

REFERAT Økonomi og Strategi d. 25-03-2025

Mødedato Tirsdag d. 25. marts 2025 kl. 16:30

Mødested Rådhuset, Borgmesterens mødelokale

Mødedeltagere Knud Erik Langhoff, Birgitte Munk Grunnet, Merete Due Paarup, Iben
Lehmann Rasmussen, Søren Rasmussen, Birgitte Kragh, Jakob Ville

Indholdsfortegnelse

Ansøgning om tillæg til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4788 Marina City.....	3
Ny hovedbygning i Geografisk Have.....	11
Lukket: Ansættelse af social- og arbejdsmarkedsdirektør.....	14
Underskriftsside.....	15

Punkt 1: Ansøgning om tillæg til anlægsbevilling vedr. p.nr. 4788 Marina City

16/3212

Resumé

Efter gennemførelsen af forskellige tests, tilpasning af projektet så det kan gennemføres uden klappning, detailprojektering og en række udbudsforløb, er der nu grundlag for at fremlægge en status for det samlede projekt, samt et opdateret anlægsbudget.

Det reviderede, totale anlægsbudget udgør hermed ca. kr. 669 mio. (2025-prisniveau). Det oprindelige totale anlægsbudget indekseret til 2025-prisniveau udgør ca. kr. 528 mio.

Der resterer således ca. kr. 141 mio., som foreslås finansieret af akkumuleret lejeindtægt svarende til ydelsen på et lån på ca. kr. 50 mio. De resterende 91 mio. kr. foreslås finansieret af ikke disponeret anlægsramme som modsvares af tilsvarende salgsindtægter.

Merudgiften til projektet er primært begrundet i ekstraordinære prisstigninger samt ønsket om at undgå klappning af uddybningsmaterialer.

Sagen behandles i

Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at statusorienteringen tages til efterretning

at bevillingsansøgningen samt foreslået ændring af rådighedsbeløb imødekommes.

Beslutning Økonomi og Strategi den 25-03-2025

Et forslag stillet af Birgitte Munk Grunnet: Socialdemokratiet foreslår, at der som alternativ til at kommunen afholder anlægsudgifter til finansiering af de marine anlægsarbejder og byggemodning i Marina City-projektet i stedet findes en privat investor – eller indgås i et udviklingselskab med en privat partner.” blev forkastet med 6 stemmer mod 1. For forslaget stemte Birgitte Munk Grunnet.

Kommunaldirektørens forslags første ”at” indstilles at et samlet Økonomi og Strategi til godkendelse.

Et flertal i udvalget (Økonomi og Strategi med undtagelse af Birgitte Munk Grunnet) indstiller kommunaldirektørens forslags andet ”at” til godkendelse.

Birgitte Munk Grunnet tog forbehold for sin stemmeafgivelse i byrådet.

Sagsfremstilling

Sagsfremstillingen er omfattende, og opdeles derfor i følgende punkter:

- Status for planlægning
- Status for anlæg
- Status for tidsplan
- Status vedr. økonomi
- Opdateret anlægsbudget.

Status for planlægning

Tilbage i 2021 var stort set alle planer og de væsentligste tilladelser til projektet på plads, bortset fra tilladelse til klappning af uddybningsmaterialer. Herefter indløb imidlertid forskellige klager, som skulle behandles i hhv. Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet. Afgørelserne fra de to klagenævn forelå i 2023 og betød, at lokalplan, VVM-tilladelse og anlægstilladelsen fra Kystdirektoratet af forskellige årsager blev ophævet.

Der gennemføres derfor nu en meget omfattende procedure med opdatering heraf. Der arbejdes frem mod en samlet lokalplan med tilhørende miljøvurdering for område B og C. Og der arbejdes frem mod en samlet miljøkonsekvensvurdering (tidligere betegnet VVM) af projektet inden for området A, B og C.



De nødvendige kommuneplanrammer for projektområdet er på plads. Ligeledes er der vedtaget en endelig lokalplan for bådoplagspladsen m.m. vest for område C

Som led i forløbet med opdateringen er der 2023-2024 gennemført forskellige tests og vurderinger af, om og hvorledes projektet som ønsket kan udføres vha. lokale metoder, uden at skulle klappe uddybningsmaterialer fra fjordbunden. Arbejdet har bl.a. omfattet test af drænløsninger i den bløde fjordbund. Testene og vurderingerne har vist, at såkaldt vertikaldræn med vakuum har en vis bundsænkende effekt. Men det har også vist sig, at metoden i givet fald skal videreudvikles, og synes vanskelig at opskalere på nuværende tidspunkt. En anden læring er, at vertikaldræn uden vakuum også har en interessant, bundsænkende effekt.

På dette vidensgrundlag er der efterfølgende arbejdet med en kombination af lokale anlægsmetoder, for at kunne løse opgaven uden klåpning. Her arbejdes med en kombination af følgende: Inddæmning vha. spuns konstruktioner. Stabilisering/jordforbedring vha. cement og puzzolaner. Uddybning i form af opgravning af fjordbundsmateriale og indbygning/nyttiggørelse af uddybningsmaterialerne i det nye landareal. Indbygning/nyttiggørelse af lettere forurenede materialer (slagge) i det nye landareal. Vertikaldræning af fjordbund og/eller af inddæmmede arealer. Anvendelse af boblegardin for at beskytte fjordmiljøet. Eventuel sand-capping på havnebunden for at fremme biodiversiteten. "Fiskebørnehaver" for at forbedre biodiversitet og vandkvalitet.

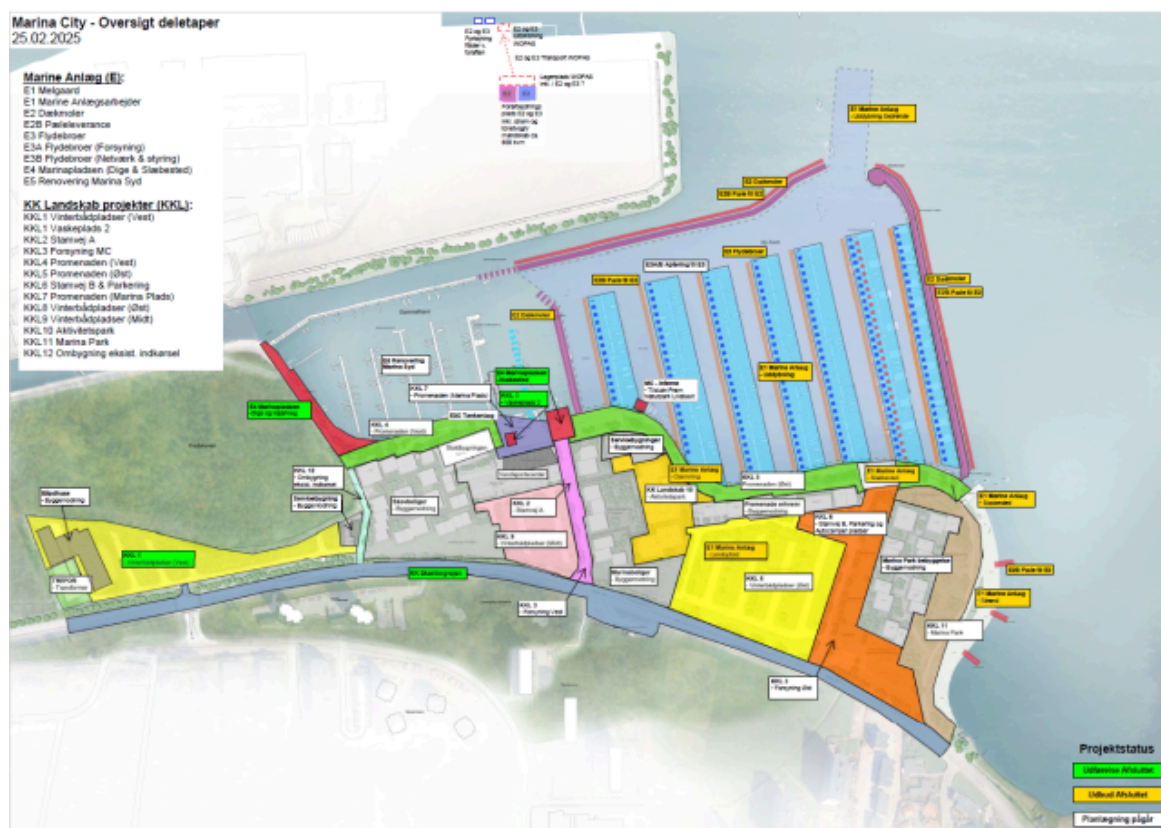
Bearbejdningen af ovenstående har været nødvendig som input til miljøkonsekvensvurderingen, for at sikre projektets bygbarhed, og for at afdække de økonomiske konsekvenser af projektændringen.

Planlægningsforløbet sker i et samarbejde mellem Marina City-projektet som bygherre, samt Kystdirektoratet og Kolding Kommune som myndigheder. Forløbet sker samtidigt i et godt samarbejde med Kolding Havn omkring de gensidige planmæssige og miljømæssige aspekter.

Det videre forløb vil indbefatte politiske behandlinger samt offentlige høringer af lokalplanforslag med tilhørende miljøvurdering, miljøkonsekvensvurdering og de tilhørende tilladelser. Dette forventes at ske i 2026, med forbehold for fremdriften hos de statslige myndigheder.

Status for anlæg

Det samlede projekt er opdelt i en lang række anlægsopgaver/-entrepriser. Hver entreprise indebærer projektering, udbud, kontrahering og udførelse. Illustrationen viser den aktuelle entrepriseopdeling.



Alle marine entrepriser (dvs. alle arbejder på vand) har været igennem de nødvendige projekterings- og udbudsforløb, så her foreligger detaljerede projektinformationer (til brug for bl.a. miljøkonsekvensvurderingen) og økonomiinformationer (til brug for budgetlægning og økonomistyring).

Entrepriserne på land foreligger på meget forskellige stadier, fra projektforslag via detailprojekterede til færdigudførte. Her kan nævnes:

- Ombygning af krydset Skamlingvejen/Kløvervej for at skabe bedre trafikforhold her. Skamlingvejen er omlagt på en ca. 1100 m lang strækning forbi havnen for at sænke hastigheden, skabe mere sikre forhold for bløde trafikanter, reducere støj fra trafikken og forberede busbetjening.
- Der er anlagt en ny bådoplagsplads mod vest (ind mod Design City), som også kan benyttes til parkering og events som fx Marinaen Live.
- Der er anlagt et ca. 130 m langt højvandsdige mellem havnebassinet og hundeskoven som led i klimaprojektet med pumpe/slusen.
- Der er anlagt et nyt slæbested for trailerbåde og joller, da det gamle slæbested var placeret hvor højvandsdiget nu ligger.
- Der er etableret et nyt stenrev i fjorden for at forbedre biodiversitet og vandkvalitet.
- Der er udført 2 ha ålegræsplantning i fjorden for at forbedre biodiversitet og vandkvalitet.
- Der er åbnet ca. 400 meter vandløb i nærområdet for at forbedre biodiversiteten og rekreative kvaliteter, som delvis kompensation for mistet bynatur i forbindelse med anlæggelsen af bådoplagspladsen.
- Til sommer anlægges en ny adgangsvej fra Skamlingvejen og ind på Marina Syd, for at forbedre de interne trafikforhold i området.
- Til efteråret påbegyndes endvidere anlæggelse af havnepromenaden fra højvandsdiget hen foran havnebygningen og frem til Marinaplads, for at videreføre højvandsdikningen mod øst, samt skabe et attraktivt og rekreativt miljø her for sejlere og gæster på Marina Syd.

Status for tidsplan

Den nuværende tidsplan for de kommende år ser i hovedtrækkene således ud:

Forventet tidsplan (pr. marts 2025)

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 og frem
<ul style="list-style-type: none">PlanlægningsarbejderHavnepromenade vest.Ny adgangsvej til marinaen.	<ul style="list-style-type: none">Planer og tilladelser i høring og på plads.Havnepromenade vest klar.Vandsportscenter planlægning.	<ul style="list-style-type: none">Inddæmning, uddybning og opfyldning.Havnebyggeri og moler.Vandsportscenter påbegyndes.	<ul style="list-style-type: none">Havnebyggeri, moler og broer.Vandsportscenter og byggemodning for boliger.	<ul style="list-style-type: none">Forår: Indvielse af det nye havneanlæg og vandsportscenter.Byggeri af første boliger påbegyndes.Forskellige landarealer anlægges.	<ul style="list-style-type: none">Modernisering af det gamle havneanlæg.Forskellige landarealer færdiggøres.Første boliger kan være klar.Byggemodning for næste boliger.	<ul style="list-style-type: none">Bygge- og anlægsarbejder fortsættes og afsluttes over en kort årrække.

Dette indebærer, at 2025-2026 primært går med planlægning, politisk behandling og tilladelser, men også med udførelse af ny adgangsvej og havnepromenade. Når tilladelserne forventeligt er på plads ultimo 2026 påbegyndes de store anlægsarbejder, som forløber 2027-2028. Herefter kan den nye del af havnen forventeligt ibrugtages ultimo 2028/primus 2029.

Planlægningen af Vandsportscentret, som er et selvstændigt projekt, igangsættes i 2025 og forventes ligeledes klar til ibrugtagning ultimo 2028/primus 2029.

Efterfølgende færdiggøres de forskellige landarealer over en kortere årrække, efterhånden som de er egnede hertil grundet sætninger. En hel del af arealerne kan anvendes midlertidigt til adgangsveje, bådoplag, parkering og midlertidige rekreative aktiviteter.

Salg af byggemuligheder (to storparceller til ca. 200 og ca. 125-150 boliger samt parceller til andre byggerier) kan finde sted når plangrundlag er på plads og markedet er egnet hertil. Opførelsen kan påbegyndes fra omkring 2029 og ibrugtages successivt over en kortere årrække.

I tidsplanen skal der tages et nødvendigt forbehold for sagsbehandlingstiden hos de forskellige myndigheder, risikoen for eventuelle klager ifm. planer og tilladelser, samt den samlede behandling af klager og de eventuelle konsekvenser af klageafgørelser.

Status vedr. økonomi

Anlægsoverslaget, og hermed det samlede budget for Marina City blev udarbejdet tilbage i 2018, på grundlag af en række forskellige forudsætninger:

- Projektforslag og designmanual for Marina City (sep. 2018)
- Det daværende prisniveau (2018-priser)
- De dengang kendte forudsætninger vedr. fx geotekniske forhold, uddybnings- og anlægsmetoder, myndighedspraksis, lovgivning m.v.
- Den daværende forventede realiseringsproces og -tidsplan.

Siden da er der arbejdet intensivt på projektets samlede planlægning og realisering. Forskellige delprojekter er udført, og som nævnt under punktet "Status for anlæg" er en række større delprojekter udbudt, for at opnå størst mulig sikkerhed for indhold, kvalitet, tid og økonomi.

Efter at de større entrepriser nu har været udbudt, er der nu gennemført en samlet opdatering af projektets økonomi. Heri indgår også en opdatering i forhold til forudsætningsgrundlaget, som har ændret sig væsentligt på en række punkter.

Udviklingen i projektøkonomien skyldes særligt følgende forhold:

- Den generelle prisudvikling/inflation, og især en ekstraordinær prisudvikling grundet Covid 19, krigen i Ukraine m.v., som i høj grad har påvirket priserne på brændstof, jordarbejder, stål, træ og cement, som er de største poster i projektet.
- Ønsket om at ændre anlægsmetoderne til lokale løsninger, således at klappning af uddybningsmaterialer undgås.
- De geotekniske forhold under fjordbunden har vist sig endnu dårligere end oprindeligt forventet.
- Et væsentligt længere planlægningsforløb på grund af klager, klageafgørelser, ændret anlægsmetode samt lange sagsbehandlingsforløb hos statslige instanser.
- Der er tilkommet flere og nødvendige etapeopdelinger (og dermed også rådgivning og flere udbudsforløb) samt midlertidige løsninger, for at sikre fuld stabil drift på eksisterende Marina Syd, mens anlægsarbejderne foregår.
- Der opereres med en risikostrategi i form af eventuelt at udskyde igangsættelsen af afsluttende landskabsentrepriser, for at kunne imødegå eventuelle ekstra omkostninger grundet eventuelle geotekniske og anlægsmæssige

- udfordringer. Risiciene ligger primært i de indledende entrepriser, og afklares hermed relativt tidligt i forløbet.
- Mulighederne for lejeindtægt fra Kolding Lystbådehavn er blevet bearbejdet.

Det reviderede, totale anlægsbudget på udgiftssiden udgør på denne baggrund 669 mio. kr. (2025-prisniveau).

Udviklingen i anlægsøkonomien skyldes især to forhold. Den almindelige bevillingsindeksering (jf. KL's retningslinjer herfor) tager ikke i tilstrækkelig grad højde for de ekstraordinære prisstigninger på 25-50% på brændstof, jordarbejder, stål, træ og cement, som er de største komponenter i anlægsprojektet. Et andet væsentligt forhold er ønsket om at ændre anlægsmetoderne til lokale løsninger, således at klappning af uddybningsmaterialer undgås, hvilket er en væsentligt dyrere løsning. Hertil kommer en række andre forhold, som i forskelligt omfang påvirker økonomien. Disse forhold fremgår af dagsordenspunktets bilag.

For at sikre, der ikke sker skævvridning mellem KL's prisfremskrivninger og prisfremskrivningerne i projektet, vil der årligt blive foretaget en vurdering af en eventuel difference, herunder udarbejdelse af forslag til eventuel regulering.

Undervejs i projektet har det i øvrigt været vurderet, om det vil give økonomisk mening at reducere projektet til en mindre ambitiøs og mindre perspektivrig udgave, uden indhold af boliger og maritime erhverv. Dette vil betyde et mindre anlægsomfang (dvs. et mindre landareal og en mindre anlægsudgift), ingen grundkapitalindskud til de almene boliger, men heller ingen indtægter fra forventede salg af byggemuligheder. Konklusionen er, at besparelsen ved at udelade boliger og erhverv i området stort set neutraliseres af tabet af forventede salgsindtægter. Det vil sige omtrent samme netto omkostningsniveau. Og samtidigt et tab af fremtidige skatteindtægter m.v. fra beboere og erhvervsaktiviteter i området.

Der er ved fra projektets start i 2014 til årsskiftet 2024/2025 afholdt udgifter for ca. 118 mio. kr. Udgifterne fordeler sig overordnet på ca. 49 mio. kr. til udførte anlægsarbejder, oplyst i sagsfremstillingen ovenfor, ca. 34 mio. kr. til projektering og udbud af øvrige anlæg, samt ca. 35 mio. kr. til planlægning, undersøgelser, analyser, projektering, udbud, juridisk rådgivning, projektledelse etc.

Som nævnt ovenfor udgør det totale anlægsbudget 669 mio.kr. (2025-prisniveau).

Det oprindelige totale udgiftsbudget udgjorde 446 mio.kr. (i 2018-prisniveau). De 446 mio. kr. er løbende blevet prisfremskrevet til 528 mio. kr. i 2025-niveau.

Planerne giver mulighed for at opføre op mod 350 boliger, fordelt på to etaper. Heraf ca. 25% almene boliger. Planerne giver også mulighed for opførelse af ca. 6000 m² erhverv og ca. 3000 m² til butiksmål.

Det er selvsagt forbundet med en vis usikkerhed hvorledes boligmarkedet m.m. vil udvikle sig i årene fremover. Men det ligger fast, at her er tale om en attraktiv lokalitet, hvilket også fremgår af den markedsdialog, der har været omkring projektet.

Salgsindtægterne modsvares af tilsvarende ikke disponerede anlægsudgifter, som er anlagt ud fra et forsigtighedsprincip, med baggrund i at udgifterne kan disponeres ifm. med salgene. Det foreslås at de ikke disponerede anlægsudgifter medfinansierer den opgjorte merudgift. Restbeløbet foreslås ud fra et forsigtighedsprincip nedjusteret til 0.- som modsvares af tilsvarende nedjustering af de budgetterede salgsindtægter.

Derudover kommer lejeindtægter, som indføres successivt efterhånden som arealerne etableres. Lejeindtægterne forventes fuldt indført fra 2029, hvilket kan finansiere ydelsen på lån for yderligere ca. 50 mio. kr.

Ansøgningens bevillingsmæssige forudsætninger

Anlægsbevilling, beløb i 1.000 kr.:

Beskrivelse	Udgift	Indtægt
Nødvendig anlægsbevilling – lånefinansieret	634.744	-91.459
Nuværende anlægsbevilling – lånefinansieret	393.820	-143.733
Tillæg til anlægsbevilling	240.924	52.274
Nødvendig anlægsbevilling – ikke lånefinansieret	34.248	0

Nuværende anlægsbevilling – ikke lånefinansieret	52.618	0
Tillæg til anlægsbevilling	-18.370	0
Total nødvendig anlægsbevilling	668.993	-91.459
Total nuværende anlægsbevilling	446.438	-143.733
Total, tillæg til anlægsbevilling	222.555	52.274

Lånefinansieret - Fordeling af rådighedsbeløb, beløb i 1.000 kr.:

År	Nødvendigt rådighedsbeløb	Nuværende rådighedsbeløb	Ændring af rådighedsbeløb
Afholdt til og med 2024 - udgifter	99.314	99.314	0
Afholdt til og med 2024 – indtægter	-310	-310	0
2025 – udgifter	37.040	33.153	3.887
2026 – udgifter	97.640	143.800	-46.160
2026 – indtægter	0	-69.583	69.583
2027 – udgifter	187.860	93.342	94.518
2027 – indtægter		-60.233	60.233
2028 – udgifter	165.640	35.313	130.327
2028 – indtægter	-48.857	0	-48.857
2029 – udgifter	29.780	28.812	968
2030 – udgifter	17.470	27.300	-9.830
2030 – indtægter	-39.085	0	-39.085
2031 – udgifter	0	23.500	-23.500
2031 – indtægter	-3.207	0	-3.207
I alt udgifter	634.744	484.534	150.210
I alt indtægter	-91.459	-130.126	38.667
Netto	543.285	354.408	188.877

Ikke lånefinansieret - Fordeling af rådighedsbeløb, beløb i 1.000 kr.:

År	Nødvendigt rådighedsbeløb	Nuværende rådighedsbeløb	Ændring af rådighedsbeløb
Afholdt til og med 2024 - udgifter	18.488	18.488	0
2025 – udgifter	3.960	1.770	2.190

2026 – udgifter	660	6.365	-5.705
2027 – udgifter	10.540	6.391	4.149
2028 – udgifter	360	8.774	-8.414
2029 – udgifter	120	1.479	-1.359
2030 – udgifter	120	21	99
2031 – udgifter		21	-21
I alt udgifter	34.248	43.309	-9.061

Total, beløb i 1.000 kr.:

Beskrivelse	Nødvendigt rådighedsbeløb	Nuværende rådighedsbeløb	Ændring af rådighedsbeløb
I alt udgifter	668.993	527.844	141.149
I alt indtægter	-91.459	-130.126	38.667

Ansøgningens finansiering

Finansiering af udgifter, iht. ovenstående rådighedsbeløb, beløb i 1.000 kr.:

Beskrivelse	Nødvendigt rådighedsbeløb	Nuværende rådighedsbeløb	Ændring af rådighedsbeløb
I alt udgifter	668.993	527.844	141.149

Finansiering:

Anlægsinvestering finansieret af lejeindtægt*			50.000
Rest			91.149
2026 – Anlægspulje bundne midler dedikeres til Marina City			48.857
2027 – Anlægspulje bundne midler dedikeres til Marina City			42.292
Rest			0

*Der optages lån på yderligere 50,000 mio. kr. Ydelsen på lånet modsvares af lejeindtægt og er således balancemæssigt neutrale.

Finansiering af indtægter, iht. ovenstående rådighedsbeløb, beløb i 1.000 kr.:

Beskrivelse	Nødvendigt rådighedsbeløb	Nuværende rådighedsbeløb	Ændring af rådighedsbeløb
I alt indtægter	-91.459	-130.126	38.667

Finansiering:

2026 – Anlægspulje bundne midler nedjustering	20.726
2027 – Anlægspulje bundne midler nedjustering	17.941
Rest	0

De nødvendige rådighedsbeløb finansieres delvis af de allerede afsatte og prisfremskrevne rådighedsbeløb i anlægsoversigten. De resterende 141,149 mio. kr. finansieres af lejeindtægter der svarer til ydelsen på et lån på 50,000 mio. kr.

Derudover er der i anlægsoversigten afsat i alt 129,816 mio. kr. i årene 2026 og 2027 vedr. P.nr. 4996 ”Anlægspuljen, bundne midler”. Anlægspuljen modsvares af tilsvarende salgsindtægter under p.nr. 4788 ”Marina City, salg”. Af de 129,816 mio. kr. under p.nr. 4996 foreslås i alt 91,149 mio. kr. disponeret til Marina City. De resterende 38,667 mio. kr. foreslås reduceret til 0.

Ligeledes foreslås de modsvarende salgsindtægter nedjusteret med 38,667 mio. kr. til i alt 91,149 mio. kr. Dette sker ud fra et forsigtighedsprincip.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Økonominotat_Marina City 18.03.2025

Punkt 2: Ny hovedbygning i Geografisk Have

23/24475

Resumé

Geografisk Have har modtaget i alt 12,000 mio. kr. fra fonde til den nye hovedbygning i haven. Inklusive Kolding Kommunes bevilgede anlægstilskud på 3,212 mio. kr. er projektet dermed tæt på at have opnået den samlede finansiering. By- og Fællesforvaltningen fremlægger her forslag til restfinansiering af det samlede projekt samt øvrige forudsætninger for, at projektet kan igangsættes.

Sagen behandles i

Kultur
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

Kommunaldirektøren foreslår,

at restfinansieringen af Den Grønne Portal sammensættes som følger: Kultur bevilger 250.000 kr., Økonomi & Strategi bevilger et rentefrit lån på 1,000 mio. kr., der afdrages over 10 år, samt et yderligere anlægstilskud på 0,764 mio. kr. Det yderligere anlægstilskud skal findes i overførselssagen 2024/2025, der behandles på Byrådets møde den 29. april 2025

at Kolding Kommune giver Geografisk Have tilladelse til at rive det nuværende indgangsparti ned og bygge en ny hovedbygning

at den vedhæftede allonge til lejekontrakten mellem Kolding Kommune og Geografisk Have godkendes og tinglyses

at Kolding Kommunes stadsarkitekt tilknyttes den selvejende institutions byggestyregruppe vedrørende projektet

at det af Kolding Kommune bevilgede anlægstilskud på 3,212 mio. kr. i 2028 fremrykkes til 2026

at der til uforudsete udgifter centralt afsættes yderligere 1,000 mio. kr. I det omfang, der bliver behov for at anvende beløbet helt eller delvist, påhviler det kommunaldirektøren at anvise finansiering inden for det eksisterende anlægsbudget.

Nyt forslag

Kommunaldirektøren indstiller,

at det rentefri lån reduceres med 500.000 kr. og det ekstra kommunale anlægstilskud fra Økonomi og Strategi tilsvarende reduceres med 500.000 kr. Denne indstilling giver Geografisk Have i alt 1,500 mio. kr. til at løfte ambitionerne for udstillinger og de nære omgivelser.

Beslutning Kultur den 10-03-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomi og Strategi den 18-03-2025

Forslaget indstilles til godkendelse.

Beslutning Økonomi og Strategi den 25-03-2025

Kommunaldirektørens første forslag indstilles til godkendelse med de ændringer, som følger af kommunaldirektørens nye forslag.

Sagsfremstilling

På Kulturudvalgsmødet den 3. juni 2024 fremlagde formanden for Den selvejende institution Geografisk Haves bestyrelse, Morten Damgaard Nielsen og Geografisk Haves direktør Lene Holm havens planer for etablering af ny hovedbygning/indgangsparti.

Geografisk Have havde forud for orienteringen afviklet en arkitektkonkurrence, og fremlagde på mødet vinderprojektet Den Grønne Portal, der er udarbejdet af arkitektvirksomheden AART.

Den Grønne Portal skal erstatte den nuværende hovedbygning i Geografisk Have, som er 43 år gammel, for lille og ikke tidssvarende som helårsbygning. Havens gæster og samarbejdspartnere ønsker grønne oplevelser året rundt.

Det skal være et unikt, ikonisk og publikumsvenligt byggeri, som viser Geografisk Have som en dynamisk, global plantesamling med en linje fra fortid til fremtid. Bygningen skal understøtte Geografisk Haves vision og være et eksempel på et bæredygtigt byggeri, der danner ramme for aktive fællesskaber i stedets ånd.

Med AART's vinderprojekt revitaliseres haven og oplevelsestilbuddene udvides.

Projektet vil året rundt være til gavn for Kolding, lokale skoler og de mange nuværende gæster i haven. Med projektet forventer Geografisk Have at kunne øge det årlige besøgstal til mindst 100.000 gæster. Haven har 4 grupper af frivillige (ca. 100 personer), som vil få stor glæde af projektet, herunder til møder og foredrag. Ca. 25 % af havens gæster er børn under 18 år, heraf mange under uddannelse. Havens ca. 15 ansatte vil få forbedret det fysiske arbejdsmiljø. Havens gæster, der selv ønsker at lave arrangementer, får langt bedre faciliteter til faglige arrangementer eller som inspirerende mødested.

Geografisk Have forventer flere genbesøg og besøg af flere turister. Som forretning får de bedre mulighed for salg i café, butik og aktiviteter relateret til historien, botanikken og bæredygtigheden for flere målgrupper, og ikke mindst på helårsbasis. Den grønne portal giver mulighed for foredrag, udstillinger, værksteder og andre aktiviteter for fællesskaber. Allerede nu anvendes stedet til sårbare grupper, som unge med mentale udfordringer – et ud af mange potentialer, der kan foldes mere ud.

Bygningen er på 400 kvadratmeter og har en særdeles høj profil i forhold til bæredygtighed. AART oplyser, at det er den mest bæredygtige bygning, de nogensinde har tegnet. Der er indtænkt brug af biogene materialer, genbrug af materialer i bygningen, f.eks. et gulv med genbrugsklinker, smart håndtering af regnvand via det grønne tag samt hybridventilation, der sikrer et godt indeklima. Bygningen designes med en høj grad af tilgængelighed for alle og med minimale driftsudgifter. AART's byggeproces indebærer fokus på effektmål.

Økonomi

Det samlede anlægsbudget for projektet ser ud som følger (alle beløb er i kroner og ekskl. moms):

Håndværkerudgifter	10.670.000
Rådgivning, projektering og øvrige omkostninger	3.040.850
Øvrige udgifter (Bygherreleverancer)	435.000
Reserveret til uforudsete udgifter (7 %)	979.710
I alt	15.125.560

I budgetforliget i 2021 for budget 2022-2025 blev der afsat 3,000 mio. kr. i anlægsstøtte til arbejdet med Geografisk Haves udviklingsplan. I forbindelse med bevillingskontrollen behandlet på Byrådsmøde den 17. december 2025 blev der yderligere overført 212.000 kr. til dette. I alt udgør det afsatte beløb herefter 3,212 mio. kr.

Geografisk Have har derudover fra private fonde fået donationer for i alt 12,000 mio. kr. til projektet. Fratrullet gavemoms på 17,5 % udgør donationerne 9,900 mio. kr.

Der er dermed opnået en finansiering på 13,112 mio. kr. til projektet, og der mangler 2,014 mio. kr. før det samlede projekt er fuldt finansieret.

Den 1. marts 2022 godkendte Byrådet en allonge til Geografisk Haves lejekontrakt, hvorefter lejemålet henstår uopsigeligt for udlejer (Kolding Kommune) indtil den 31. december 2052. Baggrunden for denne allonge var at forbedre Geografisk Haves muligheder for fundraising til bygninger, samt at optage lån som f.eks. realkreditlån. Geografisk Have har været i dialog om optagelse af et realkreditlån til restfinansieringen, men har fået afslag med begrundelsen, at der ikke gives realkreditlån til denne type bygninger. Haven er dog indstillet på at bidrage med afdrag på et lån i det omfang, afdraget kan holdes indenfor et budget på 100.000 kr. årligt.

Såfremt det besluttet at bevilge restfinansieringen til projektet, kan den sammensættes som følger:

- Kulturudvalget kan indenfor rammen i 2025 bevilge 250.000 kr.
- Økonomi og Strategi kan bevilge et anlægstilskud på 0,764 mio. kr. og et rentefrit lån på 1,000 mio. kr., som Geografisk Have kan afdrage over 10 år.

Øvrige forudsætninger

Det fremgår af lejekontrakten mellem Kolding Kommune og Geografisk Have, at lejekontrakten omfatter de bygninger på det lejede, der ved overtagelsen er registreret i BBR. Det fremgår også at ”Lejer ikke må foretage ændringer af det lejede, herunder af bygningerne, uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer”.

Da det nuværende indgangsparti skal rives ned til fordel for Den Grønne Portal, anbefaler forvaltningen, at der gives skriftlig tilladelse dertil.

Derudover anbefaler forvaltningen, at der tinglyses en allonge til lejekontrakten, hvoraf følgende fremgår:

- at bygningen ikke må videresælges, pantsættes eller stilles som garanti for lån eller ændre anvendelse uden Kolding Kommunes samtykke
- at Byrådet skal godkende størrelse og lånevilkår, såfremt opførelsen af bygningen eller senere omstændigheder nødvendiggør optagelse af et lån med pant i bygningen. Det samme gælder en kommunal lånegaranti
- at Kolding Kommune overtager bygningen vederlagsfrit eller til eventuel restgæld, såfremt Den selvejende institution Geografisk Have ophører.

Derudover anbefaler forvaltningen, at det er en forudsætning for byggeriet, at Kolding Kommunes stadsarkitekt tilknyttes byggestyregruppen for projektet.

Tilføjelse til sagsfremstilling

Torsdag d. 20. marts fik Geografisk Have uventet tilsagn om ekstra donationer fra to nye fonde. De ekstra donationer udgør i alt 3,100 mio. kr. Efter fradrag af gavemoms, vil de nye donationer kunne bidrage til byggeprojektet med i alt 2,557 mio. kr.

Geografisk Have ønsker at anvende de nye donationer til at gøre Den Grønne Portals udstilling og dens nære omgivelser mere attraktive ud fra et børneperspektiv.

Den samlede ekstra donation levner også mulighed for at reducere det rentefri lån og det ekstra kommunale anlægstilskud.

Bemærkninger fra Koncernøkonomi

Fremrykningen af 3,212 mio. kr. fra 2028 til 2025 er samlet set neutrale men medfører et yderligere kasseforbrug i 2025 på 3,312 mio. kr. og en tilsvarende forbedring af budgetbalancen i 2028. På samme måde medfører det rentefrie lån et kasseforbrug i 2025 på 1,000 mio. kr., der modsvares af tilbagebetaling på årligt 0,100 mio. kr. i årene 2026 – 2035. Herudover er der ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Ophæng til politikker, strategier m.m.

Projektet understøtter de kulturpolitiske ambitioner ”Bæredygtige fællesskaber – for trivsel og sundhed” og ”Mere kultur til børn – og deres voksne”.

Bilag

Tillæg 3 til lejekontrakt (Geografisk Have) (002).pdf

Punkt 3: Lukket: Ansættelse af social- og arbejdsmarkedsdirektør

25/6848

Punkt 4: Underskriftsside

Resumé

Økonomi og Strategi skal godkende referatet.

Det gøres ved, at hvert medlem, der har deltaget i mødet, underskriver ved at trykke på ”Godkendt”.

Sagen behandles i

Økonomi og Strategi