



Bilag 3

Økonomisk oversigt for udvikling af Valby Idrætspark

Økonomiske forudsætninger og forbehold

Notatet er en økonomisk opgørelse for de tre scenarier, som er omfattet af forundersøgelsen for udvikling af Valby Idrætspark.

Alle tal i opgørelsen er overslag med udgangspunkt i scenariernes overordnede forslag til indhold.

De økonomiske overslag er prissat af ekstern rådgiver og kvalificeret i dialog med Økonomiforvaltningen, Byggeri København og Kultur- og Fritidsforvaltningen mht. vilkår og indhold for byggeri.

Overslagene bygger på indledende skøn og erfaringspriser inklusiv usikkerhedsfaktor, og er derfor hæftet med nogen usikkerhed.

De volumenmæssige overslag bygger på volumenstudier og referenceprojekter. De angivende kvadratmeter skal derfor betragtes som en overordnet ramme, der skal kvalificeres og konkretiseres yderligere, og ikke betragtes som en fastsat størrelse for byggeriet.

Såvel økonomi, volumen og nærmere idrætsindhold for de for forskellige byggeprojekter vil blive kvalificeret yderligere gennem en planlægningsfase for hver enkelt facilitet, såfremt det politisk besluttes at igangsætte en udvikling af Valby Idrætspark med afsæt i ét af scenarierne.

Resume af økonomisk opgørelse

Scenarie X

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 285-345 mio. kr. i scenarie X, der skal prioriteres anlægsmåltal for at realisere scenariet.

Ved et salg af kommunale grunde med en forventet indtægt på ca. 170 mio. kr. vil det samlede finansieringsbehov være omkring 115-175 mio. kr. for scenarie X.

De mulige indtægter kan således mindske finansieringsbehovet, men der vil fortsat være behov for at afholde de samlede anlægsudgifter på 280-340 mio. kr.

Scenarie Y

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 535-645 mio. kr. i scenarie Y, der skal prioriteres anlægsmåltal for at realisere scenariet.

Ved et salg af kommunale grunde med en forventet indtægt på ca. 180 mio. kr. vil det samlede finansieringsbehov være omkring 355-465 mio. kr. for scenarie Y.

De mulige indtægter kan således mindske finansieringsbehovet, men der vil fortsat være behov for at afholde de samlede anlægsudgifter på 535-645 mio. kr.

Scenarie Z

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 545-695 mio. kr. i scenarie Z, der skal prioriteres anlægsmåltal for at realisere scenariet.

Ved et salg af kommunale grunde med en forventet indtægt på ca. 170 mio. kr. vil det samlede finansieringsbehov være 375-525 mio. kr. for scenarie Z.

De mulige indtægter kan således mindske finansieringsbehovet, men der vil fortsat være behov for at afholde de samlede anlægsudgifter på 545-695 mio. kr.

Henvisning af mulige byggeprojekter i Budget 23 som en del af etape 1

Ved stillingtagen af scenarie henvises de byggeprojekter, som forvaltningerne har vurderet er mulige at igangsætte i en etape 1. Vurderingen beror på, om byggeprojekterne kan udføres ud fra gældende plangrundlag, og/eller at tiltaget indgår som første del af byggetakt for udvikling af idrætsparken, fx som en forudsætning for at andre byggeprojekter kan realiseres.

De projekter, som indgår i etape 1, fremgår af kolonnen "Etape 1, som indgår i Budget2023" yderst til højre af tabellerne.

Scenarie X

Udgifter*

	Funktion	Placering	m2/m/stk	Økonomisk skøn	Etape 1, som indgår i Budget2023
<u>Ildræt</u>					
	Ny Multihal	F	ca 3.200 m2	90-120 mio.kr.	
	Nye Klubfaciliteter	F	ca 2.300 m2	70-90 mio.kr.	
	Nye kunstgræsbaner (11-mands)		2 stk	20 mio.kr.	x
	Pulje til opgradering af stadion og foreningsfacilitete		-	30 mio.kr.	x
<u>Stier, forbindelser og byrum</u>					
	Nye stier rundt om grønne arealer		-	5 mio.kr.	
	Bevægelsesstrøg på tværs		-	40-50 mio.kr.	
	Fredeliggørelse af Julius Andersens Vej		-	10 mio.kr.	x
<u>Vej og parkering</u>					
	Forbedring af parkering	C	-	5 mio.kr.	x
	Forbedring af parkering	D	-	5 mio.kr.	x
	Ny vej bag Hafniahallen	E/D	-	10 mio.kr.	x

Afrundet udgifter i alt**280-340 mio.kr**

Indtægter**

Muligt salg til lejeboliger/erhverv	A	Op til ca. 13.000 m2
Muligt salg til erhverv	B	Op til ca. 11.000 m2
Muligt salg til ungdomsboliger	F	Op til ca. 5.000 m2

Skønnet Indtægter i alt**ca. 170 mio.kr**

* Udgiftsposter er baseret på indledende anlægsoverslag i den tidlige planlægningsfase med afsæt i nuværende byggepriser og markedsforhold. Der skal således tages forbehold for usikkerhed af anlægsoverslag, særligt byggeri der først forventes at blive realiseret senere ude i fremtiden. Flere af udgiftsposterne forudsætter en planlægningsbevilling til at kvalificere indhold og funktionskrav for at komme nærmere en konkretisering af anlægsøkonomi.

**Der er i scenariet undersøgt mulighed for udvikling og salg af byggefeltet til andet end idræt. Arealet kan også anvendes til kommunale formål. Såfremt byggefeltet anvendes til kommunale formål vil der ikke komme salgsindtægter, men potentielt et sparet grundkøb. Vurdering af salgsindtægter er baseret på indledende mægler-vurdering ud fra nuværende markedsforhold. Vurdering indeholder således markedsusikkerhed ift. salgstidspunkt.

Scenarie Y

Udgifter

Funktion	Placering	m2/m/stk	Økonomisk skøn	Etape 1, som indgår i Budget23
<u>Idræt</u>				
Ildrætshal	D	2.500	70-90 mio.kr.	x
Ny idrætshal	F	2.500	70-90 mio.kr.	
Nye klubfaciliteter	F	2.300	70-90 mio.kr.	
Ny multihal	I	-	90-120 mio.kr.	
Støttefunktion mod Syd	G	300	5 mio.kr.	x
Pulje til opgradering af stadion og forelJ	-		90 mio.kr.	x
Nye kunstgræsbaner (11-mands)		4 stk	40 mio.kr.	x
Flytning af hockeybane		1 stk	10 mio.kr.	x
<u>Stier, forbindelser og byrum</u>				
Nye stier rundt om grønne arealer		-	5 mio.kr.	
Bevægelsesstrøg på tværs		-	50-70 mio.kr.	
Bevægelsestrøg Julius Andersens Vej		-	10 mio.kr.	x
<u>Infrastruktur og parkering</u>				
Forbedring af parkering	C	-	5 mio.kr.	x
Ny vej bag Hafniahallen	E/D	-	10 mio.kr.	x
Flytning af materielgård		-	10 mio.kr.	

Skønnet udgifter i alt	535-645 mio.kr
-------------------------------	-----------------------

Indtægter**

Muligt salg til plejeboliger/erhverv	A	Op til ca. 13.000 m2
Muligt salg til erhverv	B	Op til ca. 11.000 m2
Muligt salg til erhverv	B	Op til ca. 9.000 m2

Skønnet Indtægter i alt	ca. 180 mio.kr
--------------------------------	-----------------------

* Udgiftposter er baseret på indledende anlægsoverslag i den tidlige planlægningsfase med afsæt i nuværende byggepriser og markedsforhold. Der skal således tages forbehold for usikkerhed af anlægsoverslag, særligt byggeri der først forventes at blive realiseret senere ude i fremtiden. Flere af udgiftposterne forudsætter en planlægningsbevilling til at kvalificere indhold og funktionskrav for at komme nærmere en konkretisering af anlægsoekonomi.

**Der er i scenariet undersøgt mulighed for udvikling og salg af byggefelter til andet end idræt. Arealet kan også anvendes til kommunale formål. Såfremt byggefelterne anvendes til kommunale formål vil der ikke komme salgsindtægter, men potentielt et sparet grundkøb. Vurdering af salgsindtægter er baseret på indledende mægler-vurdering ud fra nuværende markedsforhold. Vurdering indeholder således markedsusikkerhed ift. salgstidspunkt.

Scenarie Z

Udgifter

Funktion	Placering	m2/m/stk	Økonomisk skøn	Etape 1, som indgår i Budget23
<u>Iddræt</u>				
Ny Multihal	H	3.200	90-120 mio.kr.	
Nye klubfaciliteter	H	2.500	70-90 mio.kr.	
Erstatning, eksist. omkl., støttefunktioner og hal	H	-	70-90 mio.kr.	x
Nyt stadion med velkomstcenter	H		200-250 mio.kr.	x
Nye kunstgræsbaner (11-mands)	-	2 stk	20 mio.kr.	x
Flytning af hockeybane	-	1 stk	10 mio.kr.	x

Stier, forbindelser og byrum

Nye stier rundt om grønne arealer		-	5 mio.kr.	
Bevægelsesstrøg på tværs		-	40-60 mio.kr.	
Fredeliggørelse af Julius Andersens Vej		-	10-20 mio.kr.	x

Infrastruktur og parkering

Forbedring af parkering	C	-	5 mio.kr.	x
Forbedring af parkering	E/D	-	5 mio.kr.	x
Ny vej bag Hafniahallen		-	10 mio.kr.	x
Flytning materielgård		-	10 mio.kr.	

Afrundet udgifter i alt

545-695 mio.kr

Indtægter**

Muligt salg til plejeboliger/erhverv	A	Op til ca. 13.000 m2
Muligt salg til erhverv	B	Op til ca. 5.000 m2
Muligt salg til erhverv	B	Op til ca. 12.000 m2

Skønnet Indtægter i alt

ca. 170 mio.kr

* Udgiftsposter er baseret på indledende anlægsoverslag i den tidlige planlægningsfase med afsæt i nuværende byggepriser og markedsforhold. Der skal således tages forbehold for usikkerhed af anlægsoverslag, særligt byggeri der først forventes at blive realiseret senere ude i fremtiden. Flere af udgiftsposterne forudsætter en planlægningsbevilling til at kvalificere indhold og funktionskrav for at komme nærmere en konkretisering af anlægsoekonomi.

**Der er i scenariet undersøgt mulighed for udvikling og salg af byggefeltet til andet end idræt. Arealet kan også anvendes til kommunale formål. Såfremt byggefeltet anvendes til kommunale formål vil der ikke komme salgsindtægter, men potentielt et sparet grundkøb. Vurdering af salgsindtægter er baseret på indledende mægler-vurdering ud fra nuværende markedsforhold. Vurdering indeholder således markedsusikkerhed ift. salgstidspunkt.