

9. Valg af tilbudsgiver på lån til multiarena (2008-26467)

Borgerrepræsentationen skal beslutte at yde et 30-årigt rente- og afdragsfrit lån på 200 mio. kr. til et af Anschutz Entertainment Group, Inc. (AEG) stiftet dansk aktieselskab på vilkår, at selskabet forpligtes til at opføre en multiarena i København og til at afholde 40 sports- og kulturarrangementer pr. år, indtil lånet er indfriet.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller over for henholdsvis Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget, at det anbefales Borgerrepræsentationen,

1. at Københavns Kommune i 2009 eller senere tildeler et 30-årigt rente- og afdragsfrit lån på 200 mio. kr. til et af AEG stiftet dansk aktieselskab på vilkår, at selskabet opfører en arena i Ørestad Syd og afholder 40 årlige sports- og kulturarrangementer – lånet tilbagebetales efterfølgende over 20 år.

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget, at det anbefales Borgerrepræsentationen,

2. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til at underskrive låneaftale, der vil gælde for lånet, samt øvrige nødvendige dokumenter i naturlig tilknytning hertil,
3. at der gives en tillægsbevilling på 200 mio. kr. (2009 p/l) i 2009 på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.25.5. Andre langfristede udlån og tilgodehavender. Såfremt lånet først ønskes udbetalt i 2010 eller senere vil bevillingen blive medtaget i den tidlige overførselssag mellem 2009 og 2010 og efterfølgende år,
4. at der anvises kassemæssig dækning for i alt 175,3 mio. kr. på funktion 8.22.05.5, kassen, hvilket svarer til allerede reserverede midler i kassen fra udbytte og salg af aktier i Bella Center A/S samt indtægter fra økonomiske servitutter på Bella Center A/S' ejendom,
5. at der anvises dækning af restbeløbet på 24,7 mio. kr. ved mellemfinansiering på kassen, funktion 8.22.05.5,
6. at fremtidige indtægter op til 24,7 mio. kr. fra økonomiske servitutter på Bella Center A/S's ejendom tilfalder kassen 8.22.05.5, og således at indtægter herudover tilfalder Salg af rettigheder m.v., funktion 0.22.05.3, og
7. at der til dækning af udgifter til ekstern rådgiverbistand (advokat, revisor, tekniker m.v.) gives en (stjernemarkeret) tillægsbevilling på 0,5 mio. kr. (2009 p/l) i 2009 til Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder m.v., funktion 0.22.05.3, med kassemæssig dækning på Økonomiudvalgets bevilling, Fælles anlægspulje, funktion 6.45.51.3, pulje for uforudsete anlægsudgifter. **Fejl!**
Ukendt betegnelse for dokumentegnskab.

Problemstilling

En multiarena vil gennem større kultur- og idrætsbegivenheder styrke hovedstaden som en international metropol og være et centralt sports- og kultursted i forhold til såvel københavnere som turister. Ønsket er en ny ramme om exceptionelle sports- og kulturoplevelser med god akustik, godt udsyn, nærhed og intensitet i højsædet. Med andre ord en ny type arena skabt til kulturelle oplevelser, og som tillige kan give København værtskaber for EM og VM i de store indendørs sportsgrene.

På baggrund af BRs beslutning 3. april 2008 (BR 158/08) har Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen i samarbejde med Horten advokataktieselskab gennemført et EU-udbud af et kommunalt lån på op til 200 mio. kr. med rente- og afdragsfrihed i max. 30 år med henblik på at fremme realiseringen af en multiarena i København. Kommunen har ved fristens udløb den 19. december 2008 modtaget tilbud fra hhv. Copenhagen Multiarena A/S (CMAS) og AEG, Inc. (AEG).

Løsning

CMAS tilbyder en arena med 40.000 siddepladser med et areal på 134.442 etagem², mens AEG tilbyder en arena med 15.000 siddepladser med et areal på 58.000 etagem². Begge arenaer skal placeres i Ørestad Syd, jfr. hhv. bilag 1 og 2.

Forvaltningernes samlede vurdering af tilbud fra CMAS, jfr. bilag 3.

CMAS har anført at tilbyde 52 øremærkede arrangementsdage pr. år mod et lån på 200 mio. kr. med rente- og afdragsfrihed i 15 år.

Det bør efter forvaltningernes opfattelse indgå i vurderingen af det tilbudte antal arrangementsdage, at mere end en fjerdedel af de tilbudte arrangementer udgøres af ”små-arrangementer”, som kun forudsætter brug af arenaen i særdeles begrænset omfang, og som derfor vurderes ikke fuldt ud at kunne medtages som arrangementsdage i udbudsvilkårenes forstand. Kravet om variation i relation til sportsarrangementer kan højst anses for opfyldt i mindre grad pga. den potentielt meget høje andel af fodboldarrangementer (mere end en fjerdedel af de anførte 52 arrangementer). Disse forhold skal inddrages ved tilbudsvurderingen bl.a. for at undgå konkurrenceforvriddning i relation til de fastsatte udbudsvilkår.

De anførte 52 arrangementsdage fører til et beregnet tal på 49 tkr. som mistet renteindtægt pr. øremærket arrangementsdag, men det er forvaltningernes opfattelse, at dette tal ikke kan lægges til grund ved den samlede tilbudsvurdering, og at tallet - selv uden en præcis reduktionsopgørelse - må anses for betydeligt højere under hensyn til de nævnte forhold vedrørende småarrangementer og manglende variation.

I øvrigt forventes fordelingen mellem sport og kultur at sikre en hensigtsmæssig indretning og drift af arenaen.

I forhold til leveringssikkerhed, trafikinfrastruktur og funktionalitet – med særlig vægt på førstnævnte – vurderes CMAS at tilbyde en leveringssikkerhed, som er lav, idet det anses for usikkert, hvorvidt CMAS vil kunne tilvejebringe finansiering, efterfølgende plangrundlag for arenaen samt realisere det opstillede driftsbudget. I relation til trafikinfrastruktur, herunder kollektiv trafik,

må der forventes foretaget en ikke ubetydelig bearbejdning af projektet. Isoleret set forventes arenaen at få en god funktionalitet.

Endvidere bemærkes vedrørende CMASs tidsplan med idriftsætning den 1. maj 2013 (2 mdr. før frist), at denne ikke vurderes realistisk, idet arenaen ikke kan forventes idriftsat andet end højst marginalt tidligere end 1. juli 2013. Endelig vurderes det, at den tilbudte arena i forhold til udformning og placering tillige vil kræve en betydelig arkitektonisk bearbejdning.

Forvaltningernes samlede vurdering af tilbud fra AEG, jfr. bilag 4.

AEGs tilbud om 40 øremærkede arrangementsdage pr. år mod et lån på 200 mio. kr. med rente- og afdragsfrihed i 30 år medfører en mistet renteindtægt for kommunen på 110 tkr. pr. øremærket arrangementsdag. Såvel fordelingen mellem sport og kultur som bredden og variationen indenfor hver kategori vurderes at sikre en hensigtsmæssig indretning og drift af multiarenaen.

I forhold til leveringssikkerhed, trafikinfrastruktur og funktionalitet - med særlig vægt på førstnævnte - vurderes AEG at tilbyde en så høj leveringssikkerhed, at projektet kan forventes realiseret, idet det kan forventes, at AEG vil kunne tilvejebringe finansiering samt opnå rådighed over grund og efterfølgende plangrundlag for arenaen. Det vurderes, at arenaen placeres optimalt i forhold til kollektive trafikforbindelser og parkering, og at arenaen vil opnå en god funktionalitet.

Endelig gælder, at AEGs tidsplan med idriftsætning den 1. juli 2013 vurderes som realistisk, og at arenaen vil blive et vartegn ud fra kvaliteten i samspillet med bydelen Ørestad Syd, som vil være bemærkelsesværdigt også ved luftbårne TV-transmissioner og indflyvning.

Valg af det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Bedømmelsen foretages på grundlag af de i udbudsmaterialet beskrevne tildelingskriterier, jfr. også hhv. bilag 3 og 4:

I forhold til tildelingskriterierne lånebeløb/periode og øremærkede arrangementer, udtrykt som kommunens mistede renteindtægt pr. øremærket arrangementsdag er CMAS's tilbud bedst med 49 tkr. mod 110 tkr. i AEGs tilbud, idet det dog er forvaltningernes opfattelse, at tallet for CMAS's tilbud må anses for betydeligt højere end de anførte 49 tkr. under hensyn til de nævnte forhold vedr. småarrangementer og manglende variation.

I relation til kriterierne leveringssikkerhed, trafikinfrastruktur og funktionalitet – med særlig vægt på førstnævnte – vurderes CMAS at tilbyde en leveringssikkerhed, som er lav, idet det anses for meget usikkert, hvorvidt CMAS bl.a. vil kunne tilvejebringe finansiering, efterfølgende plangrundlag for arenaen samt realisere det opstillede driftsbudget. AEG vurderes at tilbyde en så høj leveringssikkerhed, at projektet kan forventes realiseret, idet det kan forventes, at AEG vil kunne tilvejebringe finansiering samt opnå rådighed over grund og efterfølgende plangrundlag for arenaen. Med hensyn til kollektive trafikforbindelser og trafikinfrastruktur må CMAS's projekt forventes at skulle undergives en betydelig bearbejdning, mens den af AEG tilbudte arena vurderes placeret optimalt i forhold til kollektive trafikforbindelser og parkering. Begge arenaer vurderes at ville opnå god funktionalitet. AEGs tilbud vurderes dermed at være klart bedst i forhold til disse kriterier.

Forvaltningernes vurdering af de to tilbud mod hinanden med lige vægt på de ovennævnte to grupper af kriterier falder ud til AEGs fordel, idet differencen i mistet renteindtægt pr. øremærket

arrangementsdag i CMAS's favør (selv, hvis de 49 tkr. lægges til grund) ikke vurderes at kunne opveje, at især CMAS leveringssikkerhed er lav, mens AEG leveringssikkerhed er så høj, at projektet kan forventes realiseret.

Også i forhold til kriterierne idriftsætningstidspunkt og arkitektur, som ville være blevet udslagsgivende, såfremt de to tilbud i forhold til ovennævnte kriterier var blevet vurderet som ligestillede, vurderes AEGs tilbud som bedst under hensyn til, at ingen af de to arenaer vurderes at kunne idriftsættes før 1. juli 2013, mens der - trods umiddelbar høj arkitektonisk kvalitet i begge tilbud - vurderes at være behov for betydelig bearbejdning af CMAS's projekt, især i forhold til det omgivende byrum.

Forvaltningerne vurderer på denne baggrund, at tilbuddet fra AEG er det økonomisk mest fordelagtige, og indstiller, at kommunen tildeler et af AEG stiftet dansk aktieselskab et 30-årigt rente- og afdragsfrit lån på 200 mio. kr., bl.a. på vilkår at selskabet opfører en arena i Ørestad Syd og afholder 40 årlige sports- og kulturarrangementer, indtil lånet er tilbagebetalt.

De to fortrolige tilbud ligger til gennemsyn i Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling.

Økonomi

BR gav i mødet den 3. april 2008 (BR 158/08) som lån til realisering af en multiarena en tillægsbevilling på 200 mio. kr. i 2008 på ØUs bevilling, Finansposter, funktion 8.32.25.5, Andre langfristede udlån og tilgodehavender, som nu er bortfaldet. Det foreslås, at bevillingen gives på ny i 2009, og at bevillingen, såfremt lånet først ønskes udbetalt i 2010 eller senere, medtages i den tidlige overførselssag mellem 2009 og 2010 og efterfølgende år. Da kassen fortsat har plads til afgivelse af lånet, anvises kassemæssig dækning for i alt 175,3 mio. kr. på funktion 8.22.05.5, kassen, svarende til allerede reserverede midler i kassen fra udbytte og salg af aktier i Bella Center A/S samt indtægter fra økonomiske servitutter på selskabets ejendom i efteråret 2008. Kassemæssig dækning for restbeløbet 24,7 mio. kr. sker ved mellemfinansiering på kassen, funktion 8.22.05.5, idet fremtidige indtægter op til 24,7 mio. kr. fra økonomiske servitutter på Bella Center A/S's ejendom tilfalder kassen 8.22.05.5, mens indtægter herudover tilfalder Salg af rettigheder m.v., funktion 0.22.05.3. Endelig indstilles det, at der til dækning af udgifter til eksternt rådgiverbistand gives en (stjernemarkeret) tillægsbevilling på 0,5 mio. kr. (2009 p/1) i 2009 til Økonomiudvalgets bevilling, Salg af rettigheder m.v., funktion 0.22.05.3, med kassemæssig dækning på Økonomiudvalgets bevilling, Fælles anlægspulje, funktion 6.45.51.3, pulje for uforudsete anlægsudgifter.

Videre proces

AEG skal senest den 15. juni 2009 fremlægge en endelig finansieringsplan med bindende finansieringstilsagn, hvorefter låneaftale indgås med det af AEG stiftede dansk aktieselskab, og kommunens lån vil herefter kunne udbetales mod garantistillelse fra et af kommunen anerkendt pengeinstitut, eller når arenaen er opført og klar til idriftsætning.

En videre bearbejdning af projektet vil ske i forbindelse med udarbejdelse af tillæg til lokal- og kommuneplan.

Claus Juhl

Carsten Haurum

bilag

[Bilag 1. Illustrationer vedr. tilbud fra CMAS](#)

[Bilag 2. Illustrationer vedr. tilbud fra AEG](#)

[Bilag 3. Vurdering af CMAS's tilbud \(FORTROLIGT\)](#)

[Bilag 4. Vurdering af AEG's tilbud \(FORTROLIGT\)](#)

