

Notat

Muligheder i relation til at sikre placering af café/bespisningssted på Ringsted Torv

Ringsted Kommune har igangsat et ambitiøst udviklingsprojekt om omdannelse af torvet centralt placeret i Ringsted. For at understøtte udviklingen i midtbyen og Ringsteds attraktivitet for borgere og virksomheder ønsker Ringsted Kommune at placere en café/et bispisningssted på torvet. Caféen skal placeres i en nyopført bygning, som skal designes således, at denne er en integreret del af løsningen for det nye torv.

Det er ambitionen, at caféen skal samplaceres med en række andre aktiviteter, således at det sikres, at aktiviteterne på torvet gensidigt understøtter hinanden, fx ved at Ringsted Kommune placerer service-tilbud til borgere og turister i bygningen, som samtidig kan rumme en café. Herved sikres et flow af mennesker, som er attraktivt for en kommerciel forretning.

Konkret overvejer Ringsted Kommune at flytte toiletfaciliteter og turistbureau ind i bygningen samplaceret med en café/et spisested.

Dette notat er udarbejdet for at beskrive de muligheder, som Ringsted Kommune har i forhold til at sikre placeringen af en café/et bispisningssted på torvet, samt hvilke konsekvenser mulighederne har i forhold til kommunaløkonomiske rammer samt processuelle overvejelser.

Med henblik på den videre proces har vi identificeret 2 overordnede spor, som Ringsted Kommune kan forfølge:

- En kommerciel løsning, hvor en privat kommerciel part placerer en café i den nye bygning, som den private part selv opfører og ejer på torvet. Ringsted Kommune sikrer at fx et turistbureau kan have til huse i bygningen, ligesom der placeres toiletfaciliteter i bygningen, hvilket sikrer mange mennesker, som passerer forbi.
- Et offentlig-privat partnerskab, hvis det kommercielle spor ikke viser sig realiserbart.

Hvis Ringsted Kommune ønsker at realisere planen om placering af en café centralt på torvet, vurderer vi, at der skal arbejdes målrettet hermed i form af at indlede en dialog med relevante aktører i marke-

det for at skabe opmærksomhed omkring projektet, herunder de muligheder en centralt placering på torvet i Ringsted indebærer i forhold til kundegrundlag og synlighed. Med andre ord kan Ringsted Kommune ikke nødvendigvis vente på, at en kommerciel samarbejdspartner ser de kommercielle muligheder, men Ringsted Kommune må gøre et benarbejde i forhold til at skabe rammerne om den ønskede udvikling på torvet.

De 2 spor har vi beskrevet og opsummeret i denne tabel. Ringsted Kommune er benævnt ”RK”.

	Kommerciel partner	OPP
Kræver at RK anvender tid og ressourcer på markedsdialog	<ul style="list-style-type: none"> Kræver at RK gennemfører en markedsdialog med det formål at undersøge, om der er potentielle kommercielle partnere, som har interesse for projektet, samt deres betingelser knyttet til at træde ind i projektet. 	<ul style="list-style-type: none"> Kræver at RK gennemfører en markedsdialog med det formål at undersøge, om der er potentielle kommercielle partnere, som har interesse for projektet, samt deres betingelser knyttet til at træde ind i projektet.
Krav om forudgående udbud	<ul style="list-style-type: none"> Evt. krav om grundudbud hvilket ikke er lige så tids- og ressourcerelevende som udbud af OPP aftale 	<ul style="list-style-type: none"> Krav om udbud af OPP aftale hvilket er en relativ tids- og ressourcerelevende proces.
RK kommunes kontrol/styring med udvikling på torvet	<ul style="list-style-type: none"> Styring via lokalplan og evt. betingelser indarbejdet i grundudbud. 	<ul style="list-style-type: none"> Styring via OPP aftale
Deponering	<ul style="list-style-type: none"> Vil ikke medføre deponering forudsat at der ydes et tilskud til en turistforening. 	<ul style="list-style-type: none"> Der skal deponeres for den kommunale anvendelse af bygningen.
Anlægsramme	<ul style="list-style-type: none"> Vil ikke medføre påvirkning af anlægsramme 	<ul style="list-style-type: none"> Anlægsramme påvirkes når tilbagekøb effektueres ved udløb af OPP aftalen
Drifts/service-ramme	<ul style="list-style-type: none"> Drifts/service-ramme påvirkes af betalingen af tilskud 	<ul style="list-style-type: none"> Drift/service-ramme påvirkes af rådighedsbetalingen til OPP leverandøren

Kommerciel løsning

Den bærende ide bag det kommercielle spor er, at der skal findes en kommerciel partner, som vil placere et spisested/en café eller lignende på torvet. Dette kan eksempelvis være inspireret af konceptet fra Torvehallerne i København eller koncepter såsom Meyers Deli, Lagekagehuset eller Baresso. Fællesnævneren skal være, at det skal være et koncept, som skaber liv og aktivitet, og er såkaldt up-market, dvs. tilfører en følelse/et indtryk af luksus til området.

Et alternativ til nationale kæder kan være lokale rigmænd, som ønsker at understøtte udviklingen i Ringsted, og som samtidig øjner en god forretningsmulighed i form af at placere en forretning/ virksomhed centralt i Ringsted.

Det er hensigten, at det er den private part, som skal eje og opføre bygningen, hvor spisestedet/caféen skal placeres i overensstemmelse med den kommende lokalplan for området og helhedsplanen for udviklingen af torvet.

For at understøtte projektet og for at gøre projektet mere attraktivt for en kommerciel partner overvejes det, at Ringsted Kommune inden for rammerne af erhvervsfremmeloven yder tilskud til turismeforening, som lejer toiletfaciliteter og lokaler til turistbureau/turistkontor af den private part, fx i en 5-årig periode.

For at undersøge markedets interesse for at deltage i projektet kan der indledes en dialog med relevante kæder og lokale rigmænd. Der bør udarbejdes en liste over potentielle emner og en kort beskrivelse af projektet som oplæg til dialogen. Vi foreslår derfor, at Ringsted Kommune udarbejder en liste over interessante samarbejdspartnere og derefter går i dialog med disse for at få et indtryk af, om der er interesse for projektet i markedet. Den videre proces kan tilrettelægges, når der er en indikation af potentielle samarbejdspartneres interesse for projektet og deres betingelser for at indgå i projektet.

I forbindelse med dialogen med markedet er det vigtigt at skabe et overblik over, hvilke præferencer en privat part har i forhold til eje eller leje af lokaler (det er muligt, at det er en lokal entreprenør, som skal opføre og eje bygningen, hvorefter denne skal leje lokalerne ud til café og kommunen), om et eventuelt byggeprojekt kan placeres på lejet grund, hvilke holdninger en kommerciel samarbejdspartner har til placering af kommunale aktiviteter i bygningen mv.

Der skal i processen tages stilling til, om grunden, som byggefeltet er placeret på, skal købes af den private part, eller om der skal anvendes en grundlejeaftale. Skal grunden sælges til den private part, skal dette formentlig gøres genstand for udbud. Dette skal undersøges med Ringsted Kommunes juridiske afdeling.

Betydning for kommunaløkonomiske rammer

Kommuner kan under erhvervsfremmeloven yde tilskud til aktiviteter relateret til turisme og erhvervsfremme. Ydes der tilskud til fx en turismeforening, og dette tilskud ydes inden for rammerne af erhvervsfremmeloven, vil tilskuddet ikke skulle henregnes til lånerammen. Indgår Ringsted Kommune en huslejeaftale direkte med den private part, vil denne aftale formentligt medføre deponering.

Offentlig-privat partnerskab

Viser markedsdialogen, at det kommercielle spor ikke er realiserbart, kan Ringsted Kommune overveje at etablere et offentlig-privat partnerskab om projektet.

I dette tilfælde udbydes en OPP-aftale, hvor en privat part skal designe, projektere, opføre, drive og finansiere en bygning på baggrund af en række funktionsbaserede krav, som Ringsted Kommune anvender helt eller delvist i 10-30 år.

Når OPP-aftalen udløber, skal Ringsted Kommune købe bygningen tilbage til en foruddefineret pris.

Projektet kan gennemføres i form af, at OPP-leverandøren anvender noget af kapaciteten i bygningen til kommercielle formål, mens Ringsted Kommune anvender den restende del af kapaciteten til toilet-faciliteter og turistbureau. Alternativt kan Ringsted Kommune anvende hele kapaciteten i bygningen i hele driftsperioden, hvis der ikke kan findes en kommerciel partner, som ønsker at anvende bygningen til café.

Betydning for de kommunaløkonomiske rammer

Hvis der er delvis kommerciel og offentlig anvendelse af aktivet, som OPP'et omhandler i driftsperioden, vil der udelukkende skulle finde deponering sted for den del af anlægssummen, som vedrører den offentlige anvendelse. Hvis det er Ringsted Kommune, som anvender hele bygningen i driftsperioden, vil der skulle deponeres for den fulde anlægssum.

Ringsted Kommune kan søge om deponeringsfritagelse i OPP-puljen. Vi vurderer ikke, at det er muligt at opnå 100% deponeringsfritagelse, men hvis projektet inkluderer kommercielle aspekter, vurderes vi, at der er gode muligheder for at opnå delvis deponeringsfritagelse. Økonomi- og Indenrigsministeriets pulje skal ansøges primo august 2015.

Ringsted Kommunes anlægsramme vil først blive berørt ved et tilbagekøb af bygningen efter udløb af OPP-aftalen.

En mulighed er også at anvende en OPP-aftale med offentlig finansiering. Denne løsning har vi dog ikke beskrevet i notatet, idet det er vores forståelse, at Ringsted Kommune ikke kan finansiere projektet med kassetræk.

En OPP-løsning forudsætter gennemførelse af en udbudsforretning, hvilket kræver betydeligt flere ressourcer fra Ringsted Kommunes side, end det rent kommercielle spor vil kræve. På den anden side vil anvendelse af et OPP-spor sikre, at Ringsted Kommune har mere styring med udviklingen, end hvis grunden sælges over til en privat part, som herefter frit kan anvende faciliteterne inden for lokalplanens rammer.