



Til Sekretariatet for Bornholms Vækstforum

Green Solution House – et demonstratorium for klimateknologi og bæredygtighed

På Bornholms Vækstforums møde den 4. april 2011 fik Vækstforums medlemmer en status på projekt Green Solution House for perioden 1. oktober 2010 – 30. marts 2011, som blandt andet redegjorde for de omfangsrige effekter og relationer projektet allerede har genereret. Disse afledte effekter af projektet arbejdes der fortsat intensivt på, så Bornholm får maksimal effekt af Green Solution House.

Nærværende notat giver således primært en finansiel status på projektet.

Statusnotat fra mødet 4. april samt nærværende notat skal danne baggrund for Bornholms Vækstforums beslutning om, hvorvidt Vækstforum fortsat ønsker at finansiere en projektchef, som skal sikre at projektet realiseres, samt giver den størst mulig samfundsmæssig effekt. Herudover skal Bornholms Vækstforum beslutte, hvorvidt der fortsat skal reserveres kr. 10 mio. til Green Solution House. En endelig ansøgning og bevilling er betinget af, at den samlede finansieringsplan er på plads.

Status

Finansiering:

Ansøgning om restfinansiering er sendt til en national fond, og der forventes svar fra den pågældende fond inden udgangen af juni.

To af Danmarks største materialeleverandører har givet positiv tilbagemelding om et strategisk partnerskab med Green Solution House. Et strategisk partnerskab indebærer bygherreleverancer (sponsorat), teknisk rådgivning og en kontant investering i projektet. Til gengæld får materialeleverandørerne mulighed for at bruge Green Solution House i deres markedsføring samt indflydelse på planlægning og etablering af selve byggeriet. Navn på de strategiske partnere forventes offentliggjort på Vækstforums møde den 6. juni 2011.

Der pågår fortsat forhandlinger med flere finansierings-institutter for derigennem at opnå den mest attraktive finansiering.

Budget:

Green Solution House bliver det første demonstratorium for klimateknologi og bæredygtighed i verden, bygget efter bæredygtighedsprincippet VuggetilVugge. Green Solution House kommer til at inkludere et auditorium for 400 – 500 personer, forskerkontorer, forskerboliger og et hotel, og byggeriet kommer til at virke som et demonstratorium for nye byggemetoder, introduktion af nye materialer og ikke mindst nye forretningsmodeller for bygherrer og producenter.





Green Solution House tager udgangspunkt i det eksisterende Hotel Ryttergården, beliggende på Strandvejen 79 i Rønne, Bornholm. Hotel Ryttergården ligger på en 65.000 m² grund, og består på nuværende tidspunkt af ca. 8.000 m² bebyggelse. De eksisterende bygninger er opført i henholdsvis 60'erne, 70'erne, 80'erne og 90'erne og er repræsentative for de pågældende årtiers byggemetoder og byggestil.

Netop denne diversitet i byggeriet ses som et vigtigt element i projektets værdi som demonstrationsprojekt. Således har projektet en enestående mulighed for at vise bæredygtige løsninger implementeret i bygningerne, som repræsenterer 50 års dansk byggestil, idet der samtidig opføres et unikt nybyggeri på samme matrikel nummer.

3XN Arkitekter, Esbensen Rådgivende Ingeniører og McDonough & Partners har netop leveret en præsentation af et byggeprogram, som viser Green Solution House:

- Et 1. generations bæredygtigt byggeri med transformation af ca. 5.000 m² af det eksisterende byggeri samt etablering af et nybyggeri på ca. 4.000 m², som er baseret på kredsløbstanken og vedvarende energiløsninger. Den samlede finansierings sum er på kr. 180 mio.

Ambitionen er, at byggeriet i sin helhed lever op til Byggeregulativet 2015 og bliver "Designed for disassembly". Dette cementerer værdien som demonstrationsbyggeri, idet ejendommen kontinuerligt bliver fornyet i takt med, at der udvikles nye materialer og tekniske løsninger. Green Solution House vil således arbejde tæt sammen med materialeleverandører og videninstitutioner såvel i projektets levetid som i den efterfølgende drift.

En forhøjelse af projektets samlede finansierings sum fra tidligere estimat på kr. 150 mio. til kr. 180 mio. forventes dækket via samarbejde med strategiske partnere. Således forbliver realkredit/bankfinansiering og tilskud fra ikke rentebærende fonde på samme niveau som tidligere offentliggjort.

Finansieringskilde	Beløb	Finansieringsform	Status
EU's Regionalfond	10.000.000	Tilskud	OK
Bornholms Brand	5.000.000	Lån	OK
Bornholms Erhvervsfond	5.000.000	Lån	OK
Sparekassen Bornholms Fond	500.000	Tilskud	OK
Brdr. E. A. S. Legat	500.000	Tilskud	OK
Sparbo Finans	1.000.000	Lån	OK
Realkreditfinansiering	72.000.000	Lån	Betinget af ideel kapital
Bygherreleverancer	30.000.000	Tilskud	Igangværende dialog
Fondsansøgninger/investorindskud	56.000.000	Tilskud	Igangværende dialog
Kapitalfremskaffelse i alt	180.000.000		

Følsomhedsanalyse:

En realisering af et så ambitiøst projekt som Green Solution House er afhængig af ideel kapital. Det vil sige ikke rentebærende kapital fra fonde, sponsorater og/eller indskud fra investorer, som ikke forventer afkast på markedslignende vilkår. Skulle det mod forventning ikke lykkes at skaffe den fulde rest-





finansiering på kr. 57 mio. jf. ovenstående oversigt, vil en alternativ faseopdelt løsning blive iværksat, eksemplificeret nedenfor:

- Nybyggeriet, omfattende auditorium og forskerfaciliteter, påbegyndes, når den nye lokalplan foreligger, hvilket forventeligt er 6 måneder efter opstart af lokalplansarbejdet i Teknik og Miljø, dvs. januar 2012. Renovering af det eksisterende hotel igangsættes i november 2012. Derved kan driftsoverskuddet fra endnu en sæson indgå i byggeriets finansieringsplan.
- Renovering af det eksisterende hotel påbegyndes i november 2011, da dette arbejde ikke kræver en ny lokalplan, og etablering af auditorium og forskerfaciliteter påbegyndes, når den endelige restfinansiering foreligger.

Det er endvidere ganske væsentligt at pointere, at ambitionerne og kvalitetsniveauet i projekt Green Solution House bliver fastholdt uagtet valg af en faseopdelt byggeperiode, idet dette giver mulighed for maksimal samfundsmæssig effekt og ligeså væsentligt - en bæredygtig drift.

Tidsplan:

Det er fortsat realistisk at påbegynde byggeriet i efteråret 2011 og åbne for gæster i 2012/2013. Hensyntagen til den eksisterende virksomhed, som på nuværende tidspunkt er i drift fra 1. april – 31. oktober er afgørende for planlægning af henholdsvis renovering og nybyggeri. Endelig tidsplan fastlægges i samarbejde med bygherre og de strategiske partnere, når finansieringen er på plads.

Teknik og Miljøudvalget behandler opstart af ny lokalplan på deres møde den 7. juni 2011.

Konklusion

Green Solution House startede som en idé om at etablere et bæredygtigt konferencecenter på Bornholm, men Green Solution House er allerede nu en katalysator for udvikling af det bornholmske samfund, og vil med de rette nationale og internationale samarbejdspartnere også få en national effekt.

Dette kan allerede nu ses i form af de henvendelser, der kommer fra såvel nationale som internationale virksomheder og videninstitutioner, som ønsker at være en del af netværket omkring Green Solution House. Således har flere virksomheder og videninstitutioner underskrevet hensigtserklæringer om et tæt samarbejde med Green Solution House, såvel i etableringsfasen som i den efterfølgende driftsfase, hvilket dels sikrer et højt videnniveau, som vil tiltrække flere projekter, møder og konferencer til Bornholm, dels giver en indtægt til Green Solution House i form af lejeindtægter for kontorfaciliteter.

Kapitalfremskaffelsen vurderes at være på et niveau, hvor det er realistisk at antage, at byggeriet kan påbegyndes i 2011. Således kan en formel ansøgning om de reserverede midler på kr. 10 mio. fra EU's Regionalfond senest fremsendes til behandling på Bornholms Vækstforums møde den 28. november 2011.

Med venlig hilsen

Trine Richter
Projektchef for Green Solution House

