



## Bilag 3

### Økonomisk oversigt for udvikling af Sundby 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 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 økonomiske opgørelse**

### Scenarie X

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 227-287 mio. kr. i scenarie X, der skal prioriteres anlægsmåltal for at realisere scenariet.

Der er ikke indtægter i form af salg af kommunale grunde i scenarie X.

### Scenarie Y

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 570-700 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. 65 mio. kr. vil det samlede finansieringsbehov være omkring 505-635 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 570-700 mio. kr.

### Scenarie Z

De samlede anlægsudgifter beløber sig til 635-785 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. 65 mio. kr. vil det samlede finansieringsbehov være 570-720 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 635-785 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>Idræt</u>					
	Idrætshal		2.500	70-90 mio.kr.	
	Tennishal			10 mio.kr.	x
	Renovering haller (Hal 1 & Hal 2)			10 mio.kr.	x
	Pulje til opgradering stadion inkl. ny tribune m. fac.			30 mio.kr.	
	Nye kunstgræsbaner (11-mands)		1 stk	10 mio.kr.	x
	Renovering af svømmehal			60-80 mio.kr.	
<u>Stier, forbindelser og byrum</u>					
	Aktivitetssti			20-30 mio.kr.	x
	Centralt strøg			10-20 mio.kr.	x
	Areal mod Englandsparken			5 mio.kr.	x
<u>Vej og parkering</u>					
	Nye parkeringspladser idrætspark			2 mio.kr.	
<b>Skønnet udgifter i alt</b>				<b>227-287 mio.kr</b>	
<b>Indtægter</b>					
	-	-	-		
<b>Skønnet indtægter i alt</b>				<b>- mio.kr</b>	

\* 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 anlægøkonomi.

## Scenarie Y

### Udgifter

Funktion	Placering	m2/m/stk	Økonomisk skøn	Etape 1, som indgår i Budget2023
<u>Idræt</u>				
Nyopførelse af hal Hal 1 og støttefunktion A		3.200	90-120 mio.kr.	
Ny multihal		3.200	90-120 mio.kr.	
Svømmehal		2.000	180-200 mio.kr.	
Tennishal		1.500	40-60 mio.kr.	x
Renovering haller (de to nordlige)			10 mio.kr.	x
Omlægning af tennisbaner (D)			10 mio.kr.	x
Pulje til opgradering stadion inkl. ny tribune m. fac.			60-70 mio.kr.	
Nye kunstgræsbaner (11-mands)		3	30 mio.kr.	x
Nye Kunstgræsbaner (små)		2	10 mio.kr.	x
<u>Stier, forbindelser og byrum</u>				
Aktivitetssti			20-30 mio.kr.	x
Centralt strøg			20-30 mio.kr.	
Areal mod Englandsparken			5 mio.kr.	
<u>Infrastruktur og parkering</u>				
Nye parkeringspladser idrætspark			5 mio.kr.	

---

**Skønnet udgifter i alt****570-700 mio.kr**

### Indtægter\*\*

Detailhandel	A	Op til ca. 1.200 m2
Etageareal plejeboliger	B	Op til ca. 11.000 m2

---

**Skønnet indtægter i alt****65 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 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 Z

### Udgifter

Funktion	Placering	m2/m/stk	Økonomisk skøn	Etape 1, som indgår i Budget2023
<u>Ildræt</u>				
Nyopførelse af idrætshal (hal 3)		2.500	70-90 mio.kr.	
Svømmehal		2.000	180-200 mio.kr.	
Tennishal		1.500	40-60 mio.kr.	x
Renovering haller (de to nordlige)			10 mio.kr.	x
Omlægning af tennisbaner (D)			10 mio.kr.	x
Nyt stadion inkl. velkomstcenter (B)			200-250 mio.kr.	
Nye kunstgræsbaner (11-mands)		2	20 mio.kr.	x
Nye Kunstgræsbaner (små)		2	10 mio.kr.	x
<u>Stier, forbindelser og byrum</u>				
Aktivitetssti			20-30 mio.kr.	x
Centralt strøg (inkl. C)			20-30 mio.kr.	
Forplads stadion			20-30 mio.kr.	
"Bevægelsespark" (gl. stadion) (ex kunst)			30-40 mio.kr.	
<u>Infrastruktur og parkering</u>				
Nye parkeringspladser idrætspark			5 mio.kr.	

---

**Skønnet udgifter i alt****635-785 mio.kr**

### Indtægter\*\*

Detailhandel	op til ca. 1.200 m2
Etagereale plejeboliger	op til ca. 11.000 m2

---

**Skønnet indtægter i alt****65 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 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.