

21. Lukket punkt: Salg af areal til hotelbyggeri, Lakolk

02.00.00-G10-1-22

Beslutningstema

Der tages under punktet stilling til salg af areal til hotelbyggeri, Lakolk

Begrundelse for lukning af punkt

Sag om køb og salg af fast ejendom, der indeholder oplysninger, som er omfattet af tavshedspligt jf. Kommunalbestyrelsens Forretningsorden § 1, stk. 2. Punktet vil igen være åbent ved indgåelse af kontrakt med tilbudsgiver.

Historik

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. december 2021 at sende et område på Lakolk i udbud, hvor der var mulighed for etablering af et hotelbyggeri. Økonomiudvalget orienteredes den 16. november 2022 om status for udbud af areal til hotelbyggeri, Lakolk.

Sagsfremstilling

I forlængelse af godkendelsen af Mulighedsstudiet for Lakolk besluttede Kommunalbestyrelsen den 22. december 2021, at sende en hotelgrund på Lakolk i udbud. Efterfølgende denne beslutning er der i dialog med eksterne rådgivere tilrettelagt en udbudsproces. Der er også forhandlet mageskifteaftale med Rømø Supermarked om flytning af denne til en grund i den østlige ende af Lakolk Butikscenter. Denne aftale kræver samtykke fra Ankestyrelsen.

Med udbuddet fulgte muligheden for at realisere minimum 9.760 etagemeter byggeri til badehotel med tilknyttede aktiviteter. Købsaftalen, der indgås med den vindende tilbudsgiver, vil være betinget af, at der opnås en byggeretsgivende lokalplan for ejendommen, der muliggør realisering af minimum 9.760 etagemeter. I udbudsmaterielt er beskrevet, at Tønder Kommune arbejder for, at der kan etableres et større antal byggeretsmeter, hvilket afklares nærmere i den efterfølgende planproces. Det er centralt for Tønder Kommune, at badehotellet skal have en størrelse, der er tilstrækkelig til at bære de faciliteter, der skal til for at gøre hotellet attraktivt for besøgende året rundt. Hotellet kunne således med fordel indrettes med restaurant, cafe, mødelokaler mm., ligesom det er Tønder Kommunes forventning, at hotellet indrettes med en wellness afdeling, hvor der er mulighed for spa, sauna, yoga mm. Hotellet skal således i sig selv kunne tiltrække besøgende hele året.

Ejendommen, der er sendt i udbud omfatter matr. nr. 1243b og dele af matr. nr. 1243a og 1008a, Kongsmark, Rømø. Det samlede areal er ca. 22.131 m².

Købsaftalen, der indgås med den vindende tilbudsgiver, vil være betinget af, at forpagtningsaftalen med First Camp Lakolk A/S ophører, for så vidt angår forpagtningen af ejendommen. Processen med First Camp omkring dette er positiv. Desuden er det en betingelse, at mageskiftet med Rømø Supermarked kan falde på plads, og at der opnås samtykke fra Ankestyrelsen. Dette er også i proces.

Udbuddet har været i udbud med deadline den 7. november 2022, og der er indkommet et tilbud. Heimhafen Management GmbH & Co. KG tilbyder 30 mio. kr. Hvis det lykkes at opnå byggetilladelse til 12.200 m² bruttoetage areal inklusiv forslaget indenfor klitfredningslinjen tilbydes en samlet købspris på 35 mio. kr.

Tilbuddet omfatter opførsel af et badehotel med et bruttoareal på 10.329 m² fordelt på

- Hotelbygning (100 hotelværelser), 5.586 m²

- Hotellejligheder (49), 3.164 m²
- Foyerbygning , 543 m²
- Klit-spa, 409 m²
- Statellitværelser, 627 m²

Dertil kommer parkeringskælder. Statellitværelser og klit-spa med wellness placeres i et nydannet klitlandskab foran hotellet. Projektet indeholder desuden restaurant, bar og butikker. Bygningshøjden er varierende igennem byggeriet og er på højeste bygning angivet til 16 m.

Det vurderes, at det indkomne tilbud er konditionsmæssigt. Det indkomne tilbud gav anledning til en videre dialog med tilbudsgiver. Denne har bla. omhandlet hotellets integration mod Lakolk butikscenter.

Tilbud med bilag og supplerende materiale herunder bilag om tilbudsgivers økonomiske formåen (samlet opstilling Heimathafen-Hotel-Gruppen + enkelte selskaber) vedlægges.

Bilag

- [Udbudsbetingelser.pdf](#)
- [1.1 01 Tilbud Heimathafen Management GmbH & Co. KG \(2\).pdf](#)
- [1.2 02 Bilag 1 - Oplysninger om tilbudsgiver.pdf](#)
- [1.3 03 Bilag 2 - Tilbudsgivers økonomiske formåen.pdf](#)
- [Bilag 3 - Tilbud Rømø.pdf](#)
- [1.5 05 Bilag 4 - Opfyldelse af visionen for Lakolk.pdf](#)
- [1.6 06 Bilag 5 - Beskrivelse af kompetencer og bemanning.pdf](#)
- [1.7 07 Bilag 6 - Pris \(3\).pdf](#)
- [Brev af 22.11.2022.pdf](#)
- [Bilag A.pdf](#)
- [Besvarelse af spørgsmål 221122 final.pdf](#)
- [BILAG A Heimathafen-Hotels-Gruppe 2019 2021.pdf](#)
- [230125-Lakolk-Überarbeitung Ostfassade.pdf](#)
- [Kreditbereitschaftserklärung.pdf](#)

Vicekommunaldirektøren indstiller,

at hotelgrunden sælges for 30 mio. kr. med optionsmulighed for, at hvis det lykkes at opnå myndighedstilladelser til 12.200 m² bruttoetage areal inklusiv forslaget indenfor klitfredningslinjen sælges grunden for den tilbudte samlede købspris på 35 mio. kr.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 9. februar 2023, pkt. 26:

Indstillingen anbefales, idet Tønder Kommune, når godkendt lokalplan foreligger, ønsker en samlet finansieringsplan for projektet forelagt samtidig med, at der etableres en frist for påbegyndt byggeri på 2 år, hvorefter byggeriet skal foregå kontinuerligt.

Beslutning

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Barbara Krarup Hansen (A) kan ikke følge indstillingen.