



Notat

Vedr.: Notat om byggeprojekt i Dronningborg
Sagsnavn: Dronningborg byggeprojekt
Sagsnummer: 82.06.04-A00-2-19
Skrevet af: Nikolai Kaad
E-mail: Nikolai.Kaad@randers.dk
Forvaltning: Sundhed, kultur og omsorg, sekretariatet
Dato: 23-08-2022
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2023-2026)

Indledning

På byrådsmødet den 13. juni 2022 drøftede byrådet i 2 punkter den videre proces for Dronningborg-projektet med daginstitution, idrætshal og plejecenter som opfølgning på at udbuddet i efteråret 2021 blev aflyst som følge af de stigende anlægspriser.

På mødet blev det besluttet, at de 3 dele fortsat skal indeholdes på grunden, og at der skal udpeges separate byggefelter for hver af disse 3 dele. Desuden skal der findes en fælles løsning i forhold til infrastruktur som forsyningslinier, forsinkelsesbassin mv.

Det blev endvidere besluttet at igangsætte – og samtidig givet en merbevilling til – byggeriet af daginstitutionen, mens den videre proces for plejecenter og hal blev oversendt til budgetforhandlingerne.

Plejecenterets realisering er hæmmet af, at anlægsrammen for almene boliger er for lav, og det er derfor pt. usikkert, hvornår det igen er realistisk at opføre plejeboliger. Det foreslås derfor, at behandlingen heraf udskydes og drøftes i forbindelse med opfølgningen på ældreboligplanen, men at der reserveres et byggefelt til et plejecenter på arealet.

På denne baggrund omfatter dette notat alene mulighederne for opførelse af hal-delen i projektet.

Behovet for en ny hal

Dronningborghallens fundament slår revner og har en begrænset levetid. I 2016 blev der foretaget store midlertidige udbedringer på Dronningborghallen for at undgå, at hallen skred fra hinanden. Med denne udbedring garanterede ingeniørfirmaet Stokvad hallens levetid frem til sommeren 2021. Herefter ville Stokvad fremadrettet kun garantere for hallens levetid 1 måned af gangen på baggrund af månedlig billeddokumentation.

En rapport fra Stokvad fra december 2021 viste, at der var opstået en ny revne i hallens fundament. Hvis denne revne udvikler sig, eller der kommer nye revner til - og Stokvad på baggrund af dette vurderer, at det ikke længere er forsvarligt at benytte hallen - kan en hurtig lukning af hallen blive aktuelt. Denne situation vil sandsynligvis kunne opstå fra dag til dag. Derfor vurderes det, at behovet for udskiftning af Dronningborghallen fortsat er meget presserende.

Prisudvikling på byggemarkedet

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

Forvaltningen har forsøgt at fremskaffe klare og entydige prognoser for udviklingen af priser indenfor byggeriet blandt andet fra Danske Bank, Dansk Industri og Boligøkonomisk Videnscenter. Det vurderes dog ikke at være muligt at få prognoser, som med sikkerhed kan sige noget om, hvor priserne er på vej hen.

Anbefalingen har derfor været at tillægge de oprindelige forventede priser ca. 30%.

Mulige halbyggerier i området

Idrætsbyggeriet har grundlæggende to varianter:

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.
På grundlag af skøn over anlægspriser, forventes anlægsudgiften hertil at være 106,4 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. **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.

I arbejdet med alternativerne har der været afholdt møde med Randers Idrætshaller og RgF, som begge anbefaler den store model og er meget betænkelig ved den lille model.

På det grundlag har forvaltningen valgt at pege på muligheden for en udvidet "lille" løsning:

3. **et tilpasset lille projekt** omfattende en erstatningshal som i model 2, men hvor der tillige er tilskuerpladser, flere omklædningsrum samt mere 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.

Såfremt det "store" projekt ikke prioriteres, anbefales det, at der reserveres et areal i forbindelse med opførelsen, således at det "store" projekt på et senere tidspunkt eventuelt kan gennemføres ved tilbygninger.

Nuværende bevillinger til halbyggeriet.

I det oprindelige projekt var det som nævnt 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 (stigning fra ca. 2 mio. kr. til ca. 4 mio. kr. årligt).

Endvidere har det vist sig at Randers Idrætshaller ikke kan få fuld momsfradrag ved opførelse ligesom Kommunekredit i forbindelse med lånoptagelse vil kræve kommunegaranti på det samlede lån.

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.

Bevillingsmæssigt er der i budgetterne afsat følgende beløb:

Bevillinger i mio. kr.	KB 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	I alt i budgetperioden
Anlæg	19					19
Deponering	25					25
Driftstilskud		2,1	2,1	2,1	2,1	8,4
Frigivelse af deponering		-1	-1	-1	-1	-4
I alt	44	1,1	1,1	1,1	1,1	48,4

- I 2022 er der afsat 19 mio. kr. i anlægstilskud til opførelsen af hallen.
- Fra 2023 og frem er der afsat 2,1 mio. kr. årligt i driftstilskud til dækning af låneydelser i 30 år, idet det var forudsat at Randers Idrætshaller skulle være ejer af hallen og optage lån udover anlægstilskuddet til finansiering af hallen.
- I 2022 er der afsat 25 mio. kr. til deponering som følge af Randers Kommunes engagement i Randers Idrætshaller; denne deponering "belaster" kommunens økonomi med 25 mio. kr. i år 1, og der frigives efterfølgende 1/25 årligt.

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

Model 1: "Stort" projekt.

Såfremt det "store" projekt vælges, vil det 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.,

Model 1 i mio. kr.	KB 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	I alt i budgetperioden
Anlæg		106,4				106,4
Nedrivning		5-10				5 - 10
Finansiering i budget 2022-26	-44	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-48,4
Manglende finansiering netto	-44	110,3- 115,3	-1,1	-1,1	-1,1	63 - 68

Der vil samlet set være tale om en merudgift på 63-68 mio. kr. i budgetperioden udover de bevillinger, som allerede er indarbejdet i budget 2022-26.

Model 2: "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.

I forhold til de afsatte beløb, vil anlægsudgiften således kunne holdes inden for de bevillingsmæssige rammer, der på nuværende tidspunkt er indeholdt i budgettet for 2022 og frem.

Model 2 i mio. kr.	KB 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	I alt i budgetperioden
Anlæg		30				30
Nedrivning		5-8				5 - 8
Finansiering i budget 2022-26	-44	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-48,4
Manglende finansiering netto	-44	33,9-36,9	-1,1	-1,1	-1,1	-10,4 - -13,4

Model 3: Tilpasset "lille" projekt.

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.

I forhold til de afsatte beløb, vil anlægsudgiften således stort set kunne holdes inden for de bevillingsmæssige rammer, der på nuværende tidspunkt er indeholdt i budgettet for 2022-2026 – potentielt med en lille merudgift i størrelsesordenen 0,6 mio. kr.

Model 3 i mio. kr.	KB 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	I alt i budgetperioden
Anlæg		40				40
Nedrivning		5-9				5 - 9
Finansiering i budget 2022-26	-44	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-48,4
Manglende finansiering netto	-44	43,9-47,9	-1,1	-1,1	-1,1	-3,4 - 0,6

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 ukonditionsmæssige med den konsekvens at udbuddet skal annulleres – som man så det i forbindelse med det oprindelige udbud.

Forvaltningen vil derfor foreslå, at man i et kommende udbud overvejer at lave et udbud, hvor prisen ikke ligger fast i omvendt licitation og så må man se hvad der kommer ind af tilbud. Skulle man i den situation få behov for at øge anlægsrammen kan dette ske ved prioritering af yderligere midler til projektet (en tillægsbevilling).

Konklusion

De overordnede ændringer i forhold til de nuværende bevillinger kan opstilles således:

De 3 modeller i mio. kr.	KB 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	I alt i budgetperioden
Model 1	-44	110,3- 115,3	-1,1	-1,1	-1,1	63 - 68
Model 2	-44	33,9-36,9	-1,1	-1,1	-1,1	-10,4 - -13,4
Model 3	-44	43,9-47,9	-1,1	-1,1	-1,1	-3,4 - 0,6