

Punkt 3: Beslutning - Godkendelse af udbudsmateriale - det gamle værft

23/2120

Resumé:

Der skal tages stilling til udbudsmateriale for udbud af udlejning af det gamle bådeværft.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

1. **at** udbudsmaterialet godkendes i den foreliggende form,
2. **at** udbudsperioden forlænges med yderligere to måneder (fra 90 til 150 dage).

Beslutning: Økonomiudvalget den 18-01-2024

Ad 1

For stemte: 5 (A+C+L+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (T)

Godkendt.

Ad 2

Godkendt.

Liste T begærede sagen i KB, jf. styrelseslovens § 23.

Ole H. Hansen var ikke til stede.

Beslutning: Kommunalbestyrelsen den 25-01-2024

Ændringsforslag fra T:

Liste T foreslår, at kommunen:

1. som udgangspunkt udbyder lejemålet i op til 30 år - og med særligt fokus på den investering, som gennemføres ved indgåelse af lejemålet
2. inden udlejning håndterer forureningen på grunden eller alternativt stiller krav om, at lejer hyrer en certificeret miljørådgiver, der kortlægger lejers håndtering af forureningen på ejendommen og fremlægger en plan for håndtering
3. fastholder, at lokalplan 70's bestemmelser om ejendommens anvendelse fastholdes.

For stemte: 3 (T)

Imod stemte: 11 (A+C+L+V)

Undlod at stemme: 1 (M)

Faldet.

Beslutning fra ØU:

Ad 1

For stemte: 11 (A+C+L+V)

Imod stemte: 4 (M+T)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Ad 2

For stemte: 14 (A+C+L+T+V)

Imod stemte:

Undlod at stemme: 1 (M)

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra T:

Liste T ønsker at fastholde de anvendelsesmuligheder, der fremgår af Lokalplan 70. Liste T ønsker tillige, at Dragør Kommune selv tager ansvar for forureningen på ejendommen således, at man kan stille krav til fremtidig lejer. Liste ønsker tillige vilkår for lejeperiode skærpet således, at lejeperioden er afhængig af lejerens investering i ejendommen.

Ebbe Kyrø (T) var indkaldt som stedfortræder for Ann Harnek (T).

Sagsfremstilling:

Den 25. maj 2023 besluttede kommunalbestyrelsen, at udbuddet af det gamle værft skal ske som udgangspunkt inden for rammerne af lokalplan 70, men det blev samtidig besluttet at udbuddet også skal give mulighed for en ny projektplan hvis det vindende tilbud indebærer nybyggeri.

Beslutningen gør udbuddet meget bredt, da der ikke er taget stilling til, hvilken aktivitet der ønskes eller hvilken type bygning (eksisterende eller ny) der udbydes.

Administrationen foreslår følgende vægtningskriterier:

1. Hovedidé 40%
2. Lejeniveau og lejeperiode 30%
3. Organisation 30%

Vægtningsskriterie 1 - Hovedidé:

Kriteriet vægter højest, fordi indholdet af hovedidéen skal understøtte havnens kulturmiljø, og kunne tilpasse sig byen.

Kommunen skal således kunne sige nej til indhold som ikke er foreneligt med havnens liv. Tilbudsgiver skal levere en arkitektonisk hovedidé (overordnede skitser) og en beskrivelse, såfremt bygningerne skal ændres eller nyopføres.

Administrationen vurderer at det er et vanskeligt sted at bygge på grund af miljø-, plan og byggeforhold.

Tilbudsgiver skal herefter være indforstået med at projektet skal viderebearbejdes frem mod

politisk behandling af startredegørelse til lokalplan.

Administrationen anbefaler ikke at der stilles krav om et fuldstændigt skitsemateriale som i eksempelvis arkitektkonkurrencer, såfremt en lejer ønsker at bygge nyt.

Udgiften hertil er uforholdsvist stor sammenlignet med udbuddets størrelse.

Tilbudsgiver skal ligeledes redegøre for brandkrav i form af en overordnet udtalelse fra en certificeret brandrådgiver.

Dette krav sikrer efter administrationens opfattelse, at der alene tages stilling til projekter som man på forhånd ved er realiserbare i forhold til afstandskrav/brandkrav.

Kravet er også indsat for at kunne sikre projektets indpasning i havnens kulturmiljø.

Vægtningsskriterie 2 - Lejeniveau og lejeperiode:

Lejeniveau og lejeperiode vægter 30 % for at sikre indtægt og en sikker drift.

Vægtningsskriterie 3 - organisation:

Kriteriet vægter 30%, fordi kommunen har behov for sikkerhed.

”Organisation” indeholder beskrivelse af kompetencer i forhold til at drive og lede den aktivitet de foreslår, herunder gerne en businesscase og dokumentation for startkapital.

Vilkåret er indeholdt for - i videst muligt omfang - at sikre at den vindende tilbudsgiver evner at gennemføre aktiviteten; også inden for den forudsatte tidshorizont.

Den forudsatte tidshorizont er, at en aktivitet som ikke indbefatter væsentlig omindretning/ombygning af værftet skal være igangsat senest 6 måneder efter underskrift af lejeaftale.

Ved om- eller nybyggeri stilles krav om at aktiviteten skal være igangsat senest 1½ år efter underskrift af lejeaftale. I denne situation stilles desuden krav om en garanti på 250.000 Kr. til retablering, hvis byggeriet ikke gennemføres/aktiviteten ikke igangsættes.

Kommunen skal kunne bedømme dette, for at få sikkerhed for liv i bygningen, og minimere risikoen for at stå med en aktivitet, som ikke kan drives tilfredsstillende.

Som nævnt stiller udbudsmaterialet krav om, at der sammen med tilbuddet skal afleveres en overordnet udtalelse fra en certificeret brandrådgiver.

Administrationen bekendt er der forholdsvis lange ventetider på dette område, hvilket taler for at forlænge udbudsperioden, således at alle der ønsker det, har mulighed for at afgive tilbud.

Administrationen anbefaler derfor konkret at udbudsperioden forlænges fra 90 til 150 dage.

Når udbudsmaterialet er godkendt tilretter administrationen de dokumenter, som skal ligge i datarummet. Herefter sendes sagen i udbud snarest dog senest 1. marts 2024.

Administrationen vil udarbejde en indledende vurdering af de forskellige parametre, som vil danne baggrund for en politisk beslutning.

Administrationen anbefaler ikke et bedømmelsesudvalg af to grunde.

Dels fordi der ikke skal vurderes på arkitektonisk kvalitet som selvstændigt parameter, og dels fordi vurderingen af aktiviteten som skal tilpasses havnens kulturmiljø og liv, vurderes bedst varetaget politisk.

Love/Regler:

Ingen bemærkninger.

Økonomi/Personaleforhold:

Ingen bemærkninger.

Kommunikation/Høring:

Såfremt der er tale om væsentligt anderledes (ny-)byggeri kan det kræve en lokalplan som skal i offentlig høring. Dermed vil projektets realisering blive skudt mindst ét år.

I første omgang vil projektet blive viderebearbejdet frem mod en startredegørelse som vedtages politisk.

Dernæst skal der udarbejdes et forslag til lokalplan som skal i offentlig høring efter vedtagelse.

Der lægges op til at det i givet fald er tilbudsgiver som skal udarbejde lokalplanforslaget.

Relation til politikker:

Ingen bemærkninger.

Beslutningsproces:

Økonomiudvalget den 18. januar 2024.

Kommunalbestyrelsen den 25. januar 2024.

Bilag

114057800 - Gl. Havn 12 2791 Dragør v7 - komprimeret.pdf

Fraværende

Afbud