



Bækkelagets Sportsklubs (BSK) ekstraordinære årsmøte 10. desember 2019 inviteres til å fatte følgende vedtak

Realisering av BSK Arena

Innstilt av BSKs hovedstyre 12.11.2019

«Vi skal skape en arena,

et Bækkelagets Sportsklubs idrettshus,

hvor det skal være stas å være!

Et sted hvor det er like naturlig å trene og være i aktivitet som

å sette seg ned og ta et måltid med familie og venner.

En samlingsstue for alle oss på Bækkelaget.»

Kort sammendrag

BSKs administrasjon holder i dag til i det gamle garderobeanlegget/atriumbygget rett sør for Ekeberghallen. For å dekke klubbens behov for idrettsflater, sosiale rom, kontorer og videre vekst har BSKs hovedstyre (HS) i fire år prosjektert et anlegg på denne tomten. Anlegget, kalt BSK Arena, inneholder fire flerbruksflater, herunder en flate for eliteseriespill i håndball og innebandy, treningsrom og treningscenter, turnhall, to cageballbaner, dansesaler, kampsporthall, esportanlegg og nødvendige sosiale rom og kontorer. I tillegg til dette er et større areal avsatt til skole da Oslo kommune v/ Utdanningsetaten (UDE) ønsker å leie arealer. Parallelt med BSKs prosjekt jobber Oslo Idrettskrets (OIK) med et nytt Idrettens Hus inntil Ekeberghallen. Dette bygget blir koblet sammen med vårt bygg slik at UDE kan være en stor leietaker i begge byggene.

Bakgrunn, behov og historie

I dag bruker BSK Håndball ukentlig 95 timer i hall fordelt på 6 forskjellige haller, i tillegg til 30 timer styrketrening på senter, BSK Innebandy bruker 16,5 timer i 3 forskjellige haller i tillegg til 4 timer gymsal, BSK Fotball bruker 3 timer i gymsal pluss 4 timer for futsal, BSK Friidrett bruker 12 timer i bane/hall i tillegg til 10 timer på skole, BSK Ski har 8 timer i gymsal og tilslutt har vi vår nyetablerte gruppe for gym/turn/allidrett som har 7 timer i gymsal. Tilgjengelig halltid for BSK er svært begrenset i vårt nærområde. Kapasiteten er per i dag såpass fylt opp at vi enten ikke kan ta flere barn med i BSK i den idretten de vil, eller at de får svært begrenset tid til trening inne i hall, og med det et dårlig sportslig tilbud. I tillegg er treningstider fra kl. 15 på ettermiddagen svært ugunstig for foreldretrenerne og for de barna som må kjøres til trening.

På BSKs klubbseminar i Son i september 2015 vedtok HS at vi skulle arbeide for et anleggsprosjekt der klubbens kontorer i dag ligger. Siden har prosjektet vært oppe til debatt på de årlige klubbseminarene og tillitsvalgtseminarene i tillegg til at HS har diskutert prosjektets ulike faser på sine møter gjennom disse fire årene.

På BSKs årsmøte 28.mars 2016 ble det fattet vedtak om at «...HS gis fullmakt til å arbeide videre med prosjektering, finansiering og realisering av nytt idrettsanlegg...». Høsten 2018 la HS frem det foreløpige prosjektet til et ekstraordinært årsmøte der vedtaket blant annet lød: *«Basert på de foreløpige planene, som i innhold og størrelse fremkommer i forslaget til regulering, ber Bækkelagets Sportsklubs ekstraordinære årsmøte Hovedstyret om å arbeide videre med prosjektering, organisering, driftskonsept og finansiering av dette idrettsanlegget.»*

Det har vært avholdt flere informasjonsmøter underveis og HS har rapportert om prosjektets status både til BSKs kontrollkomité og til årsmøtene. Samt at alle gruppene og Kontrollkomiteen har fått en gjennomgang av prosjektet med tegninger og svar på spørsmål i oktober 2019.

Vi har også agert ut fra at Oslo kommunes skolebehovsplan sier at Holtet videregående skole skal rives og at den skal fusjonere med Lambertseter videregående skole. Siden det på hele eller deler av Holtet vgs sin tomt og på tomten til Bækkelagshallen skal bygges ny barneskole, eventuelt en ny avdeling av Bækkelaget skole, betyr dette vedtaket at Bækkelagshallen blir revet for å gi nok plass på denne tomten. BSK vil derfor stå uten egen storstue om kun få år om vi ikke realiserer BSK Arena.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) jobbet i flere år med en områdeplan for Ekeberg/Brannfjell. I denne planen lå det åpning for utvikling av det vi i dag definerer som vårt klubbhus. Høsten 2016 kom denne til behandling i Oslo bystyre og der lyktes vi med å få et flertall for



vårt forslag om utnyttelse av området sør for Ekeberghallen, der vi utnytter nåværende fotavtrykk maksimalt og kan bygge like høyt som Ekeberghallen. Denne områdeplanen la grunnlaget for vår detaljregulering som gikk gjennom bystyret med samme store flertall i september 2019.

Organisering av arbeidet

Tidlig inngikk vi et samarbeid med Backe Idrettsbygg og prosjektleder Knut Smedsvig. De hadde i oppdrag å bistå oss med det forretningsmessige konseptet, arkitektur og søknader om offentlig støtte. I dette samarbeidet forpliktet vi oss til å bruke Backe Stor-Oslo som entreprenør for bygget. Som ansvarlig arkitekt for reguleringsplanen brukte vi Spor arkitekter ved Amund Vik. OIK har benyttet seg av de samme leverandørene hele veien. Slik har våre to prosjekter blitt så godt koordinert som mulig.

Våren 2018 ble aksjeselskapet BSK Arena AS stiftet. Ved realisering blir hele prosjekteringen og prosjektet flyttet over dit både regnskapsteknisk og juridisk.

HS står som prosjekteier og BSKs generalsekretær er prosjektansvarlig. Vi har, slik lovverket krever av oss, tilknyttet oss et byggherreombud som vil være vår representant på byggeplassen for å se til at entreprenør fører opp bygget på korrekt måte. Denne rollen er gitt Monica Lislerud fra HR-prosjekt som har lang erfaring fra både idretts- og skolebygg. Samtidig har vi hyret en byggherrekonsulent som bistår prosjektleder i møte med både byggherreombudet og entreprenøren. Dette arbeidet utføres av Simen Bakken i JPS Consulting som tidligere jobbet i Kultur- og idrettsbygg Oslo KF. I tillegg til dette bruker vi den kompetansen vi har blant klubbens medlemmer som løpende rådgivning.

Hovedgrunnen til at HS kjøper inn denne kompetansen er for å sikre at vi betaler riktig pris, dvs. være i stand til å evaluere og vurdere entrepriseform, påslag, beregninger og tilbud som entreprenør legger frem for godkjenning, sikre at vi bestiller og mottar gode løsninger og riktig kvalitet, sikre at prosjektet tilfredsstiller brukernes (BSK og andre leietakere) ønsker og behov, sikre gode og miljøvennlige løsninger (energi, materialer, drift), håndtere risiko og ha juridisk trygghet for hvem som bærer ansvaret ved eventuelle kostnadsoverskridelser og gjennomføre risikoanalyse før oppstart.

Råd og veiledning om skatter, avgifter og økonomi hentes inn gjennom våre juridiske rådgivere. Til alt av avtaleverk, kontrakter, moms, skatt og juss får vi bistand fra advokatbyrået Wikborg Rein. I prosjektet bruker OIK og BSK de samme rådgiverne som både gir oss et godt overblikk over våre felles utfordringer samtidig som hele prosjektet sikres potensielle rasjonaliseringsgevinster.

Alle samarbeidspartnere, konsulenter og byråer er valgt etter ulike former for anbudskonkurranse der erfaring, resultater, pris og kapasitet er vurdert.

Økonomi, bærekraft og utvikling

Det har vært avgjørende for HS at hverken BSK eller Norway Cups økonomi blir skadelidende av et slikt prosjekt. Derfor plasseres risikoen og ansvaret i et eget aksjeselskap slik klubben i alle år har organisert Bækkelagshallen.

Utfordringen med å få en bærekraftig økonomi har vært dagtidsutleie av arenaen. BSKs behov er for alle praktiske formål etter kl 15 på hverdagens og hele dagen i helgene. Derfor har vi søkt et samarbeid med Utdanningsetaten (UDE) i Oslo kommune. Etter at kommunen gjorde en markedsundersøkelse kvalifiserte OIK og BSK for å i felleskap å tilby skolen både undervisningsflater, kontorarbeidsplasser, kantine og idrettsflater. Fra november 2018 til november 2019 har vi vært i dialog med UDE og fra

forsommeren til kontraktinngåelse har samarbeidet blitt konkretisert gjennom avtaleverket som legges til grunn og tilpasninger i plantegningene. Dialogen har vært preget av forståelse for hverandres behov og ikke minst et felles ønske om å få realisert planene. Leieavtalen med UDE er mer eller mindre hele forutsetningen for realiseringen og det er avgjørende at denne får en endelig positiv behandling i kommunen.

I tillegg har vi jobbet frem en utleieavtale av treningscenteret til idrettslaget Friskis og Svettis og utleie av de resterende idrettsflatene ønsker vi å tilby andre aktører, som for eksempel skoledrift.

BSK vil være en leietaker i BSK Arena akkurat slik vi i dag leier i Bækkelagshallen. Gruppene i BSK leier ulike treningsflater i dag. Utgiftene til denne leien vil legges til grunn som leie i BSK Arena. Samme vil også gjelde våre nye grupper innen dans, kampsport, e-sport og turn. I tillegg kommer leieinntekter fra e-sport, turn, kampsport og dans. Disse midlene vil i all hovedsak bli flyttet over som leieinntekter i BSK Arena. BSKs Arbeidsutvalg (AU) har arbeidet frem et simulert budsjett for 2023 som er første hele driftsår for ny arena. Som klubb er vi veldig opptatt av at kostnaden for den enkelte utøver holdes så lav som mulig, og at vi i størst mulig grad opprettholder en felles aktivitetsavgift for de yngre utøverne. Dette prinsippet søker vi å opprettholde også etter realiseringen av BSK Arena. Vi har som ambisjon at Arenaen er full av aktivitet i alle rom fra skolestart 2022.

Bystyret vedtok i 2018 en egen behovsplan for idrett og friluftsliv. Der etterlyses det, i tillegg til flere flerbruksflater, nye anlegg for turn, dans og kampsport. Kommunen har med dette signalisert sine krav og ønsker og vi har ment det er riktig å komme disse ønskene i møte. Derfor har vi vært i dialog med danseklubben Step-Up og kampsportklubben Troll om å samle kreftene våre i BSK. BSK har pr i dag ingen kompetanse på dans eller kampsport og det er tidkrevende å bygge opp en organisasjon og et sportslig apparat rundt nye idretter. Vi er svært begeistret for at begge klubbene har gitt positive tilbakemeldinger på å bli en del av BSK-familien.

Fordelene med å ta inn eksisterende klubber i BSK er at vi fra første dag vil ha fullgode sportslige og organisatoriske tilbud innen dans og kampsport. Disse gruppene må i så fall bli fullverdige medlemmer av BSK og vi må gjøre nødvendige tilpasninger av lovene.

I tillegg til dette settes det av arealer til e-sport. HS mener BSK alltid må utvikle seg i tråd med barn og unges ønsker og behov og mener derfor at e-sport vil være en svært attraktiv vei inn i de fellesskapene idrett gir og kanskje som en inngang inn til andre idretter enn e-sport.

Fremtidig organisering av BSK

BSK vil med dette bestå av ti grupper – dans, e-sport, fotball, friidrett, gymnastikk og turn, håndball, innebandy, kampsport, orientering og ski. Disse organiseres med egne gruppestyrer og vil alle få sin representasjon i klubbens hovedstyre sammen med AU, lederen av rådet for Norway Cup og de ansattes representant. HS vil komme tilbake til klubbens ordinære årsmøte med eventuelle endringer i sammensetning av AU, kontrollkomite og valgkomite for å ivareta denne utvidelsen.

HS er generalforsamling for klubbens heleide aksjeselskap og vil fortsette å være det. Styringssignalene fra denne generalforsamlingen gis styret/styrene for selskapene. Administrativt utvides ledergruppen under generalsekretæren med en eiendomssjef.

Vedtak, formkrav og offentlig prosess

Vårt forslag til reguleringsplan ble innstilt av PBE i mars 2019. Deretter innstilte byrådet i Oslo forslaget videre til bystyret i juni. Behandlingen i byutviklingskomiteen og bystyret fant sted i august og september. På bakgrunn av vedtaket om reguleringsplan vil kommunen arbeide frem forslag til festeavtale, lånegaranti og etableringstilskudd. Vårt mål er å få etableringstilskudd i størrelsesorden 90 millioner kroner over to-tre år. Størrelsen på BSK Arena AS sitt låneopptak vil avhenge av dette tilskuddet. Kommunen ved bystyret har over tid skapt presedens for å sikre etableringstilskudd, festeavtaler og lånegaranti for idrettslag med godt prosjekterte planer.

Vi har i tråd med kommunens formkrav og frister søkt Bymiljøetaten (BYM) om dette tilskuddet og de har sendt sin innstilling videre til byråden for idrett, kultur og frivillighet som fatter endelig vedtak for 2019.

BYM har også gitt oss idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning. Det vil si at prosjektet kvalifiserer til momskompensasjon og tippemidler.

Forslag til vedtakspunkt for BSKs ekstraordinære årsmøte

1. BSKs ekstraordinære årsmøte ber Hovedstyret i Bækkelagetets Sportsklub om å realisere BSK Arena. Dette betinges av at det inngås en leieavtale med Oslo kommune v/ Utdanningsetaten og Friskis og Svettis og at forøvrig gjøres i tråd med vedlagte planer og med følgende underpunkt:
 - a. Årsmøtet ber BSK Arena AS inngå avtale med Backe Stor-Oslo om byggingen av BSK Arena i tråd med det fremlagte investeringsbudsjettet og deres tilbudsbrief.
 - b. Årsmøtet ber HS organisere prosjektet gjennom aksjeselskapet BSK Arena AS slik at BSKs økonomiske risiko avgrenses til den innskutte kapitalen.
 - c. Årsmøtet ber HS innarbeide fremtidige leiekostnader for BSK i de kommende årsbudsjettene som legges frem for ordinært årsmøte. I dette arbeidet skal det etterstrebtes å holde klubbens kontingent og aktivitetsavgifter på samme nivå som i dag.
 - d. Årsmøtet gir BSK Arena AS fullmakt til å ta opp langsiktig rammelån som inkluderer entreprisen, risiko- og usikkerhetsavsetning for prosjektet, herunder mellomfinansiering for merverdiavgift og spillemidler.
 - e. Årsmøtet ber HS legge frem lovendringsforslag for det ordinære årsmøtet der klubben utvides til å omfatte grenene dans, kampsport og e-sport. HS må i dette fremlegget konkretisere organisasjonsendringene dette gir.
 - f. Årsmøtet ber HS velge samme revisor som for BSK for BSK Arena AS.
 - g. Årsmøtet ber HS se til at festeavtale, lånegaranti og etableringstilskudd fra Oslo kommune sikres.
 - h. Årsmøtet ber HS om å holde klubben løpende orientert gjennom aktivt informasjonsarbeid og rapportering på klubbens ordinære årsmøter.



Ytterligere informasjon

Alle klubbens medlemmer kan henvende seg til klubbens administrasjon for ytterligere informasjon om økonomi, herunder innsyn i alle leverandøravtaler og leieavtaler..

Oslo, 12.11.2019

Hovedstyret i Bækkelagetets Sportsklub