



Slagelse Kommune

Att. Borgmester Knud Vincents

21. april 2024

Ansøgning supplerende garanti og tilskud for delvis finansiering af moleændring i Korsør Lystbådehavn A.m.b.a.

Ansøgning

Ved vores ansøgning af 27. oktober 2023 (vedlagt) på vegne Korsør Lystbådehavn A.m.b.A. ("lystbådehavnen") ansøgte vi om en garanti på kr. 5.200.000,- fra Slagelse Kommune til sikkerhed for optagelse af et langfristet lån i KommuneKredit. Ansøgningen blev imødekommet ved godkendelse på Byrådsmøde den 18. december 2023. Vi er meget taknemmelige for denne imødekommelse.

Der foreligger desværre omstændigheder, herunder størrelsen af usikkerhed, der nødvendiggør, at vi ser os nødsaget til at ansøge supplerende om:

1. Forhøjelse af garanti med kr. 1.800.000 (til i alt kr. 7.000.000) samt
2. Tilskud fra Slagelse Kommune på op til kr. 2.500.000 til sikring af gennemførelse af samme projekt. Tilskuddet tilbagebetales i det omfang, der ikke måtte blive behov for det for at sikre gennemførelse af moleprojektet.

Motivationen for dette supplerende behov på i alt op til kr. 4.300.000, som forøger vores samlede finansielle kapacitet fra kr. 9.200.000 til kr. 13.500.000, forklares i det følgende.

Vi er opmærksomme på, at der er tale om en relativ stor forøgelse af den finansielle ramme, men vi vurderer og håber, at der ikke bliver behov for at anvende denne ramme fuldt ud for at gennemføre moleprojektet. Men sådan som forholdene faktisk har vist sig at være i forhold til udbudskrav jf. nedenfor beskrevet, kan og bør vi ikke fortsætte en proces uden at sikre et noget større likvidt beredskab til uforudsete projektudgifter. Dette primært fordi, der er større usikkerhed omkring størrelsen af den endelige projektudgift, og at denne proces kræver langt større omkostningsanvendelse til rådgivning, særligt i det tidlige stadie, hvor vi risikerer tab af afholdte omkostninger, hvis ikke projektet vil kunne gennemføres på grund af manglende kapital.

At en andel af det supplerende beredskab udgøres af et tilskud skyldes, at bestyrelsen ikke finder, at det er ansvarligt p.t. at optage yderligere lånefinansiering udover anførte kr. 7.000.000. Som nævnt tilbagebetales det ansøgte tilskud, i det omfang, der ikke måtte blive behov for at anvende det til moleprojektet.

Status og arbejdsproces indtil nu

Da vi i efteråret fremsendte vores ansøgning var vores proces på et tidligt stadie, hvor der naturligt herskede nogle grundlæggende usikkerheder, som vi først ønskede at afdække, førend detailplanlægning blev gjort. Disse grundlæggende usikkerheder var særligt, om finansiering kunne fremskaffes, og hvorvidt Kystdirektoratets godkendelse af projektet kunne opnås. Kystdirektoratet har imidlertid afgivet godkendelse af projektet, og finansieringen kom på plads, dog med den udfordring, som denne ansøgning drejer sig om.

Derudover har en ekstraordinær generalforsamling i lystbådehavnen afholdt i februar d.å. givet bemyndigelse til at gennemføre projektet indenfor en samlet ramme på op til kr. 11.000.00. Den oprindeligt estimerede projektpris på kr. 9.200.000 var ikke urealistisk med de dengang anvendte forudsætninger, herunder med mulig tilbudsindhentning og forhandling.

Forklaring/motivation for yderligere behov

Det mulige supplerende behov skyldes følgende to omstændigheder:

1. Krav til udbudsproces. Bestyrelsen har i den indledende fase planlagt, at projektet skulle udbydes til minimum tre entreprenører som underhåndsbud, hvilket bl.a. ville have givet stor fleksibilitet til at forhandle og ændre på projektet som følge af selve processen, bilaterale drøftelser og rådgivning fra entreprenører mv. og uden at måtte anvende de store rådgivningsomkostninger på et tidspunkt i processen, hvor der hersker stor usikkerhed om realiserbarheden af projektet. Alt sammen for at sikre bedst muligt, at projektet blev holdt på et ikke eskaleret niveau og til en realistisk investeringssum.

Imidlertid har bestyrelsen konstateret, at det forhold, at der stilles kommunal garanti for lånefinansieringen medfører, at projektet skal udbydes i henhold til krav for offentligt udbud, og i denne aktuelle situation gælder således Tilbudslovens bestemmelser. Dette har vi skriftligt fået oplyst ved forespørgsel til Slagelse Kommune, ligesom dette er bekræftet af vores advokat. Selvom vi med disse bestemmelser har mulighed for at foretage et begrænset udbud, stiller denne proces større krav til processens forløb og udbudsbeskrivelse, idet denne i langt højere grad reducerer muligheden for tilpasning og handlefrihed for os. Dette medfører højere rådgivningsomkostninger og mulige fordyrelser som følge af potentiel overdimensionering i forhold til det faktiske behov.

2. Større dybde end officielle kort viser. Vores indledende beregninger på projektpris er foretaget bl.a. på baggrund af en vanddybde ved moleplaceringen i overensstemmelse med officielle vanddybder. Vi har ved dybdescanning af hele havnen foretaget i januar måned erfaret, at vanddybden ved moleplaceringen er op til 0,5 meter større end forudsat, hvilket har stor betydning for materialebehov og anvendt procestid.

Opdateret budget

Vi har af gode grunde ikke indhentet tilbud fra entreprenører, idet dette ville udelukke dem fra at deltage i en udbudsproces, men vi har modtaget mange indikatorer og nøgletal fra forskellige entreprenører og rådgivere, ligesom vi fra rådgivere har modtaget deres overslag over en forventet projektpriis, men disse er afgivet med store forbehold og typisk bemærkninger om, at prisen kan svinge meget.

På denne baggrund har vi opdateret vores budget således:

	<u>Oprindeligt</u>	<u>Opdateret</u>
Projektpriis inkl. rådgivning,	kr. 8,0 mio.	kr. 11,0 mio.
Usikkerhedsmargin (15%/23%)	<u>kr. 1,2 mio.</u>	<u>kr. 2,5 mio.</u>
I alt, forventet maksimum anvendelse	kr. 9,2 mio.	kr. 13,5 mio.

Der foreslås finansieret således:

Egenkapital (opsparat likviditet)	kr. 4,0 mio.
Lån i KommuneKredit, garanteret	kr. 7,0 mio.
Tilskud fra Slagelse Kommune	<u>kr. 2,5 mio.</u>
I alt finansiering	kr. 13,5 mio.

Vi er klar over, at der er tale om en stor afvigelse, men der er også stor usikkerhed om, hvad projektet kommer til at koste, særligt på grund af procesændringen.

Som nævnt håber vi og vurderer, at der kan være mulighed for at gennemføre projektet til en lavere samlet projektpriis, men dette afhænger naturligvis af mange faktorer, såsom timing, efterspørgsel efter de enkelte entreprenører mv. Vi ser fra andre tilsvarende projekter i landet, at der er store forskelle mellem entreprenørers tilbud i specifikke udbudte projekter.

Tidsplan

Vi ønsker at fortsætte planlægningen af projektet og udbudsmaterialet allerede nu men afpasset således, at dette arbejder tager højde for den eventuelitet, at projektet kan risikere at blive urealiserbart. I bedste fald vil den fysiske gennemførelse af moleændringen kunne gennemføres i løbet af det sene efterår eller vinter, men det ligger også i de overvejelser, der skal gøres, at det måske kan være formålstjenligt at afvente den fysiske gennemførelse til tidligt forår i 2025, hvor færre vejrligsdage mm. kan påregnes.

— — — oOo — — —

Vi håber endnu en gang på velvilje fra Slagelse Kommune, og vi henviser i denne forbindelse til lystbådehavns betydning for by og kommune som anført i vedlagte oprindelige ansøgning, f.eks. turisme, bosætning og foreningsliv.

P.v.. bestyrelsen i

Korsør Lystbådehavn A.m.b.a.

Bjarne Stubager, bestyrelsesformand



BILAG

Slagelse Kommune

Att. Borgmester Knud Vincents

27. oktober 2023

Ansøgning garanti for delvis finansiering af moleændring i Korsør Lystbådehavn A.m.b.a.

Ansøgning

Vi ansøger hermed på vegne Korsør Lystbådehavn A.m.b.a. ("lystbådehavnen") om en garanti fra Slagelse Kommune på kr. 5.200.000 til brug for optagelse af et supplerende langfristet lån i KommuneKredit. Formålet er at foretage en ændring af lystbådehavnens molestruktur.

Lystbådehavnen har p.t. garanterede lån i KommuneKredit med restgæld i alt kr. 8,5 mio., lån som punktligt forrentes og afdrages gennem driften fra lystbådehavnen.

Baggrund

Lystbådehavnen har gennem sin snart 50-årige levetid haft udfordringer med bølgeuro og tilsanding i havnebassinet på grund molernes nuværende udformning med meget stort havneindsejlingshul og ruseformet struktur.

Gennem perioden har der flere gange været arbejdet på at få ændret molestrukturen, men dog uden, at der er sket videre. Den nuværende bestyrelse har besluttet at søge nødvendige ændringer realiseret snarest muligt, idet timingen nu er vigtig. Vi har entret med rådgivere, som har peget på en optimal løsning på molestrukturen. Rådgiverne er Hasløv og Kjærsgaard i samarbejde med Karsten Mangor fra DHI.

Den ændrede molestruktur (den optimale)

Lystbådehavnen har i august måned fremsendt ansøgning til Kystdirektoratet om ændring af molestrukturen, således som vist på vedlagte bilag.

- Den ændrede molestruktur bevirker, at den indadgående mole i havnebassinet rettes ud, hvorved der opnås en såkaldt by-pass mole i forhold til sediment og som reducerer tilsanding markant
- Indsejlingens åbning bliver reduceret til 30 meter fra ca. 70 meter
- Der etableres molehoveder på den nuværende nordlige og nye sydlige mole
- Der etableres indre dækværk i havnebassinet for at give ekstra beskyttelse. I første omgang etableres kun dækværk på den sydlige mole, idet såvel rådgiver som vi vurderer, at det nordlige dækværk kan være unødvendigt.

Hvilke fordele medfører moleændringen for lystbådehavnen

- Mere ro i havnebassinet, der er særligt udsat i bestemte vindretninger. Det kraftigt stigende antal både, som er kommet til over de seneste år bevirker, at et stigende antal både er udsatte.
- Mindre tilsanding. Det vurderes, at havnen i gennemsnit anvender kr. 100.000 årligt på at foretage uddybning.
- En ændret molestruktur medfører, at havnebassinet bliver større og giver mulighed for etablering af yderligere 80-100 bådpladser, alt efter størrelse. Der er ikke et akut behov for flere pladser, men etablering af den optimale struktur er med til at fremtidssikre havnen i forhold til at tage i mod flere både. Lystbådehavnen er kendt for at have et uroligt havnebassin, og en optimal molestruktur forventes i sig selv at skabe efterspørgsel. Det skal bemærkes, at der gennem havnens levetid til stadighed er kommet flere både til (over en lang trend).
- To kendte skader på eksisterende moler bliver automatisk udbedret ved valg af den optimale løsning (værdi kr. 500-700.000). Skaderne skal alternativt udbedres i nærmeste fremtid, og beløbet tabes, hvis man senere ændrer molestrukturen til den optimale.
- Selvom lystbådehavnens moler er relativt høje, vil den ændrede molestruktur få en kystsikringsmæssig positiv effekt, idet indsejlingens åbning bliver markant mindre (70 til 30 m) og derfor vil mildne potentielle skader, som alternativ vil kunne opstå i såvel bassinet som i omgivelserne omkring havnen.

Det er ambitionen, at moleprojektet gennemføres i foråret 2024, men dette forudsætter, at fornøden tilladelse fra Kystdirektoratet er udstedt, at finansieringen er på plads, og at generalforsamlingen har afgivet bemyndigelse til bestyrelsen.

Timing er vigtig

Det er presserende, at der snarest iværksættes ændringer af molestrukturen. Der er positiv stemning omkring dette, og denne bør gribes for at etablere den optimale situation. Inden for egne økonomiske rammer kan lystbådehavnen etablere en alternativ løsning ved blot at forlænge moler på en måde, der gør havnehullet mindre. Dette vil kun dæmme op for bølgeuro, men ikke medføre ændring i forhold til tilsanding og ej heller fremtidssikre muligheden for et større havnebassin. En sådan løsning vil vi af flere grunde gerne undgå, idet der i så fald er risiko for, at den optimale løsning aldrig vil finde sted.

Finansiering

Den samlede opgave forventes at kunne udføres for maksimum kr. 9,2 mio., som kan finansieres således:

Projektetpris, vurderet	kr. 8,0 mio.
Usikkerhedsmargin, 15%	<u>kr. 1,2 mio.</u>
I alt	kr. 9,2 mio.
Egenfinansiering	kr. 4,0 mio.
Lånefinansiering KommuneKredit	<u>kr. 5,2 mio.</u>
Samlet kapitalbehov	kr. 9,2 mio.

Lystbådehavnen tilvejebringer således en betydelig egenfinansiering, ligesom den forrenter og afdrager på det supplerende lån. Et nyt lån afløser et lån, som er fuldt afviklet indenfor 2 år, således at den nye ydelse reelt ikke bliver nævneværdigt mærkbar. Det nye lån forventes at være langfristet med en løbetid på 25 år.

Lystbådehavnen har en god og fornuftig økonomi, idet havnen drives effektivt, herunder også med hjælp fra mange frivillige. Gennem de seneste 6 år er indtægterne fra udlejning af bådpladser steget med 58%, og økonomien kan dække havnens driftsmæssige udgifter og basale mindre investeringer, der forudsættes for opretholdelse af driften. Ligesom det er vilkår for de fleste andre lystbådehavne, rækker økonomien derimod ikke til at dække større investeringer, f.eks. investeringer, der kan gøre havnen attraktiv i en helhedsbetragtning, f.eks. udvidelse af kapaciteten, promenader o.l.

Lystbådehavnens betydning for by og kommune

- Tæt beliggende ved bymidte, forretninger og restauranter, hvilket er medvirkende til at underbygge en udvikling fra bymidte med afledte effekter ud af byen. Lystbådehavnen er et af Korsørs største samlingspunkter jf. nedenfor.
- Knap 10.000 betalende og overnattende gæster i form af gæstesejlere og autocampere (ca. 70% er udlændinge). Mange af dem besøger bymidte og handler ind.
- Lystbådehavnen har herudover et betragteligt større antal ikke overnattende besøgende, som blot synes, det maritime miljø er attraktivt.
- Skaber bosætning til byen og kommunen såvel med direkte som indirekte effekt. Direkte effekt opnås på grund af muligheden for at have båd i Korsør Lystbådehavn. Dens centrale geografiske placering helt ud til farvandet med mange maritime besøgsmaal betyder, at oplandet er uforholdsmæssigt stort og faktisk udgøres af en stor del af Sjælland. En attraktiv lystbådehavn har ofte en indirekte effekt på bosætning, idet en lystbådehavns maritime islæt ofte er en del af stemningsbilledet, som naturligvis påvirker valget af bosætning, ligesom byliv, strand og natur mv. også gør det. Ca. 40% af fastliggerne i havnen bor i Korsør, ca. 70% bor i Slagelse Kommune, mens de resterende 30% fordeles over øvrige Sjælland (på 26 postnumre udenfor Slagelse Kommune).
- Danner rammen for det maritime foreningsliv, og huser bl.a. Korsør Sejlklub og Søspejderne. Alle har mulighed for at deltage.

Det er således vores vurdering, at lystbådehavnen er en medvirkende og betydelig faktor for tilvejebringelse af vækst og bosætning såvel i Korsør by som i Slagelse Kommune.

Øvrig udvikling af lystbådehavnen

Lystbådehavnen har fra samme rådgivere fået opdateret den helhedsplan, som blev udarbejdet af Pgf. 17.4 udvalget i sin tid. Dette er blevet til et aktuelt idékatalog med mange spændende udviklingsmuligheder for lystbådehavnen, og som vil være til gavn for by og kommune. Dette vil vi gerne præsentere for kommunen ved passende lejlighed, men vi har forståelse for, at det ikke lige nu er det rette tidspunkt. Derimod vil vi gerne prioritere iværksættelse af løsningen omkring molestrukturen.

Vi håber på Slagelse Kommunes imødekommenhed, idet garantistøtten giver mulighed for at etablere den optimale og fremtidssikre løsning, som vi er godt i gang med at planlægge.

Vi står naturligvis gerne til rådighed for yderligere oplysninger samt mulige planer for Korsør Lystbådehavn, ligesom vi gerne stiller op til et møde.

P.v. bestyrelsen i

Korsør Lystbådehavn A.m.b.a.

Bjarne Stubager, bestyrelsesformand

Luftfoto Korsør Lystbådehavn – nuværende moleudformning

