



Projektgrundlag

Projekt: Køge Idrætspark - DEL II

Dato

Dokumentnummer

Teknik og Miljø Forvaltningen
ETK Ejendomme

25. oktober 2021

Projektgrundlag

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:

Morten Løjmand

Tlf. +45 56 67 24 26

Mail morten.loejmand@koege.dk



25. oktober 2021

Kommissorium (Kontrakt mellem Projektejer og projektgruppe)

Udfyldes af projektejer eller projektleder inden projektet sættes i gang

<p>Motivation / Baggrund for projektet Bilag 1</p>	<p>I forlængelse af KIP-projektets første del (Del I) med Hal III, stadion, Byggeret 1 og 2 med tilhørende infrastruktur blev der i november 2020 nedsat en KIP-følgegruppe.</p> <p>Følgegruppens opgave var at udarbejde en realiseringsstrategi for færdiggørelse af ombygning og modernisering af Køge Idrætspark i forhold til fastlæggelse af ønsker og behov som slutmålet.</p> <p>Realiseringsstrategien (bilag 1) er politisk drøftet d. 14-09-2021 med efterfølgende budgetlægning og godkendelse af anden del (Del II) i oktober 2021.</p>
<p>Hvad er det overordnede formål</p>	<p>Realiseringsstrategien anfører at</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der etableres et stadion med 6.000 overdækkede siddepladser mv. Herved opnås et stadion, som opfylder de gældende licenskrav til superligadeltagelse. Stadion imødekommer også de forventede krav for værtsstadioner til WEURO 25, idet det dog bemærkes, at der forventes dispensation i forhold til det forventede krav om 8.000 faste siddepladser. Derudover vil et stadion af den størrelse kunne fungere som et velegnet eventstadion. • Etableringen af de nye tribuner skal have samme standard og kvalitet som den eksisterende Vest-tribune således, at der opnås et samlet ensartet indtryk for hele stadion. • Antal og fordeling af frostfri toiletter, depotrum og evt. salgskiosker afklares i forbindelse med udformning af projektet. • Der etableres omklædningsfaciliteter til gavn for breddeidrætten. Dette indebærer etablering af 6 omklædningsrum med brusefaciliteter og toiletter, svarende til omklædningsfaciliteterne i det eksisterende byggeri. • Forpladsen mellem Køgehallerne og Musikskolen genetableres til parkering efter nærmere koordinering med Køgehallerne, herunder fjernelse af airdome/fundament (helt/delvist), hvilket pågår. Derudover etableres yderligere reserveparkeringspladser på den eksisterende grus-fodboldbane (ca. 200 pladser) og permanente parkeringspladser på arealet ud mod Ølbyvej (ca. 75-100 pladser). Hermed opnås det fornødne parkeringsbehov på 780 pladser i henhold til lokalplanen (med højde for dobbeltudnyttelse og evt. studie/ungdomsboliger). • Der anlægges en mere sikker trafikafvikling på og omkring stadion med etablering af

25. oktober 2021

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Trebenet lysreguleret trafikkræds ved Ringvejen ○ Etablering af et 4-benet lysreguleret trafikkræds, samt behov for ekstrabaner og udvidelse af vejen mod nord ved Stenbjergsvej ○ Tilpasning af Ølbyvej og parkeringsforholdene ved Nørremarken ○ Tilpasning af parkeringsområdet mellem Køgehallerne og Musikskolen 	
Projektets leverancer	<p>Projektet opdeles som følger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggeprojekter <ol style="list-style-type: none"> a. Tribuner med tilhørende omklædningsfaciliteter m.m. b. Koordinering med byggeretter 2. Anlægsprojekter <ol style="list-style-type: none"> a. Forplads mellem Køgehallerne og Musikskolen inkl. reetablering af P-pladser fra airdome (tillæg) b. Trafikafvikling, lyskræds c. Parkering syd ved grusbane, Ølbyvej d. Ombygning af boldbane (delvist indeholdt i budget) 	
Øvrige delleverancer	<p>Sideordnet indgår følgende delprojekter i KIP II, hvor de ansvarlige projektledere er anført i parentes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. WEURO25 (Karina Feddersen) 2. Udnyttelse optioner og letter of intent HB Køge (Johan Leo) 3. Salg byggeretter (Johan Leo) 4. Lokalplaner (Anders M. Nielsen) 5. Genforhandling af lejeaftale med HB Køge (??? Ejendomschef) 	
Projektorganisering Bilag 4	Rolle	Navn(e)
	Projektejer	KØF Direktør, Lene Ø. Lunde
	Styregruppe	<p>KØF/KIA Lene Ø. Lunde (Dir./Projektejer) Henning Wacker (Idræt og Kultur) Karina Feddersen (WEURO25)</p> <p>TMF ??? (Ejendomschef) Søren Toft Mahler (Anlægschef) Anders M. Nielsen (Teamleder Plan) Johan Leo (Køb og salg) Morten Løjmand (Projektleder)</p>

25. oktober 2021

	Projektleder	TMF – Team Byggeri Morten Løjmand
	Projektgruppe / Projektdeltagere/ Projektmedarbejdere	Byggeprojekter Morten Løjmand Anlægsprojekter Morten Suhr Boldbane, drift og vedligeholdelse Lasse Yssing
	Følgegruppe/ Referencegruppe/ Interessenter	Kai Jensen (Køgehallerne) Claus Just (Byggeret 1) Michael Buhl (Byggeret 2) Brian Hansen (Køge Boldklub) Anders Bay (HB Køge)
	Gevinstejer/ Gevinstansvarlig	Køge Kommune, Økonomiudvalget
	Gevinstcontrollere/ Gevinstopfølgere/ "Målermænd"	KØF Direktør Lene Ø. Lunde
Bindinger og begrænsninger	<p>Realiseringsstrategien anfører, at finansieringen (119,3 mio. kr. ekskl. moms) til færdiggørelse af Køge Idrætspark består af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansiering fra Køge Kommune • Finansiering fra Køge Park Lounge • Anvendelse af provenu fra salg af byggeretter på de to byggegrunde "Trekantsgrunden" og "gammel Nettogrund" • Donation fra HB Køge • HB Køge afholder udgifterne til måltavle og TV-platforme. Sammen med ejerskabet overgår drift og vedligeholdelse heraf til HB Køge. <p>Det samlede budget og cash flow fremgår af bilag 3.</p> <p>KIP I er reference i forhold til kvalitet (1. division -> Superliga hhv. eventstadion).</p> <p>Tidsmæssigt anføres at succeskriteriet er færdiggørelse af stadion til afvikling af WEURO25.</p> <p>Der skal kunne afvikles kampe på stadion samtidig med fase 2 – implementering (byggefase).</p>	

25. oktober 2021

<p>Risici – De mest kritiske risici for projektet beskrives</p>	<p>Risikoanalyse udarbejdes snarest, herunder i forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finansiering (pengene, provenuer og tilsagn er disponible til tiden) • Sikkerhedsstillelser og indgåelse af salgsaftaler • Hvad er "plan B" (stram tidsramme) – vi er på kritisk vej • Tidsmæssig buffer fra færdiggørelse til ibrugtagning medio 2025 • Myndighedsbehandling trækker ud • Overophedet byggebranche (priser og leveringstider) • Ressourceknaphed (TMF) • Lokalplan (høringsfase og godkendelse) • Udmatrikulering og grundsalg (udbudskrav, økonomi og tid) • Ændrede krav til stadions (DBU, UEFA, FIFA...) • Udbudsregler (EU), krav og bindinger. • Etablering af byggeplads(er) – hvor? • Behov for genhusning (ikke kortlagt/ budgetteret) • Byggeret 1 (plan for udnyttelse af optionsbyggefelter) • Byggeret 2 (plan for yderligere etager) • Samtidig brug af stadion og byggeaktiviteter
<p>Tidsramme Bilag 2</p>	<p>Realiseringsstrategien skitserer en overordnet tidsplan for realisering af Køge Idrætspark opdelt i en politiske afklaringsfase efterfulgt af et/flere udbud i totalentreprise, hvor der fastlægges krav og indhold til selve udbuddet.</p> <p>Vedlagte aktivitets- og tidsplan er opdelt i faser – Bilag 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fase 0 omfatter en <u>afklaringsfase</u>. • Fase 1 omfatter en <u>planlægningsperiode</u> med udbud, prækvalifikation, tildeling og kontrahering. • Fase 2 omfatter <u>implementeringen</u>, altså udførelse af selve byggeri og anlæg, herunder ombygning af boldbanen. • Fase 3 omfatter DBU's tidsplan vedrørende <u>WEURO 25</u> <p>Tidsplanen skal efterfølgende konkretisere lokalplanarbejdet, hvornår udbud af byggeretter skal være sket, hvornår der skal foreligge en udbygningsaftale og hvornår udnyttelsen af optionerne skal igangsættes og afsluttes. Endvidere skal det fremgå hvornår der skal foreligge letter og intent fra HB Køge.</p>
<p>Kan investeringen svare sig – og hvilke typer gevinster kan vi opnå? Bilag 3</p>	<p>Realiseringsstrategien anfører, at der ved færdiggørelsen af Køge Idrætspark anvendes 119,3 mio. kr. ekskl. Moms. Hertil overføres 1,6 mio. kr. fra KIU til TEU for fjernelse af fundament fra Airdome.</p> <p>Anlægsudgifterne andrager således:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 88,5 mio. kr. (ekskl. moms) til etablering af tribuner, TV-platforme mv.

25. oktober 2021

	<ul style="list-style-type: none"> • 9,8 mio. kr. (ekskl. moms) til øvrige stadionudgifter omfattende måltavle, inforskærme, lydanlæg og overvågning, kunstgræsbane (genetablering efter WEURO 25) og omklædningsfaciliteter • 21,0 mio. kr. (ekskl. moms) til trafikafvikling og parkering på og omkring stadion. • 1,6 mio. kr. (ekskl. moms) overført fra KIU til TEU for fjernelse af fundament. <p>Hertil kommer afledte driftsudgifter, reetablering af P-pladser efter fjernelse af airdome samt ombygning af boldbane.</p> <p>Inden bindende igangsættelse af realiseringsprojektet og salg af byggeretter skal der foreligge skriftligt tilsagn fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HB Køge på donation samt finansiering af TV-plattform mv. (inkl. drift og vedligehold) • Køge Park Lounge (BR2) om den ønskede udbygningsaftale • Køge Park A/S (BR1) om udnyttelse af option og betaling af restkøbesummen. <p>Branding og PR-værdi er ikke kapitaliseret, hverken kommercielt eller i forhold til kultur og breddeidræt.</p>
<p>Hvordan følger vi op på målene – og dermed sikrer os, at vi opnår gevinsterne?</p>	<p>Der gennemføres regelmæssige styregruppemøder - dagsorden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Godkendelse af dagsorden 2. Godkendelse af referat fra sidste møde 3. Status på projektet, herunder <ol style="list-style-type: none"> a. KIP I b. WEURO25 c. Udnyttelse optioner og letter of intent HB Køge d. Salg byggeretter e. Lokalplaner f. Genforhandling af lejeaftale med HB Køge g. Byggeprojekter h. Anlægsprojekter 4. Økonomiopfølgning – bygge-/anlægsbudgettet. 5. Tidsplan – status 6. Interessenter – status 7. Grænseflader til samarbejdspartnere og Investorer 8. Kommunikation (hjemmeside, nyhedsbreve, pressemeddelelser etc.) 9. Opfølgning på projektgrundlag, herunder bl.a. <ol style="list-style-type: none"> a. Organisering og ressourcer b. Komplexitet c. Risici d. Målrealisering jf. realiseringsstrategi 10. Inputs til næste møde 11. Eventuelt

25. oktober 2021

Projektbeskrivelse – Analyse og planlægning

Udfyldes løbende i takt med at analyser og planlægningen skrider frem

Beskrivelse af tiltag, løsning eller funktionalitet	
Leverandør	
Er der undersøgt alternative løsninger og i så fald hvilke?	
Interessenter	
Kommunikationsplan	
Tidsplan	Se Aktivitets- og tidsplan
Risici – De mest kritiske risici for projektet beskrives	
Arkivering	eDoc: Sagsdrev:
Bilag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realiseringsstrategi, august 2021 2. Aktivitets- og tidsplan, september 2021. 3. Budget og cash flow, oktober 2021 4. Organisationsdiagram, oktober 2021. <p>Under udarbejdelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. <i>Projektreghnskab.</i> 6. <i>Kompleksitetsanalyse.</i> 7. <i>Interessantanalyse.</i> 8. <i>Risikoanalyse.</i> 9. <i>Kommunikationsplan.</i>

25. oktober 2021

Ændringslog	
08-09-2021	Oprettet som 1. udkast
06-10-2021	Tilrettet version til godkendelse
25-10-2021	<p>WEURO25, optioner, salg af grunde, lokalplaner og genforhandling af lejeaftale tilføjet i ny linje/række som "øvrige dellerancer" med angivelse af ansvarlige projektledere.</p> <p>Konkretisering af lokalplanarbejdet, salg af byggeretter, letter of intent m.v. noteret under tidsplan for dermed at udarbejde en koordineret tidsplan når styregruppen er på plads.</p> <p>under "kan investeringen svare sig " er det præciseret, at <i>Inden bindende igangsættelse af realiseringsprojektet og salg af byggeretter skal foreligge skriftligt tilsagn fra...</i>"</p> <p>Dagsorden for styregruppemøder opdateret.</p> <p>Bilag 3 og 4 opdateret.</p>