

Projekt vedr. indgangsparti og springhal ved Grenaa Idrætscenter

11/1453 Åben Sag

Sagsgang

KFU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs kommune og den selvejende institution Grenaa Idrætscenter (DSI GIC), der driver en række kommunalt ejede faciliteter, ønsker på baggrund af budget 2021 genopstart af renovering, ud- og ombygning af østfacade og opførelse af foreningsejet springhal ved det kommunalt ejede Grenaa Idrætscenter. Der er tale om et anlæg med en længere historik, hvor ejerforhold, ny lovgivning, fysiske forhold samt økonomien i projektet har ændret sig i processen frem mod det projekt, der er genstand for beslutninger i nærværende sag.

I budgetaftalen for 2021-2024 er der aftalt følgende omkring projektet *”Der afsættes anlægsmidler på 15 mio. kr. til at investere i Grenaa Idræts Center med henblik på vedligeholdelse og etablering af nyt indgangsparti. Aftalepartierne er enige om, at GIC selv finansierer springhal, dog med en kommunal deponering. Deponeringen forudsætter, at GIC får egenfinansieringen på plads.”* Der er i budgettet afsat deponering på op til 17 mio. kr. for springhallen i 2022.

Projektet beløber sig til en samlet anlægsudgift på 32,95 mio. kr. ekskl. eventuelle udgifter til brandsikkerhed i eksisterende bygninger. Der er på dette stadie af denne type komplekse projekter fortsat usikkerhed omkring flere dele, der først endelig afklares, efter det samlede projektkompleks har været i licitation. Notat fra bygherrerådgiver MOE vedr. genopstart af byggeprojekt samt hovedtidsplan er vedlagt.

Til springhal, der opføres og ejes af DSI GIC, ønsker DSI GIC kommunal garantistillelse på op til 12 mio. kr. og minimum 3 mio. kr. Til det østlige byggeri (indgangsparti), der opføres og ejes af Norddjurs Kommune, er der afsat 15 mio. kr. i det kommunale anlægsbudget. Manglende finansiering i forhold til at kunne gennemføre det fulde projekt på 32,950 mio. udgør 3,950 mio. kr., der skal findes via fundraising eller lavere tilbud ved licitationen. Hertil kommer nye krav til brandforhold anslået til 1 mio. kr, hvorfor der samlet set mangler ca. 5 mio. kr. til det samlede

kompleks. Såfremt dette ikke kan opnås via fundraising, bringes manglende finansiering til fornyet politisk behandling jf. hovedtidsplanen.

Forventet udgift i mio. kr.	Springhallen	Østligt byggeri	I alt
Excl. E3 tag og inventar i springhal men inklusive: Pumpebrønd (projekt forudsætning)	14,000	15,000 0,750	29,750 + udgifter til brandsikring i eksisterende byggeri anslået til 1 mio. kr.
Incl. E3 tag og inventar i springhal	15,500	17,450	32,950 + udgifter til brandsikring i eksisterende byggeri

Anlægsprojektet på 32,95 mio. kr. kan deles op i tre delprojekter:

- Delprojekt 1 – springhal GIC, der finansieres af DSI GIC med DSI GIC som bygherre - 14,0 mio. kr. Herudover er der udgifter til inventar og rekvisitter, der er anslået til 1,5 mio. kr. Byggeriet forudsætter kommunal involvering i form af deponering og garantistillelse.
- Delprojekt 2 – nyt indgangsparti afregnes af Norddjurs Kommune med Norddjurs Kommune som bygherre – der er afsat 15,0 mio. kr. i anlæg. Der forventes derudover udgifter til flytning af pumpebrønd samt overdragelse af denne til AquaDjurs. Dette har ligget som projektforsudsætning, men er ikke udført, og udgiften er ikke medtaget i anlægforslaget. Hertil kommer eventuelle udgifter til brandsikring.

På anlægsoversigt for budget 2021-2024 er der i årene 2021 og 2022 afsat henholdsvis 5,0 mio. kr. og 10,0 mio. kr. til renovering samt ud- og ombygning af østfacade med indgangsarealer.

Delprojekt 3 – tagkonstruktion/overdækning af arealet mellem nuværende indgangsparti og svømmehal – 1,7 mio. kr. Der er ikke afsat midler til at gennemføre delprojekt 3, men det søges indeholdt i anlægsrammen via seneste tilretning af projektet ved indgangspartiet (jf. vedlagte tegninger ”GIC Update” fra JAJA Architects dateret 10. december 2020 samt ”Visualisering af indgangsparti uden E3”) eller via fundraising.

I forhold til den høje prioritering af tagkonstruktionen over E3 samt yderligere belastning af pumpebrønd ved nybyggeri betragtes flytningen af pumpebrønden som en projektforsudsætning, hvorfor denne er medtaget i delprojekt 2 med henblik på overdragelse til AquaDjurs. Da

tagkonstruktion er en ikke uvæsentlig del af det samlede indtryk og funktionalitet af indgangspartiet, skal priser på tagkonstruktion/overdækning af arealet mellem nuværende indgangsparti og svømmehal (E3) sammen med den på tegningen skitserede indretning indgå som en option og er derfor en del af projekteringen, som vist på visualiseringen, selvom den vil kræve yderligere finansiering via fondsmidler.

Der er i budget 2021 afsat anlægsmidler til den kommunale ejendom Grenaa Idrætscenter. Disse midler kan ikke gives som tilskud til DSI GIC. Der skal på den baggrund foretages en opsplitting af de enkelte delprojekters økonomi alene pga. ejerforholdene. Det vil sige, at projekterne skal opdeles og realiseres af henholdsvis DSI GIC og Norddjurs Kommune. DSI GIC betaler for professionel fundraiser til projekterne.

Byggerådgivning samt totalrådgivning og tidsplan for projektet

I forbindelse med opstart af projektet i 2017 indgik Norddjurs Kommune i oktober 2017 en aftale med JAJA Architects omkring totalrådgivning for udvidelsen af DSI GIC.

DSI GIC kan som en allonge skrives ind i den oprindelige aftale med JAJA Architects uden yderligere udbud. DSI GIC står desuden for afregning af de i allongen indregnede ekstraudgifter. Se vedlagte bilag – rådgivningsaftale og allonge med tilhørende bilag.

Udgifter til bygherrerådgiver og totalrådgiver fordeles efter 45% til DSI GIC og 55% til Norddjurs Kommune.

Efter endt licitation, hvor den samlede byggesum er kendt, vil en sag med resultatet af den samlede licitation blive forelagt til politisk behandling med henblik på stillingtagen til det videre forløb for det samlede projekt, med afledte bevillings- eller bygningsmæssige konsekvenser.

Brandforhold og ny lovgivning

Udgift til nyt lovkrav vedr. 3. partskontrol af dokumentationen for overholdelse af brandkravene/brandtilsyn på projektet på 0,160 mio. kr. afholdes af DSI GIC's egne midler, såfremt projektet ikke realiseres. Brandforhold i GIC blev drøftet på myndighedsmøde 4. december 2020. I selve projektet er der taget højde for brandforhold i de enkelte tilbygninger, men ikke for hvordan det kan påvirke godkendelserne i de øvrige områder. I dette ligger en potentiel udgift, der afhængigt

af ønsker og krav til anlæg kan anslås til at blive på op til 1 mio. kr., såfremt de nuværende bygninger fortsat skal godkendes til det nuværende antal brugere. Dette er ikke en del af det samlede projekt, men tilbygningerne kan blive en udløsende faktor for krav til fx varslingsanlæg i de eksisterende bygninger. Norddjurs Kommune foretager en gennemgang af brandforholdene i alle kommunale bygninger. Grenaa Idrætscenter er prioriteret til gennemgang i 2022, da der ikke er kendskab til forhold, der kræver udbedring uafhængigt af et evt. byggeri. Derfor vil dette også være en anlægspost, der bliver belyst i projektet, og som medtages i det samlede kommunale projekt, da det er en kommunalt ejet bygning. Ved manglende finansiering af det samlede projekt inklusive brandkrav bringes dette til politisk behandling.

Delprojekt 1 – ny springhal

Det er et krav, at der sker særskilt udmatrikulering af grund til opførelse af springhallen. Forvaltningen foreslår, at springhal opføres på en sokkelgrund på lejet grund, som tinglyses. DSI GIC betaler de hermed forbundne etablerings/tinglysningsudgifter. DSI GIC betaler intet for brugen af de eksisterende lokaler, og leje af grunden bliver 0 kr. eller symbolsk.

I forbindelse med anlægsprojektet ansøger DSI GIC om en byggekredit med kommunal garanti på 14,0 mio. kr., som senere skal omlægges til et lån på op til 12,0 mio. kr. Forskellen mellem garantien på byggekreditten på 2,0 mio. kr. forventes finansieret via fondstilsud, indsamlinger og aktiviteter, som DSI GIC og brugerforeningerne står for.

Delprojekt 2 - indgangspartiet

Norddjurs Kommune afholder udgiften til det østlige byggeri. Der er i budgettet afsat 15 mio. kr. Den fulde løsning med E3 tag, mangler der i udgangspunktet finansiering for 2,450 mio. kr. samt en mulig merudgift på op mod 1 mio. kr. til de af projektet følgende brandkrav til eksisterende bygninger.

Driftsbudget for 2022

I det opstillede driftsbudget, som er vedhæftet sagen, forventes et overskud på 0,136 mio. kr. for budgetåret 2022.

Da DSI GIC med virkning fra 2021 tilføres 0,293 mio. kr. efter ophør af betaling af leje til kommunen for badstue, kunne en rimelig betingelse være anvisningsret i springhallen på samme

vilkår, som kommunen pt. kan anvise til idrætscentrets opvisningshal og træningshal. Dette under hensyntagen til at DSI GIC i weekender skal have mulighed for at kunne udleje springhallen for at skabe indtægter til driften. DSI GIC foreslår selv, at kommunen får anvisningsret til springhallen i tidsrummet fra kl. 16 på tre hverdage. mens to øvrige aftener samt weekender friholdes til GIC selv.

Forvaltningen foreslår, at ovenstående forhandles på plads til drifts- og samarbejdsaftale med DSI GIC for 2022, der skal politisk godkendes i forbindelse med samlet drift.

Derudover bemærker forvaltningen, at flere af indtægtsposterne ikke vedrører springhallen, men DSI GIC's generelle drift, og at der derfor tages forbehold for, om det er muligt for DSI GIC at skaffe det fornødne indtægtsgrundlag. Som i tidligere fremsendte driftsbudgetter baserer driften sig på mersalg af arrangementer, reklamer samt på merudlejning af lokaler.

Der er i sommeren 2020 udarbejdet en behovsanalyse, der viser interesse fra uddannelsesinstitutionerne. Forvaltningen bemærker, at der ikke er indgået nye partnerskaber med disse og nuværende lejere, samt at behovet og mulighederne for udlejning på timebasis, eller hvor der betales entre, ikke er undersøgt, og derfor behæftet med ganske stor usikkerhed.

Skulle det på sigt vise sig, at driftsbudgettet ikke hænger sammen, vil det sandsynligvis blive nødvendigt at rejse en sag, der involverer kommunale midler.

Organisering af samarbejdet

Det er Norddjurs Kommune, der ejer de eksisterende bygninger, og som har rådgiveraftalen med MOE som bygherrerådgiver og JAJA som totalrådgiver.

Norddjurs Kommune er bygherre på delprojekt 2 – (indgangspartiet), og der nedsættes en byggestyregruppe med deltagelse af afdelingschef samt relevant fagpersonale fra kommunen samt rådgivere fra MOE og JAJA til styring af projektet. Repræsentanter fra DSI GIC indbydes til byggemøderne.

Der afholdes i øjeblikket fælles bygherremøder med repræsentanter for DSI GIC (formand, næstformand samt halinspektør). Disse møder er genoptaget på baggrund af budgetvedtagelsen,

efter DSI GIC's ønske om at få opstartet projektet samt for at få kvalificeret nærværende sag. Hvorefter der også orienteres om DSI GIC's indtræden i kontrakten som konsekvens af, at springhallen bliver opført med dem som ejer og dermed som bygherre på dette delprojekt. Norddjurs Kommune deltager også i byggemøder vedr. springhallen, da den opføres i tilknytning til kommunal ejendom og er finansieret via kommunal garantistillelse.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Idræts- og fritidspolitik, hvor der arbejdes for at udvikle tidssvarende faciliteter. Der er for nuværende ikke en kommunal strategi for faciliteter, men det er en prioriteret opgave under "Rum og Rammer" i "Bevæg dig for livet" aftalen.

Økonomiske konsekvenser

Forventede udgifter:

Forventet udgift i mio. kr.	Springhallen	Østligt byggeri	I alt
Excl. E3 tag og inventar i springhal men inklusive: Pumpebrønd (projekt forudsætning)	14,000	15,000 0,750	29,750 + udgifter til brandsikring i eksisterende byggeri anslået til 1 mio. kr.
Incl. E3 tag og inventar i springhal	15,500	17,450	32,950 + udgifter til brandsikring i eksisterende byggeri

Det endelige budget vil dog afhænge af udfaldet af udbuddet samt en afdækning af de samlede brandsikkerhedsforhold der fremkommer med tilbygning af de to planlagte haller.

Delprojekt 1 (springhal)

Udgiften til springhallen finansieres af DSI GIC. I første omgang finansieres byggeriet via en byggekredit på op til 14 mio. kr., hvor der søges om kommunal garantistillelse. De 14 mio. kr. forventes efterfølgende finansieret med et 25 årigt lån på 12 mio. kr. til springhallen. Det resterende beløb på 2 mio. kr. samt de 1,5 mio. kr. yderligere til inventar forventes finansieret i form af fondsmidler og egen opsparing ved DSI GIC eller ved leasing. Det er oplyst af DSI GIC, at de råder over ca. 2 mio. kr., hvorfor der mangler ca. 1,5 mio. kr. i fondsmidler.

DSI GIC har indhentet tilbud på et 25 årigt lån på 12 mio. kr. med variabel rente på 1,5%, som forudsætter kommunal garantistillelse på 3 mio.kr. At optage et langfristet lån med variabel rente er behæftet med en vis usikkerhed med hensyn til fremtidige ydelser. Et lån med fast rente fra KommuneKredit vil være billigere, men kræver at Norddjurs Kommune stiller garanti for hele lånet på 12 mio. kr. Den aktuelle rente ved KommuneKredit ved et fast forrentet lån udgør ca. 0,3 %, mens et tilsvarende lån med variabel rente udgør ca. -0,06 % (negativ rente). Der tages forbehold for rente udviklingen frem til endelig lånoptagelse.

Forvaltningen anbefaler, at der gives en garanti på 12 mio. kr., så DSI GIC får mulighed for at optage det varige lån til fast rente i KommuneKredit, med deraf følgende lavere rente, mindre usikkerhed samt forbedret driftsøkonomi. Uanset om lånet på 12 mio. kr. optages privat eller i KommuneKredit, vil det kræve en kommunal deponering på 12 mio. kr., dette er indregnet i budgettet for 2022. Som garant for lån hæfter Norddjurs Kommuneved evt. misligholdelse af lånet

I det private lånetilbud på 12 mio. kr., som DSI GIC har fået, er det forudsat, at Norddjurs Kommune garanterer for 3 mio. kr., at banken tager pant i bygningen for 6 mio. kr., mens banken ikke stiller krav om sikkerhed for de sidste 3 mio. kr.

Norddjurs Kommune har praksis for at optage pant i forbindelse med garantistillelser i byggeri af haller. Tinglysningsomkostninger i forbindelse med pantet afholdes af DSI GIC.

Delprojekt 2 (indgangsparti)

Norddjurs Kommune afholder udgiften til det østlige byggeri. Der er i budgettet afsat 15 mio. kr. Den fulde løsning med E3 tag mangler finansiering for 2,450 mio. kr. og indeholder en mulig merudgift på op mod 1 mio. kr. til de af projektet følgende brandkrav til eksisterende bygninger.

Delprojekt 3 indgår i tegninger og projektet, så den kan udbydes som en option.

Indstilling

Chef for kultur, fritid, turisme og biblioteker indstiller, at

1. der træffes beslutning om, hvorvidt der på baggrund af vedlagte tegningsmateriale skal arbejdes videre mod samlet udbud på delprojekt 1 og delprojekt 2 samt option på delprojekt 3.

2. Aftale med totalrådgiver JAJA Architects og bygherrerådgiver MOE godkendes med tilføjelse af allonge som følge af tilretning af projekt samt DSI GIC's indtræden i aftalen.

Delprojekt 1 – springhal

3. såfremt delprojekt 1 tiltrædes, skal der disponeres et kommunalt areal til springhal, der opføres på en sokkelgrund på lejet grund, som tinglyses. DSI GIC betaler de dermed forbundne omkostninger.
4. der stilles kommunal garanti for byggekredit på 14 mio. kr. til opførelse af springhal, der træder i kraft, når licitationen er godkendt.
5. der stilles kommunal garanti for. 12 mio. kr. til det 25 årige lån, og der tages pant i springhallen for et tilsvarende beløb. Udgifter til tinglysning afholdes af DSI GIC.
6. Der forhandles ny drifts- og samarbejdsaftale mellem DSI GIC og Norddjurs Kommune i 2022, hvor kommunen som minimum har anvisningsret til springhallen alle hverdage fra kl. 16. Endelig aftale bringes til politisk godkendelse.

Delprojekt 2 – nyt indgangsparti

7. der gives anlægsbevilling på 5 mio. kr. til flytning af brønd samt betaling af udgifter forbundet med projektet frem til godkendelse af licitationen, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb på investeringsoversigten for 2021 på 5 mio. kr.

Beslutning i Kultur- og fritidsudvalget den 14-12-2020

Et flertal i kultur- og fritidsudvalget, bestående af Bente Hedegaard (A), Fritz Birk Sørensen (A), Karoline Bergkvist Søgaard (A) og Aleksander Myrhøj (F), tiltræder indstilling 1-7.

Et mindretal i kultur- og fritidsudvalget, bestående af Lars Østergaard (V), Mads Jensen (C) og Diana Skøtt Larsen (O), tiltræder ikke indstilling 1-7 og bemærker:

1. De to projekter skal opdeles og finansieres af henholdsvis DSI GIC og Norddjurs Kommune, så Norddjurs Kommunes budgetaftale 2021-2024 bliver fulgt. Her er der afsat 5,0 mio. kr. til nyt indgangsparti i 2021 og 10,0 mio. kr. i 2022.
2. Der er fælles bygherrerådgiver, der finansieres med 45 % til DSI GIC og 55 % til Norddjurs Kommune.
3. Brønden skal afklares og ikke belaste projektet økonomisk. Det ses som en sag mellem Aqua Djurs og miljø- og teknikudvalget.
4. Norddjurs Kommune tillader op til 12,0 mio. kr. i kommunal garantistillelse, finansieret via KommuneKredit, til springhalsprojektet.

5. Drifts- og samarbejdsaftale mellem Norddjurs Kommune og DSI GIC for 2022 udarbejdes og godkendes politisk i forbindelse med samlet drift.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-01-2021

Sagen sendes til fornyet behandling i kultur- og fritidsudvalget med henblik på at kunne behandles i økonomiudvalget 9. februar.

Bilag:

1 -	Åben	Notat vedr. genopstart af GIC_samlet projektering og udførelse	(166497/20)	(H)
2972775				
2 -	Åben	Hovedtidsplan, oplæg 25-11-2020	(181997/20)	(H)
2991034				
3 -	Åben	GIC Update 09.12.2020	(182626/20)	(H)
2991782				
4 -	Åben	Visualisering af Indgangsparti uden E3	(182911/20)	(H)
2992115				
5 -	Åben	GIC - Rådgivningsaftale iht ABR 89_20171006_undertegnet.pdf	(181564/20)	(H)
2990551				
6 -	Åben	Underskrifter_rådgivningsaftale	(181579/20)	(H)
2990574				
7 -	Åben	Allonge til GIC Rådgivningsaftale - Udkast 201207	(182794/20)	(H)
2991981				
8 -	Åben	Bilag 1 til rådgivningsaftale_GIC Afgrænsning af rådgivningsydelser af 170811.pdf	(181549/20)	(H)
2990535				
9 -	Åben	Bilag 2 til rådgivningsaftale_GIC Forsikringsaftale	(181551/20)	(H)
2990537				
10 -	Åben	Bilag 3 til rådgivningsaftale_GIC Tidsplan_170829	(181553/20)	(H)
2990539				
11 -	Åben	Bilag 4 til rådgivningsaftale_GIC Betalingsplan_170905	(181555/20)	(H)
2990541				
12 -	Åben	Bilag 5 til rådgivningsaftale_GIC Timepriser for rådgivning 170921	(181557/20)	(H)
2990543				

13 - 2990546	Åben	Bilag 6 til rådgivningsaftale_GIC IKT aftale_170818	(181559/20)	(H)
14 - 2969086	Åben	GIC - driftsbudget 2022 ved etablering af springhal	(163406/20)	(H)
15 - 2991940	Åben	GIC referat status- og orienteringsmøde 26-10-2020	(182760/20)	(H)