

Fremtidig drift af Aabenraa Svømme- og Idrætscenter



DGI-huse og haller, september 2013

Indholdsfortegnelse

Indledning.....	3
Baggrund	5
Ny organisationsmodel.....	7
Bygningsmæssige scenarier.....	9
SønderjyskE og skolerne.....	10
Byggescenarier og de opsatte mål	11
Driftsbudget.....	12
Forudsætninger for driftsbudget for anlægsmodel A:	12
Forudsætninger for driftsbudget for anlægsmodel A+:	13
Noter til driftsbudget for anlægsmodel A+:	13
Forudsætninger for driftsbudget for anlægsscenarie B+:	15
Noter til driftsbudget for anlægsmodel B+:	15
Beskrivelse af udgiftstype.....	17
Anbefalinger	18
Bilag 1: Driftsbudget.....	19
Bilag 2: DGI som en del af driftsselskabet	19

Indledning

I forbindelse med Aabenraa Kommunes beslutning om at udvikle Aabenraa Svømme- og Idrætscenter er DGI-huse og haller blevet bedt om, at lave en analyse i forhold til den fremtidige drift af centret med baggrund i det idéoplæg, der er udarbejdet af Kuben Management.

Analysen er udført i samarbejde med en arbejdsgruppe, som bredt har repræsenteret de interesser, der er om det kommende center.

Arbejdsgruppens opgave har været at komme med en anbefaling i forhold til følgende aspekter:

- Struktur og organisationsmodel for den fremtidige drift.
- Driftsbudget baseret på følgende:
 - Den nuværende drift af centret
 - Inddragelse af udeanlæg
 - Anlægsprogram baseret på at kunne opfylde de mål, der er beskrevet under afsnittet baggrund
- Driftsbudgettet skal udarbejdes for en 3 årig opstartsperiode
- Proces for overgang fra nuværende driftsorganisation til en ny driftsorganisation, herunder inddragelse i den fastlagte byggeproces.

Gennem arbejdet i arbejdsgruppen er der taget beslutning om ikke at inddrage driften af udeanlæg i driftsbudgettet, da der til de med denne drift forbundne udgifter er et tilsvarende tilskud, hvilket ikke vil have betydning for driftsresultatet. Desuden er det valgt kun at udarbejde driftsbudget for et center i fuld drift, hvilket er begrundet i afsnittet, der omhandler driftsøkonomi for centret.

Denne rapport er opbygget således, at den først beskriver baggrunden for analysen, for at give læserne et fælles udgangspunkt for de analyser og anbefalinger, der herefter behandles i rapporten. Herefter et afsnit, hvor en fremtidig organisering præsenteres, efterfulgt af en præsentation af de aktuelle udviklingsscenarier for centret. Dette tilsammen giver det nødvendige udgangspunkt for beskrivelse af driftsøkonomien for et fremtidigt Aabenraa Svømme- og Idrætscenter. Rapporten afsluttes med en sammenskrivning af de anbefalinger, der gives videre til politisk behandling i Aabenraa Kommune.

Arbejdsgruppen har bestået af:

Aabenraa Kommune:

- Bo Riis Duun, Afdelingschef for Kultur, Plan & Fritid /Kultur, Miljø & Erhverv
- John Riisberg, Konsulent for Aabenraa Kommune
- Claus Hansen, Chefjurist Aabenraa Kommune

Aabenraa Svømme- og Idrætscenter:

- Hubert Raeder, formand
- Jesper Mastrup, Inspektør
- Jens R. Jepsen, bestyrelsesmedlem



Repræsentanter for idrætten i Aabenraa Kommune:

- Asbjørn Jakobsen
- Jan Bundgaard

DGI:

- Thomas Sørensen, direktør DGI Sønderjylland
- Simon Roslyng, projektleder DGI-huse og haller
- Per Nedergaard Rasmussen, afdelingsdirektør DGI-huse og haller
- Jakob Sander, DGI-huse og haller

DGI-huse og haller, september 2013

Baggrund

Kuben Management har i foråret 2013 gennem en dialogproces med alle væsentlige interessenter omkring Aabenraa Svømme- og Idrætscenter udarbejdet et idéoplæg for udvidelsen af centret. Idéoplægget tager udgangspunkt i, at centret i dag ikke i tilstrækkelig grad indbyder til ophold og aktiviteter, der ikke er relateret til en specifik holdsport eller svømmeaktivitet. Idéoplægget bygger på tre forbundne workshops, hvor interessenterne har haft mulighed for at komme med deres bud på udviklingen.

*"Overordnet set har denne brugerinddragelsesproces tydeligt vist et ønske om, og en naturlighed i, at angribe projektet med fokus på en helhedsorienteret løsning for hele centret og området omkring, fremfor alene at arbejde med en kommende hal 3. Det gælder en generel udvikling af de såvel fysiske som sociale og driftsmæssige rammer for hele idrætscentret"*¹

Med baggrund i ovenstående konklusion er der i idéoplægget opstillet en vision for det fremtidige center, som udtrykkes således: *"Visionen for udviklingen af Aabenraa Svømme- og Idrætscenter er at skabe et samlingspunkt for liv og begejstring."*² Desuden peges der på tre grundlæggende værdier for det fremtidige center:

LIVET – centrets høje puls og store udbud af sunde aktiviteter fostrer stadigt mere liv og engagement og skaber på den måde en selvforstærkende positiv spiral for livet i centret, som arbejdsplads og som socialt samlingspunkt for byen.

BEGEJSTRING – En fælles og gennemgående begejstring skaber grundlaget for livet og kulturen i idrætscentret. Gennem positivt engagement i idrætten og fællesskabet i centret styrkes sundheden og motivationen for et aktivt liv.

SAMLINGSPUNKTET – Idrætscentret er byens levende samlingssted og er tydeligt i byens identitet. Samlingspunktet er en væsentlig del af Aabenraaborgernes bevidsthed.

Udgangspunktet for arbejdsgruppen i det opsatte kommissorium har med baggrund i ovenstående vision og værdigrundlag været at sikre, at følgende mål efterleves:

- Optimerer betingelserne for SønderjyskE – håndbold
- Skabe de rette og nødvendige faciliteter for skoler og institutioner
- Skabe en attraktiv foreningszone
- Styrke talentarbejdet i samarbejde med Aabenraa Elite
- Tiltrække den selvorganiserede idræt
- Et samlings- og mødested for hele kommunen (Café – Lounge – Kultur)
- Samle ude- og indfaciliteter i en samlet drift
- Kontor til DGI Sønderjylland

I afsnittet, hvor de udvalgte udviklingsscenarier er beskrevet, vil disse hver for sig blive holdt op imod disse mål.

¹ Kuben Management, Ideoplæg, side 25, maj 2013

² Ibid, side 26.

Aabenraa Svømme- og Idrætscenter drives og ejes i dag af en selvejende institution. Den planlagte udvidelse skal opføres og ejes af Aabenraa Kommune. Kommunen står i dag bag driften og ejer de omkringliggende udefaciliteter. Det har således været en primær opgave for arbejdsgruppen at pege på en fremtidig model for ejerskab og drift, som kan leve op til ovenstående vision, værdier og mål. Herunder opstilling af driftsbudgetter for de forskellige udviklingsmuligheder.

Der har gennem foråret 2013 været en dialog mellem DGI og Aabenraa Kommune i forhold til, at DGI skulle indgå i driften af det fremtidige center. Dette vil blive beskrevet i et særskilt bilag til notatet. Da en evt. bygning af kontorfaciliteter til DGI Sønderjylland afhænger af, om DGI bliver inddraget i driften, er konsekvensen af dette også henlagt til bilaget.

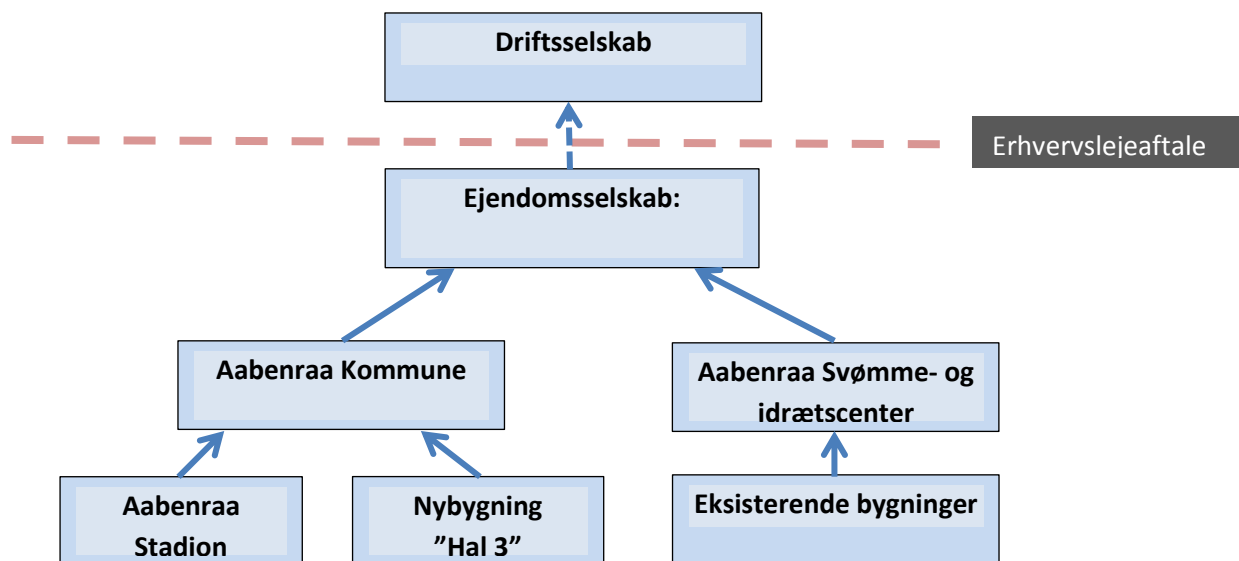
Ny organisationsmodel

Som beskrevet i baggrunden for rapporten skal der findes en ny organisationsmodel for det fremtidige idrætscenter. Arbejdsgruppen foreslår, at der etableres et ejendomsselskab mellem Aabenraa Kommune og den nuværende selvejende institution, Aabenraa Svømme- og Idrætscenter. Det foreslås, at ejendomsselskabet ledes af en bestyrelse på fem personer, hvor tre medlemmer udpeges af Aabenraa Kommune, herunder formanden, og to medlemmer udpeges af Aabenraa Svømme- og idrætscenter.

Driften kan eksempelvis varetages af et driftsselskab, der etableres som en erhvervsdrivende fond. Mellem driftsselskabet og ejendomsselskabet indgås der i så fald en erhvervslejeaftale, hvor faciliteter med mere stilles til rådighed for driftsselskabet imod, at dette har de driftsmæssige forpligtigelser, der er forbundet med centret efter de aftaler, der er bestemt gennem erhvervslejeaftalen. Det nuværende personale i Aabenraa Svømme- og Idrætscenter vil blive virksomhedsoverdraget til det nye driftsselskab.

En sådan erhvervslejeaftale vil sætte den ramme, som idrætscentret skal drives inden for. Her kan eksempelvis nævnes rammer for mulighed for udlicitering, om der skal betales husleje for dele af centret med mere. Det vil være naturligt, at der jævnligt afholdes møder mellem ejendomsselskabet og driftsselskabet for at sikre, at den samlede drift foregår i henhold til aftalegrundlaget.

Nedenstående model beskriver ovenstående. Modellen vil give mulighed for, at der på sigt kan kobles andre faciliteter på ejendomsselskabet, hvis det ønskes. På den måde er modellen fremtidssikret.



I forhold til etablering foreslås det, at der i første omgang nedsættes en overgangsbestyrelse for ejendomsselskabet med bred politisk baggrund og deltagelse af den nuværende bestyrelse for Aabenraa Svømme- og Idrætscenter, som har til opgave, at få udarbejdet de endelige vedtægter med mere for ejendomsselskabet.

For at leve op til konklusionen på inddragelsesprocessen om at arbejde med en helhedsorienteret løsning for centret, indgår der i de fremlagte udviklingsscenarier et forslag om, udover at udvikle centret med en håndboldarena, at tilføre følgende elementer:

- Café og køkken
- Fitnessfaciliteter, herunder mindre bevægelsessale
- Fysioterapi

I forhold til driften af centret giver dette mulighed for at basere denne på to grundlæggende principper: drift som eneoperatør eller drift ved udlicitering.

En eneoperatør model består i, at det er driftsselskabet selv, der står bag driften af ovenstående funktioner. Denne model betyder, at driftsselskabet har mulighed for at fastlægge værdierne for hele centret, eksempelvis hvordan man forholder sig til om udbuddet i caféen skal være baseret på sunde produkter med videre. Desuden giver modellen gode muligheder for at udnytte de personalemæssige synergier i centret, således at en livredder også kan stå i caféen, når der er behov for dette. En sådan model kræver, at eneoperatøren har et bredt udsnit af kompetencer. Der vil således være behov for kompetencer i forhold til at kunne udbyde og udvikle fleksible idræts- og motionstilbud, kompetencer i forhold til cafédrift med mere. Modellen er eksempelvis kendt fra Vejen Idrætscenter, DGI-husene med flere.

I drift med udlicitering indgås der aftaler med eksterne parter i forhold til drift af de forskellige enheder. Det vil være muligt ved indgåelse af kontrakter at tilgodese værdierne i et vist omfang, men da driften er overlagt til andre, vil der være forskellige opfattelser af disse. Fordelen ved en sådan udlejningsmodel er, at man ved, hvordan driften hænger sammen, da aftalen er baseret på en fast lejeindtægt. Der er dermed ikke den samme risiko, som ved drift som eneoperatør, men som budgetterne senere vil vise heller ikke den samme mulighed for indtjening. Desuden er der mange steder dårlige erfaringer med at finde og fastholde de rette forpagtere.

I det senere beskrevne afsnit vedrørende driftsøkonomi er disse to modeller sat overfor hinanden. Det vil selvfølgelig være muligt at kombinere de to modeller, eksempelvis kan det vælges at udlicitere driften af fitness, men selv have driften af café og køkken.

Ved at sammenlægge driften af idrætscentret med driften af Aabenraa Stadion vil der kunne opbygges en række synergieffekter i forhold til at samle de forskellige idrætsudøvere. Der bør derfor i forbindelse med udarbejdelsen af en masterplan for hele området overvejes, hvordan dette bedst kan tilvejebringes.

Bygningsmæssige scenarier

Der er taget udgangspunkt i tre af de scenarier, der er opstillet af Kuben Management. Disse tre scenarier er udvalgt i samarbejde med administrationen i Aabenraa Kommune, som de tre scenarier der politisk forventes at være opbakning til at få nærmere beskrevet.

De tre scenarier, som af Kuben er navngivet: A, A+ og B+ kan kort beskrives som følger:

Model A: I denne model opføres der en helt ny dobbelthal, uden at der gøres noget ved de eksisterende bygninger.

Model A+: I denne model opføres der en ny dobbelthal i forbindelse med de eksisterende bygninger, samtidigt med at disse udvikles med fitness, fysioterapi, café, multisal og evt. kontorfaciliteter til DGI Sønderjylland.

Model B+: Den eksisterende Hal 1 ombygges til en dobbelt hal, samtidigt med at det eksisterende udvikles med fitness, fysioterapi, café, multisal og evt. kontorfaciliteter til DGI Sønderjylland.

Skematisk kan de tre forskellige scenariers tilføjelser til det eksisterende center beskrives på følgende vis:

Facilitet	Model A		Model A+		Model B+	
	Indgår	m ²	Indgår	m ²	Indgår	m ²
Dobelthal med tilskuerpladser og forberedt til tv og koncert – med hæve-/sænkevæg til opdeling i to haller.	✓	2025	✓	2025	✓	1050
Omklædning og toiletter	✓	100	✓	100	✓	100
Depoter	✓	205	✓	205	✓	105
Multirum			✓	200	✓	200
Café- og foyerområde			✓	250	✓	250
Storkøkken			✓	175	✓	175
Mødefaciliteter – Lounge	✓	350	✓	350	✓	350
Velfærdsfaciliteter (kopi/ køkken)			✓	100	✓	100
Fitnessfaciliteter			✓	350	✓	350
Fysioterapi			✓	500	✓	500
Kontor faciliteter til DGI Sønderjylland*			✓	220	✓	220
Total		2680		4475		3400

*Kun aktuelt, hvis DGI involveres i driften

Det præcise antal m² i de forskellige scenarier kendes først, når der foreligger en færdig projektering. Der kan være mulighed for at udnytte mere eller mindre af den eksisterende bygningsmasse, ligesom det kan vise sig nødvendigt eller hensigtsmæssigt at gøre nogle af de forskellige lokaler større eller mindre. Der kan i det endelige projekt også vise sig muligheder for at optimere de eksisterende m², således at driftsomkostningerne på disse vil kunne nedbringes.

Den væsentligste forskel på A+ og B+ modellerne er, at der i B+ tilføres én ekstra hal, mens der i A+ tilføres to ekstra haller. Da B+ ikke økonomisk er væsentligt billigere end A+, anbefaler arbejdsgruppen, at der arbejdes efter en A+ løsning.

En sådan løsning vil ikke kunne løftes for den afsatte byggesum på 45 mio. kr., hvilket betyder, at der skal findes en ekstra finansiering, hvis der skal arbejdes efter denne løsning. Det vil dermed være nødvendigt at overveje om, der kan findes besparelser i modellen, som stadigvæk vil kunne tilgodese de opsatte mål.

Arbejdsgruppen kan påpege følgende muligheder:

1. Dobbeltballen indrettes med flere fleksible vægge, så den i højere grad kan opdeles til flere formål, herved kan multirummet eventuelt skæres væk eller reduceres.
2. Café og foyerområde kan sammentænkes med loungefacilitet, således at der samlet kan spares et antal kvadratmeter.
3. Velfærdsfaciliteter indrettes i de nuværende faciliteter.
4. Kvadratmeter til fysioterapi skæres væk og erstattes af 30 m² til behandlerrum. Ved en eneoperatør model, vil de øvrige lokaler kunne bruges til dette formål.

Ovenstående vil kunne betyde en besparelse på ca. 800 m² i forhold til det samlede byggeri.

I forhold til det videre arbejde med udviklingen af centret er det centralt, at der i forbindelse med en konkretisering af planerne udarbejdes en fremtidig masterplan for centret, hvor de eksisterende faciliteter sammentænkes med det nye, og hvor fremtidige udviklingsmuligheder tænkes ind.

SønderjyskE og skolerne

Dialogen med SønderjyskE og skoleområdet i Aabenraa Kommune har vist, at de ved valg af alle tre modeller vil få opfyldt deres behov for faciliteter. Det er dog klart at model A og A+, hvor der tilføres to ekstra haller i højere grad vil kunne løfte efterspørgselen på faciliteter, end model B+. Model A+ og B+ vil derudover tilføje en række yderligere muligheder for begge parter.

Ved en udbygning med fitnessfaciliteter vil skolerne få en mulighed for at introducere deres elever til en række idræts- og motionsaktiviteter, som har stor tiltrækning hos de unge. Muligheden for at dele eleverne op i flere forskellige grupper og aktiviteter vil yderligere blive tilgodeset ved en mere fleksibel indretning af dobbeltballen.

For skolerne er det derudover vigtigt, at der tænkes i den indbyrdes placering mellem de forskellige faciliteter, så det er muligt at overskue undervisning, der foregår i flere rum samtidigt.

Køkken- og caféfaciliteter vil give mulighed for, at der i forbindelse med kampe og stævner i hallen bliver en let og naturlig adgang til ophold og kost, således at der ikke skal entres med udefrakommende leverandører.

I forhold til afholdelse af ligakampe vil der skulle laves en særskilt aftale med SønderjyskE i forhold til sponsorering og salg. En sådan aftale vil være uafhængig af den valgte driftsform.

Byggescenarier og de opsatte mål

I nedenstående tabel er de opsatte mål sat overfor de tre udviklingsscenarier.

Mål	Model A	Model A +	Model B +
Optimerer betingelserne for SønderjyskE – håndbold	Muligt	Muligt	Muligt – men mindre halkapacitet end A og A+
Skabe de rette og nødvendige faciliteter for skoler og institutioner	Muligt – men ikke adgang til fitness	Muligt	Muligt – men mindre halkapacitet end A og A+
Skabe en attraktiv foreningszone	Ikke optimalt, da der ikke skabes et mere attraktivt miljø	Muligt	Muligt
Styrke talentarbejdet i samarbejde med Aabenraa Elite	Samme betingelser som i dag	Tilførslen af fitness vil give bedre muligheder, samtidig vil et nyt miljø med café også være attraktivt for denne gruppe	Tilførslen af fitness vil give bedre muligheder, samtidig vil et nyt miljø med café også være attraktivt for denne gruppe
Tiltrække den selvorganiserede idræt	Ikke nogen større effekt	Muligt ved indretning af fitness og udbydelse af fleksible idræts- og motionstilbud	Muligt ved indretning af fitness og udbydelse af fleksible idræts- og motionstilbud
Et samlings- og mødested for hele kommunen (Café – Lounge – Kultur)	Begrænset – der tilføres kun Lounge- faciliteter	Optimale muligheder	Gode muligheder, men da der er tale om en ombygning vil det ikke kunne tænkes ind fuldstændigt.
Samle ude- og indefaciliteter i en samlet drift	Muligt	Muligt	Muligt
Kontor til DGI Sønderjylland		Kun muligt ved en involvering af DGI i driften.	Kun muligt ved en involvering af DGI i driften.

Som det fremgår af tabellen, vil især model A+ give mulighed for at opfylde de opsatte mål.

Driftsbudget

Det udarbejdede driftsbudget fremgår af bilag 1 til rapporten. Til hvert af de tre scenarier er der en række noter, som fremgår af nedenstående tabeller. Det anbefales, at bilaget og noterne læses samtidigt.

For hver af de tre modeller er der opsat et budget, hvor centret drives ved udlicitering og ved en eneoperatør model. Ved eneoperatør er det væsentligt at påpege, at det udarbejdede budget er baseret på fuld drift, hvilket erfaringsvis først opnås efter to års drift. Budget for år ét og to er udeladt, da den manglende indtjening i disse år vil blive opvejet af tilsvarende mindre udgifter.

For alle tre modeller skal det forudses, at etablering af driften vil have en række engangsomkostninger såsom indkøb af infrastruktur med mere. Disse udgifter vil erfaringsvis ligge mellem 500.000 og 1.000.000 kr. alt efter det valgte scenarie.

Som det fremgår af tallene for den nuværende drift, så modtager centret i dag et særligt driftstilskud på knap 900.000 kr. Dette tilskud er ikke indregnet i de tre budgetter. Beløbet vil kunne dække det ekstra tilskud, som skal tilgå centret på baggrund af de flere foreningstimer.

Det vil således ikke i model A+ være nødvendigt at tilføre centret øvrige driftsmidler. Model B+ vil betyde at driftstilskuddet skal forhøjes med 200.000, mens model A vil betyde et væsentligt højere driftstilskud på omkring 600.000 kr. om året.

Beløbene som er indregnet vedrørende drift, energi, vedligehold med mere af de tilførte m², samt omkostninger til drift af fitness og café, er baseret på DGI-huse og hallers erfaringer fra andre faciliteter, heriblandt især Vejen Idrætscenter.

Forudsætninger for driftsbudget for anlægsmodel A:

Det forudsættes at den nye dobbelthal kan lejes ud til foreningerne med lokaletilskud 2000 timer årligt (1000 timer/hal). Derudover er det forudsat, at den nye hal kan lejes ud til skoler og institutioner 1800 timer årligt til samme pris som den nuværende hal 2. Der er taget udgangspunkt i tilskudsaftalen for 2013, hvad angår lokaletilskud og leje for foreninger.

Noter til driftsbudget for anlægsmodel A:

1. For 2012 er der "Modtaget tilskud fra Sydbank" under svømmehalsomkostninger i regnskabet, her lagt til "Andre indtægter" fremfor trukket fra omkostningerne.
2. Der er taget udgangspunkt i den nuværende aftale om tilskudstimer (3255 haltimer) tillagt 1000 timer pr. hal, samt de 610 timer i sal og kælder, som også indgår i den nuværende aftale.
3. Kommunalt tilskud i 2012 til renovering og udskiftning af gulv.
4. 2012-tal: 3255 haltimer á 56 kr. og 610 kældertimer á 34 kr. (2012-takster). Fremadrettede budgettal er baseret på 2013-takster. Den øvrige indtægt fra "Foreningers egenbetaling" i 2012-regnskabet er placeret under "Lokaleleje i øvrigt".

5. Fremadrettet beregnet som 920 timer á 356 kr. og 2700 timer á 178 kr.
6. Baseret på 2012-indtægt fra "Foreningers egenbetaling" samt "Halleje i øvrigt" for både Idrætshaller og Træningslokaler, fratrukket "Foreningers egenbetaling for tilskudstimer". Se note 4. Der vil forventeligt være et fald i foreningstimer uden tilskud, hvis man øger antallet af tilskudsberettigede timer med 2000 timer pr. år.
7. For 2012 er indtægten fra "udlejning af cafeteria lokale" lagt til "lokaleleje i øvrigt" under "Kultur & Events", således at Caféindtægter er adskilt fra lokalelejeindtægter.
8. Cafeteria indtægter for 2012 er lig indtægter fra automatsalg.
9. 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 2680 m² á 100 kr./ m². I dette beløb er der taget højde for, at der er et efterslæb på vedligeholdelse af de eksisterende bygninger.
10. 2012-niveau + 2680 m² á 100kr/ m²
11. 2012-niveau + 2680 m² á 40kr/ m²
12. 2012-niveau + 2680 m² á 10kr/m²
13. 2012-niveau + 150.000 kr. til ekstra omkostning i forbindelse med tilførte m²

Forudsætninger for driftsbudget for anlægsmodel A+:

Som anlægsmodel A, samt udlejning af multisal i 1000 timer årligt til foreninger med lokaletilskud.

Desuden er der i dette scenarie mulighed for cafédrift, fitness samt fysioterapi. Der er forskel imellem, hvorvidt og hvordan disse elementer påvirker budgettet for de 2 driftsscenarier. Disse forskelle fremgår af noterne.

Noter til driftsbudget for anlægsmodel A+:

1. Med udgangspunkt i landsdækkende undersøgelser og DGI-huse og hallers erfaringer forventes fitnessmarkedet i Aabenraa at udgøre ca. 20 % af befolkningen på 15.750 prs. Heraf forventes et fuldt udbygget og veldrevet fitnesscenter i tilknytning til et etableret idrætscenter med svømmehal at kunne opnå en markedsandel på omkring 25 %. Vi ved fra andre centre at medlemmerne i gennemsnit er medlem 10 ud af årets 12 måneder. Vi regner med en medlemspris på 200 kr. pr. måned.
2. Beregnet som markedsleje for 350m² på 650 kr./m²/år+100 kr./m²/år til dækning af energi og 100 kr./m²/år til fællesomkostninger. Markedslejen er her baseret på en umiddelbar estimering foretaget af seniorrådgiver ved DTZ, Anders Holm. Estimatet er baseret på DTZ's kendskab til erhvervsejendomsmarkedet i Aabenraa. En endelig fastsættelse af lejeniveauet bør ske på

baggrund af indhentning af en række referencer.

3. Vil ikke være aktuelt med udlejning til fysioterapi i "Drift med eneoperatør", da det vil stride imod tanken om eneoperatør. Om de 500m² skal bygges som bevægelsessale eller spares væk, hvis man vælger drift med eneoperatør, vil være et spørgsmål om finansieringsmulighederne, men i dette driftsbudget medregnes ikke driftsomkostninger af de 500m² under "Drift med eneoperatør".

Beregnet som markedsleje for 500m² på 650 kr./m²/år+100 kr./m²/år til dækning af energi og 100 kr./m²/år til fællesomkostninger. Se i øvrigt note 2.

4. Der er taget udgangspunkt i den nuværende aftale om tilskudstimer (3255 haltimer) tillagt 1000 timer pr. hal, samt de 610 sal/kældertimer som også indgår i den nuværende aftale, samt 1000 timers ekstra udlejning af multisal til samme takst som kældertimer.
5. 2012-tal: 3255 haltimer á 56 kr. og 610 kældertimer á 34 kr. (2012-takster). Fremadrettede budgettal er baseret på 2013-takster (hhv. 57 kr. og 35 kr.). Den øvrige indtægt fra "Foreningers egenbetaling" i 2012-regnskabet er placeret under "Lokaleleje i øvrigt".
6. Fremadrettet beregnet som 920 timer á 356 kr. og 2700 timer á 178 kr.
7. Cafeteriaindtægter for 2012 er lig indtægter fra automatsalg.

Varesalg under "Drift med eneoperatør" er DGI-huse og hallers estimat på, hvilken omsætning der er nødvendig for at kunne opretholde et serviceniveau og nogle åbningstider som passer til et moderne og levende idrætscenter. Estimaterne skønnes realistisk ud fra DGI-huse og hallers kendskab til cafédriften i sammenlignelige anlæg i Danmark.

8. Beregnet som 8 % af den forventede omsætning. Inkl. bidrag til energi og fællesomkostninger.
9. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 4455m² á 100 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 3955m² á 100 kr./m².

I ovenstående beløb er der taget højde for, at der er et efterslæb på vedligeholdelse af de eksisterende bygninger.

10. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 4455m² á 100 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 3955m² á 100 kr./m².

11. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 4455m² á 40 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 3955m² á 40 kr./m² + 10 % af omsætning i fitness og café.

12. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 4455m² á 10 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau fratrukket + 3955m² á 10 kr./m².

13. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 150.000 kr. til ekstra omkostning i forbindelse med tilførte m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 150.000 kr. til ekstra omkostning i forbindelse med tilførte m² + 38 % af omsætning i fitness + 30 % af omsætning i café.

Forudsætninger for driftsbudget for anlægsscenarie B+:

Som Scenarie A+, men med 1000 færre haludlejningstimer årligt til foreninger med lokaletilskud.

Der er som i anlægsmodel A+ også i denne anlægsmodel forskel imellem, hvorvidt og hvordan café, fitness, kontorudlejning m.m. påvirker budgettet for de 2 driftsscenarier. Disse forskelle fremgår af noterne.

Noter til driftsbudget for anlægsmodel B+:

1. Med udgangspunkt i landsdækkende undersøgelser og DGI-huse og hallers erfaringer forventes fitnessmarkedet i Aabenraa forventes at udgøre ca. 20 % af befolkningen på 15.750 prs. Heraf forventes et fuldt udbygget og veldrevet fitnesscenter i tilknytning til et etableret idrætscenter med svømmehal at kunne opnå en markedsandel på omkring 25 %. Vi ved fra andre centre at medlemmerne i gennemsnit er medlem 10 ud af årets 12 måneder. Vi regner med en medlemspris på 200 kr. pr. måned.
2. Beregnet som markedsleje for 350m² på 650 kr./m²/år+100 kr./m²/år til dækning af energi og 100 kr./m²/år til fællesomkostninger. Markedslejen er her baseret på en umiddelbar estimering foretaget af seniorrådgiver ved DTZ, Anders Holm. Estimatet er baseret på DTZ's kendskab til erhvervsejendomsmarkedet i Aabenraa. En endelig fastsættelse af lejeniveauet bør ske på baggrund af indhentning af en række referencer.
3. Vil ikke være aktuelt med udlejning til fysioterapi i "Drift med eneoperatør", da det vil stride imod tanken om eneoperatør. Om de 500m² skal bygges som bevægelsessale eller spares væk, hvis man vælger drift med eneoperatør, vil være et spørgsmål om finansieringsmulighederne, men i dette driftsbudget medregnes ikke driftsomkostninger af de 500m² under "Drift med eneoperatør".

Beregnet som markedsleje for 500m² på 650 kr./m²/år+100 kr./m²/år til dækning af energi og 100 kr./m²/år til fællesomkostninger. Se i øvrigt note 2.

4. Der er taget udgangspunkt i den nuværende aftale om tilskudstimer (3255 haltimer) tillagt 1000 timer, samt de 610 sal/kældertimer, som også indgår i den nuværende aftale, samt 1000 timers ekstra udlejning af multisal til samme takst som kældertimer.
5. 2012-tal: 3255 haltimer á 56 kr. og 610 kældertimer á 34 kr. (2012-takster). Fremadrettede budgettal er baseret på 2013-takster (hhv. 57 kr. og 35 kr.). Den øvrige indtægt fra "Foreningers egenbetaling" i 2012-regnskabet er placeret under "Lokaleleje i øvrigt".
6. Fremadrettet beregnet som 920 timer á 356kr og 1800 timer á 178 kr.
7. Cafeteriaindtægter for 2012 er lig indtægter fra automatsalg.

Varesalg under "Drift med eneoperatør" er DGI-Huse og Hallers estimat på, hvilken omsætning der er nødvendig for at kunne opretholde et serviceniveau og nogle åbningstider, som passer til et moderne og levende idrætscenter. Estimatet skønnes realistisk ud fra DGI-huse og hallers kendskab til cafédriften i sammenlignelige anlæg i Danmark.

8. Beregnet som 8 % af den forventede omsætning. Inkl. bidrag til energi og fællesomkostninger.
9. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 3180m² á 100 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 2680m² á 100 kr./m².

I ovenstående beløb er der taget højde for, at der er et efterslæb på vedligeholdelse af de eksisterende bygninger.

10. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 3180m² á 100 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 2680m² á 100 kr./m².

11. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 3180m² á 40 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 2680m² á 40 kr./m² + 10 % af omsætning i fitness og café.

12. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau fratrukket "Kommunalt særligt driftstilskud / tilskud til vedligehold" + 3180m² á 10 kr./m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 2680m² á 10 kr./m².

13. Under "Drift med udlicitering": 2012-niveau + 150.000 kr. til ekstra omkostning i forbindelse med tilførte m².

Under "Drift med eneoperatør": 2012-niveau + 150.000 kr. til ekstra omkostning i forbindelse med tilførte m² + 38 % af omsætning i fitness + 30 % af omsætning i café.

Beskrivelse af udgiftstype

Vareforbrug: Svømning & Sundhed	Tilsætningsmidler + automatsæbe og overtrækssko + badevandsanalyser + tryksager + annoncer og reklame + kassedifferencer (Svømmehal)
Vareforbrug: Sport & Leg	Køb af udstyr (Idrætshaller)
Vareforbrug: Kultur & Events	Omkostninger ved arrangementer (Svømmehal + Idrætshaller)
Vareforbrug: Café & Møder	Nyanskaffelser (Cafeterialokaler)+Vareforbrug i alt (Automater)
Reparationer og vedligehold	Reparationer og vedligehold (Svømmehal)+Reparation og vedligehold (Idrætshaller)+Reparation og vedligeholdelse (Træningslokaler)+Reparation og vedligeholdelse (Automater)+ Energibesparende foranstaltninger (Idrætshaller)
Nyanskaffelser	Køb af udstyr (Svømmehal)
Energi	Varme + El + Vand (Svømmehal)+ Varme + El + Vand (Idrætshaller)
Fællesomkostninger	Fællesomkostninger i alt (Fællesomkostninger)+Gebyrer til dataløn (Svømmehal)+ Gebyrer til dataløn (Idrætshaller)+Kontingenter(Svømmehal)
Andre	Renovation, rengøring og rengøringshjælp (Svømmehal)+Renovation og rengøring (Idrætshaller)
Løn og gager	Lønninger og pensioner m.m.

Anbefalinger

Arbejdsgruppen foreslår, at der etableres et ejendomsselskab mellem Aabenraa Kommune og den nuværende selvejende institution: Aabenraa Svømme- og Idrætscenter. Det foreslås, at ejendomsselskabet ledes af en bestyrelse på fem personer, hvor tre medlemmer udpeges af Aabenraa Kommune, herunder formanden, og to medlemmer udpeges af Aabenraa Svømme- og idrætscenter.

Driften kan eksempelvis varetages af et driftsselskab, der etableres som en erhvervsdrivende fond. Mellem driftsselskabet og ejendomsselskabet indgås der i så fald en erhvervslejeaftale, hvor faciliteter med mere stilles til rådighed for driftsselskabet imod, at dette har de driftsmæssige forpligtigelser, der er forbundet med centret efter de aftaler, der er bestemt gennem erhvervslejeaftalen. Det nuværende personale i Aabenraa Svømme- og Idrætscenter vil blive virksomhedsoverdraget til et nyt driftsselskab.

I forhold til etablering foreslås det, at der i første omgang nedsættes en overgangsbestyrelse for ejendomsselskabet med bred politisk baggrund og deltagelse af den nuværende bestyrelse for Aabenraa Svømme- og Idrætscenter, som har til opgave at få udarbejdet de endelige vedtægter med mere for ejendomsselskabet.

Med udgangspunkt i beskrivelsen af de tre mulige bygningsmæssige scenarier anbefaler arbejdsgruppen, at der arbejdes videre med model A+.

I forhold til det videre arbejde med udviklingen af centret er det centralt, at der i forbindelse med en konkretisering af planerne udarbejdes en fremtidig masterplan for centret, hvor de eksisterende faciliteter sammentænkes med det nye, og hvor fremtidige udviklingsmuligheder tænkes ind.

Arbejdsgruppen har ikke taget stilling til en anbefaling i forhold til, om der skal arbejdes med en drift baseret på udlicitering eller ved en eneoperatør. De to scenarier er belyst, og det foreslås, at der i ejendomsselskabet tages stilling til, hvordan der skal ageres i forhold til dette.

Det indstilles dermed også, at der med baggrund i bilag 2 tages stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med et driftsselskab med inddragelse af DGI.

Bilag 1: Driftsbudget

Se særskilt bilag.

Bilag 2: DGI som en del af driftsselskabet

Som beskrevet i baggrunden for denne rapport, så har der gennem 2013 været en dialog mellem Aabenraa Kommune og DGI i forhold til en fremtidig involvering i driften af det kommende center.

DGI er i dag involveret i driften følgende steder: DGI-byen, København - DGI-huset Vejle - Vingsted Hotel og konferencecenter - DGI-huset Herning - DGI Karpenhøj (friluftsgård på Mols) - DGI-huset Århus - DGI-huset i Nordkraft (Aalborg) - DGI-huset Aabybro. Desuden indgår Vejen Idrætscenter i et partnerskab i forhold til fælles udvikling og benchmarking.

Alle DGI-huse er selvstændige juridiske enheder med selvstændige bestyrelser. Bestyrelsen udpeges af brugerne, den pågældende kommune og DGI, således det sikres, at de rette kompetencer er repræsenteret for en optimal ledelse af huset.

DGI vil således fint kunne indpasses i den foreslåede organisering. Det er helt centralt for DGI at drive centrene som eneoperatør for at tilgodese, at de grundlæggende værdier er tilstede i alle funktioner i huset. DGI vil dermed ikke kunne indgå i en model, hvor driften baseres på udlicitering.

Værdierne beskrives bedst muligt gennem nedenstående grundfortælling, som er gældende for alle DGI-huse:

”Formålet med DGI Huset er at give dig gode muligheder for at dyrke idræt på en måde, som passer til dig og det liv, du lever. Vi ved det fra forskningen, og vi oplever det hver dag: Idrætten kan give os meget som mennesker. Det er dejligt med en fladere mave eller lidt stærkere muskler, men idræt handler om mere end det. Det handler også om energi og samvær med andre mennesker. Det er en mulighed for at koble af i hverdagen og en god lejlighed til at give plads til det gode humør.

Hos os er det lysten og den gode oplevelse, der er den væsentligste motivationsfaktor for at være aktiv. Vi ser det som vores opgave at arbejde for, at flere borgere bliver aktive og oplever glæden ved et aktivt og sundt liv. Vi er stolte af, at vi kan få rigtig mange mennesker til at opleve et idrætshus, hvor de føler sig hjemme.

Idrætsforeningerne tilbyder en masse aktivitet i et DGI Hus. Derfor er det vigtigt for os at være en god og udviklende ramme for foreningerne, således at frivillige ledere og instruktører føler, at DGI-huset også er deres hjemmebane.

Men vi sætter også selv aktiviteter i gang. Derfor kan du også være medlem af DGI-huset og deltage på alle vores egne tilbud. I DGI-huset får du træning på højt niveau af imødekomende og kompetente instruktører. Med DGI’s uddannelsesprogram som grundlag, tør vi godt sige, at vi har landets bedst uddannede instruktører. På hjemmesiden kan du se hvor let og fleksibelt, det er at være med.

Du kan således deltage i et væld af forskellige idrætsaktiviteter i et DGI-hus, fordi vi har lokaler til flere forskellige former for idræt og motion. Vi håber, at det kan være til inspiration for dig og din familie - morgen, middag og aften, 365 dage om året.

DGI huset er et mødested for aktive mennesker og vi sætter en ære i at have en sund cafe. Vi arbejder også med møde- og konferencevirksomhed. Det trækker mange mennesker til huset og bidrager til at vi har råd til gode faciliteter.

Vi vil gerne være en del af dit liv – helst flere gange om ugen, for så vil du kunne holde dig sund og rask til at kunne komme her i rigtig mange år.

DGI-huset”

Hvis det besluttes at involvere DGI i driften af Aabenraa Svømme- og Idrætscenter, vil det betyde, at faciliteten vil skifte navn til DGI-huset Aabenraa. Dette vil dog ikke forhindre at dele af faciliteten kan opkaldes efter en sponsor, som bestyrelsen for huset værdimæssigt kan stå bag.

Bestyrelsen for den erhvervsdrivende fond: DGI-huset Aabenraa kan eksempelvis have 5 til 7 medlemmer, hvor 2 udpeges af brugerne og de resterende udpeges af DGI og Aabenraa Kommune i samarbejde.

DGI-huset Aabenraa vil indgå i foreningen af DGI-huse, hvor der hele tiden arbejdes for i fællesskab at optimere driften af faciliteterne i forhold til den ovenfor beskrevne grundfortælling. Det betyder, at de kompetencer der gennem tiden er opbygget i de øvrige faciliteter, ligeledes kommer DGI-huset Aabenraa til gode.

En involvering af DGI i driften vil give mulighed for at udleje kontorfaciliteter til DGI Sønderjylland, som med 15 ansatte vil kunne tilføre centret et dagligt liv. Det vil være oplagt, at disse kontorfaciliteter deles med andre eksempelvis SønderjyskE, en foreningskonsulent fra Aabenraa Kommune med flere, således at der opstår et idrætsadministrativt miljø, hvor erfaringer og muligheder udvikles. Lejen for de ønskede 220 m² vil skulle fastsættes efter en markedsleje vurderet af eksterne ejendomsmæglere, hertil skal lægges et bidrag til diverse fællesomkostninger.

I forhold til SønderjyskE og deres involvering i huset ses dette kun som en fordel, der sikrer at hele den idrætslige mangfoldighed er til stede. Både i DGI-huset i Vejle og i Vejen Idrætscenter er der gode erfaringer med at have elitehåndbold i huset.

I forhold til de opsatte udviklingsscenarier vil en ren model A løsning ikke give mulighed for en involvering af DGI, men en vedtaget Masterplan som arbejder for en A+ eller B+ model vil være et godt grundlag for et kommende DGI-hus.