

Vinge letter igen

Hvordan er Frederikssund Kommune kommet igennem den storm, som i efteråret 2017 ramte Vinge-projektet?

Af chefkonsulent Søren Smidt-Jensen og projektchef for Vinge, Susanne Unn Weihe, Frederikssund Kommune

I december 2017 blev Vinge-projektet slået ud af kurs. Frederikssund Kommune og investoren AP Ejendomme blev enige om at annullere den såkaldte 'Big Bang-aftale' om opkøb af ca. 120.000 m² byggeret i Vinge Centrum, bl.a. byggeretten til boliger til ca. 3000 indbyggere samt etablering af en ny S-togsstation. Vinge Centrum skulle have været startskuddet til den nye by på 370 ha. – lidt større end Ørestaden – og med et mål om 15-20.000 indbyggere.

Kommunen måtte betale AP Ejendomme 5 mio. kr. i erstatning for at

komme ud af den 1600-siders aftale, som i mere end to år var forberedt af kommunens rådgivere. Aftalen viste sig at være i strid med bl.a. Udbudsloven og ville samtidig indebære en overskridelse af byrådets bevilling med mere end 100 mio. kr. Projektet bremsede brat op, og en forventet indtægt på 163 mio. kr. i 2018 kom ikke i kommunekassen. Annulleringen betød desuden, at selve motoren for byens udvikling nemlig etableringen af S-togsstationen, der var medfinansieret af Staten med 50 mio. kr. blev sat på hold.

Mere materiale om Vinge

Redegørelse om sagen, det annullerede aftalegrundlag samt øvrigt materiale kan findes på www.frederikssund.dk/Borger/byudvikling/Vinge

Ny strategi

I april 2018 vedtog Byrådet en procesplan, der har fået Vinge tilbage på sporet. Strategien er lagt markant om. Vinge kommer ikke til at starte med et 'Big Bang', men skal i stedet udvikles i mindre og overskuelige etaper, hvor kommunens økonomi kan følge med, og de kommunale forpligtelser giver størst værdi. Fokus i genstartsfasen er at få opført Vinge station, at indgå i en markedsdialog med mulige investorer og at få solgt den første jord. Markedet er inviteret ind til at komme med gode råd til udviklingen af Vinge, inden for-

Faldgruber i byudviklingsprojekter

Hør mere om Vinge på Byplanmødet 2018, hvor Søren Smidt-Jensen og Claus Ravn fra Realdania taler om faldgruber i store byudviklingsprojekter.



valtningen i efteråret 2018 fremlægger en ny udviklingsplan for Byrådet. I februar 2018 gav Christiansborgs forligspartier bag S-togsstationen en håndsrækning, da kriterierne for stationens etablering blev ændret fra '2000 nye indbyggere og 670 arbejdspladser' til, at kommunen 'viser fremdrift i projektet'.

Vinge i storm

Men hvorfor røg Vinge ud i en storm? De mørke skyer trak sig sammen over projektet i juni-juli 2017. Efter at aftalekomplekset var blevet nærlæst af de embedsmænd, som overtog slutforhandlingerne efter en tidligere direktør i kommunen, der stort set havde arbejdet alene sammen med kommunens eksterne rådgivere på at lande en aftale med AP Ejendomme. Umiddelbart efter sin ansættelse i august 2017 valgte den nye tekniske direktør at nedsætte en intern task-force til en grundig gennemgang af hele aftalekomplekset der vel at mærke var udarbejdet af kommunens egne rådgivere. Sideløbende med slutforhandlingerne omkring en række

konsolideringspunkter med AP Ejendomme fra august til november 2017 foregik den interne task-forces undersøgelse. Denne viste, at det kunne være forbundet med betydelige, u hensigtsmæssige konsekvenser og høj risiko at træde ud af den såkaldte 'tildelingsaftale', der var underskrevet i juni 2017

Misligholdelse af tildelingsaftalen og udtræden af slutforhandlingerne, ville potentielt kunne påføre kommunen et krav om såkaldt positiv opfyldelsesinteresse fra AP Ejendomme, dvs. erstatning på et beløb svarende til den fortjeneste, som AP Ejendomme kunne have fået på projektet.

Samtidigt ville det være meget ufordelagtigt for kommunen, hvis en konsolidering af aftalen blev det endelige resultat. Kommunen ville blive stillet i en position, hvor det var kommunen, der skulle bære størstedelen af de økonomiske risici i forbindelse med anlæg og byggemodning af hele Vinge Centrum.

I november 2017 kunne task-forcen konstatere, at projektet bl.a. ville medføre en merudgift for kommunen på ca. 118 mio. kr. i forhold til Byrådets bevilling. Dertil kom en række betydelige juridiske og økonomiske forpligtelser og risici for kommunen, som ikke umiddelbart kunne værdiansættes.

Mistilliden til kommunen egne rådgivere var på det tidspunkt markant, hvorfor et nyt team af advokater måtte hentes ind til at vurdere aftalen og kommunens position. De vurderede, at der bl.a. var sket ændringer af grundlæggende elementer i forhandlingsforløbet, og at tildelingsaftalen derfor på flere punkter formentligt ikke var lovlig efter udbudsreglerne. Da sagen blev forelagt Byrådet 13. december, blev det derfor besluttet at indlede forhandlinger om at komme ud af aftalen.

På baggrund af en omfattende redegørelse om forløbet, som Byrådet bestilte og siden har godkendt, er det overordnede ansvar taget af kommunaldirektøren. Rådgiverne bag 'Big Bang-aftalen' har samlet betalt ca. 9 mio. kr. af deres honorar tilbage.

Læringspunkter

Vinge bør ikke afskrække andre kommuner fra at gå ind i ambitiøse og komplicerede byudviklingsprojekter. Men der bør være stort fokus på ledelse og organisering. Den interne organisation skal være gearret, og ikke mindst skal der være klart definerede roller mellem byråd, direktion, chefer, medarbejdere og rådgivere. Et projekt af Vingens størrelse og kompleksitet kan kun lade sig gøre med ekstern hjælp, men det er især risikabelt, hvis der opbygges en parallel-organisation af rådgivere, som forvaltningen mister følingen med.

Stormen hærgede samtidig med, at et nyt byråd trådte sammen, men visionen – med afsæt i Henning Larsen Architects fremsynede helhedsplan – har trods alt været så stærk, at det nye byråd har besluttet at genstarte projektet. Beslutsomheden har været afgørende for at embedsværket relativt hurtigt har kunnet lægge en ny strategi og få projektet tilbage på sporet. En ny organisation er sat op, hvor projektet er stærkt forankret i forvaltningen. Økonomiudvalget er blevet politisk styregruppe, og hver måned giver projektledelsen en både skriftlig og mundtlig status til hele byrådet.

Stormen er drevet over, og Vinge letter ligeså stille igen.



Chefkonsulent Søren Smidt-Jensen, Frederikssund Kommune

Tidligere Fagchef med ansvar for Plan & Natur, Byg & Miljø, samt fra januar 2018 for genstart af Vinge-projektet. Med i den task-force som i december 2017 anbefalede byrådet at træde ud af det aftalekompleks om Vinge Centrum, som kommunens egne rådgivere havde udarbejdet.

Projektchef for Vinge, Susanne Unn Weihe, Frederikssund Kommune.

Tiltrådt 1. marts 2018. Tidligere ansættelser i bl.a. SWECO, BYR-Gruppen og Københavns Kommune.