

# REFERAT Økonomiudvalget d. 06-02-2018

**Mødedato**           Tirsdag d. 06. februar 2018 kl. 08:30

**Mødested**           Borgmesterens mødelokale

**Mødedeltagere**    Jørn Pedersen (Fravær), Søren Rasmussen, Christian Haugk, Poul Erik  
Jensen, Jesper Elkjær, Karina Lorentzen, Ole Alsted (Fravær), Molle  
Lykke Nielsen, Jakob Ville, Merete Due Paarup, Benny Dall

## **Indholdsfortegnelse**

3. afrapportering vedrørende Marina City.....	3
Udpegning af medlemmer til bestyrelsen for Kolding Gymnasium, HF-kursus og IB World School.	7
Indvendige nedbrydningsarbejder på Nørregade 12, Christiansfeld.....	9
Deltagelse i aktiviteter.....	12
Orientering fra formanden.....	13
Orientering fra medlemmerne.....	14
Orientering fra kommunaldirektøren.....	15

# Punkt 1: 3. afrapportering vedrørende Marina City

16/3212

## Resumé

By- og Udviklingsforvaltningen fremlægger en halvårlig afrapportering vedrørende Marina City.

## Sagen behandles i

Økonomiudvalget sammen med formandskabet for bestyrelsen i Kolding Lystbådehavn og formanden for bestyrelsen i Kolding Havn.

## Forslag

Den administrative styregruppe foreslår,

at afrapporteringen tages til efterretning.

## Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018

Afrapporteringen blev taget til efterretning.

## Sagsfremstilling

### *Baggrund for afrapporteringen*

Af Byrådets beslutning (byrådsmøde 30. maj 2016) og det godkendte kommissorium for Marina City (politisk styregruppe 12. december 2016) fremgår bl.a., at der 2 gange årligt vil ske en afrapportering til den politiske styregruppe, som består af Økonomiudvalget, formandskabet for Kolding Lystbådehavn og havnebestyrelsesformanden med information om status for projektet.

Denne afrapportering vedrører perioden fra juni 2017 til januar 2018.

Der foregår et tæt og konstruktivt samarbejde mellem de tre partnere Kolding Lystbådehavn, Kolding Havn og Kolding Kommune, og der arbejdes sideløbende med en lang række forskellige indsatser. I det følgende beskrives status på de væsentligste indsatser siden juni 2017, ligesom de væsentligste indsatser det kommende halvår beskrives.

### *Organisation, økonomi og tid*

Projektets organisation fungerer godt, med løbende dialog mellem partnerne, hyppig mødeaktivitet i styregruppe, sparringsgruppe, programgruppe samt forskellige arbejdsgrupper, styring af den omfattende proces, ressourcestyring og en række rådgivere tilknyttet vedrørende forskellige delopgaver.

Med hensyn til økonomi tiltrådte Byrådet i forbindelse med Budget 2018 Økonomiudvalgets anbefaling om at afsætte de nødvendige midler til gennemførelsen af Marina City. Dette skete på baggrund af den politiske styregruppes anbefaling (Økonomiudvalget den 19. juni 2017, Sagsid 16/3212). Der pågår et arbejde med udgifts- og indtægtsfordelingen hen over årene, med henblik på snarlig godkendelse i Økonomiudvalget.

Tidsplanen er en vigtig økonomisk faktor, f.eks. i forhold til udviklingen i renteniveauet, i forhold til eventuelle ændringer i kravet om grundkapital til almene boliger, og i forhold til cash flow i projektet.

Med hensyn til tidsplan følger kommunens egne arbejder den forudsatte tidsplan, men bl.a. den omfattende dialog med en række statslige myndigheder er mere tidskrævende end forventet, hvorfor det på nuværende tidspunkt er vanskeligt at sætte en troværdig tidsplan op for projektet. Derfor skal følgende, overordnede tidsplan læses med forbehold for usikkerheden omkring planlægningsfasens varighed. I forhold til tidligere er tidsplanen justeret ½-1 år.

- 2017 Designforløb, hvor områdets nærmere udformning udvikles og fastlægges. Omfattende planlægningsforløb med VVM, kommuneplanlægning og lokalplanlægning. Tæt dialog med en lang række interessenter. Markedsdialog.
- 2018 Planlægningsforløbet afsluttes. Udbud af byggemuligheder i 1. etape. Forberedelse af anlægs- og byggemodningsarbejder på land og på vand. Markedsdialog.
- 2019 Anlægsarbejder og byggearbejder i 1. etape påbegyndes. Landvindingsarbejder til 2. etape påbegyndes.
- 2020 Ibrugtagning af den udvidede lystbådehavn, den foreløbige havnepromenade eller samt de første byggerier med boliger og forskellige servicefunktioner samt 2021 erhverv. Arbejder i både etape 1 og etape 2 fortsættes.
- 2022- Udbygningen og færdiggørelsen foregår over en årrække, afhængigt af markedet.

### *Marked og økonomi*

Der gennemføres en løbende markedsdialog med en halv snes mulige investorer/developere. Tilkendegivelserne er ganske positive, med interesser for både ejer-, leje- og almene boliger. Boligmarkedet i Koldingområdet anses generelt for interessant. Erhvervsdelen er mere udfordrende, og forskellige realiseringsmuligheder er drøftet.

Der arbejdes frem mod aftalen mellem Kolding Kystbådehavn og Kolding Kommune omkring økonomi, leje-/ejeforhold, drift og gensidige forpligtelser.

Der arbejdes frem mod at udbyde første storparcel til salg, når lokalplanforslag offentliggøres i høring. Intentionen er at udbyde med option på anden storparcel + krav om bl.a. at engagere sig i andre tiltag i området. Ligeledes er det intentionen at udbyde med 25% almene boliger inkluderet, og boligorganisation udpeget på forhånd. Ved udbuddet vil der blive lagt vægt på kvalitet i form af f.eks. arkitektur, merværdi for bydelen, bæredygtighed og cirkulær økonomi.

### *Kommunikation*

På grund af projektets størrelse og den store interesse blandt interessenter og almenheden foregår der en omfattende kommunikation omkring projektet. Hertil kommer en hel del intern kommunikation blandt partnerne og i den kommunale organisation.

Hjemmesiden [kolding.dk/marinacity](http://kolding.dk/marinacity) vedligeholdes løbende med bl.a. informationer af forskellig art, spørgsmål og svar, nyheder og mulighed for at abonnere på nyheder. Ca. 400 abonnere for øjeblikket herpå.

Projektlederen afholder mange præsentationer og dialogmøder med interesserede parter som f.eks. grundejerforeninger, beboerrepræsentationer, interesseorganisationer, erhvervsorganisationer, klubber, enkeltpersoner, virksomheder m.fl.

### *Designproces*

Designprocessen er fortsat hen over efteråret i form af en række workshops med Kolding Lystbådehavn og de fire sejlkubber her. Hertil kommer en række mindre møder og sonderinger med særlige interessenter, klubber med tilknytning med fjorden, arbejdsgrupper omkring særlige temaer etc. Endeligt er markedsdialogmøderne også en del af designprocessen.

### *Helhedsplan*

Helhedsplanen (dateret 22. maj 2017) er godkendt af den politiske styregruppe (19. juni 2017) som grundlag for det videre arbejde.

Helhedsplanen er blevet suppleret af et tillæg (dateret 30. august 2017) vedrørende etablering af bådoplag m.m. i området mellem Skamlingvejen og hundeskoven. Dette bådoplag er på mange måder hensigtsmæssigt, men indebærer også forringelse af ca. 1,5 ha bynær natur. Derfor arbejder forvaltningen på et oplæg om at etablere og/eller forbedre et større, bynært naturområde et andet sted i nærheden.

### *Planlægning*

I perioden 29. september til 27. oktober 2017 blev der gennemført en supplerende offentlighedshøring, på grund af forskellige væsentlige ændringer i projektet afstedkommet af den første offentlighedshøring. Her blev modtaget 32 hørings svar, som nu indgår i det videre planlægningsarbejde. Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet er informeret om indkomne idéer, forslag m.v., og sagen er taget til efterretning.

Det omfattende arbejde med henholdsvis VVM-miljøvurdering, kommuneplanlægning og lokalplanlægning forløber sideløbende, og der er ved at foreligge udkast hertil.

Der pågår en dialog med en række statslige enheder. De vigtigste temaer er følgende:

- Kystdirektoratet i forhold til opfyld, opfyldningstilladelse, anvendelse til de forskellige formål.
- Kystdirektoratet i forhold til strandbeskyttelseslinje.
- Erhvervsstyrelsen i forhold til kommuneplanen, herunder rammeområdernes udformning og indhold.
- Erhvervsstyrelsen i forhold til produktionsvirksomheder på erhvervshavnen med national betydning.
- Miljøstyrelsen i forhold til risikovirksomhed på erhvervshavnen.
- Miljøstyrelsen i forhold til klappning.

Sideløbende med ovenstående foregår også et planlægningsarbejde og en dialog med henblik på at sikre, at Kolding Havn og Marina City kan udvikle sig sideløbende. Herunder støjforhold, emissioner, visuelle forhold, driftsforhold m.v.

Endeligt bør nævnes arbejdet med at muliggøre et antal husbåde i Marina City. Der konstateres en betydelig interesse herfor blandt borgere fra både kommunen og regionen i øvrigt.

### *Tekniske forundersøgelser*

En række tekniske forundersøgelser er gennemført, og andre vil blive gennemført fremover. Undersøgelserne skaber et afklaret grundlag vedr. geoteknik på land og på vand, eventuel forurening på land, sedimenter på fjordbunden, støjforhold og emissioner, marinarkæologiske forhold, naturmæssige forhold, sedimentspredning og strømningsforhold, beskyttede dyrearter etc.

### *Bæredygtighed m.v.*

Da Marina City skal være et bæredygtigt byområde er der igangsat en bæredygtighedscertificering af byområdet (DGNB-certificering), for at fremme og dokumentere områdets bæredygtighed.

Marina City er samtidigt udpeget som eksempelprojekt inden for byggeri og anlæg, i Kolding Kommunes satsning vedrørende cirkulær økonomi. Der arbejdes på en konkretisering heraf.

Marina City klimatilpasses i forhold til nedbør, stormflod og havvandsstigninger, ligesom der sker en koordinering i forhold til eventuelt sluseprojekt på åen i nærheden af Marina City.

### *Væsentligste indsatser det kommende halvår*

Frem til næste afrapportering medio 2018 vil der være særligt fokus på følgende indsatser:

- Den fortsatte dialog med de statslige enheder.
- Planlægning i form af VVM-redegørelse, kommuneplanlægning, lokalplanlægning, spildevandsplanlægning, varmeplanlægning og klimatilpasning.
- Bæredygtighedscertificering og cirkulær økonomi.
- Forberedelse af grundsalg.
- Nærmere bearbejdning af en række elementer i projektet, eksempelvis design og kvalitet, sejlsportscenter, husbåde, områdets forsyning, aftaleforhold med Kolding Lystbådehavn, relationerne mellem Kolding Havn og Marina City.
- Opstart på fundraising.
- Kommunikation med interessenter, mulige investorer, offentligheden i øvrigt.

### *Evaluering*

I forbindelse med den halvårlige afrapportering foretages der en evaluering, hvor mål, formål og succeskriterier sammenholdes med de opnåede resultater.

Det kan konstateres, at projektets indhold, fremdrift og resultater stort set er i overensstemmelse med de mål, formål og succeskriterier, som fremgår af kommissoriet. Eneste væsentlige fravigelse er, at der grundet ny lovgivning og en omfattende dialog med statslige enheder sker en tidsmæssig forskydning af opnåelsen af de forskellige succeskriterier.

## **Punkt 2: Udpegning af medlemmer til bestyrelsen for Kolding Gymnasium, HF-kursus og IB World School**

17/22805

### **Resumé**

Rektor Momme Mailund anmoder om, at hhv. Børne- og Uddannelsesudvalget og Byrådet udpeger hver 1 medlem til bestyrelsen for Kolding Gymnasium, HF-kursus og IB-World School pr. 1. maj 2018.

### **Sagen behandles i**

Børne- og Uddannelsesudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

### **Forslag**

Børne- og uddannelsesdirektøren foreslår,

at Børne- og Uddannelsesudvalget indstiller udpegning af byrådsmedlem til Byrådet, og

at der sker en genudpegning af skoleleder Dorte Svane Peschardt, Kolding Realskole.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Børne- og Uddannelsesudvalgets beslutning indstilles til godkendelse.

### **Beslutning Børne- og Uddannelsesudvalget den 17-01-2018**

Merete Due Paarup indstilles udpeget til bestyrelsen.

Dorte Svane Peschardt genudpeges til bestyrelsen.

### **Sagsfremstilling**

Det fremgår af vedtægterne for den selvejende statslige institution Kolding Gymnasium, HF-kursus og IB School, at

1 bestyrelsesmedlem skal udpeges af kommunalbestyrelserne i regionen i forening.

Gymnasiet oplyser, at de i den forgangne bestyrelsesperiode har haft et yderst positivt samarbejde med byrådsmedlem Merete Due Paarup, som har udtrykt ønske om at fortsætte i bestyrelsen. Kolding Gymnasium ser derfor meget gerne, at Merete Due Paarup fortsætter i bestyrelsen.

Der fremgår desuden af vedtægterne, at

1 bestyrelsesmedlem skal have baggrund i og kendskab til de lokale grundskoler (private og offentlige) og udpeges af Børne- og Uddannelsesudvalget i Kolding Kommune.

På baggrund af ovenstående har skolen et ønske om, at Børne- og Uddannelsesudvalget udpeger en person med erfaring omkring selvejende institutioner. Gymnasiet har i den forgangne bestyrelsesperiode haft et yderst positivt samarbejde med skoleleder Dorte Svane Peschardt, Kolding Realskole, som har udtrykt ønske om at fortsætte i bestyrelsen. Gymnasiet ser derfor meget gerne, at Dorte Svane Peschardt fortsætter i bestyrelsen.

# **Punkt 3: Indvendige nedbrydningsarbejder på Nørregade 12, Christiansfeld**

18/1610

## **Resumé**

Hans Erik Bylling, køber af den kommunale ejendom beliggende Nørregade 12, Christiansfeld, forespørger Kolding Kommune om tilladelse til at igangsætte indvendige nedbrydningsarbejder på ejendommen, inden ejendommen overtages af køber.

Da ejendommen er fredet, vil størrelsen på eventuelle retableringsomkostninger være behæftet med usikkerhed. Slots- og Kulturstyrelsen har tilladt byggearbejderne, og de indvendige nedbrydningsarbejders betydning for ejendommens handelspris vurderes ikke stor.

Forvaltningen foreslår at give køber tilladelse til at igangsætte arbejderne for egen regning og risiko, samt at kommunen ikke vil kræve ejendommen retableret i det tilfælde, at handlen ikke måtte blive berigtiget som forudsat.

## **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget.

## **Forslag**

Den konstituerede by- og udviklingsdirektør foreslår,

at Kolding Kommune giver tilladelse til, at køber af ejendommen beliggende Nørregade 12, Christiansfeld, for egen regning og risiko udfører nedbrydningsarbejder, som oplyst i Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse af den 15. januar 2018, inden overtagelsesdagens indtræden, på vilkår som anført nedenfor i sagsfremstillingen og uden krav om garantistillelse for eventuelle retableringsomkostninger.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Godkendt.

## **Sagsfremstilling**

Historik:

Byrådet besluttede den 30. oktober 2017 at udbyde ejendommen beliggende Nørregade 12, Christiansfeld til salg. Efter tilbudsfristens udløb var der indkommet et tilbud fra Hans Erik Bylling ApS på 1.725.000 kr. ekskl. moms, som forvaltningen accepterede. I forbindelse med udbuddet, er der igangsat en matrikulær sag, hvor skellet mod naboejendommen, Søstrehuset, reguleres, således at der opnås en matrikelstruktur, som er tæt ved den oprindelige struktur fra Christiansfelds grundlæggelse. Ifølge salgsvilkårene indtræder overtagelsesdagen 14 dage efter, at udstykningssagen er godkendt i Geodatastyrelsen. Dette forventes at ske omkring den 1. april 2018, således at ejendommen kan overtages omkring den 15. april 2018.

Ejendommen:

Ejendommen blev opført i 1784/1797 som Brødremenighedens Pigeskole. De seneste mange år har ejendommen været i kommunalt eje og anvendt til rådhus, bibliotek, musikskole m.m. Siden Søstrehusets (naboejendommen) færdiggørelse har ejendommen i en årrække stået tom.

Ejendommen blev B-fredet (udvendig facadefredning) i 1920 og er gennem årene blevet markant ombygget indvendigt, fx med lette skillevægge, sænkede gipspladelofter og hævede pladebelagte strøgulve. Grundstrukturen (fx hovedskillevægge m.v.) er bevaret, men kun få originale indvendige bygningsdele er bevarede. I 1980 udgik kategorien B-fredning, og alle fredede bygningers konstruktioner og overflader både inde og ude blev fredede – dvs. også nyere ikke-historisk korrekte bygningsdele.

Ejendommen kan anvendes, som den fremstår nu, men dens indre er slidt. Slots- og Kulturstyrelsen har besøgt ejendommen og vurderer, at de nyere konstruktioner (yngre end 1960) frit kan fjernes, da de ikke har betydning for bygningens bærende fredningsværdier.

#### Købers projekt:

Køber ønsker at gennemføre en gennemgribende renovering af ejendommen, og ønsker snarest at igangsætte den indledende del af disse arbejder - gerne inden overtagelsesdagens indtræden. Køber oplyser, at opgaven er planlagt, ressourcerne parate samt at der er indhentet en tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen til udførelse af de ønskede nedbrydningsarbejder, jf. afgørelse dateret 15. januar 2018. Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse er vedlagt som bilag. Forvaltningen har været i tæt dialog med køber og købers rådgiver om sagen.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Køber anmoder om at igangsætte nedbrydningsarbejder, inden ejendommen er overdraget og inden handlen er berigtiget. Forvaltningens normale procedure ved denne type sager er, at hvis kommunen undtagelsesvist skal give tilladelse til udførelse af arbejder inden ejendommen er overdraget, så skal kommunen sikre sig for det tilfældes skyld, at handlen ikke måtte blive berigtiget som forudsat. I sager, som denne, hvor der kan blive tale om reetableringsomkostninger, vil forvaltningen typisk forlange, at køber stiller garanti for evt. reetableringsomkostninger.

Kommunale Ejendomme har som afklarende redskab leveret reference standard prisdata til brug for en prissætning af reetablering af de overflader og indvendige konstruktioner, der nu ønskes fjernet. Det skal hertil bemærkes, at referencetallene beror på moderne standardkonstruktioner, der ikke er helt sammenlignelige med alle de nu eksisterende. Endvidere skal det bemærkes, at det både er usikkert, om man ville kunne opnå tilladelse til at opsætte de nuværende lette skillevægge, forsatsvægge, nedsænkede lofter og hævede gulve, hvis man i dag ansøgte Slots- og Kulturstyrelsen om tilladelse hertil, og om man i så fald ville kunne anvende de "normale" moderne standardkonstruktioner.

Prissætningen nævnt ovenfor giver følgende mulige reetableringsomkostninger:

Bygningsdel	Areal (m <sup>2</sup> )	Pris ekskl. moms (materiale + udførelse)
Indvendige forsatsvægge *	171	116.597
Indvendige lette skillevægge *	19	12.032
Nedhængte lofter	321	208.668
Strøgulve med pladebeklædning	96	33.774
Gulvtæppe på pladegulve / støbte gulve	295	124.188

Linoleum på pladegulve / støbte gulve	112	44.802
Skrålofter *	75	47.343
<b>Samlet</b>		<b>587.404</b>

\* Inkl. filtbeklædning og bemaling

Retableringsomkostninger anslås at beløbe sig til ca. 590.000 kr. ekskl. moms. Herudover er omkostninger til filtbeklædning/bemaling af øvrige (tegl)vægge, der skal bibeholdes, men som nu også ønskes afrenset. Endvidere må der påregnes ukendte omkostninger til evt. genopretningsarbejder af øvrige konstruktioner, der først kendes, når disse blotlægges, samt diverse følgearbejder (fx el-fremføring m.v.).

Endelig er der udgifter til rådgivning, byggestyring m.v. i forbindelse med reetableringsarbejdernes mulige udførelse og den forudgående ansøgning om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen.

Da ejendommen er fredet, er det svært at afgøre de indvendige nyere overfladers og konstruktioners betydning for ejendommens salgsværdi, henholdsvis før og efter nedbrydningsarbejdernes udførelse. Det kan anføres, at de bidrager til ejendommens umiddelbare praktiske anvendelighed, men der kan også argumenteres for, at de slører og forstyrrer oplevelsen af den historiske bygnings kvaliteter og selve det at opdage, at man opholder sig i et historisk hus. I forhold til en købers værdiansættelse af ejendommen og afklaring af mulige renoveringsomkostninger kan en fjernelse af de nyere indvendige bygningsdele også anses som en fordel, da både kvaliteter og udfordringer vil fremtræde entydigt. På den baggrund vurderer afdelingen for Køb & Salg ikke, at tilstedeværelsen af de omtalte overflader og konstruktioner vil have stor betydning for ejendommens salgspris, men at de til gengæld kan have betydning for ejendommens salgbarhed.

På baggrund af ovenstående indstiller forvaltningen, at kommunen i nærværende sag (og uden præjudice for lignende sager) tillader køber, for egen regning og risiko, at udføre de ønskede indvendige nedbrydningsarbejder, inden overtagedsdagens indtræden, og at kommunen ikke stiller krav om garantistillelse for reetableringsomkostninger.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det kan få bevillingsmæssige konsekvenser, hvis handlen ikke berigtiges som forudsat, og kommunen mod forventning vælger at retablere.

### **Centralforvaltningens bemærkninger**

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

### **Bilag**

Nørregade 12 Christiansfeld - Tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.pdf

Nørregade 12 Christiansfeld - registrering af overflader

## **Punkt 4: Deltagelse i aktiviteter**

14/7943

### **Resumé**

Deltagelse i kommunale aktiviteter.

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget.

### **Forslag**

Den kommunaldirektøren foreslår,

at Økonomiudvalget drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Der forelå intet til drøftelse.

### **Sagsfremstilling**

Jf. Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer punkt 2 fremgår det, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grundlag af en protokolleret beslutning.

## **Punkt 5: Orientering fra formanden**

13/16343

### **Resumé**

Orientering fra formanden.

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Orienteringen blev taget til efterretning.

## **Punkt 6: Orientering fra medlemmerne**

16/5588

### **Resumé**

Orientering fra medlemmerne.

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Orienteringen blev taget til efterretning.

## **Punkt 7: Orientering fra kommunaldirektøren**

13/11387

### **Resumé**

Orientering fra kommunaldirektøren.

### **Sagen behandles i**

Økonomiudvalget.

### **Beslutning Økonomiudvalget den 06-02-2018**

Orienteringen blev taget til efterretning.