

Digitalt allmøte for Osloidretten Vedr Campus Ekeberg

4.september 2023

Vi begynner møtet kl. 20.00

Til stede fra OIK er bl.a:

- Styreleder Marcela M F Bustos
- Generalsekretær Magne Brekke
- Leder av kontrollutvalget Sigurd Solem

Gjennomføring

- Det holdes først en presentasjon
- Deretter åpnes for spørsmål
- Skriv gjerne spørsmål i chat.



Agenda

1. Velkommen
2. Prosjektet per i dag
3. Historikken fra 2015 til i dag
4. Status per i dag - hva nå?
5. Spørsmål?

Nye Osloiddrettens hus

10.100 m² for skole og idrett :

- Kompetansesenter for skole, idrett og helse.
- Klasserom og undervisningsarealer
- Kantine, studiesenter og fellesfunksjoner.
- Kontor og «klubbhus» for OIK og særiddretter.

Leietagere:

- UDE
- Idrettsorganisasjonen (OIK + særkretser + idrettslag)
- Idrettens helsesenter



Gamle Oslo idrettens hus

- 100% rehabilitert i 2021/22
- Finansiert gjennom banklån
- Økonomisk nesten bærekraftig
- Leietagere:
 - Idrettens helsesenter. (NFF)
 - Læringsverkstedet AS – idrettsbarnehage
 - Oslo skytekrets (idretten)



Samspillet med utvikling av BSK Arena muliggjør:

- 4 flerbruksflater
- 1 turnhall
- 3 cageballbaner
- 8 dansesaler
- 3 kampsportshaller
- 1 styrkerom



- Imøtekommer prioriterte områder i Behovsplan for idrett (dans, turn og kampsport)
- Vil fristille BSKs bruk av 111,5 timer i kommunale flerbrukshaller + 36 timer i gymsal

Bygge ned Ekebergsletta?



FØR



ETTER



BSK Arena

Ekeberghallen

Nye Oslo Idrettens Hus

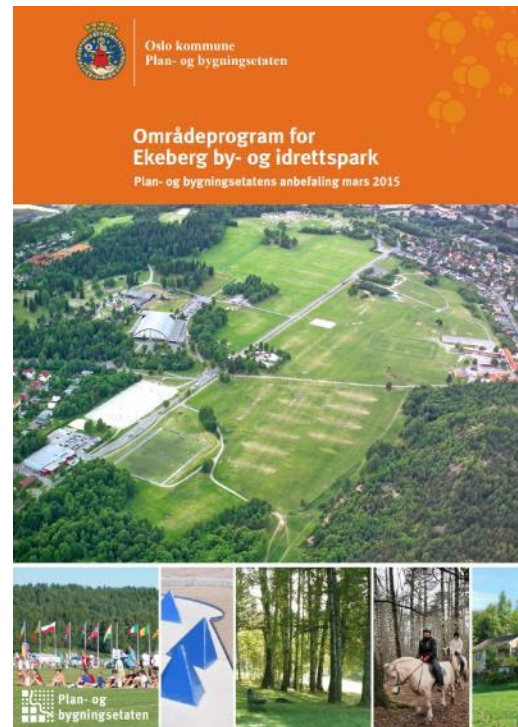
Nytt Helsesenter

Bakgrunnen for prosjektet

2015: Idrettens plass på Ekeberg er i spill

Vi vil:

1. Sikre bærekraftig drift og opprettholde/utvikle Osloidrettens hus som attraktivt sted for leietagere og Osloidrettens øvrige behov.
2. Utnytte idrettens bebygde arealer på Ekeberg og bidra til en helhetlig idrettspark.



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Utvikling på Ekeberg – hvorfor ?

- Byggets tilstand og driftsøkonomi nedfører unormalt høye fellesutgifter.
- Det er reelt behov for totalrehabilitering.
- Kapasiteten er sprengt. Vi har vokst ut av huset.
- Dårlig arealutnyttelse.
- Samle kompetanse og styrke arbeidsmiljø.
- Bidra til en helhetlig idrettspark

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Nå står slaget om Ekebergsletta

Kampen om Ekebergsletta hardner til. Hvor mye av den skal brukes til organisert aktivitet? Før ferien legger byrådet frem sin plan, og sier kanskje noe om hvor mange svømmehaller det bør være der. Det er planer om to.



Deler av Ekebergsletta med det området KFUM ønsker å utvikle markert i rødt. Lenger til høyre har BSK og Oslo idrettskrets ambisjoner om å bygge oppå eksisterende bygg. Foto: KFUM/Arkitekt Terje Rørby AS

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Aftenposten, 2.juni 2016

Kretstinget 2016

Kretstinget ble orientert om status på Ekeberg:

- Dårlig arealutnyttelse
- Svak driftsøkonomi
- Delvis utdatert
- OIK arbeider for helhetlig utnyttelse av «Idrettsområdet» på Ekeberg.
 - Behovsdekning for både lokalidretten og Osloidretten.
 - Mulig utvikling av Ekeberghallen med påbygg
 - Mulig utvikling i samarbeid med Bækkelagets spkl.



Første ideskisse for å synliggjøre hvordan vi tenkte.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Til byutviklingskomiteen 21.september 2016:

Hvordan utnytte eksisterende idrettsareal på en best mulig måte?



2015

2016

2017

2018

2019

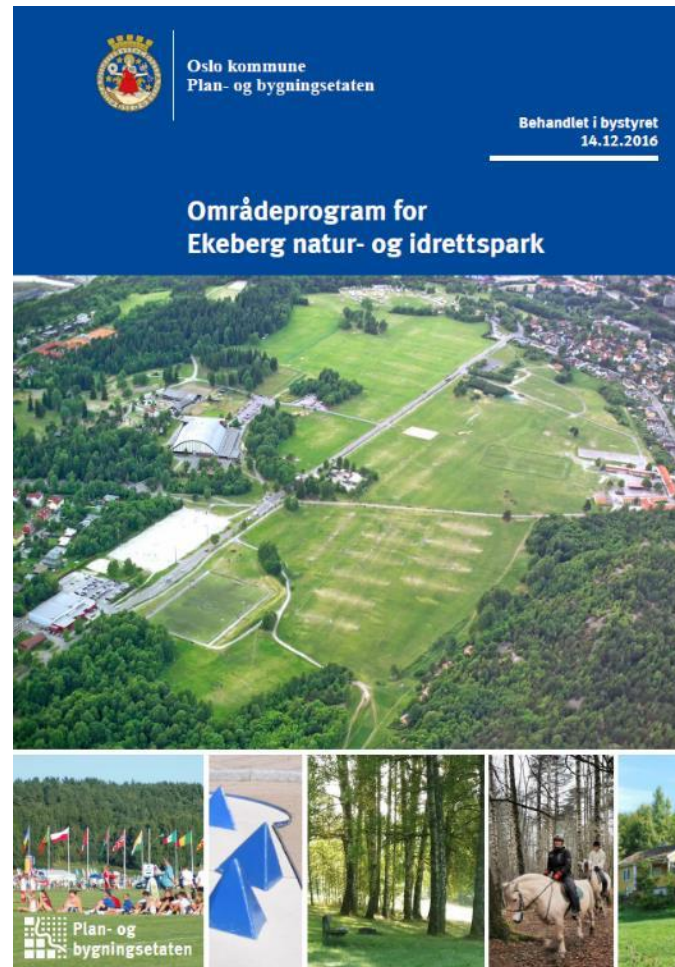
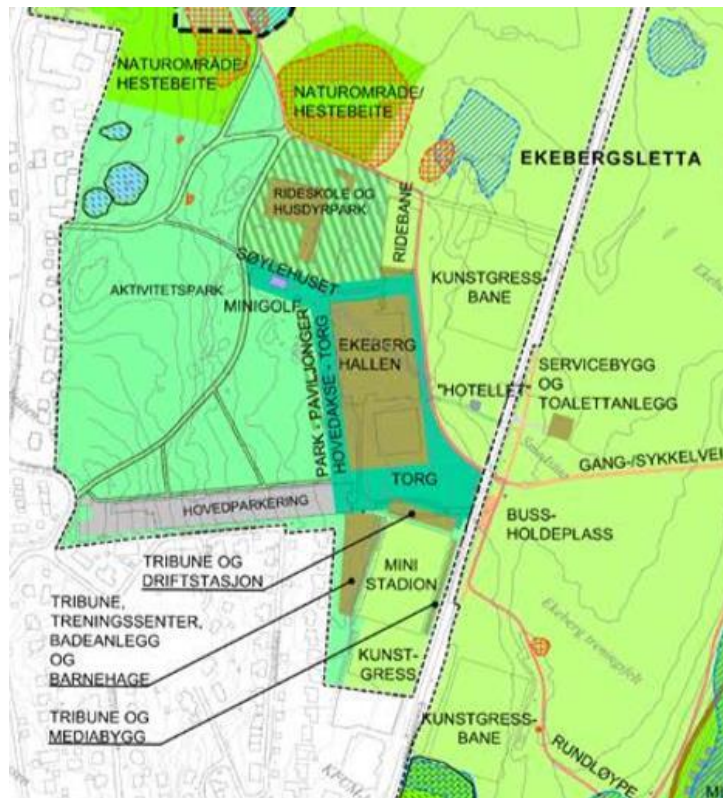
2020

2021

2022

2023

Områdeprogram vedtatt 14.12.2016



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Områdeprogrammet definerte rammene – hva nå?

- Vi trenger hjelp til idé- og konseptutvikling
 - Samspillsavtale med Backe Idrettsbygg AS inngått
- Hva vil vi egentlig få lov til? Vi trenger reguleringsplan for eiendommen

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Oppstartsmøte PBE – 6.april 2017

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

1 Fakta om prosjektet

1.1 Bakgrunn for og hensikten med prosjektet:

1.1.1 Forslagsstillers tekst:

Forslagstillerne, Bækkelagets sportsklubb (BSK) og Oslo idrettskrets (OIK), har en visjon om å utvikle Nye Ekeberghallen og Bækkelagets sport- og kulturarena til byens viktigste arena for idrettsglede og vennskap. Begge byggherrer tar sikte på å oppfylle mange av de behov som er dokumentert i Oslo kommunes nye idrettsplan. Bækkelagets sportsklubb (BSK) planlegger å bygge ut ny stor multifunksjonell hall med tilhørende lokaler sør for Ekeberghallen (Bækkelagets sport- og kulturarena) Dagens klubbhus forutsettes revet. Videre ønsker Oslo idrettskrets å legge til rette for en utvidelse av Idrettens hus i tilknytning til Ekeberghallen ved å bygge en ny fløy i 3 etasjer. Planforslaget utarbeides med utgangspunkt i de rammer områdeprogrammet for Ekeberg natur og idrettspark gir.

Hvordan få kommunen med på laget?

- **Opprinnelig idé:** skolen er stor bruker av Ekeberghallen, men lærere trenger oppholdsrom og elevene bruker mye tid til reiser. Gymtimer bør kunne kombineres med klasseromsundervisning for en bedre hverdag.
- Møte juni 2017 med skolebyråd og UDE: - en god idé. UDE bes følge opp.
- Bystyrets vedtak 20.12.2017 i forbindelse med behandlingen av ny «Skolebehovsplan for 2018-2027»:
 - *Bystyret ber byrådet så snart som mulig gå i dialog med OIK og deretter fremme et notat om hvordan et samarbeid med idretten og Utdanningsetaten kan utformes, for eksempel etter modellen for Valle vgs og VIF.*
 - **I skolebehovsplan 2018-2027:** «Samarbeid med Oslo idrettskrets om lokaler i Osloidrettens Hus og planlagte idrettsanlegg på Ekeberg. Som første trinn etableres lokaler for Lambertseter vgs' idrettstilbud.»

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

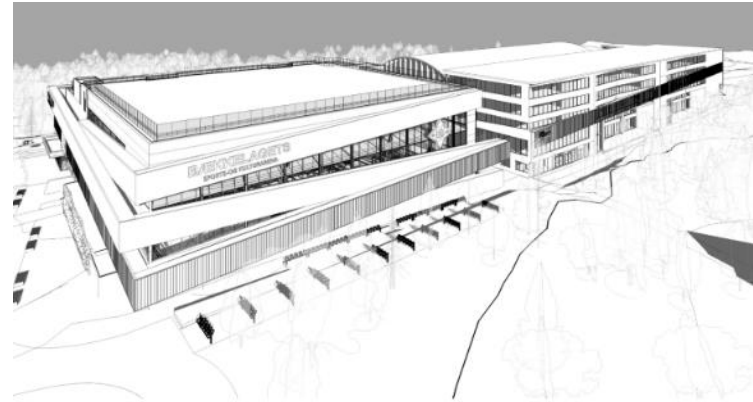
2022

2023

Kretstinget 2018

Kretstinget ble bl.a. orientert om at:

- Felles planforslag med BSK er innlevert.
- Skolebehovsplan og bystyrevedtak angir behov for økt kapasitet til videregående skole
- Leieavtale med UDE er en forutsetning for prosjektet
- Det kalles inn til ekstraordinært ting når saken er klar



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Markedsundersøkelse fra UDE

Spørsmål	Svar
Kapasitet: 1. Vi ser etter undervisningslokaler og idrettsarealer på samme sted. Det er behov for minimum 2500 m2 undervisningslokaler, ni idrettsflater a 200 m2, fordelt på tre idrettshaller som kan deles på tre, styrkerom og mindre aktivitetsrom 2. Er dette noe dere kan tilby oss i eksisterende arealer eller ved utbygging innen skolestart 2022?	Ja. Vi kan tilby innen skolestart i 2022: - 4500m2 undervisningslokaler i nybygg. - 3 idrettshaller som kan inndeles i 9 idrettsflater a 330m2 i Ekeberg idrettshall - styrkerom og mindre aktivitetsrom i nybygg eller eksisterende bygg.
Til eksisterende: Er lokalet regulert som undervisnings- og idrettslokale?	Ja.
Til nybygg/behov for bruksendring av eksisterende bygg: 1. Lokalet må være ferdigstilt innen 2022, er det mulig? 2. Har dere søkt om regulering ihht undervisnings- og idrettslokaler? Ev. bruksendring av eksisterende bygg?	1) Ja. 2) Ja.
Tilbakemelding: Hvis dere trenger tid for å avklare, må dere gi oss beskjed om dette. I så fall: når kan dere gi oss et endelig svar på om dere kan gi oss et tilbud? Dere kan få inntil en måned betenkningstid, men årsaken til betenkningstid må begrunnes her.	

Besvart 4.desember 2018

1. Skolefaglig samarbeid

Oslo kommune er opptatt av at de videregående skolens skal ha sterke fagprofiler og etableres i tilknytning til både relevant arbeids- og næringsliv, universiteter og høyskoler. Dette for å sikre tilknytning til samfunnet gjennom samarbeid. Det er ønskelig at de videregående skolene skal ha langsiktige, avtalefestede skolefaglige samarbeid for å sikre økt relevans i opplæringen, bidra til arbeidslivsforståelse og gi mulighet for å bli tidlig inspirert til å ta videre utdannings- og yrkesvalg.

Er dere interessert i å tilby et slik skolefaglig samarbeid med Lambertseter vgs som skal komme flest mulig av skolens elever til gode, minimum innen idrettsfag?

2. Undervisningsarealer

- Kan dere tilby 4000 kvm undervisningsarealer? Som tidligere gjelder kravet om at alle lokalene skal være samlet på ett sted, dvs at alle undervisningsarealene skal være samlet og på samme sted som idrettsflatene som vi allerede har kartlagt at dere har mulighet til å tilby.
- Hvis ja; må dette bygges eller kan dere tilby dette i eksisterende lokaler?
- Utdanningsetaten trenger lokalene til skolestart høst 2022. Er dette mulig?

Tilleggskrav besvart 1.februar 2019

OIK/BSK blir i mai 2019 godkjent for å være i en eneleverandørsituasjon for skolefasiliteter på Ekeberg.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

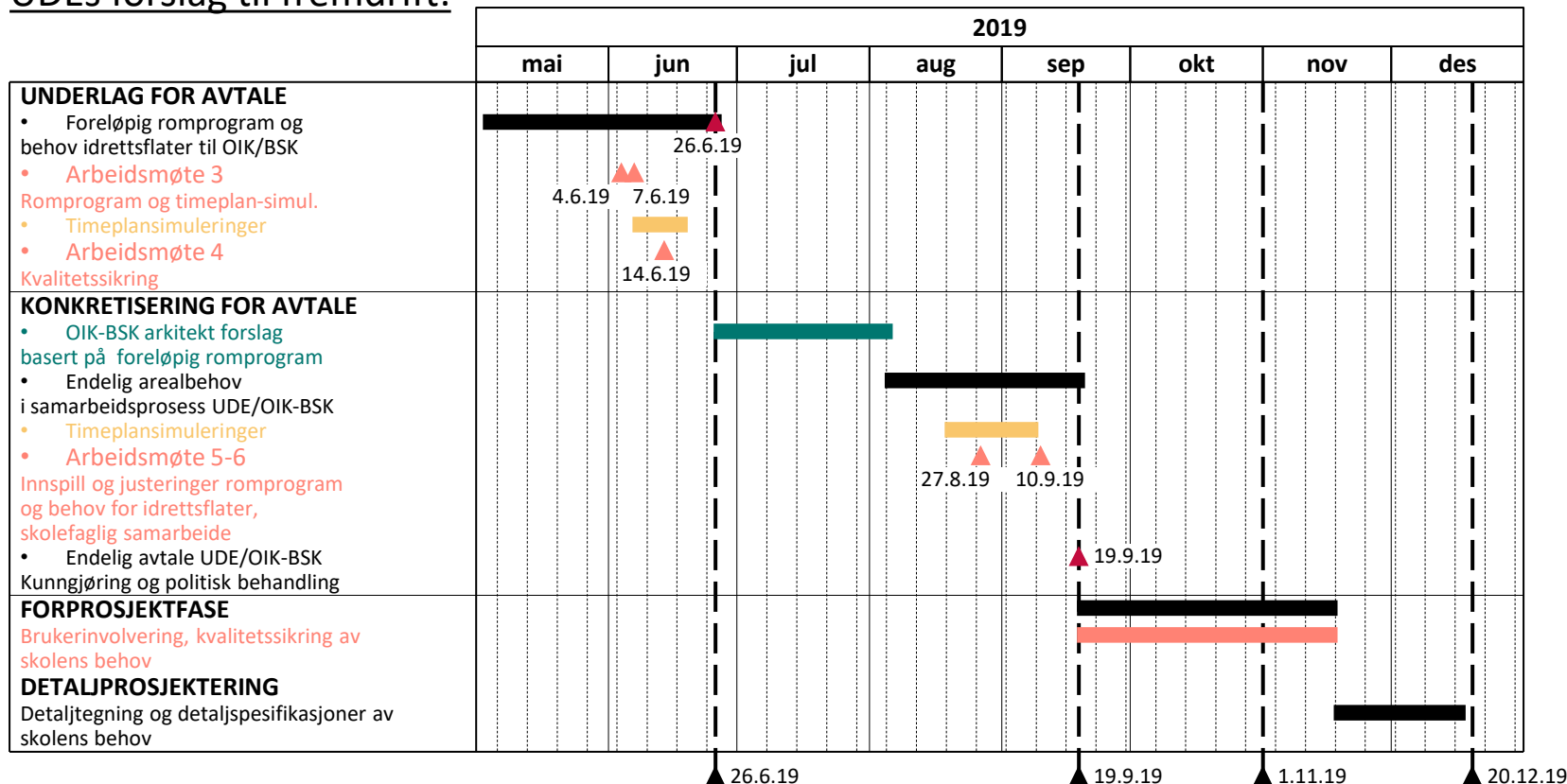
2021

2022

2023

Forhandlinger med UDE om leieavtale fra mai til desember

UDEs forslag til fremdrift:



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023



Oslo

Lambertseter vgs

Kravspesifikasjon for utvidelse av Lambertseter vgs

Møte 26.06.19

Gjennomgang av foreløpig
kravspesifikasjon, forprosjekt- og
byggefaseavtale med OIK/BSK



2023



Festeavtale utvidet og forlenget til 2060

Ekstraordinært kretsting 21.oktober 2019

Løsning

Bygge nytt Osloidrettens Hus og rehabilitere eksisterende Osloidrettens Hus innen rammene gitt av bystyret gjennom «områdeplan for Ekeberg natur- og idrettspark» vedtatt i desember 2016 og reguleringsplan vedtatt av bystyret i september 2019.

Hva skal bygges

1. Nytt Osloidrettens Hus hvor dagens garderober er ved Ekeberg Idrettshall ligger. Bygget skal inneholde Osloidrettens Hus, deler av Idrettens helsesenter og undervisningsfasiliteter for offentlig videregående skole.
2. Dagens Osloidrettens Hus skal rehabiliteres og Idrettens Helsesenter skal leie disse lokalene. Barnehagen som ligger i første etasje skal videreføres.
3. Nye garderober tilhørende Ekeberg Idrettshall

STYRETS INNSTILLING:

Kretstinget godkjenner de fremlagte økonomiske rammer for realisering av nytt Osloidrettens hus, herunder opptak av lån på inntil kr 450 millioner kroner.

VEDTAK:

Forslaget ble vedtatt mot én stemme.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Finansieringsplan

Egenkapital	10 mill
Spillemidler	7 mill
Tilskudd Oslo kommune	40 mill
Utdanningsetaten	8 mill
Mva-refusjon*	50 mill
Låneramme KLP	450 mill
SUM	565 mill

*) Mva-refusjon inkluderer kun kompensatorisk refusjon for kostnader relatert til UDE.
Mva-refusjon for idrettens investeringer er ingen rettighet og er ikke medtatt i kalkylene.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

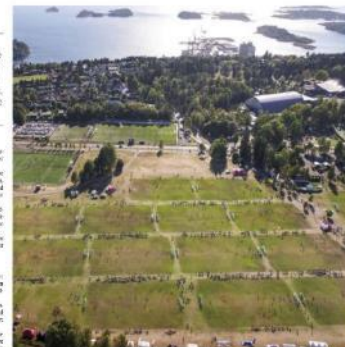
- En enorm avgjørelse som berører hele Oslo-idretten

- Det berører ikke:
 - Økonomien til idrettslag eller særvidretter
 - Offentlige støtteordninger
- Det berører positivt:
 - Kapasiteten for hallidretter, turn, kampsport og dans
 - Idrettens arrangement, møter og samlinger
 - OIKs økonomiske handlingsrom
 - Idrettslig fagmiljø på Ekeberg
 - Idrettens videre samarbeid med Oslo skolen

- En enorm avgjørelse som berører hele Oslo-idretten

Villem Ørstavik
Dagbladet Nyheter

Oslo idrettsforbunds avgjørelse om å bygge for tiertusen millioner kroner i dag avgjør om Oslo idrettsforbund får beholde sin egen idrettsarena, eller om den skal selges til staten.



Oslo Idrettsforbunds Arena. Bygget i 1974, er det en av de største idrettsarenaer i Norge. Den er ekket av Oslo Idrettsforbund.

FAKTA

Det er saken

Oslo Idrettsforbund (OIF) har besluttet å bygge en ny idrettsarena for tiertusen millioner kroner. Dette er en enorm avgjørelse som berører hele Oslo-idretten.

Oslo Idrettsforbund (OIF) har besluttet å bygge en ny idrettsarena for tiertusen millioner kroner. Dette er en enorm avgjørelse som berører hele Oslo-idretten. Den nye arenaen skal bygges på Ekeberg, og den skal ha en kapasitet på tiertusen plasser. Den skal også ha en rekke andre fasiliteter, som en svømmehall, en tennisbane, og en idrettsbutikk. Den skal også ha en rekke andre fasiliteter, som en svømmehall, en tennisbane, og en idrettsbutikk.

2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023

Leieavtale med UDE

- Det var vesentlig å finne en modell med lav risiko for både idretten og kommunen
- Årlig leie (A) beregnes på forskudd som en annuitet (A) basert på følgende formel

$$\text{Årlig leie} = b * \left[\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \right] / (1+r)$$

b = grunnlaget for leievederlaget (kostpris for leid andel av bygget inkl. påløpte byggelånsrenter)
r = avtalt rente (basert på avtalt rente i KLP + margin for å dekke eierkostnader)
n = varighet på leieavtalen

- I tillegg betales et årlig vederlag for forvaltning, drift, vedlikehold og service
- UDE foresto innleid kvalitetssikring av entreprenørens kalkyler og våre budsjetter.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Bred skolefaglig involvering

Omfattende og grundige prosesser med skolesektoren om hvordan idretten kunne bidra til en alternativ og meningsfylt skolehverdag. Spesielt for utsatt ungdom som trenger å oppleve mestring og motivasjon.

Dette skulle være grunnlag for avtale om skolefaglig samarbeid.

Faglige tema

- Breddeidrett
- Helsefagarbeider Vg2, rehabilitering
- Helse og oppvekstfag, idrettsfag, ernæring
- Egen helse
- Teknologi/lab
- Mangfoldskompetanse
- Alternativ opplæring, mental trening etc

Samhandlingsformer

- Hospitering
- Fagspesifikke kurs
- Kompetanseheving ansatte
- Karriereveiledning
- Praksis/læreplasser
- Arrangementer
- Kommunikasjon

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

18.desember 2019 - «*The point of no return*»?

- Vi hadde:
 - Et foreløpig prosjekt som svarte ut UDEs spesifikasjoner
 - Tilbud fra entreprenør
 - En fremforhandlet leieavtale – og tilleggsavtale for forprosjekt
 - Muntlig aksept av økonomiske rammer for leieavtale
 - Reguleringsplan
 - Festeavtale
 - Solid politisk forankring
- Opprinnelig plan om oversendelse til politisk behandling ikke mulig grunnet klagesak på kommunal saksbehandling av reguleringsplan.
- UDE ba om:
 - Gjennomføring av forprosjekt inkl brukermedvirkningsprosess
 - Det var vesentlig å opprettholde fremdrift, men UDE så nå skolestart 2023 som mest realistisk sluttdato.
- OIK, BSK og entreprenør valgte å gå videre med forprosjekt i felles forståelse med UDE om at endelig avtale vil bli oversendt til vedtak snarest etter.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Forprosjekt for UDE

- Opprinnelig plan tilsa ferdigstilling mars 2020, men ble juni 2020. (Covid)
- En svært profesjonell og godt dokumentert prosess.
- UDE areal behov økte fra 5.239 kvm til 6.887 kvm
- Entreprenør gjennomførte reprosjektering basert på UDEs krav, bl.a:
 - Krav om sammenkobling av byggene
 - Flytte funksjoner
 - Høyere kvalitetskrav (Breeam very good)
 - 32 klasserom a 32 elever = elevkapasitet 1.024
- Forprosjekt overlevert 30.juni 2020
- Godkjent av AMU i UDE 15.september 2020

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Kretstinget 2020

- Prosjektet er utviklet til endelig kravspesifikasjon
- Prosjektet innebærer «mer skole» og bedre økonomi
- Prosjektet er en del av byrådets budsjett og økonomiplan.
- Avtale med UDE ferdigstilles snarlig
- Kalkyler kvalitetssikres eksternt innen 6.nov.
- Forventes til politisk behandling før jul.



2015

2016

2017

2018

2019

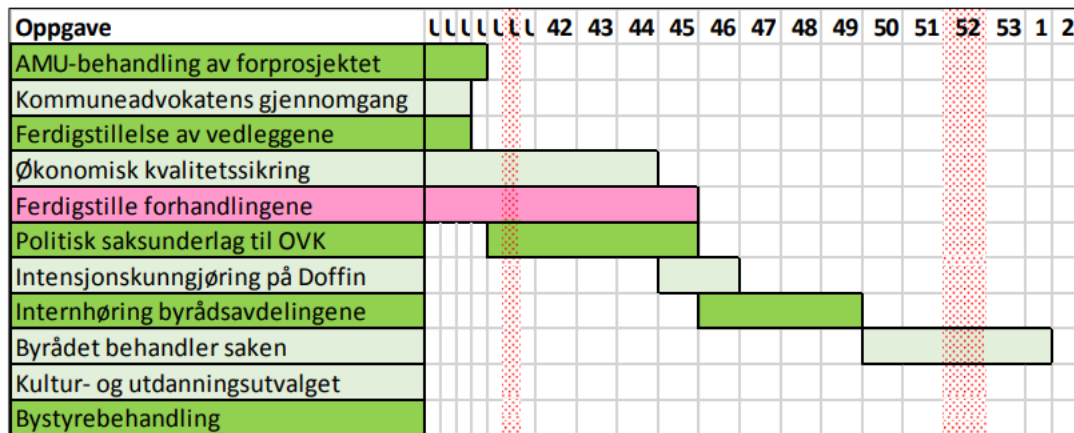
2020

2021

2022

2023

Revidert fremdriftsplan



Fremdriftsplan fra OVK og UDE, september 2020

OVK ønsker å presisere at fremdriftsplanen som ble skissert i Teams-møtet står ved lag. Vi vil nå gjennomføre en ekstern kvalitetssikring av det økonomiske underlaget for leieavtalen, og en rapport for dette arbeidet skal etter planen ferdigstilles til fredag 6. november. Parallelt med denne prosessen er det hensiktsmessig at OIK/BSK og UDE slutfører sine forhandlinger, slik at saken, etter kvalitetssikringen av det økonomiske underlaget, kan gå videre til politisk behandling og oversendelse til Bystyret. Det vil være aktuelt å innkalle til et snarlig møte der både OIK/BSK, UDE og OVK deltar, som kan bidra til å sikre fremdriften.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Ekstern kvalitetssikring



- Rapport fra Dovre Group på oppdrag for OVK.
- Hovedkonklusjon i rapporten som løftes frem av OVK:
«Overordnet vurderer vi at kostnad for årlig husleie ligger for høyt i forhold til gjenytelsene.»
- Rapporten påpeker samtidig at kostnadene for kommunen er akseptable.

Dovre Group Consulting

Campus Ekeberg

Kvalitetssikring av det økonomiske underlaget for leieavtale



Rapport til Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap, Oslo kommune

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Prosjektets kostnader

Ekstern kvalitetssikring (Dovre Group) sier:

- Campus Ekeberg legger seg lavere enn kommunale og statlige prosjekter, men høyere enn et malprosjekt.
- Ut fra nøkkeltallsanalysen ser kostnadene tilknyttet Campus Ekeberg å ligge på et rimelig nivå
- Nivået på byggherrekostnader ser rimelig ut basert på nøkkeltallsanalysen.



Figur fra ekstern kvalitetssikring (Dovre Group)

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

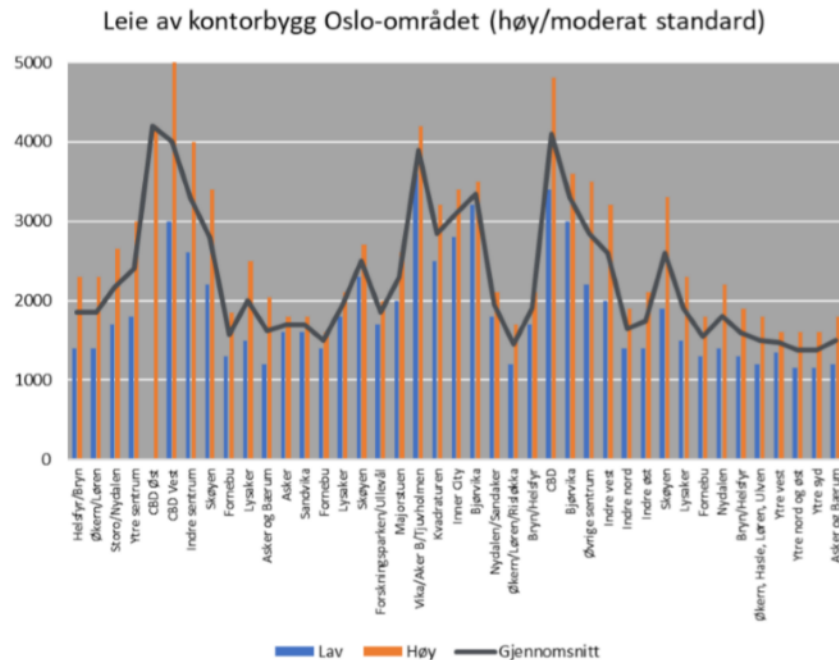
2022

2023

Leiekostnader

Ekstern kvalitetssikring (Dovre Group) sier:

- Leienivået vurderes som rimelig utfra investeringsbeløpet sammenlignet med statens husleiemodell.
- Basert på en skjønnsmessig vurdering vurderes de årlige leiekostnadene som innenfor et rimelig nivå.



Figur fra ekstern kvalitetssikring (Dovre Group)

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

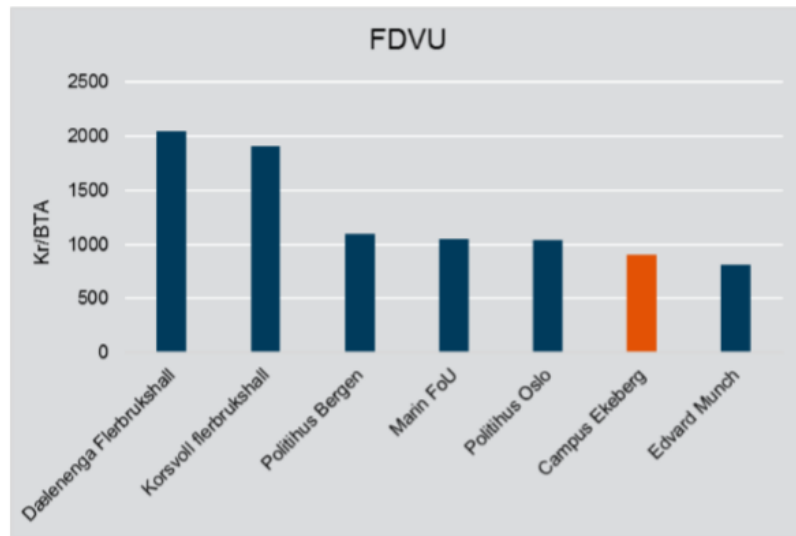
2022

2023

Driftskostnader - FDVU

Ekstern kvalitetssikring (Dovre Group) sier:

- Vår vurdering er at gjenytelsen UDE mottar som følge av FDVU-vederlag er gode.
- Utleier forpliktes å holde en gitt standard på bygningsmassen over leieperioden, og dette støttes opp med tydelige og presise formuleringer i leiekontrakt.
- Vi opplever at utkast til leiekontrakt er presis med tanke på hvem har partene som har ansvar for å besørge og bekoste tjenester tilknyttet FDVU(FR)S.



Figur fra ekstern kvalitetssikring (Dovre Group)

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Garantisøknad levert 15.desember 2020

- Garantiramme 743,5 mill + 10%
- Mellomfinansiering spillemidler 5 mill + 10%



Oslo kommune
Bymiljøetaten
postmottak@bym.oslo.kommune.no

Oslo 15. desember 2020

Søknad om lånegaranti for etablering av Nye Idrettens hus og rehabilitering av gammel bygningsmasse

Oslo idrettskrets (OIK) har de siste fem årene arbeidet med utvikling av Nye Idrettens hus samt oppgradering av øvrig bygningsmasse organisasjonen eier på Ekeberg. Vi er nå endelig i mål med dette langsiktige arbeidet som har lagt beslag på store økonomiske og menneskelige ressurser i vår organisasjon.

Det er med stolthet vi med dette kan fremme vår garantisøknad og invitere Oslo kommune til samarbeid om etableringen av Nye Idrettens hus med betydelig kapasitet for Lambertseter vgs, samt en rehabilitert Ekebergshall. Prosjektet er utviklet i nært samarbeid med Bækkelagets spkl (BSK) for å kunne levere forventet kapasitet og fasiliteter til Oslo kommune v/Utdanningssetaten. Parallelt med denne garantisøknad leverer derfor BSK likelydende søknad for sin andel av prosjektet i Ekebergveien 101.

Bakgrunn

Et bredt flertall i Oslo bystyre vedtok i desember 2016 *Områdeprogram for Ekeberg natur- og idrettspark*. Områdeprogrammet ga mulighetsrom og avgrensninger for å videreutvikle idrettsanleggene på vestsiden av Ekebergveien slik at både vi, BSK og KFUM skulle kunne utvikle fremtidsrettede anlegg for idretten, barn og unge.

Bystyret vedtok videre i desember 2017 skolebehovsplan 2018 – 2027 der byrådet ble bedt om «Samarbeid med Oslo idrettskrets om lokaler i Osloidrettens Hus og planlagte idrettsanlegg på Ekeberg. Som første trinn etableres lokaler for Lambertseter vgs' idrettsstilbud.»

Det har vært en stor oppgave for Oslo idrettskrets og Bækkelagets sportsklub å utvikle det prosjektet bystyret ba om slik at nytt idrettens hus, skolekapasitet for videregående skole og nye idrettsanlegg på Ekeberg kan realiseres innenfor de absolutte rammer gitt av områdeprogrammet.

OIK og BSK gjennomførte en planprosess basert på bystyrets føringer og reguleringsplan for Ekebergveien 101, vedtatt av bystyret i september 2019. Denne planen forholder seg lojalt til de rammer områdeprogrammet fastsatte.

I tillegg til Bystyrets føringer og ønsker har prosjektet hensyntatt kommunens *Behovsplan idrett og friluftsliv 2019 – 2028*, vedtatt av Oslo bystyre i desember 2018, som grunnlag for utvikling av kapasitet for idretten.

Etter 1,5 års samtaler og utviklingssamarbeid med Utdanningssetaten er et komplett skoleprosjekt spesifisert og avtalegrunnlag fremforhandlet.

Miljø - BREEAM NOR very good.

Nye Idrettens hus er prosjektert etter Utdanningssetaten spesifikasjoner med et bærekraftig design og vil bli bygget for å tilfredsstille miljøkravene stilt til BREEAM NOR Very good klassifisering.

Dette innebærer at byggeprosjektet vil bli underlagt klart definerte krav til miljøprestasjon på ni områder. Dette gjelder Energi, vann, ledelse, helse- og innemiljø, transport, avfall, materialvalg, forurensning, arealbruk og økologi. Med dette veivalget er vårt mål å etablere et bygg som er godt for miljøet.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Byrådsbehandling våren 2021

- Leieavtale, garantisøknad og festeavtale for BSK oversendt til byrådsbehandling uke 8, 2021
 - Forventet til bystyret før sommeren
 - Mottok ingen merknader til sakene
- Men i mai 2021 kom udokumenterte påstander om «alvorlige juridiske innvendinger» og avtaleverket kan innebære «risiko for ulovlig statsstøtte».
 - Påstandene bestridt fra vår side
 - Kommuneadvokatens vurderinger unntatt offentlighet
- Vi varslet om:
 - Utsettelse vil vesentlig fordyre og komplisere prosjektgjennomføring.
 - Vi har forholdt oss til tidsplan fra OVK av 29.sept 2020, og har båret kostnadene som følge av det for å gjøre prosjektet mulig innenfor tilbudte rammer.
 - Store økonomiske konsekvenser for oss, vår entreprenør og for kommunen.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

«Restart» av prosjektet - november 2021

- Kommunen ønsker samarbeidet velkomment, legger til rette for et skolefaglig samarbeid og som etablerer et nytt tilbud: Yrkesfag og idrett
- Husleieavtalen med samarbeidsavtale er drivkraften i prosjektet
- 40 års leietid innebærer en langvarig forpliktelse for kommunen. Forutsetter det formelle på plass samtidig som vi sikres et enestående skoletilbud
- Kan muliggjøre mål Oslo-idretten har satt seg
- Sakskomplekset omfatter flere sektorer i kommunen
- Ny mulighet for prosess med avklarte krav fra kommunen

2015

2016

2017

2018

2019

2020

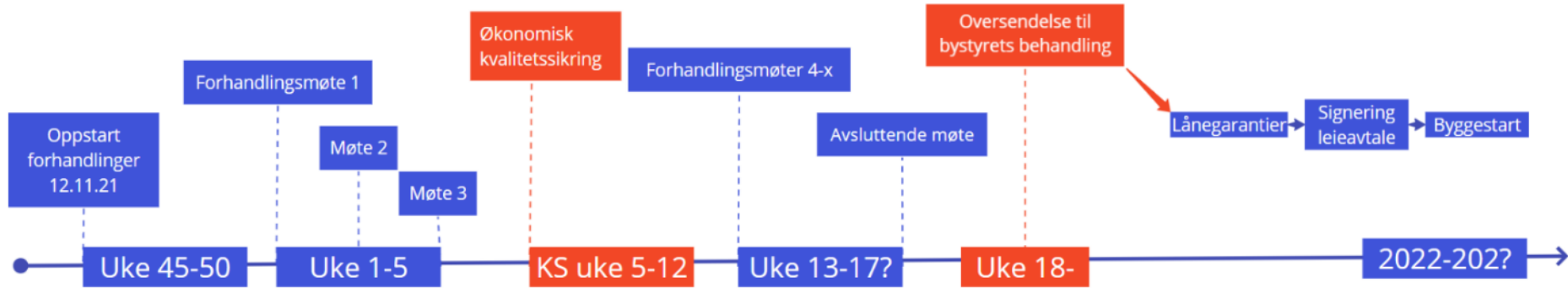
2021

2022

2023



Prosesskisse



Uke 1-5: Oppstart forhandlinger, finansiert og nytt tilbud

Uke 5-17: Ekstern og intern kvalitetssikring

Uke 13-17: Forhandlinger og revisjon av tilbud

Tidligst uke 18 og utover:

1. Politisk behandling av leieavtale og festeavtale
2. Lånegarantier
3. Signering av leieavtale
4. Byggestart



Våren 2022

- ▶ Opplevd enighet om at statsstøtterettslige spørsmål var avklart, og derved grunnlag for å ta sakene tilbake til politisk behandling.
- ▶ Oppdatert garantisøknad sendt 8.juli 2022:
 - Garantiramme 854 mill + 10%
 - Mellomfinansiering spillemidler 5 mill + 10%
 - Mellomfinansiering mva 74,8 mill



Oslo kommune
Bymiljøetaten

8.juli 2022

Søknad om lånegaranti for etablering av Nye OsloIdrettens hus og rehabilitering av gammel bygningsmasse

Oslo Idrettskrets (OIK) har siden 2016 arbeidet med utvikling av Nye OsloIdrettens hus samt oppgradering av øvrig bygningsmasse organisasjonen eier på Ekeberg for å gi plass til Utdanningsetatens krav til «Campus Ekeberg». Dette arbeidet har lagt beslag på store økonomiske og menneskelige ressurser i vår organisasjon, og vi forventer nå at prosjektet kan realiseres til det beste for både kommunen og idretten. Etableringen av Nye OsloIdrettens hus vil innebære betydelig kapasitet for Lambertseter vgs iht skolebehovsplanen (Campus Ekeberg). Rehabilitering av gammel bygningsmasse (tidligere OsloIdrettens hus) er en nødvendig konsekvens av Campus Ekeberg. Prosjektet er utviklet i nært samarbeid med Bækkelagets spk (BSK) med en gjensidig avhengighet for å kunne levere forventet kapasitet og fasiliteter til Oslo kommune v/Utdanningsetaten. Parallelt med denne garantisøknad leverer derfor BSK likelydende søknad for sin andel av prosjektet.

Bakgrunn

Et bredt flertall i Oslo bystyre vedtok i desember 2016 *Områdeprogram for Ekeberg natur- og idrettspark*. Områdeprogrammet ga mulighetsrom og avgrensninger for å videreutvikle idrettsanleggene på vestsiden av Ekebergveien slik at både vi, BSK og KFUM skulle kunne utvikle fremtidsrettede anlegg for idretten, barn og unge.

Bystyret vedtok videre i desember 2017 skolebehovsplan 2018 – 2027 der byrådet ble bedt om «Samarbeid med Oslo Idrettskrets om lokaler i OsloIdrettens Hus og planlagte idrettsanlegg på Ekeberg. Som første trinn etableres lokaler for Lambertseter vgs' idretts tilbud.»

Det har vært en stor oppgave for Oslo Idrettskrets og Bækkelagets sportsklub å utvikle det prosjektet bystyret ba om slik at nytt OsloIdrettens hus, skolekapasitet for videregående skole og nye idrettsanlegg på Ekeberg kan realiseres innenfor de de absolutte rammer gitt av områdeprogrammet.

OIK og BSK gjennomførte en planprosess basert på bystyrets føringer og reguleringsplan for Ekebergveien 101 ble vedtatt av bystyret i september 2019. Denne planen forholder seg lojalt til de rammer områdeprogrammet fastsatte.

I tillegg til Bystyrets føringer og ønsker har prosjektet hensyntatt kommunens *Behovsplan idrett og friluftsliv 2019 – 2028*, vedtatt av Oslo bystyre i desember 2018, som grunnlag for utvikling av kapasitet for idretten.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

22.november 2022

- ▶ Innkalles til møte på rådhuset der vi blir orientert om at byrådet vil innstille negativt på vår garantisøknad.
- ▶ Begrunnes i vesentlig risiko.
- ▶ **Byrådet krever 400 -450 mill i egenkapital.**
- ▶ Kommunen har ikke noe tidspunkt vært i dialog med oss om sakens realiteter.
- ▶ Kommunens vurderinger er unntatt offentlighet.
- ▶ Vi bestrider faktum i saken.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Egenkapitalen i Campus Ekeberg?

• OIK/BSK har skutt inn	38 mill.
• Idrettens finansieringsordninger	
• Spillemidler	75 mill.
• Kommunalt investeringstilskudd *	130 mill.
• MVA Kompensasjon **	358 mill.
• SUM	602 mill.

* dersom likebehandling med sammenlignbare idrettsanlegg

** MVA. Kompensasjon er en ordning for frivilligheten

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Byrådsavdeling for kultur, idrett og frivillighet sier:

Vår ref. (saksnr.):
21/1031 - 29

Notat nr.:
1349/22

Dato:
30.11.2022

Vedrørende byrådssak 254/22 om kommunale lånegarantier til Campus Ekeberg

Jeg viser til byrådssak 254/22 «Campus Ekeberg – Vurdering av kommunale lånegarantier til Oslo idrettskrets og Bækkelagets Sportsklub», som byrådet nylig har sendt frem for behandling i bystyret.

Bakgrunnen for byrådssaken er at Oslo idrettskrets (OIK) og Bækkelagets Sportsklub (BSK) har søkt Oslo kommune om å stille garanti med simpel kausjon for låneopptak for 38 år med tillegg på inntil to år på hhv. kr 853 981 149 (OIK) og kr 932 181 707 (BSK) til realisering av prosjektet Campus Ekeberg. Det søkes også mellomfinansiering for 5 år med tillegg av inntil to år for spillemidler og mva. kompensasjon, samlet beløper dette seg til kr 79 801 151 for OIK og 209 738 658 for BSK. Byrådet innstiller i saken på at kommunen avslår søknadene fra OIK/BSK, hvor **begrunnelsen er at det vil innebære en vesentlig økonomisk risiko for kommunen å stille lånegarantiene.** Det vil bryte med kommunelovens bestemmelser i § 14-19 å stille økonomisk garanti som innebærer «vesentlig økonomisk risiko» for garantist.

Spørsmålet er hva som er risikoen for kommunen!

Sentrale momenter i en slik vurdering:

- Sannsynligheten for tap
- Størrelsen på det potensielle tapet
- Kommunens evne til å håndtere det potensielle tapet

Vi kan ikke se at kommunen har foretatt en slik vurdering.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Vesentlig økonomisk risiko?

- Vesentlig, relativ til hva?
 - Oslo kommune sitt driftsbudsjett på 71 MRD?
 - Oslo kommune sitt investeringsbudsjett 19 MRD?
 - Oslo kommune sine investeringer i skole på 1,2 MRD?
 - Oslo kommune sine årlig investeringer/støtte til idrettsbygg 1,1 MRD?
- Er det som byråden svarte Finanskomiteen at Oslo kommune gjennom denne garantien risikerer 2 MRD som må tas over driftsbudsjettet?
- Alternative kostnader for kommunen vil være vesentlig høyere enn om garantien må innfris.
- At en kommunal garanti for et prosjekt utviklet for å møte kommunens behov skal innebære vesentlig risiko for kommunen er vanskelig å forstå.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Muligheten som kommunen selv har lagt til rette for

1. Oslo kommune betaler BSK x00 millioner kroner som satt gjenanskaffelsesverdi for Bækkelagshallen.
2. BSK bruker inntil 80% av gjenanskaffelsesverdien til egenkapital i ny søknad om kommunal lånegaranti for Campus Ekeberg for å kvittere ut den økonomiske risikoen i prosjektet. Hvilket gir nok egenkapital i Campus Ekeberg.
3. OIK og Bækkelagets Sportsklub (BSK) sender inn oppdatert søknad om kommunal lånegaranti innen 48 timer.

I sum vil Campus Ekeberg da ha langt mer enn de 400-450 millionene byrådet mente var nødvendig.

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

27.Juni 2023

Vi inviteres til møte med idrettsbyråd og skolebyråd.

Vi hadde en klar forventning om at en løsning som innebar kjøp av Bækkalagshallen skulle presenteres

I stedet ble vi orientert om at videre forhandlinger avsluttes. Vi reagerte svært skarpt, og beslutningen er bestridt.

3 dager senere ringte Dagsavisen med spørsmål om saken...



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Hva er egentlig status?

Vi finner ikke spor av beslutningsunderlag eller byrådsbehandling av saken, men til Avis Oslo sier Johansen nå for første gang at hele prosjektet er stein dødt.

– Hadde dette handlet om politisk vilje, så hadde vi gjort det for lenge siden. Dette er et prosjekt som ikke lar seg realisere.

Byrådet har valgt å kommunisere via media. Da må vi svare via media.



Hemmelig møte - nå hamrer Raymond den siste spikeren i kista for gigaprojektet

Avisa Oslo, 29.august 2023

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Økonomiske krav

1. Våre bokførte kostnader til prosjektet, ca kr 35 mill
2. Vår egeninnsats, ca 5 mill
3. Krav fra Backe Stor-Oslo AS,
kr 27,6 mill + forsinkelsesrenter + tapt fortjeneste
4. Våre følgekostnader (kontorkostnader, tap gamle Osloidrettens hus,
merkostnader Ekeberghallen) – ca kr 5 mill per år
5. Kompensasjon for fremtidige merkostnader (kontor- og admkostnader)

Samlet krav vil være kr 100 -150 mill.

Hva nå?

- Vi bestrider grunnlaget for byrådets beslutning, og vil primært jobbe for å realisere Campus Ekeberg
- Ny byrådssammensetning vil trolig avgjøre veien videre.
- Kommunen må gjerne kjøpe seg ut av saken.
- Vi må ha løsning innen 31.12.2023 for å unngå rettslig tvist.

Spørsmål som har dukket opp

- Hvordan er det mulig å utvikle prosjektet så langt uten avtale på plass?
- Hvorfor har ikke vi stanset opp før?
- Hvorfor har vi ikke gjort prosjektet mindre?
- Hvorfor har vi ikke fått mer informasjon?
- Hva er økonomisk risiko for OIK nå?
- Hvorfor har politikerne jobbet fram prosjektet, for å deretter si stopp?