

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 19-03-2013

Mødedato Tirsdag d. 19. marts 2013 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalgets møte 05.03.2013.....	3
Kristiansand Eiendom, Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap.....	5
Drift av spisestedet i det nye administrasjonsbygget.....	8

Punkt 12/13: Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalgets møte 05.03.2013

Bilag

Protokoll Kommunalutvalget 05.03.2013.docx



Arkivsak-dok. 201300164-11
Saksbehandler Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
19.03.2013

Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalgets møte 05.03.2013

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.2013.](#)

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise Holand Aabø
Formannskapssekretær

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 05.03.2013

Punkt 13/13: Kristiansand Eiendom, Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap

Bilag

Vedtak FORMAN, 20032013, Sak 36/13, Kristiansand Eiendom, Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap

Utdrag fra evalueringsrapporten - Vurdering av alternative organiseringer.docx



Arkivsak-dok. 201101515-38
Saksbehandler Øyvind Falch Hansen

Saksgang
Kommunalutvalget
Formannskapet

Møtedato
19.03.2013
20.03.2013

ADM. SAK

Kristiansand Eiendom, Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap

Saksfremstilling:

Bystyret har i forbindelse med behandlingen av HP 2013 – 16 fattet følgende vedtak etter forslag fra Høyre, KrF, FRP og PP:

«Byggservice vurderes omgjort til eierformen aksjeselskap.»

Administrasjonen oppfatter dette som et oversendelsesforslag.

Byggservice sine tjenester og organisering har vært gjenstand for flere politiske behandlinger den senere tid:

- Evalueringsrapporten av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice med behandling i bystyret 18.januar 2012
- Eksternt tjenestekjøp av renholdstjenester på et strategisk utvalg bygg – bystyret 23.mai 2012
- Konkurransesgrunnlaget for kjøp av renholdstjenester i kommunalutvalgets møte 12.juni 2012
- Oversendelsesforslag fra bystyret i mai vedr. hva slags tjenester Byggservice utfører, hva slags prosjekter utføres med hvilken ressurs til hvilken pris – kommunalutvalget 12.september 2012

Hovedkonklusjonen i evalueringsrapporten er at Byggservice generelt leverer kvalitativt gode tjenester til konkurransedyktige priser. Rapporten viser at det private markedet for renholdstjenester leverer en høyere gjennomsnittsyttelse enn Byggservice. Den utlyste konkurransen for fem utvalgte bygg – 2 skoler, to barnehager og ett administrasjonsbygg viser at det kan oppnås kontraktspriser på renhold som er betydelig lavere enn Byggservice sine kontraktspriser.

I bystyresaken fra mai 2012 er det på bakgrunn av evalueringsrapporten skissert forbedringsområder med tilhørende tiltak innenfor områdene økonomi, kvalitet, kompetanse og effektivitet.

Parallelt med det private tjenestekjøpet som nå er gjennomført fra 1.januar d.å., har eiendomssjefen på bakgrunn av rapporten satt i verk fem delprosjekt, som skal gjennomgå både organisering innenfor drift og renhold, IT-verktøy for effektivisering og forbedret kontraktsunderlag særskilt på renhold.

Dette arbeidet skal gjennomføres i 2013 med sluttrapportering i desember. De tillitsvalgte er med i prosjektene både i styringsgruppe og prosjektgrupper der hvor organisering behandles.

Enkelte av delprosjektene har stort fokus på renholdstjenesten – både organisering, ytelse, kvalitet og priser gjennomgås nå med tanke på å legge til rette for en konkurransedyktig organisasjon. I så henseende er det viktig å bruke evalueringsrapporten som et utgangspunkt for effektiviseringspotensialet. For 2014 legges det opp til en effektivisering innenfor renhold på 7 % av omsetningen, tilsvarende 4,5 mill. kr, økende til totalt 16 % i 2015, som gir en samlet årlig besparelse på 10 mill. kr. Endringen er med bakgrunn i regnskap 2012 og utgjør en nettobesparelse for bruker.

I evalueringsrapporten ble også Byggservice vurdert som A/S i tillegg til organisasjonsformene KF og «egen enhet». Det ble ikke gjort funn som nødvendiggjorde en organisasjonsendring av Byggservice. Utdrag fra rapporten vedr. alternative organiseringer legges med under trykte vedlegg.

ISS er nå i operativ virksomhet på fem av kommunens formålsbygg – i alt ca. 8300 kvm.. Kontrakten er på to år med ytterligere opsjon på 1 + 1 år. En forenklet rapportering med resultater og erfaringer skal fremmes for kommunalutvalget 12 måneder etter oppdragsstart. Rapportering etter to år skal skje uten driftsopphold for oppdragshaver. Konkurranses grunnlaget med kontraktspriser er vel kjent for Byggservice, levert kvalitet, HMS m.m. skal evalueres i et eget brukerutvalg nedsatt i forbindelse med konkurransen.

I tillegg til disse byggene, har idrett også hatt konkurranse på renhold av idrettshaller – totalt renholder nå firma Elite 10 idrettshaller med et areal på ca. 6000 kvm (eks. hallgulv).

For at det nå skal bli arbeidsro rundt de prosessene som allerede er satt i gang internt i Byggservice og gjennomføring av disse, vil rådmannen tilrå at forslaget med å vurdere A/S-formen for Byggservice, bør utstå til dette arbeidet er sluttført og den endelige rapporteringen fra konkurransen er fremlagt på nyåret 2015.

Forslag til vedtak

Kommunalutvalget tar saken til orientering.
En vurdering av eierformen for Kristiansand Eiendom, Byggservice, tas opp igjen på nyåret 2015.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Utdrag fra evalueringsrapporten – "Vurdering av alternative organiseringer".
Utrykte vedlegg: Ingen

Punkt 14/13: Drift av spisestedet i det nye administrasjonsbygget

Bilag

Møblering og plasseringsplan 1.etg. per 30.10.2012.pdf

Foreløpig planskisse.pdf



Arkivsak-dok. 201302436-1
Saksbehandler Arvid Håkonsen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
19.03.2013

Drift av spisestedet i det nye administrasjonsbygget

Rådhuskvartalet skal stå ferdig til innflytting 01.02.2014. Det er planlagt et spisested i 1. etasje i det nordøstlige hjørne av bygget (hjørnet mot Rådhuset). Hovedinngangen til dette er fra Torvet.

I forbindelse med bystyrets behandling av forprosjektet for Rådhuskvartalet, ble det bl.a fattet vedtak om at kafe- og restaurantbransjen skal inviteres til idedugnad for å tilrettelegge spisestedet for spisegjester på dagtid og kveldstid. Videre vedtok bystyret at det skal vurderes kommunal og privat drift av spisestedet og spisestedets kjøkken.

11.02.2013 ble det avholdt idedugnad med Næringsforeningen og Kvadraturforeningen (NHO var forhindret fra å møte). Restauratører var ikke invitert fordi de kan bli forhindret fra å legge inn tilbud hvis de deltar i planleggingen.

Det kom en rekke innspill:

- Det er avgjørende for en vellykket drift hva som kommer i det tidligere Fevennen-hjørnet og arealene som var avsatt til cinemateket.
- Husleia er en svært viktig faktor
- De 500 ansatte er en viktig stamme av potensielle kunder
- Det bør være åpent til lunsj og på ettermiddag/kveldstid
- Det bør ikke være avsatt skjermet tid til de ansatte – de bør kunne spise sammen med publikum. Evt. vurdere et avskjermet areal.
- Lokalene ligger noe langt fra Markens/de andre spisestedene/publikumstrafikken
- Skal det lykkes med et spisested, må det være en spesiell matopplevelse som trekker folk.
- Leietaker må kunne sette sitt preg på lokalet mht innredningsløsninger.
- Det bør være subsidier fra kommunen i forbindelse med at ansatte spiser lunsj der.

Styringsgruppen for Rådhuskvartalprosjektet fattet i sitt møte 25.02.2013 følgende vedtak i sak om Føring for bruk av bygget:

- Det legges kun til rette for spising i spisestedet i første etasje.
- Det er ikke anledning til å etablere sosiale soner i arbeidsarealene.
- Det tas sikte på å subsidiere kantineprisene.
- Drifter av spisestedet skal sørge for servering til møter, rydding av servise og oppvask

Rådmannen har oppfattet de politiske signaler/vedtak slik at det er ønskelig å forsøke å få til privat drift av spisestedet, bl. a for å trekke aktivitet til Øvre Torv. Dette forsøkes fulgt opp, og det er tid for å utarbeide anbudsdokumenter for driften av spisestedet.

Det er imidlertid behov for å avklare forholdet til evt. etablering av parkeringshus. Hvis Øvre Torv graves opp, vil dette vanskeliggjøre adkomsten til spisestedet. Det er sannsynlig at dette vil påvirke interessen for å legge inn anbud på driften.

Reguleringsplanen for parkeringshus under torget er under sluttbehandling. Fylkeskommunen har meldt innsigelse til planen. Det arbeides med justeringer av planen for å løse innsigelsen.

Det er usikkerhet knyttet til utbyggingen av parkeringshuset, spesielt finansiering og evt tidspunkt for utbygging. I en evt. byggeperiode på anslagsvis to år (avhengig av byggemetode) vil hele Øvre Torg være en byggeplass. Det vil ikke bli anledning til å bruke torget til uteservering, og det må påregnes midlertidige adkomstløsninger og sjenanse i byggeperioden. Alt dette vil også gi en usikkerhet for driften av spisestedet, og dermed konkurransen.

Dette kan løses ved å avvente endelig vedtak om parkeringsanlegg før en sender ut anbudsdokumentene. Det er imidlertid usikkert når dette kommer, og en utsettelse av driften av spisestedet vil være uheldig for de ansatte som skal benytte dette som kantine. En vil også gå glipp av husleieinntekter i perioden.

En annen mulig løsning er å legge inn i anbudsinnbydelsen at det kan forhandles om en kompensasjon for inntektstap i perioden som Øvre Torv evt. er gravd opp. Dette kan muligens påvirke interessen for å drive spisestedet.

Forslag til vedtak

I anbudsinnbydelse til drift av spisestedet i Rådhuskvartalet legges det inn som premiss at det kan forhandles om kompensasjon for inntektstap i anleggstiden dersom Øvre Torv graves opp i forbindelse med etablering av parkeringsanlegg

Tor Sommerseth
Rådmann

Arvid Håkonsen
Rådgiver

Vedlegg: Planskissen for 1. etasje
Foreløpig skisse for mulig uteservering