

4. Multiarena i København (2010-20500)

Multiarena i København

Borgerrepræsentationen (BR) skal beslutte at aflyse det igangværende udbud af lån på 200 mio. kr. og samtidig bemyndige forvaltningerne til at arbejde videre med en ny model, hvor kommunen bliver medejer af en multiarena via et ejendomsselskab. Endvidere skal det besluttes fortsat at reservere i alt 200 mio. kr. til projektet.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller til hhv. Kultur- og Fritidsudvalget (KFU) og Økonomiudvalget (ØU), at det anbefales, at BR godkender,

1. at igangværende udbud af lån på op til 200 mio. kr. til multiarena aflyses,
2. at ØKF - i samarbejde med KFF - bemyndiges til at arbejde videre med en model, hvor kommunen i samarbejde med eksterne parter stifter og tegner aktiekapital i et selskab, som skal forestå opførelsen af en multiarena i Ørestad Syd, idet driften udbydes til en ekstern operatør,
3. at der til kommunens indskud af kapital på i alt 200 mio. kr. i et ejendomsselskab reserveres 200 mio. kr. fra den overførte bevilling i 2010 til det udbudte lån til multiarena, jfr. økonomiafsnittet.

Problemstilling

Den 12. marts 2009 besluttede BR at tildele et lån på 200 mio. kr. til Anschutz Entertainment Group, Inc. (AEG) som modydelse for, at selskabet skulle opføre en multiarena og afvikle et antal årlige kultur- og sportsarrangementer. Dog var det en forudsætning, at AEG inden en fastsat frist skulle fremlægge endelig finansieringsplan med bindende finansieringstilsagn, jf. **bilag 1-2**. Trods forlængelse af fristen har det ikke været muligt for AEG at sikre fornøden finansiering, og kommunen har ikke kunnet indgå låneaftale med AEG. Det anbefales derfor, at udbuddet aflyses.

Det er fortsat ØKF og KFFs (herefter forvaltningerne) opfattelse, at en multiarena må forventes at have positiv effekt i forhold til Københavns muligheder for at tiltrække turister, internationale begivenheder og nye virksomheder og dermed være fremmende for vækst og beskæftigelse. En multiarena vil tillige bidrage til at styrke Kommunens vision og mål for hovedstaden (Metropol for mennesker – Vision og mål for Københavns Byliv 2015) som international metropol med mere byliv for alle - med et varieret udbud af aktiviteter året rundt.

Forvaltningerne ønsker derfor bemyndigelse til at arbejde videre med en alternativ model, som skal sikre hovedstaden en ny ramme for exceptionelle sports- og kulturbegivenheder i form af en multiarena.

Løsning

Forvaltningerne har indledt drøftelser med Udviklingselskabet By & Havn I/S (B&H) og Realdania

Fonden (Realdania) om en ”multiarena-model”, hvorefter B&H, Realdania og kommunen sammen - som aktie- eller partnerselskab - stifter et ejendomsselskab, der skal opføre en multiarena (Arenaselskabet). Kommunens deltagelse i Arenaselskabet har hjemmel i Erhvervsfremmeloven og kommunalfuldmagten. Arenaselskabet bortforpagter efterfølgende arenaen til en operatør (Operatør A/S).

Arenaselskabet forventes, når yderligere forundersøgelser af blandt andet anlægsøkonomi, organisationsform og udbud mv. er afsluttet, etableret via B&H’s apportindskud af et grundareal i Ørestad Syd til en anslået værdi af ca. 300 mio. kr., mens kommunen og Realdania tilsammen bidrager med 400-500 mio. kr. som kontantindskud.

Med et anlægsbudget på 1 mia. kr. forudsættes restfinansiering på op til 600 mio. kr. tilvejebragt via fremmedfinansiering, fx optagelse af fast forrentet 30-årigt lån på det internationale lånemarked, evt. depositum fra Operatør A/S og/eller finansiering fra anden side (investorer, entreprenør, fonde m.v.), jfr. nedenfor.

Tabel 1: Oversigt over aktiver og passiver i Arenaselskabet:

Aktiver	Passiver
Grundareal, ca. 300 mio. kr. Arenabygning, 1 mia. kr.	Egenkapital, 700-800 mio. kr. Fremmedkapital, 500-600 mio. kr.*
1,3 mia. kr.	1,3 mia. kr.

*) Lånoptagelse henregnes til kommunens låntagning i overensstemmelse med ejerandel, jfr. økonomiafsnit.

Forvaltningerne er af den umiddelbare opfattelse, at forpagtningsafgiften vil kunne forrente lånekapitalen, men dette skal undersøges nærmere. Det forudsættes, at Arenaselskabet – på baggrund af en forudgående udbudsproces, hvor også tidligere tilbudsgivere i forhold til låneudbuddet kan byde – indgår en forpagtningsaftale med Operatør A/S, som samtidig forpligter sig til at bistå Arenaselskabet i relation til fastlæggelsen af arenaens udformning, funktioner m.v. Herefter udbydes bygge- og anlægsopgaven, som er forbundet med opførelsen af arenaen i en (total)entreprise med behørig garantistillelse fra entreprenøren.

Det er afgørende for Arenaselskabet, at der indgås en bindende forpagtningsaftale med en operatør, før et evt. udbud af anlægsopgaven iværksættes, dels fordi operatøren skal bistå med viden og input i forhold til arenaens udformning m.v., således at udformningen understøtter operatørens senere drift, dels fordi Arenaselskabet derved sikres sin indtægt i form af forpagtningsafgift på et så tidligt tidspunkt som muligt og sikkerhed for, at der rent faktisk er en operatør til arenaen. Endvidere fastlåses renten for perioden ved brug af finansielle instrumenter (SWAP).

Ved den påtænkte adskillelse af ejerskab og drift er det forvaltningernes opfattelse, at kommunens økonomiske risiko forbundet med projektet minimeres mest muligt. I relation til udbuddet af driften bemærkes, at der skal stilles vilkår om, at operatøren stiller en vis sikkerhed for betaling af forpagtningsafgiften, herunder evt. depositum.

Sport Event Denmark har tidligere (sideløbende med kommunens udbud af lån på op til 200 mio. kr.) udbudt støtte på 5 mio. kr. p.a. i 10 år for dispositionsret over en multifunktionel sportsarena, mens Region Hovedstaden har udbudt støtte på 5 mio. kr. p.a. i 5 år til internationale sports- og

kulturbegivenheder i en multiarena i Region Hovedstaden, i en afstand på maksimalt 25 km. fra Rådhuspladsen i København. AEG har vundet disse udbud, jfr. bilag 1.

I forbindelse med udbud af driften af arenaen vil der forudgående blive taget kontakt til Sport Event Denmark og Region Hovedstaden med henblik på at afdække, hvorvidt parterne kunne have interesse i at indgå i et (nyt) fælles udbud med Arenaselskabet.

Økonomi

BR gav i mødet den 12. marts 2009 (BR 2008-151963) som lån til realisering af en multiarena en tillægsbevilling på 200 mio. kr. i 2009 på Økonomiudvalgets bevilling, Finansposter, funktion 8.32.25.5. Andre langfristede udlån og tilgodehavender. Bevillingen blev overført til 2010 i den tidligere overførselssag (BR 2009-126478).

Ovennævnte 200 mio. kr. foreslås fortsat reserveret til kommunens indskud af aktiekapital i et ejendomsselskab, som skal forestå opførelsen af en multiarena, Arenaselskabet.

Endvidere reserveres 200 mio. kr. af kommunens låneramme til selskabets låntagning. Reservationen udgør kommunens forholdsmæssige andel af Arenaselskabets låntagning ($1/3 * 600$ mio. kr.=) 200 mio. kr. Reservationen foretages i takt med Arenaselskabets låntagning.

Videre proces

Såfremt BR godkender denne indstilling, vil forvaltningerne arbejde videre med den oven for beskrevne model/løsning. Forvaltningerne forventer i givet fald senere at indstille, at der i samarbejde med B&H og Realdania stiftes det ovenfor nævnte selskab, Arenaselskabet – i første omgang med en aktiekapital på ca. 20 mio. kr., idet kommunen, B&H og Realdania hver indskyder 1/3 heraf.

Aktiekapitalen skal udgøre det beløb, som skønnes nødvendigt til at dække udgifter til forundersøgelser, herunder til at iværksætte udbuddet af driften med henblik på at finde en operatør til multiarenaen og udbud af bygge- og anlægsopgaven.

Når en operatør er fundet, og en bindende forpagtningsaftale er indgået mellem denne og Arenaselskabet, og selskabets udbud af bygge- og anlægsopgaven har bekræftet, at arenaen kan opføres indenfor budgettet, vil forvaltningerne indstille til BR, at resten af den reserverede kapital, ca. 193 mio. kr., indskydes i Arenaselskabet til opførelse af multiarenaen.

BILAG

1. Statusnotat vedr. udbuddet
2. Indstilling om tildeling af lån til etablering af multiarena i København, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 12. marts 2009
3. Forslag til organisations- og procesplan

Claus Juhl

Carsten Haurum

bilag

[1 - Statusnotat](#)

[2 - Beslutningsreferat af 12. marts 2009](#)

[3 - forslag til organisationsdiagram](#)

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 11.03.2010

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 11. marts 2010:

Indstillingen blev godkendt.

Kultur- og Fritidsudvalget anmodede om, at der i forbindelse med en kommende indstilling om stiftelse af et arenaselskab indgår en nærmere risikovurdering.

