



Februar 2024

Fælles skøjtehal -Tårnby & København

Københavns Kommune og Tårnby Kommune har besluttet at undersøge mulighederne for at etablere en fælles skøjtehal i Tårnby. I den forbindelse er der nedsat en administrativ arbejdsgruppe som i efteråret 2023 har set på et fælles anlægsprojekt. Etablering af en fælles skøjtehal i et tværkommunalt samarbejde er en opgave, hvor der ikke ses andre aktuelle projekter. Det er nødvendigt at udarbejde et forprojekt indeholdende de nødvendige forundersøgelser, areal- og indholdsafklaring og projektering, samt afklare de juridiske og økonomiske forhold, for at sikre forventningsafstemning og et oplyst beslutningsgrundlag. Arbejdsgruppen har skitseret mulighederne i nærværende notat. Forprojektet søges afsluttet inden sommeren 2025, således at der kan søges anlægsmidler til skøjtehallen i forbindelse med Budget 2026.

Anlægsudgiften vurderes på baggrund af sammenlignelige projekter og ekstern konsulentbistand at være 160-175 mio.kr. for skøjtehal på ca. 6.200-6.700 m², med en bane og en blueline, samt publikumsfaciliteter. Det vurderes, at en ny skøjtehal tidligst kan indvies i 2028.

Status på skøjtehallen

I dag har Københavns Kommune to forholdsvis nybyggede skøjtehallen; Ørestaden (2016) og Østerbro (2021). Der er to klubber tilknyttet hver hal.

Tårnby Kommune har en ældre, men fungerende skøjtehal fra 1966. Der var frem til og med juli 2023 to klubber tilknyttet skøjtehallen. Fra august 2023 indgik Tårnby Kommune og Københavns Kommune en midlertidig aftale om samdrift af skøjtehallen. Tårnbys to foreninger og Københavns fire foreninger deler nu istiden mellem sig. Driftsudgifterne deles ligeligt mellem Tårnby og København.

Placering af ny fælles skøjtehal

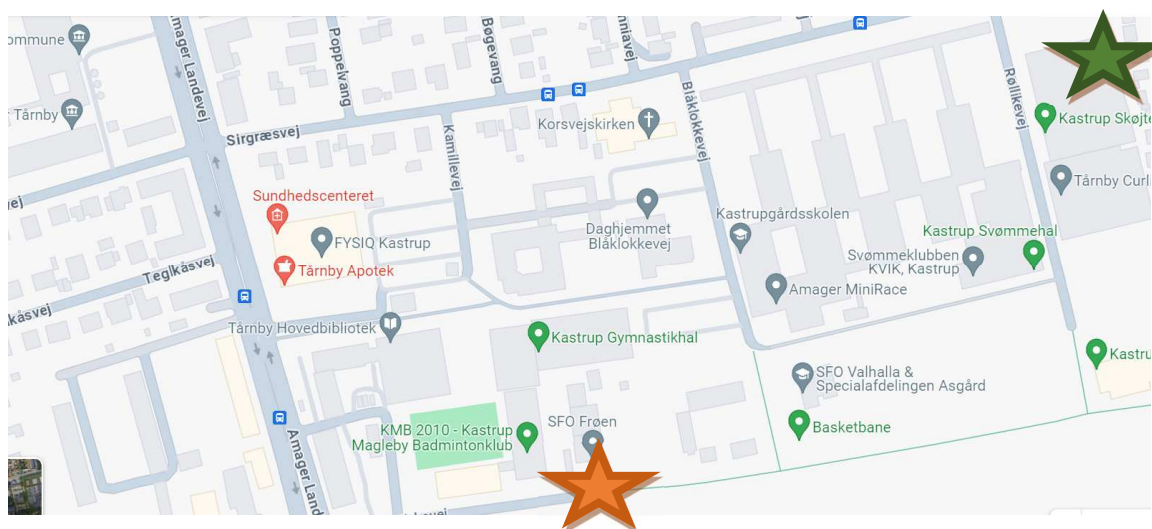
Tårnby Kommune har udpeget to mulige grunde, hvor der kan placeres en skøjtehal. Begge grunde er placeret under en kilometer fra kommunegrænsen mellem København og Tårnby Kommune.

Mulighed 1 er grunden hvor den eksisterende skøjtehal er placeret, og vil indebære en lukkeperiode i byggeperioden, samt reduktion af parkeringsareal, køleanlæggets drift og vedligehold kan fortsat samdrives med curlinghallen.

Mulighed 2 er en tom grund i umiddelbar nærhed, som ligger op ad SFO-tilbuddet Frøen, her er nogle byggetekniske opmærksomhedspunkter ift. arealet, som bl.a. vil betyde at institutionens legeplads vil skulle reducere. Derudover må Tårnby Kommune påregne øgede udgifter til drift af curlinghallen når køleanlæggets drift og vedligehold ikke kan samdrives med skøjtehallen.

Mulighed 1: Byggeri erstatter eksisterende skøjtehal. Se grøn stjerne på kort

Mulighed 2: Byggeri ved siden af institutionen Frøen. Se orange stjerne på kort



Rammer og indhold ift. ny fælles skøjtehal

Det anbefales at en ny fælles skøjtehal udformes som en træningshal med to isflader, heraf en konkurrencebane (60x30) og en bluelinebane (30x15), med et samlet areal på 6.200-6.700 m². Der er ikke tale om en opvisningshal, med store publikumsarealer til større opvisningskampe. En ny skøjtehal vil indeholde en række væsentlige funktioner for en skøjtehal; to isflader, tilskuerfacilitet, publikumsarealer, kiosk til skøjteudlejning, klubfaciliteter, depot, toiletter, omklædningsrum, multirum, styrketræningsrum, personalefaciliteter, rengøring og teknik. Der er taget udgangspunkt i tidligere brugerdialog i Tårnby Kommune om facilitetsbehov, samt faglige vurderinger fra administration og rådgiver ift. behovsafdækning og kendskab til lignende byggerier bl.a. Københavns Kommunes to nybyggede skøjtehallen. Tårnby Kommune har tidligere estimeret et behov i omegnen af 5.000 m², men det vurderes at kapacitetsbehovet er højere ved et fælles byggeri, hvor flere klubber bliver faste brugere. Et forprojekt vil kvalificere arealbehovet nærmere.

Totale bruttoarealer inkl. Isflader

Bruttoareal – Konkurrencebane – stor isflade (60 m x 30 m)	2.800 m ²
Bruttoareal – Bluelinebane – Lille isflade (30 m x 15 m)	800 m ²
Bruttoareal – supportfaciliteter	2.600-3.100 m ²
<i>I alt inkl. To isflader</i>	<i>6.200-6.700 m²</i>

Udover det indendørs areal er der budgetteret med et behov for 6.000 m² til udearealer, herunder stiarealer, belysning, LAR mv. Herudover estimeres der 1800 m² til parkeringsanlæg. Udgiften er medtaget i beregningerne, men det forventes fra Tårnby Kommune at der vil kunne dispenseres for krav til parkeringsarealer, da der er gode parkeringsforhold i området, hvorved de samlede anlægsudgifter kan reduceres med 1.7-4.2 mio. afhængig af endelig projektering ift. parkering, vejareal og manøvrepads mv.



Februar 2024

Det økonomiske ift. ny fælles skøjtehal

Tårnby Kommunes rådgivningsfirma Mejeriet har udarbejdet prisestimer med en anslået m2 pris på 24.000 kr og samlet udgift på knap 160 mio. Estimerne fra Mejeriet bygger på opdateret materiale omkring etablering af ny skøjtehal i Tårnby fra 2021-22, samt prissammenligninger til andre lignende byggerier. Københavns Kommunes erfaringer fra de seneste byggerier er imidlertid at kvadratmeterprisen nærmer sig 26.500 kr. Der opereres derfor med et spænd på 160-175 mio. kr., der tager højde for beslutninger om størrelse og m2-priser.

Prisen inkluderer det fulde anlæg, herunder også udgifter til LAR og udearealer. De årlige driftsudgifter forventes at være i omegnen 5,5 millioner. For Københavns Kommune gælder, at der afhængig af den juridiske model og efter nærmere aftale skal tillægges udgifter for anvendelse af grund ejet af Tårnby Kommune svarende til en fastsat årlig leje.

Igennem et fælles forprojekt vil størrelse på byggeriet, samt økonomien afdækkes yderligere. Nedenfor er vist et overslags eksempel med udgangspunkt i afrundede overslag ud fra Mejeriets prisestimer. Mejeriets rapport bygger på en m2-pris på omkring 24.000 kr og på et byggeri på i omegnen af 6.700 m2, samt omkring 6.000 til udearealer og 1800 m2 til parkering.

	Mulighed 1: Eksisterende grund	Mulighed 2: Frøgrunden
Anlægssum byggeri	104.800.000 kr.	104.800.000 kr.
Udearealer, inkl. stiarealer, belysning, LAR mv.**	4.400.000 kr.***	9.400.000 kr.
Nedrivning	5.000.000 kr.	
DGNB Certificering (Guld og drift)	3.400.000 kr.	3.400.000 kr.
Uforudsete udgifter	23.000.000 kr.	23.000.000 kr.
Usikkerhed geoteknik	3.400.000 kr.	3.400.000 kr.
Bygherreleverancer/omkostninger	123.900.000 kr.	12.900.000 kr.
Inventar	2.800.000 kr.	2.800.000 kr.
	159.700.000 kr.	159.700.000 kr.

**Forudsætningen for overslaget er Mejeriets m2 pris på 24.000 kr., samt et areal på 6.700 m2. Der gøres opmærksom på at arbejdsgruppen opererer med et behov på 6.200-6.700 m2 og et prisspænd på det samlede projekt på 160-175 mio.*

***Tårnby Kommune vurderer at det er sandsynligt at der kan dispenseres for parkeringsareal, og således at udgiften til udearealer kan reduceres tilsvarende med 1.7-4,1 mio.*

**** Er vurderet billigere end mulighed 2 af rådgiver, grundet de forskellige udgangspunkter og at dele af behovet allerede er tilstede ved eksisterende grund.*

Af de estimerede ca. 160, millioner udgør de 115 millioner anlægssum til byggeri udearealer og evt. nedrivning. Uforudsete udgifter udgør 20% af anlægssummen. Resterende udgifter omfatter omkostninger til DGNB, usikkerhed ift. geoteknik, inventar, bygherrerådgivning, bygherreleverancer og øvrige omkostninger som tilslutningsbidrag, byggesagsbehandling, forsikringer, udbudsomkostninger herunder platform, konkurrencevederlag og advokatbistand.



Februar 2024

Der gøres opmærksom på at det er muligt at bygge en skøjtehal med færre funktioner, f.eks. uden tilskuerområde, færre omklædningsfaciliteter og dermed også færre kvadratmeter. Den faglige vurdering er dog at disse områder kan have en vigtig funktion for det samlede projekt, når flere klubber skal benytte hallen. Der vurderes et behov på 6.200-6.700 m².

Det juridiske ift. anlæg af ny fælles skøjtehal

Der er en række juridiske problemstillinger som vil skulle analyseres ift. en god organisatorisk konstruktion for samarbejdet. Der er udarbejdet et overblik over de juridiske problemstillinger som skal belyses, såfremt der i begge kommuner er politisk ønske om at fortsætte arbejdet mod etablering af fælles skøjtehal.

Emnerne dækker over; rammer og regler for at bygge, eje og drifte en fælles skøjtehal mellem Københavns Kommune og Tårnby Kommune. Herunder emner som grunden, anlægsramme, måltal, budgetramme for anlæg og drift, tinglysning, rammer for en eventuel udtræden af partnerskabet, samt aftaler omkring forkøbsret i den forbindelse.

Kommunerne har indhentet et tilbud på juridisk rådgivning, som indikerer at en første afdækning vil koste op til 100.000 kr., mens den endelige model og udarbejdelse af dokumenter hertil koster op til 150.000 kr. Det vurderes, at der også kan opstå spørgsmål af entreprisemæssig, anlægsøkonomisk og revisionsmæssig art, hvorfor der bør afsættes 0,5 mio. kr. til juridisk arbejde i forbindelse med den indledende fase. Et eventuelt restbeløb vil gå ligeligt tilbage til kommunerne.

Faseinddelt tidsplan for anlæg af ny fælles skøjtehal

Det vurderes at en ny skøjtehal tidligst vil kunne stå færdig i 2028. Der er udarbejdet en tentativ tidsplan for processen som ses i bilag 1. Den bygger på, at der udarbejdes et forprojekt i løbet af 2024, som godkendes forud for budgetprocessen i 2025. Samt at der indgås endelige aftaler mellem Københavns Kommune og Tårnby Kommune efter indgåelse af budget 2026. Det vurderes administrativt, at et forprojekt er nødvendigt, set i lyset af kompleksiteten ved at bygge en specialfacilitet i et tværkommunalt samarbejde, hvilket hverken København eller Tårnby Kommune har erfaring med på nuværende tidspunkt.

Opsamling

Der anbefales fagligt en skøjtehal på 6.200-6.700 m², med udendørs areal på 6.000-7.800 m². De estimerede omkostninger til et byggeri af det omfang og indhold er 160-175 mio. kr., med mulighed for en mindre reduktion ved dispensation for parkering på 1.7-4.1 mio. For Københavns Kommune gælder, at der i tillæg til de løbende driftsudgifter til hallen skal afholdes leje for anvendelse af grund ejet af Tårnby Kommune.

Næste skridt vil være at der tages politisk stilling til om man vil gå videre med et forprojekt/planlægningsbevilling på 2 millioner til projekt med fælles skøjtehal mellem Københavns Kommune og Tårnby Kommune. Beløbet indeholder udgifter til den juridiske rådgivning på op til 0,5 mio. kr., samt udgifter vedrørende projektforberejdelse og udarbejdelse af fælles materiale forud for budgetproces 2025. Forprojektets udgifter deles ligeligt mellem kommunerne. Et eventuelt restbeløb vil gå ligeligt tilbage til kommunerne.



Februar 2024

Bilag 1: Tidsplan for fælles skøjtehal

	Mulighed 1: Eksisterende grund	Mulighed 2: Frøgrunden
2024 - Første halvår	<i>-Politisk behandling af notat -Dialog med foreningslivet og borgere -Beslutning om fælles forprojekt -Frigivelse af midler til et fælles forprojekt</i>	<i>-Politisk behandling af notat -Dialog med foreningslivet og borgere -Beslutning om fælles forprojekt -Frigivelse af midler til et fælles forprojekt</i>
2024 - Andet halvår	<i>-Forprojekt iværksættes, herunder afdækning af placering, projektomfang og juridiske aspekter -Aftale om fælles drift af eksisterende skøjtehal 2025-2026</i>	<i>-Forprojekt iværksættes, herunder afdækning af placering, projektomfang og juridiske aspekter -Aftale om fælles drift af eksisterende skøjtehal 2025-2028</i>
2025 – Første halvår	<i>-Forprojekt afsluttes -Udarbejdelse af fælles materiale forud for budgetproces 2025</i>	<i>-Forprojekt afsluttes -Udarbejdelse af fælles materiale forud for budgetproces 2025</i>
2025 - Andet halvår	<i>-Politisk vedtagelse af anlægsbudget til skøjtehal -Indgåelse af juridisk bindende aftale mellem Københavns Kommune og Tårnby Kommune</i>	<i>-Politisk vedtagelse af anlægsbudget til skøjtehal -Indgåelse af juridisk bindende aftale mellem Københavns Kommune og Tårnby Kommune</i>
2026 – Første halvår	<i>-Udbudsproces</i>	<i>-Udbudsproces</i>
2025 – Andet halvår	<i>-Nedrivning af eksisterende bygning</i>	<i>-Anlæg</i>
2027	<i>-Anlæg</i>	<i>-Anlæg</i>
2028 – Første halvår	<i>-Anlæg</i>	<i>-Indvielse af skøjtehal</i>
2028 – Andet halvår	<i>-Indvielse af skøjtehal</i>	