

Projekt "Klubbhusombyggnad Ölands GK"

Inledning och Vision

Styrelsen fick förtroendet att utveckla tankarna på ett delvis nytt klubbhus på årsmötet 2016. Det finns flera orsaker till att detta är aktuellt. Det är nödvändigt att förbättra vissa av våra lokaler och dessutom att omlokalisera kansli och shop så att klubbens funktioner kan samarbeta på ett effektivare sätt.

Vi ser också en trend och utvecklingsmöjligheter för ett större nyttjande av vår fina bana under vår och höst, inte enbart under de intensiva sommarveckorna. Det ställer dock ytterligare krav på våra lokaler. Vi är dessutom "konkurrensutsatta" av andra Ölandsklubbar som Ekerum och Saxnäs som båda har goda faciliteter vad gäller klubbhus med restaurang samt även boendemöjligheter. Samtidigt är dessa klubbar potentiella samarbetspartners om vi tillsammans kan erbjuda goda golfmöjligheter under en längre säsong.

Ölands GK har ett strategiskt läge som enda 18-hålsbana på norra Öland och med unik natur. Detta får vi höra av golfare från hela Sverige. Man minns såväl våra orkidéer som raggmunkar. Vi har redan en familjär och trivsam anda som givetvis ska bevaras. Därför är inte ambitionen att bygga ett storslaget klubbhus, utan endast ett bättre fungerande än dagens. Både kansli, shop och matsalsdelen i restaurangen måste förnyas för ett bättre omhändertagande av medlemmar, greenfeegäster, matgäster och inte minst egen personal. Upplevelsen av en golfklubb består inte bara av intrycket av banan, utan även möjligheten att kunna få bra mat och koppla av efter rundan i en trevlig, välkomnande miljö. Dessutom är placering och utformning för ett nära samarbete mellan kansli och shop värdefulla för den samlade kvaliteten.

Styrelsen bedömer att en ombyggnad av klubbhuset kan genomföras utan att kostnaden/årsavgiften för nuvarande medlemmar ökar mer än vad en i övrigt normal kostnadsutveckling i allmänhet kan innebära.

Vad har vi gjort hittills?

Projekteringen av klubbhusombyggnaden har pågått hela vintern med finjustering av olika ytbehov och inredningsdetaljer. Vi har även i princip bestämt vilket värme- resp. ventilationssystem som är lämpligt att använda. Likaså har vi gjort ett underlag för el och tele (när det gäller detaljer hänvisar vi till ritningar på hemsidan).

Förslaget i sin helhet innebär alltså att vi under sju månader från mitten av september 2017 genomför följande:

- ✓ Rivning av nuvarande serveringsyta, golfshop och golfbilsgarage
- ✓ Nybygge av kansli, serveringsdel, golfshop och toaletter totalt cirka 225 kvm
- ✓ Nybygge av golfbilsgarage för sex bilar plus grovförråd
- ✓ Ombyggnad av gamla kansliet till juniorrum. med möjlighet även till annan användning som exempelvis mötesplats för olika grupperingar
- ✓ Ombyggnad av det öppna lagerutrymmet i änden av köket för att rymma VVS-aggregat, elskåp m.m.

- ✓ Vissa markarbeten som plattbeläggning vid entréer och uteplats samt flyttning och förlängning av stenmur på uteplatsen

Varför?

De övergripande motiven har beskrivits i den inledande texten. Mera detaljerat anser styrelsen att följande funktioner behöver förbättras och i detta sammanhang är en utveckling av våra lokaler en nödvändighet. Det gäller:

- ✓ Servicenivån för medlemmarna med en kontaktpunkt (shop, kansli och terminal) fysiskt nära varandra
- ✓ Service till greenfeegäster med bokning och terminal nära både shop och kansli
- ✓ Kansliets möjligheter att arbeta ostört, speciellt under högsäsong
- ✓ Shopens lokalbehov (dagens byggnad är i akut renoveringsbehov)
- ✓ Restaurangens utvecklingsmöjligheter som i dagsläget begränsas av hög ljudnivå, takhöjd och yta som är otillräcklig vid olika tillfällen
- ✓ Gästtoaletter i nära anslutning till restaurangen
- ✓ Juniorrum för Golffritidsverksamhet m.m. i kombination med att det frigörs ytor för möten etc.

Måste det göras nu?

Styrelsen anser att det är hög tid om vi inte skall riskera att behöva lägga pengar på ett omfattande underhåll och tillbyggnader framöver. Det finns dessutom en stor risk att olika tillbyggnader förstör det samlade intrycket av vår klubbhusmiljö.

Den senaste ombyggnationen genomfördes för 10 år sedan och är nu betald. Den innebar en renovering av köket och en mindre förändring av restaurangdelen. Restaurangen har under dessa år utvecklats positivt, men har brister beträffande såväl restaurangutrymmen som möjligheter att utföra vissa arbetsuppgifter. Dessutom råder, som nämnts ovan, en hög ljudnivå och avsaknad av anslutande toaletter för rörelsehindrade och övriga restauranggäster.

Vad kommer det att kosta?

Vi har en grundkalkyl sedan tidigare på ett detaljerat förslag som vi utgår ifrån. Vi kommer att snart begära in fastprisoffert på det aktuella förslaget när vi har bestämt vilken standard vi skall ha på VVS-systemen m.m. En uppskattning av kostnaden baserad på tidigare offert är i storleksordningen 2,5-3 mkr.

Hur finansierar vi detta?

Styrelsen har fått preliminärt lånelöfte från banken och vill alltså låna till utbyggnaden. Förhoppningen är också att vi med en bättre anläggning kan förlänga säsongen och få fler greenfeegäster på vår och höst. Dessutom kan vi också med högre kvalitet på anläggningen höja greenfee något och därmed få en snabbare avbetalning av lånet. Viss finansiering kan förhoppningsvis fås av Allmänna Arvsfonden, detta för förbättringar som avser tillgängligheten, samt av Smålandsidrotten för byggnationer som bidrar till en utvecklad barn- och ungdomsverksamhet.

Vår ekonomi är generellt sett god med ett årligt överskott av 4-500 tkr. Med en amorteringstid av 10-15 år bör vi alltså dels kunna betala av lånet, dels göra nödvändiga investeringar i banförbättringar, maskiner etc. Vi har för övrigt under de senaste 10 åren betalat cirka 200 tkr per år i räntor och amorteringar för tidigare utbyggnader. Den nya investeringen ryms alltså enligt vår bedömning väl inom en liknande amorterings-/räntevolym. Det finns heller ingen anledning att tro att vårt årliga överskott kommer att minska inom en nära framtid, snarare tvärtom.

Vi planerar alltså inte att höja medlemsavgifterna för att finansiera ombyggnaden och vi vill samtidigt påpeka att vi som 18-hålsklubb har ovanligt låg årsavgift i jämförelse med andra svenska klubbar.

Hur och när avgörs om satsningen genomförs?

Beslut om ombyggnad ska fattas av årsstämman torsdagen den 25 maj (Kristi Himmelfärdsdagen) och kan bestämmas med enkel majoritet eller omröstning. Vi vill uppmana alla medlemmar som vill lämna sin röst för hur vi ska göra när det gäller denna klubbhusutbyggnad att engagera sig, komma till årsmötet och rösta. Röstberättigade enligt stadgarna är alla medlemmar oavsett kategori och juniorer äldre än 15 år som fullgjort betalning av avgifter.

Styrelsen förordar att vi ska realisera denna satsning, men det är givetvis den samlade föreningen och dess medlemmar som avgör hur vi ska göra. Det är därför tacksamt om så många som möjligt sätter sig in i helheten för att grunda sitt ställningstagande i en så gedigen insikt som möjligt. Vi kommer också att återkomma med mer information inom kort i form av ritningar som anslås i klubbhuset och läggs ut på hemsidan.

/Styrelsen