

Lukket punkt: Salg af Rønne Gl. Elværk og Badeanstalt

Sagsnr. i ESDH: 24/18933

Beslutningskompetence: Kommunalbestyrelsen

Politisk sagsgang

Økonomi- og klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

På kommunalbestyrelsesmødet den 19. september 2024 blev det besluttet at sætte Rønne Gl. Elværk og Badeanstalt til salg uden mindstepris, idet man ønskede at både pris, købers projekt for restaurering, købers økonomiske robusthed og tidsplan for projektets realisering skulle indgå i vurderingen af køberes tilbud.

Ejendommene har været i offentligt udbud ved bekendtgørelse på Bornholms Regionskommunes hjemmeside i 4 uger, og der var ved udløbet af tilbudsfristen indkommet ét købstilbud.

Administrationen har vurderet det indkomne købstilbud og fundet det i overensstemmelse med vilkårene i udbudsmaterialet.

Det bemærkes, at sagen, senere i processen, vil blive forelagt til politisk behandling med henblik på bevillingsafgivelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

a) ejendommene matr.nr. 1360 og 1359L, begge Rønne Bygrunde sælges til Realdania By & Byg A/S, således at købstilbud af 14. oktober 2024 accepteres, og

b) sagen forelægges til politisk behandling med henblik på bevillingsafgivelse, når købsaftalen er underskrevet.

Beslutning Økonomi- og Klimaudvalget den 20-11-2024

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Rønne Gl. Elværk og Badeanstalt, der er tegnet af den anerkendte danske arkitekt Anton Rosen, er opført 1910 – 1912, og senere tilbygget i 1925 og i 1938. Bebyggelsen fremstår i dag som en helhed. Senere tilbygninger er uden økonomisk, kulturhistorisk og arkitektonisk interesse.

Elproduktionen ophørte omkring 1960, hvorefter bygningerne blev anvendt til maskinværksted, der imidlertid ophørte i 2003. Siden har hallerne stået stort set ubenyttet hen, hvorimod inspektørboligen og badeanstalten har været anvendt til kontor- og mødeformål.

Bygningerne har igennem en årrække været i tiltagende dårlig vedligeholdelsesstand og har dermed i mange år indvirket negativt på det samlede æstetiske udtryk i det omkringliggende kvarter. Dertil forventes et stort istandsættelsesbehov for også i fremtiden at leve op til fredningsbestemmelserne.

Ejendommene blev fredet i 2015.

Bornholms Regionskommunes administration har, i samarbejde med Fonden Baltic Energy Island, udarbejdet et samlet projekt, der dels har til hensigt at sikre en gennemgribende restaurering af bygningsmassen, og dels har til hensigt at skabe et grundlag for fremtidigt at genere en lejeindtægt der vil kunne dække fremtidig vedligeholdelse af bygningerne.

Kommunalbestyrelsen besluttede på mødet den 19. september 2024, at sætte ejendommene til salg ved offentligt udbud - se **bilag 1**.

Ejendommene har været udbudt ved bekendtgørelse på Bornholms Regionskommunes hjemmeside i 4 uger i perioden 25. september til 23. oktober 2024. Der har været en del medieinteresse for udbuddet og projektet.

Som **bilag 2 og 3** vedhæftes kopi af tilbudsbrief samt udfyldt tilbudsblanket.

Udbudsvilkår i hovedpunkter

Det udarbejdede projekt forudsætter, at køber accepterer/tiltræder:

- Det i udbudsmaterialet indarbejdede program for restaureringen
- Færdigforhandlet betinget købsaftale
- 25-årig uopsigelig erhvervslejekontakt med Fonden Baltic Energy Island som lejer
- To areallejekontrakter mellem regionskommune som udlejer og køber som lejer
- Overtagelsesdag 1. januar 2025
- Projektering og realisering af restaureringsprojektet inden 1. januar 2028.

Fastsatte tildelingskriterier

Ved den politiske behandling den 19. september 2024 blev det besluttet, at følgende kriterier, med angiven vægtning, skulle indgå ved tildelingen:

- a. 10 % pris
- b. 60 % købers projekt for restaurering – tilpasning til det udarbejdede program
- c. 15 % Købers robusthed – sikret ved referencer og økonomiske oplysninger
- d. 15 % tidsplan

Det afgivne tilbud vurderes af administrationen til at være konditionsmæssigt, vægtet til 90 %, og det skal særligt til de enkelte kriterier bemærkes:

Ad. a. Pris

På baggrund af den indhentede ejendomsmæglervurdering, der vedhæftes som **bilag 4**, var det forventeligt at tilbudsprisen ville være ubetydelig.

Det fremsatte tilbud på [REDACTED] kr. vurderes af administrationen at kvalificere til 0 %, ud af 10.

Ad. b. Købers projekt for restaurering – tilpasning til det udarbejdede program

Det angives, at der sigtes mod en gennemgribende istandsættelse af det samlede bygningskompleks i overensstemmelse med udbudsmaterialets bilag 4, der vedhæftes som **bilag 5**.

Det fremsatte tilbud vurderes af administrationen at kvalificere til 60 % ud af 60.

Ad. c. Købers robusthed

Tilbudsgiver, Realdania By & Byg A/S, er stiftet i 2003 med det formål at erhverve, eje og administrere ejendomme og i forbindelse dermed beslægtet virksomhed. Selskabet opkøber historiske ejendomme i overensstemmelse med selskabets formål og filantropiske mål.

Selskabet ejer i dag 60 historiske ejendomme, der er erhvervet ved egenfinansiering. Af årsrapporten for selskabet for 2023, side 8 fremgår, at bruttofortjenesten for 2023 blev 97,0 mio. kr., og at selskabets lejbærende m² udgjorde 101.000 m². Endelig fremgår det, at egenkapitalen pr. 31.12.2023 udgjorde 3.481,4 mio. kr. Se hertil Årsrapporten for 2003, der indgår som en del af bilag 2.

I tilbudsskrivelsen af 14. oktober 2024 angives et link – <https://realdania.dk/tema/real-dania-by-og-byg-projekter>, der vidner om betydelig både økonomisk og faglig robusthed.

Risikoen for en manglende gennemførelse af projektet med Realdania By & Byg A/S som ejer af Rønne Gl. Elværk og Badeanstalt vurderes at være ubetydelig.

Det fremsatte tilbud vurderes af administrationen at kvalificere til 15 % ud af 15.

Vedhæftet findes **bilag 6** CVR-udskrift og **bilag 7** Årsrapport 2023.

Ad. d. Tidsplan

Det afgivne tilbud angiver en forventet tidsramme for realisering af projektet med restaurering og omdannelse på 3 år, svarende til det i udbudsmaterialet forudsatte.

Det fremsatte tilbud vurderes af administrationen at kvalificere til 15 % ud af 15.

Økonomiske konsekvenser

Sagen vil blive forelagt til politisk behandling med henblik på bevillingsafgivelse, når købsaftalen er underskrevet.

Anlæg

Det indkomne købstilbud på ejendommene udgør [REDACTED] kr., idet Realdania By & Byg A/S overtager forpligtelsen til at restaurere ejendommene.

Kommunens samlede anlægsudgifter i forbindelse med salget anslås til max [REDACTED] kr., jf. nedenstående. Udgiften kan finansieres af Økonomi- og Klimaudvalgets pulje til køb og salg af jord og bygninger.

Det er en økonomisk forudsætning for gennemførelsen af projektet, at kommunen

- foranstalter og afholder udgifter til forskriftsmæssig afblænding af to jordtanke. Ifølge modtaget tilbud vil dette koste [REDACTED] kr. ekskl. moms.
- inden 31. december 2027 bekoster anlæggelse af 30 grus-parkeringspladser i bunden af Stenbanegrunden, matr.nr. 1359M, Rønne Bygrunde. Arbejdet beløber sig til [REDACTED] kr. ekskl. moms for etablering af parkeringspladser og vej- og stiadgang fra Lille Madsegade over Stenbanegrunden til Landemærket, jf. betinget købsaftales pkt. 3.4. Bornholms Museum har tilkendegivet, at såfremt der ikke arbejdes med belægninger længere ned end 10 cm, kræves der ikke arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Hertil kommer kommunens udgifter til ejendomsmæglervurderinger, tinglysning mv.

Drift

Driftsbudgettet skal tillige justeres, både ift. salget af ejendommene og ift. den årlige lejeindtægt for de to arealer på samlet 55.000 kr. ekskl. moms fra 2028.

BILAG:

1 - 7122577	Lukket	Kommunalbestyrelsens beslutning om salg 19092024	(191103/24)	(H)
2 - 7122579	Lukket	Sign RDBB tilbudsbrev BRK	(191105/24)	(H)
3 - 7122581	Lukket	Udfyldt tilbudsblanket	(191107/24)	(H)
4 - 7122582	Lukket	Ejendomsmægler vurdering af Elværk, Badeanstalt mv.	(191108/24)	(H)
5 - 7122576	Lukket	Program for istandsættelse, Elværket	(191102/24)	(H)
6 - 7122580	Lukket	CVR udskrift	(191106/24)	(H)
7 - 7122578	Lukket	Årsrappport 2023	(191104/24)	(H)