarende til den forudsatte tekniske levetid for den nye hal – kan det afsatte driftstilskud herefter kapitaliseres til 45,36 mio. kr., der kan anvendes som finansiering af et kommunalt halbyggeri.

Sammen med det allerede afsatte anlægstilskud, kan der således samlet tilvejebringes 64,4 mio. kr. til finansiering af halbyggeriet via de allerede afsatte midler i budgettet.

De økonomiske konsekvenser ved de 3 modeller sammenlignet med de nuværende afsatte beløb.

Model 1: ”Stort” projekt.

Såfremt det ”store” projekt vælges, vil det med den tidligere vurderede byggesum og regulering i forhold til det nuværende omkostningsniveau betyde en anlægsudgift på 106,4 mio. kr.

Hertil skal lægges udgifterne til infrastruktur og nedrivning, som på nuværende tidspunkt er svære at vurdere, men skønnes til mellem 5 og 10 mio. kr.

I forhold til den finansiering som kan tilvejebringes med de afsatte midler i budgettet, så mangler der mellem 47 og 52 mio. kr. før projektet kan realiseres.

Model 2: Erstatningshal for Dronningborghallen

Såfremt det tilpassede lille projekt med tilskuerfaciliteter, ekstra omklædningsrum og depotrum vælges, vil det betyde en skønnet anlægsudgift på 40 mio. kr. samt udgifter til infrastruktur og nedrivning, skønnet mellem 5 og 9 mio. kr.

Projektet vil kunne realiseres med den finansiering som kan tilvejebringes med de afsatte midler i budgettet. Det er i den forbindelse ikke nødvendigt at kapitalisere det afsatte driftstilskud på 2,3 mio. kr. fuldt ud. Efter finansiering af halbyggeriet (som en driftsfinansieret anlægsinvestering) resterer der således en varig årlig driftsbevilling på mellem 0,99 mio. kr. og 0,79 mio. kr., som kan prioriteres til andre formål.

Model 3: "Lille" projekt.

Såfremt det lille projekt vælges vil det betyde en skønnet anlægsudgift på 30 mio. kr. samt udgifter til infrastruktur og nedrivning, skønnet mellem 5 og 8 mio. kr., eller i alt mellem 35 og 38 mio. kr.

Projektet vil kunne realiseres med den finansiering som kan tilvejebringes med de afsatte midler i budgettet. Det er i den forbindelse ikke nødvendigt at kapitalisere det afsatte driftstilskud på 2,3 mio. kr. fuldt ud. Efter finansiering af halbyggeriet (som en driftsfinansieret anlægsinvestering) rester der således en varig årlig driftsbevilling på mellem 1,50 mio. kr. og 1,35 mio. kr., som kan prioriteres til andre formål.

Udbudsform

Det oprindelige udbud var omvendt licitation med fast pris. Denne udbudsform er populær, da den sikrer, at den økonomiske ramme ligger fast. Det har dog også den konsekvens, at en overskridelse af udbudssummen i de indkomne tilbud vil gøre tilbuddene ikke-konditionsmæssige med den konsekvens at udbuddet skal annulleres – som det skete i forbindelse med det oprindelige udbud.

Forvaltningen vil derfor foreslå, at det i et kommende udbud overvejes at lave et traditionelt udbud, hvor prisen ikke ligger fast som i omvendt licitation. På denne måde skabes der mulighed for senere ændringer i projektet samt mulighed for at øge anlægsrammen hvis dette bliver nødvendigt (forudsat at der kan tilvejebringes finansiering til at give den fornødne tillægsbevilling).

Drift

Det er vanskeligt præcist at vurdere de fremtidige driftsudgifter i forbindelse med de 3 modeller, men det skønnes på nuværende tidspunkt at det kan holdes inden for de nuværende budgetter.

Dog sker dette med et forbehold i forhold til energiudgifterne, idet det må formodes at en moderne hal vil være bedre isoleret end den nuværende, men samtidig vil ventilationssystemer, der nu kræves, kunne betyde øgede udgifter.