



Punkt 4.

Godkendelse af forlængelse af lejekontrakt, Fjordbyen

1851-1739

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender en forlængelse med 15 år af lejekontrakten mellem Aalborg Kommune og Foreningen Fjordbyen.

Vibeke Gamst kan ikke anbefale.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

På baggrund af byrådsbeslutning af 18.06.2018 (punkt 12), indgik Aalborg kommune i 2018 en ny lejekontrakt med Foreningen Fjordbyen. Baggrunden for den nye lejekontrakt var at lave en nutidig kontrakt med tydelige bestemmelser, idet der igennem længere tid, var opstået en række kritisable forhold i foreningens brug af det lejede areal. Der var flere steder bygget for stort, for tæt, og i den nye lejekontrakt forpligtede Fjordbyen sig til at rette op på disse forhold inden for nærmere angivne frister. Lejekontrakten foreskriver, at der inden for 2 år fra indgåelse af kontrakten skulle være brandsikret mellem de bygninger, der stod nærmere end 2 meter fra naboskel. Dette var tilfældet for de fleste bygninger i Fjordbyen, og derfor har der pågået et stort arbejde med brandsikring. Dette arbejde er overstået og blev udført inden for fristen. Derudover stilles der i lejekontrakten krav om, at en skorstensfejer skal godkende alle ildsteder, samt at bebyggelse senest ved salg, reduceres til maks. 45 m² i overensstemmelse med kontrakten.

Igennem de seneste 3 år har Fjordbyen således arbejdet intenst for at leve op til lejekontraktens forpligtelser, og Fjordbyens bestyrelse er meget positive overfor lejekontrakten og beskriver denne som et godt værktøj til at drifte foreningen. Den sidste større forpligtelse, Fjordbyen står overfor, er etablering af et lovligt system til håndtering af Fjordbyens spildevand, og her står de over for en udfordring grundet de høje etableringsomkostninger. I den forbindelse indstilles det, at lejekontrakten forlænges med 15 år, således at lejeaftalens pkt. 13.2:

"Lejemålet er tidsbegrænset og uopsigeligt for Aalborg Kommunes side indtil 31.12.2037, hvor lejemålet ophører uden varsel"

igennem et tillæg til lejeaftalen ændres til:

"Lejemålet er tidsbegrænset og uopsigeligt for Aalborg Kommunes side indtil 1.3.2052, hvor lejemålet ophører uden varsel"

Spildevandshåndtering

Fjordbyen har undersøgt forskellige løsninger til håndtering af spildevand. De har i den forbindelse tilknyttet en rådgiver fra WSP og har løbende haft dialog med kloakforsyningen. Der er undersøgt forskellige alternativer til den traditionelle kloakering, såsom et pileanlæg og en vakuumløsning, men det står nu klart, at kloakering er den eneste gangbare løsning. Ved at lave en traditionel kloakering skal der ud over etableringsomkostninger, også betales tilslutningsbidrag, hvilket samlet set er estimeret til at beløbe sig til ca. 42.000 kr. per skur. Der er derfor endnu ikke sket en lovliggørelse af spildevandshåndteringen, idet det afventer en afklaring af en samlet løsning, der derefter implementeres på alle 122 parceller.

Den nuværende lejekontrakt har en resterende løbetid på ca. 15 år, hvilket er en kort afskrivningsperiode for så stort et anlægsprojekt, og det betyder, at det ikke er muligt for Fjordbyen at optage lån til projektet. Ved at forlænge lejekontrakten med yderligere 15 år, vil Fjordbyen kunne optage lån, og samtidig have en lang afskrivningsperiode, så alle foreningens medlemmer vil have mulighed for at betale og dermed forblive en del af Fjordbyen. En forlængelse af lejekontrakten er dermed essentiel for Fjordbyens fortsatte eksistens, idet det ellers formegentlig ikke vil være muligt at lave en lovlig spildevandshåndtering, og lejekontrakten som følge deraf skal opsiges ved udløb af 5-års fristen.

Med en kontraktforlængelse vurderer Fjordbyens bestyrelse, at det er muligt at få løsningen færdigimplementeret inden den 5-årige frist udløber om ca. 1½ år. Selve anlægsperioden vil være 4-5 måneder, men dertil kommer detailprojektering og myndighedsbehandlingen.

Årlig status

I forbindelse med byrådsbeslutningen i 2018 blev det vedtaget, at Fjordbyen skulle give en årlig status på forholdene i Fjordbyen, herunder efterlevelse af lejekontraktens forpligtelser, samt hvilke skure der er blevet solgt og til hvilke priser. Beskrivelsen ovenfor kan suppleres med oplysning om, at der det seneste år har været 8 salg af skure i Fjordbyen, hvilket er meget lig de seneste 3 år. Lejekontrakten foreskriver, at et skur skal bringes i kontraktmæssig stand ved overdragelse, og ud af de 8 solgte skure har 2 af disse været i en størrelse, der ved salg skulle tilbageføres i størrelse til max 45 m².



Det drejer sig om henholdsvis nr. 106, hvor der er fjernet 8 m² og om nr. 120, hvor der er fjernet 10 m². Disse skure er efterfølgende brandsikret i henhold til lejeaftalen. De solgte skure har haft varierende værdi og er blevet solgt for mellem 25.000 kr. og 300.000 kr., hvilket er i samme niveau som de foregående år.

Økonomi

Der er ingen umiddelbare økonomiske forpligtelser for Aalborg Kommune forbundet med forlængelse af lejekontrakten. Lejeindtægten vil fortsætte uforandret, og reguleres årligt i henhold til netto-prisindekset. Den årlige leje udgør pt. ca. 120.000 kr.