

Lukket punkt

101 Salg af Østre Skole

82.02.00G10-0273

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	17-11-2021		105
Kommunalbestyrelsen	25-11-2021		101

Politisk sagsgang

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede på sit møde den 30. september 2020 at sætte ejendommen Østre Skole, Pingels Allé 31, Rønne til salg. Administrationen har modtaget 3 købstilbud, hvoraf det ene senere blev trukket tilbage. Kommunalbestyrelsen skal beslutte hvilke af de 2 tilbageværende købstilbud der skal accepteres.

Indstilling og beslutning

Kommunaldirektøren indstiller, at:

- købstilbuddet på Østre Skole fra Investorgruppen bag "Boliger og byliv i historiske bygninger" accepteres

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 17. november 2021:

Anbefales.

Morten Riis og Leif Olsen kan ikke medvirke, idet det lader til, at kommunen kan få brug for bygningerne.

Kommunalbestyrelsen den 25. november 2021:

For stemte 14: Liste A og liste V

Imod stemte 9: Liste F, liste K, liste O, liste W og liste Ø

Hverken for eller imod stemte 0: Ingen

Indstillingen er godkendt.

Sagsfremstilling

Proces

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget besluttede på sit møde den 30. september 2020 at sætte Østre Skole til salg uden mindstepris og med en række krav til et kommende byggeprojekt, idet man ønskede at både pris og projekt skulle indgå i vurderingen af købstilbuddene. Efter "Plan for Kompetencefordeling, 2019" skal salg af ejendomme og arealer af særlig betydning

eller af særlig offentlig interesse som har strategisk betydning besluttet i kommunalbestyrelsen.

Østre Skole har været udbudt til salg gennem ejendomsmægler på de nuværende udbudsbetingelser siden 5. oktober 2020. Der har tidligere været 3 købstilbud, hvoraf de 2 efterfølgende blev trukket tilbage, mens kommunalbestyrelsen på sit møde den 24. juni 2021 besluttede ikke at acceptere det tredje købstilbud.

Administrationen har i september modtaget 3 nye købstilbud på Østre Skole. Administrationen konstaterede at 2 af de 3 tilbud var ukonditionsmæssige. Begge tilbudsgivere fik herefter frist til den 12. oktober 2021 til afhjælpe manglerne i deres tilbud. Det ene af de 2 ukonditionsmæssige tilbud blev efterfølgende trukket tilbage. Den anden tilbudsgiver leverede et nyt konditionsmæssigt tilbud med en højere købspris indenfor fristen. Tilbudsgiver til det andet konditionsmæssige tilbud har også afgivet et nyt og højere tilbud indenfor fristen.

Den 12. oktober 2021 modtog administrationen et nyt betinget købstilbud, der således var ukonditionsmæssigt. Tilbudsgiver fik frist til den 2. november 2021 til at fremkomme med et konditionsmæssigt tilbud. Da dette viste sig ikke at være muligt vurderede administrationen herefter at den aktuelle udbudsrunde skulle afsluttes med de 2 konditionsmæssige tilbud som forelå. Denne vurdering er baseret på dels de andre tilbudsgiveres berettigede forventning om sagens snarlige afslutning, dels kommunens forpligtelse til fornyet annoncering af udbudsrunder efter 1 år, jf. udbudsbekendtgørelsen.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget har på sine ordinære møder den 30. september 2021, 6. oktober 2021 og igen på det ekstraordinære møde den 14. oktober 2021 taget sagen af dagsorden pga. af de frister som administrationen har givet tilbudsgiverne til at afhjælpe mangler i deres købstilbud. Kommunalbestyrelsen har på sit ordinære møde den 14. oktober 2021 taget punktet af dagsordenen af samme grund.

Udvælgelseskriterier

Udbudsmaterialet beskriver at købstilbud skulle indeholde

1. Kontantpris inkl. moms
2. Ønsket overtagelsesdato
3. Årlig leje inkl. moms for bygning 1 og 6 i max tre år
4. Redegørelse for den planlagte anvendelse af bygningerne
5. Den skønnede soliditet i projektets økonomi
6. Tidshorisont for projektets gennemførelse

Kommunalbestyrelsen kan forkaste alle indkomne købstilbud, jf. § 6, stk. 1 i udbudsbekendtgørelsen.

Administrative bemærkninger

Markedspris

Østre Skole er udbudt uden mindstepris, idet Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget på mødet den 30. september 2020 besluttede, at både pris og projekt skulle indgå i vurderingen af hvilket tilbud der samlet set er det mest fordelagtige for kommunen. Der er tidligere modtaget købstilbud på mellem 1 og 5 mio. kr. inkl. moms. I november 2019 fik Bornholms Regionskommune Erhvervs- og Ejendomsmæglerfirmaet Cushman & Wakefield til at udarbejde et

notat vedrørende markedsprisen for Østre Skole. Af notatet fremgik det, at boldbanen kunne indbringe 4,2 mio. kr. og 0,7 mio. kr. for de resterende bygninger, som på det tidspunkt var tiltænkt nedrevet. Med den markedsudvikling, der har været gennem det sidste 1½ år på ejendomsområdet, vurderes det, at de nye højere bud afspejler markedsprisen på nuværende tidspunkt.

Godkendelse af lejeaftale i Indenrigs- og Boligministeriet

Den endelige lejeaftale mellem køber og kommunen om leje af Bygning 1 og 6 skal godkendes af Indenrigs- og Boligministeriet i henhold til lånebekendtgørelsen, da der er tale om et såkaldt sale-and-lease-back-arrangement.

Der er i udbudsmaterialet taget forbehold for, at lejeaftalen kan indgås. Administrationen forventer at skulle leje bygningerne i maksimalt 3 år og henset til ministeriets praksis forventer administrationen at sale-and-lease-back-arrangementet vil blive godkendt.

Moms på leje

Når en bygning sælges i en momsfri transaktion, skal man ikke betale moms af lejeudgiften. Dette betyder, at kommunen i forhold til de 2 købstilbud skal betale 400 kr. pr. m² i leje af bygning 1 og 6, selvom der i købstilbuddene står 500 kr. pr. m² (inkl. moms).

Nedenfor gennemgås de 2 købstilbud med udgangspunkt i ovenstående krav.

Tilbud 1 (Bilag 1)

Investorgruppen bag "Boliger og byliv i historiske rammer" har den 12. oktober 2021 afgivet et købstilbud.

1. Pris
6.750.000 kr. i en momsfri transaktion.
2. Overtagelsesdato
1. januar 2022 eller når sale-and-lease-arrangement er godkendt af Indenrigs- og Boligministeriet.
3. Årlig leje inkl. moms for bygning 1 og 6 i max tre år
Den nuværende SFO, administrationsbygningen og dennes sidebygning tilbydes udlejet for en 3-årig periode. Årlig leje kr. 500 pr. m² inkl. moms.
4. Redegørelse for den planlagte anvendelse af bygningerne og bebyggelsens udformning
Tilbudsgiver ønsker at omdanne Østre Skole til en kombination af familieboliger, seniorboliger og seniorbofællesskaber. De forventer at kunne bygge ca. 114 boliger på området med ca. 64 boliger i de eksisterende bygninger og ca. 50 boliger som nybyggeri på den tidligere boldbane. Til boligerne forventes anlagt ca. 112 parkeringspladser.

I den tidligere SFO tænkes der efterfølgende indrettet seniorbofællesskab. I administrationsbygningen og den tilknyttede bygning 6 (sidebygningen, se kort nedenfor), som regionskommunen har betinget sig at kunne tilbageleje i tre år til brug for Center for Børn og Familie, vil tilbudsgiver efterfølgende enten indrette

erhvervslokaler eller boliger. De ovenfor nævnte 114 boliger gælder en situation, hvor alle de nævnte bygninger indrettes til boliger.

Omkring og imellem nye og gamle bygninger oprettes private og semi-private uderum, der også kan fungere som forbindelsesstier for den øvrige del af byen. Derudover ønsker tilbudsgiver at skabe rum for foreningslivet i bl.a. gymnastiksalene, som også skal kunne benyttes af områdets kommende beboere.





5. Soliditet og projekts økonomi

Tilbudsgiver oplyser, at personligt ejede holdingselskaber har en egenkapital på 65 mio. kr., og de forventer, at det samlede projekt beløber sig til 125 mio. kr. De dokumenterer i deres købstilbud, at de har fået et foreløbigt tilsagn fra deres finansieringspartnere til at løfte finansiering og efterfølgende belåning.

6. Tidsplan for projektet

Tilbudsgiver angiver i sit købstilbud at man forventer at gennemføre projektet over 4 faser fra 1. oktober 2022 til 1. juni 2027. Tidsplanen kan blive forsinket svarende til etableringen af lokalplangrundlag.

Samlet vurdering af købstilbud 1

Købstilbuddet fra Investorgruppen bag "Boliger og byliv i historiske rammer" fremstår gennemarbejdet og professionelt. Det indeholder mange af de elementer, som regionskommunen med baggrund i "Strategisk udviklingsplan for Rønne, juni 2019" samt "Boligpolitik og -strategi" har efterspurgt i udbuddet, herunder først og fremmest nye boliger og nye boligformer. Herudover indgår det i købstilbuddet at skabe mere byliv og rekreative udearealer.

Projektet vil både tilføre flere boliger til Rønne, hvor efterspørgslen er stor, og vurderes bæredygtigt i forhold til den høje grad af genbrug af eksisterende bygninger. Renoveringen af

de to ældre hovedbygninger vurderes særligt positivt i forhold til bevaring af den tidligere skoles arkitektur og kulturhistorie.

Tilbudsgiver har tidligere gennemført lignende projekter, hvilket fremgår af købstilbuddet, ligesom tilbudsgiver har vedhæftet en tilkendegivelse fra Nykredit Erhverv om at indgå i samarbejdet. Købstilbuddet lægger op til foreningsbrug af den bygning, som rummer gymnastiksalen.

Tilbud 2 (Bilag 2)

Birger Kofod bag "Østre - en by i byen" har den 12. oktober 2021 afgivet et købstilbud.

1. Pris
6.000.000 kr. i en momsfri transaktion.
2. Overtagelsesdato
Overtagelse sker straks eller så hurtigt som muligt, når sale-and-lease-arrangement er godkendt af Indenrigs- og Boligministeriet.
3. Årlig leje inkl. moms for bygning 1 og 6 i max tre år
Kommunen tilbydes at leje bygning 1 og 6 for en 3-årig periode fra overtagelsen. Den årlige lejeafgift vil være 500 kr. pr. m² inkl. moms.
4. Redegørelse for den planlagte anvendelse af bygningerne og bebyggelsens udformning
Tilbudsgiver ønsker at omdanne Østre Skole til en kombination af lejligheder (bygning 2, 3, 4, 5 og 7) samt mindre erhverv (kontor og butikker) i administrationsbygningen. I bygning 3 og 7 ønskes etableret med tagetage til lejligheder, hvor bygning 3's lejligheder får en lille forhøje til Svanekevej.

De to gymnastiksale ønskes omdannet til et sundhedscenter. På boldbanen skal der opføres ældre- og ungdomsboliger. De to skolegårde skal indgå i en helhedsplan, hvor der skal etableres et gårdmiljø. Der vil blive etableret en oase med kanaler og bassiner, græs, siv og granitmiljø, ligesom gårdmiljøerne skal rumme mulighed for intime outdoor-koncerter. Til alle boligerne forventes anlagt 61 parkeringspladser. Bebyggelsens udformning er ikke beskrevet.
5. Soliditet og projekts økonomi
Tilbudsgiver oplyser, at købesummen betales kontant. Der er vedlagt en finansieringsplan, men ikke dokumentation for investorkredsens egenkapital eller tilsagn om at gå ind i projektet fra et pengeinstitut.
6. Tidsplan for projektet
Projektet er opbygget af 8 områder der renoveres/etableres over 2 år i perioden 9. januar 2022 - 31. december 2023. Tilbudsgiver vil starte renoveringen imens lokalplangrundlaget etableres.

Samlet vurdering af købstilbud 2

Købstilbuddet indeholder mange af de elementer, som regionskommunen har efterspurgt i udbuddet, herunder særligt nye boliger samt rekreative udearealer. Tilbudsgiver har beskrevet

visionerne for Østre Skole, ligesom det af købstilbuddet fremgår, hvad man ønsker at benytte de enkelte bygninger til.

Selvom de 8 områder er tegnet ind på et luftfoto af Østre Skole, der kan sammenholdes med projektbeskrivelsen, fremstår projektet ufærdigt med karakter af idéoplæg. Det er svært at vurdere i hvilket omfang projektet vil opfylde den strategiske udviklingsplan for Rønne.

Der er vedlagt en tidshorisont og en beskrivelse af hvordan projektet forventes gennemført, herunder finansieringen der, bortset fra købesummen, skal finansieres med 60 % kreditforeningslån og 40 % egenkapital. Der foreligger dog ikke et tilsagn om at gå ind i projektet fra et pengeinstitut eller beskrivelse af investorkredsens egenkapital. Det er derfor svært at vurdere om projektet vil kunne gennemføres.

Samlet vurdering af købstilbud 1 og 2

Administrationen skal på baggrund af gennemgangen af de to tilbud anbefale at kommunalbestyrelsen accepterer købstilbud 1 fra Investorgruppen bag "Boliger og byliv i historiske rammer", der er det samlet set mest fordelagtige tilbud.

Prisen er højere, projektet er betydeligt mere gennemarbejdet og visionært ligesom projektets økonomi og soliditet er dokumenteret.

Økonomiske konsekvenser

Driftsudgifter

Der er pt. budgetteret med 1.226.600 kr. årligt (2021-priser) til den nuværende drift af Østre Skole, inkl. det overførte beløb vedrørende den tidligere udgift til leje af Almegårds kaserne. Det afsatte budget på 1.226.600 kr. årligt dækker udgifter til tomgangsdrift af den samlede bygningsmasse, udgifter til fuld drift af bygning 1 og 6, hvor der midlertidigt er indrettet faciliteter til Center for Børn og Familie. Den samlede årlige lejeudgift i købstilbuddene er 802.400 kr.

Da der ikke er selvstændig forsyning, eller mulighed for selvstændig måleraflæsning, har Center for Ejendomme og Drift anslået de årlige driftsudgifter for bygning 1 og 6 til 180.000 kr. Dette beløb dækker over udgifter til el, vand, varme, teknisk service, renovation mv.

De årlige udgifter til rengøring af bygning 1 og 6 anslås til at udgøre 245.000 kr.

De samlede årlige udgifter fremgår af nedenstående tabel

Årlige driftsudgifter i 1.000 kr. ekskl. moms - Bygning 1 og 6	Købstilbud 1 og 2
Lejeudgift til bygning 1 og 6	802
Udgifter til bygningsdrift bygning 1 og 6, anslået	180
Udgifter til rengøring bygning 1 og 6, anslået	245
Samlede årlige driftsudgifter, bygning 1 og 6	1.227
Afsat i budget 2021	- 1.227
Manglende finansiering	0

Der vil således ikke skulle afsættes yderligere budget til bygningsdrift. Med en overtagelsesdato i begge tilbud pr. den 1. januar 2022 kan kommunen leje bygningerne til udgangen af 31. december 2024 forudsat at lejeaftalen godkendes.

Anlægsudgifter

Provenuet vedrørende salg af Østre Skole er endnu ukendt, da der er en række følgeudgifter, der skal dækkes af provenuet. Kommunen skal betale salær til ejendomsmægler, uanset om kommunalbestyrelsen beslutter at acceptere et af købstilbuddene eller at afvise begge købstilbud. Derudover er der udgifter til landinspektør forbundet med tilpasning af skellinjer, idet matrikelafgrænsningen er gennemført og udgifter til advokat til udarbejdelse af købsaftale. Der vil tillige være en udgift til flytning af det IT-krydsfelt, som er placeret på Østre Skole.

De på nuværende tidspunkt anslåede afledte anlægsudgifter er anført i nedenstående tabel.

Ejendomsmæglersalær	160.000 kr.
Landinspektør, udmatrikulering	170.000 – 220.000 kr.
Advokat, købsaftale	15.000 kr.
Ændring af kabelføring, inkl. udstyr m.m.	550.000 kr.

Ved salg af ejendommen vil nettoprovenuet tilgå Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalgets pulje til salg af jord og bygninger.

Hvis kommunalbestyrelsen følger kommunaldirektørens indstilling og accepterer købstilbud 1, skal sagen efterfølgende forelægges til politisk behandling med henblik på bevillingsafgivelse, når den endelige købsaftale er underskrevet.

Lovgrundlag

- Kommunestyrelseslovens § 68, Bekendtgørelse nr. 396 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme
- Vejledning nr. 9175 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme
- Bekendtgørelse nr. 1580 af 17/12/2013 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Konsekvenser hvis kommunaldirektørens indstilling ikke følges

Begge købstilbud er konditionsræssige, derfor kan kommunalbestyrelsen som udgangspunkt beslutte at acceptere købstilbud 2, hvis der ikke er flertal for at følge kommunaldirektørens indstilling.

Det følger af udbudsbekendtgørelsen at kommunalbestyrelsen kan sælge en ejendom til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, såfremt kommunalbestyrelsen herved varetager en saglig kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning eller det følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse (kommunalfuldmagtsreglerne). Kriterierne for at fravælge højeste bud skal være saglige.

Prisen i købstilbud 2 er 750.000 kr. lavere end købstilbud 1. Da projektbeskrivelsen fremstår som et idéoplæg, er det svært at vurdere i hvilket omfang projektet, vil opfylde "Strategisk udviklingsplan for Rønne, juni 2019" samt "Boligpolitik og -strategi". Da det samtidig er svært

at vurdere projektets økonomiske soliditet, er administrationens anbefaling på det foreliggende grundlag at kommunalbestyrelsen afviser begge tilbud, hvis kommunalbestyrelsen ikke ønsker at følge indstillingen.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at afvise begge tilbud skal de enten trække salget af Østre Skole tilbage eller beslutte at der skal iværksættes en ny udbudsrunde.

Supplerende sagsfremstilling