REFERAT |KRS| Kulturstyret (2007-2011) d. 19-11-2008

Møtedato Onsdag d. 19. november 2008 kl. 15:45

Møtested Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Ansettelse av kulturdirektør - utlysningstekst..... 3
Kilden teater- og konserthus for Sørlandet IKS - fastsetting av kostnadsramme..... 5
Aktivitetssenter på Marinetomta - valg av tilbyder..... 10

Punkt 57/08: Ansettelse av kulturdirektør - utlysningstekst

Bilag

Annonse - kulturdirektør

KRISTIANSAND KOMMUNE

Dato: 10.11.08
Saksnr.: 200814294-1
Arkivkode E: 411
Saksbehandler: Arvid Håkonsen

ADMINISTRATIV SAK

Saksgang	**Møtedato**
Kulturstyret	19.11.2008

Ansettelse av kulturdirektør - utlysningstekst

Stillingen som kulturdirektør er ledig fra 15.04.09. I hht ansettelsesreglementet pkt 3.2 er det nedsatt et innstillingsutvalg som består av leder av kulturstyret Abdullahi Alason, rådmann Tor Sommerseth og HTV Fagforbundet Rita Hansen Wroldsen.

Kulturstyret skal, i hht til ansettelsesreglementet, godkjenne annonse for stilling som kulturdirektør. Innstillingsutvalget har derfor utarbeidet vedlagte forslag. Dette forutsettes lagt på Finn.no og i Webcruiter, mens det settes en henvisningsannonse i aviser/tidsskrift.

Når det foreligger en innstilling fra innstillingsutvalget, skal denne behandles i kulturstyret, som igjen avgir innstilling til ansettelse til formannskapet. Formannskapet er ansettelsesmyndighet for direktører.

Forslag til vedtak:

1. Annonsetekst for stilling som kulturdirektør godkjennes.

Solveig Løhaugen
Fg. rådmann

Arvid Håkonsen

Trykte vedlegg:
Forslag til annonsetekst – utlysning av stilling som kulturdirektør

Punkt 58/08: Kilden teater- og konserthus for Sørlandet IKS - fastsetting av kostnadsramme

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

hør debatten sak188-08

Brev fra Kilden - 161008

KRISTIANSAND KOMMUNE

Dato: 04.11.2008
Saksnr.: 200813709-2
Arkivkode E: 150
Saksbehandler: Terje Fjellvang

Saksgang	**Møtedato**
Kulturstyret	19.11.2008
Kommunalutvalget	25.11.2008
Bystyret	11.12.2008

Kilden teater- og konserthus for Sørlandet IKS - fastsetting av kostnadsramme

Sammendrag:
Teater- og konserthuset Kilden er det viktigste enkeltprosjektet for å følge opp kommuneplanens satsingsområde ”Landsdelssenter og regional utvikling”.

Prosjektet er nå kostnadsberegnet til 1,29 milliarder kroner noe som er 190 mill kr høyere enn vedtatt i bystyret og fylkestinget. Styret i Kilden har foreslått at merkostnaden finansieres ved økt bidrag fra eierne, salg av tomt, salg av parkeringsanlegg, økt momskompensasjon samt sponsormidler fra næringslivet.

Rådmannen anbefaler forslaget fra styret både mht økt prosjektramme og finanseringsplan.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret gir sin tilslutning til foreslått kostnadsramme (1 290 mill 2003 kr) for Kilden samt foreslått finansieringsplan.
2. De budsjettmessige konsekvensene innarbeides i handlingsprogrammet for 2009-2012.
3. Det forutsettes av Vest-Agder fylkesting fatter tilsvarende vedtak.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Trykte vedlegg: Brev datert 16.10.08 fra daglig leder i Kilden.
Utrykte vedlegg: Usikkerhetsanalyse datert 10.10.08.

Bakgrunn for saken **:**

1. Innledning

Prosjektet Kilden – nytt teater- og konserthus for Sørlandet – er pr september 2008 organisert og forberedt for neste fase i prosjektutviklingen. Denne fasen består av kontrahering av inngåtte avtaler med tilnærmet alle entreprenører for realisering av prosjektet, og deretter byggestart for prosjektets hovedbygg Kilden.

Før kontrahering finner sted og arbeidet med denne delen av prosjektet gjennomføres, ber styret eierne godkjenne endelig finansiering av prosjektets estimerte merkostnader, og derav, bl.a. på grunn av manglende forutsigbarhet for statens bevilgninger, økonomisk ansvarsfordeling mellom eierne og styret.

Styrets behandling og vedtak fremgår av styreprotokoll fra møte 23.09.2008, som vedlegges.

2. Fremdrift

Etter avholdt arkitektkonkurranse i 2004 ble forprosjekt levert i februar 2007. I januar 2007 startet klargjøring av tomt og etablering av infrastruktur. Byggearbeider for parkeringshus startet i desember 2007, og etablering av ny kaifront i april 2008.

Pr. september 2008 er anbud for ca 98% av samlet entreprisekostnad innhentet og kontrahert, med betingelser knyttet til kontraheringen.

Overlevering av byggearbeidene er planlagt til ultimo 2011, med etterfølgende prøvedrift og oppstart regulær drift.

3. Prosjektets budsjett og merkostnad

Ut over opprinnelig ramme på **1.100 mill kr** har prosjektet etter anbudsinnhenting en økt byggekostnad samt økt pris på tomt på til sammen ca 190 mill kr regnet i 2003 priser.

4. Forslag til finansiering

Styret foreslår følgende finansiering av merkostnaden på 190 mill kr (2003 kr):

	Mill kr
Salg av parkerkingsanlegg	63,1
Kristiansand kommune – økt pris på tomt	19,8
Kristiansand kommune – økt bidrag	29,6
Vest-Agder Fylkeskommune – økt bidrag	7,4
Sponsorer fra næringslivet	40,6
Økt momskompensasjon	29,5
Sum	190,0

5. Gjennomført usikkerhetsanalyse

Holte Consulting, som er prekvalifisert av departementet til å utføre uavhengige prosjektanalyser, gjennomfører usikkerhetsanalyser på forskjellige stadier i prosjektet. I september 2008 ble det utarbeidet en analyse som beskriver usikkerhetene i prosjektet, og hvilke tiltak som anbefales for å redusere usikkerheten.

I vurderingen av prosjektets styringsramme har styret i Kilden anbefalt en avsetning til reserve/margin i prosjektet på i underkant av 150 mill kr, hensyntatt Holte Consultings anbefalte styringsramme, eller ca 14% av byggekostnad. Det er mindre enn anbefalingen fra Holte Consulting, men en reserve som normalt vil være tilstrekkelig for gjennomføring av et større prosjekt. Kilden er imidlertid et teknisk meget komplisert bygg med både teater-/operasal og konsertsal som er krevende i utførelse og oppfølging. De anbefalte tiltak i rapporten vurderes imidlertid ved gjennomføring å kunne redusere usikkerheten i prosjektet og derved medvirke til at den avsatte reserve er tilstrekkelig.

6. Vurdering og anbefaling

Teater- og konserthuset Kilden er det viktigste enkeltprosjektet for å følge opp kommuneplanens satsingsområde ”Landsdelssenter og regional utvikling”. Rådmannen vil derfor anbefale at bystyret vedtar ny kostnadsramme som foreslått av styret i Kilden. Denne rammen inneholder bl.a bygging av ”Bølgevegg”.

Styrets forslag til ny kostnadsramme for prosjektet er 190 mill kr høyere enn vedtatt ramme. Hovedårsaken til økt kostnadsramme er prisutviklingen i byggebransjen og ikke økt areal. Prosjektet er tvert i mot redusert med ca 500 m2 i forhold til opprinnelig program av 2004 (jfr søknaden til Kulturdepartementet).

Det er avholdt flere eiermøter med ledelsen i Kilden. Det er bl.a. stilt spørsmål ved om reserven (170 mill kr) er for stor sett i lys av at 98% av samlet entreprisekostnad er innhentet og kontrahert. Det er gjennomført usikkerhetsanalyse av uavhengig konsulent som anbefaler en høyere reserve. Styret mener ved å iversette anbefalte tiltak fra Holte Consulting at reserven er tilstrekkelig for gjennomføring av prosjektet.

Styret i Kilden mener at Kristiansand kommune har et ansvar for økt merkostnad på tomt, da tomtekostnaden etter forhandlinger med Kristiansand Havn ble høyere enn det som var forutsatt da bystyret/fylkestinget behandlet rammefastsettelsen. Rådmannen er enig i den vurderingen, og anbefaler en tilleggsbevilgning på 19,8 mill kr (2003-kr). Det innebærer bl.a også at en del av tomta inkl. kaifront overføres til kommunen.

Styret anbefaler at parkeringsanlegget overdras til Kristiansand kommune for en pris tilsvarende anslått verdi basert på byggekostnader eksl. mva. Rådmannen støtter dette forslaget, men vil ved rulleringen av HP 2010-2013 komme tilbake med en anbefaling om hvorvidt anlegget skal videreselges eller eies av kommunen. Rådmannen legger til grunn at det på sikt vil være mulig å få til en drift av anlegget som minimum går i balanse.

Styret bør som foreslått ansvarliggjøres i forhold til å skaffe til veie sponsorinntekter fra næringslivet. Eierne har i lang tid etterlyst initiativ fra styret i Kilden angående mulig finansieringsbistand fra næringslivet. Rådmannen er fornøyd med at styret fremmer en finansieringsplan som inneholder 55 mill kr i sponsorinntekter i 2009-2010.

Det er fortsatt usikkerhet knyttet til økonomien i prosjektet. Det gjelder både kostnadssiden og finansieringssiden. Når det gjelder kostnadssiden er usikkerheten beskrevet i kap 5 i saken og mer utførlig i vedleggene. Når det gjelder finansieringssiden er det knyttet usikkerhet til to finansieringskilder.

Det forventes at næringslivet skal bidra med 55 mill kr i sponsormidler. Stavanger har arbeidet målbesvisst med sponsorsiden i flere år og har til nå samlet inn 110 mill kr. Rådmannen har tillitt til at styret når den målsetting de har satt seg i forhold til sponsorinntekter.
Staten har gitt tilsagn om 408 mill kr uten å forplikte seg til en fastslagt periodisering av dette beløpet. Til nå har prosjektet mottatt 2 mill kr, og i statsbudsjettet for 2009 er det innarbeidet en bevilgning på 25 mill kr. Dette er vesentlig mindre enn forventet. Hvorvidt at eierne må

dekke en større del av prosjektkostnaden, er avhengig av fremtidig periodisering av bidraget fra staten. I perioden fram til 2015 gjenstår det 381 mill kr. Dersom dette beløpet fordeles likt per år i perioden 2010-2015 utgjør det årlige bidraget 63,5 mill kr. Foreløpig er det lagt til grunn at bidraget er større i første del av perioden 2010-2015 enn i siste del av perioden. Denne risikoen er det vanskelig for styret å håndtere. Rådmannen legger til grunn at eierne tar denne risikoen i henhold til eierandelene.

Styret er gitt ansvar for å utrede, foreslå og sette i verk fremtidig eier- og organisasjonsform for bruk av bygget. Forslag til organisasjonsmodell for drift av Kilden ble fremlagt i desember 2007, og oversendt Kultur- og kirkedepartementet for vurdering. Departementet har ved brev av 07.04.08 respondert på den fremlagte utredning. Fra Kilden følges dette opp gjennom videreutvikling av utredningens forutsetninger. Det er forutsatt at brukerorganisasjonene skal behandle en tilleggsutredning ultimo november -08, hvoretter styret i Kilden snarest mulig vil fremme sak vedr. driftsorganisering overfor eierne.

Punkt 59/08: Aktivitetssenter på Marinetomta - valg av tilbyder.

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Konkurransegrunnlag vedtatt av Kommunalutvalget

5. Evaluering og sammenstilling av innkomne tilbud, notat fra Rambøll Norge AS, datert 30.10.08

4. Kommunalt referanseprosjekt - Alternativt anlegg i kommunalt regi, notat fra Rambøll Norge AS datert 30.10.08

3b Vedlegg - ill

3. Revidert tilbud fra Kruse Smith AS datert 30.09.08

2 Revidert tilbud fra God Driv AS datert 30.09.08

1. Konkurransegrunnlaget vedtatt av kommunalutvalget 18.12.07 (sak 117-07)

KRISTIANSAND KOMMUNE

Dato: 11.11.2008
Saksnr.: 200601078-62
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

ADMINISTRATIV SAK

Saksgang	**Møtedato**
Kulturstyret	19.11.2008
Kommunalutvalget	25.11.2008
Bystyret	03.12.2008

Aktivitetssenter på Marinetomta - valg av tilbyder.

Sammendrag:
Kommunen har arbeidet fra 2002 med å etablere et aktivitetssenter på Marinetomta til erstatning for dagens svømmehall. Det har vært en premiss for arbeidet helt fra starten at det skulle søkes samarbeide med private aktører. Det er et prosjektmål at aktivitetssenteret blir et fyrtårnsprosjekt på linje med nytt teater- og konserthus. Senteret skal gi byen en ny turistattraksjon, være et bidrag i folkehelsesatsingen og gi økt attraktivitet for innbyggere i tillegg til at det blir et senter for vannidrett i landsdelen. I dette prosjektet ligger det også inne en håndballhall med nasjonale mål som vil kunne gi byens håndball- og volleyballag mulighet for å spille kamper på godkjent bane.

Med bakgrunn i vedtak fra bystyret og kommunalutvalget - som eiendomsutvalg – har kommunen invitert private aktører til å delta i konkurransen om å bygge *"Aktivitetssenter på Marinetomta"*. Det er innkommet tilbud fra God Driv AS og Kruse Smith AS.

Arbeidet med konkurransen og evalueringen av den er gjort under ledelse av KNAS v/Tom Bredesen. Det er også arbeidet med et kommunalt referanseprosjekt.

Grunnideen med prosjektet synes best ivaretatt ved tilbudet gitt av Kruse Smith AS. Dersom forhandlingene mot formodning ikke fører frem, vil rådmannen komme tilbake til bystyret med ny sak med forslag til hvordan behovet for svømme- og idrettsanlegg bør løses. Det samme gjelder dersom reguleringsmyndigheten ikke godkjenner nødvendige endringer i reguleringsplanen slik at konseptet "Aquarama" ikke lar seg realisere.

Det pågår forhandlinger med Kruse Smith AS. Rådmannen foreslår at kommunlutvalget får fullmakt til å inngå avtale hvis man kommer til enighet innefor de rammene som fremgår av saksfremstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret velger tilbudet fra Kruse Smith AS og ber administrasjonen sluttføre forhandlingene med tilbyder.
2. Bystyret gir kommunalutvalget fullmakt til å inngå kontrakt med Kruse Smith AS. Forutsetningen for en slik fullmakt er at kommunalutvalget påser at avtalen ivaretar konkurransegrunnlagets krav og at partene er kommet til enighet innenfor de rammene som fremgår av saksfremstillingen.

Solveig Løhaugen

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg:

1. Konkurransegrunnlaget vedtatt av kommunalutvalget 18.12.07 (sak 117/07).
2. Revidert tilbud fra God Driv AS, datert 30.09.08.
3. Revidert tilbud fra Kruse Smith AS, datert 30.09.08.
4. Kommunalt referanseprosjekt - Alternativt anlegg i kommunalt regi, notat fra Rambøll Norge AS, datert 30.10.08.
5. Evaluering og sammenstilling av innkomne tilbud, notat fra Rambøll Norge AS, datert 30.10.08.

Utrykte vedlegg:
Ingen

Bakgrunn for saken **:**

Kort om arbeidet frem til konkurransen.

I bystyresak 113/07 (arkivsak 200601078) ble det gitt en detaljert oppsummering av arbeidet med oppfølgingen av bystyrets vedtak i HP for 2004-2007, som hadde følgende ordlyd:

"Foreliggende planer omfatter et prosjekt på ca. 16.000 kvm med aktivitetssenter for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett. Foreløpige kalkyler antyder samlede kostnader i størrelsesorden kr 400 mill. Prosjektet tenkes gjennomført i samarbeid med andre offentlige og private aktører…"

Dette vedtaket ble ytterligere konkretisert av bystyret ved behandlingen av reguleringsplanen for Tangen (sak 108/04). Administrasjonen fikk da følgende føringer:

"Bystyret ønsker at det på Marinetomta utarbeides egen reguleringsplan basert på en arkitektkonkurranse, for et prosjekt for velvære, rekreasjon, rehabilitering og idrett, i henhold til gjeldende handlingsprogram.
Forholdet vedrørende eventuell bevaring av eksisterende svømmehall skal belyses i arkitektkonkurransen.
Friområdet i tilknytning til Bystranda bør gis en god og romslig utforming."(42/11).

Arkitektkonkurransen resulterte i vinnerprosjektet "Akvadranten". På bakgrunn av sonderinger i markedet i 2006 ble kommunalutvalget underrettet om at rammebetingelsene ville vanskeliggjøre en gjennomføring med private investorer. Rådmannen ba Kristiansand Næringspark AS (KNAS) om å vurdere prosjektet på nytt og gjøre nye søk mot private investorer / driftsorganisasjoner. Dette arbeidet resulterte i de samme konklusjonene.

Bystyrets føringer vedr. en eventuell bevaring av eksisterende svømmehall og utformingen av Bystranda ble senere avklaret ved behandlingen av reguleringsplanen for Marinetomta (sak 140/06).

I bystyresaken 113/07 fikk kommunalutvalget fullmakt til å godkjenne konkurransegrunnlaget og inngå avtale med private partnere om samarbeid, investering og drift innenfor de rammer bystyret fastsetter i handlingsprogrammet for 2008-2011.

I samme sak understreker rådmannen at det kreves en stor markedskompetanse for å lage et anlegg som er tilstrekkelig attraktivt og som vil sikre tilstrekkelige inntekter over tid. Det kan best løses ved et samarbeid med private aktører, men kommunen kan bli deleier i en slik modell. Bystyret ga sin tilslutning til dette i følgende vedtak: "*Det arbeides videre med sikte på å realisere prosjektet i samarbeid med privat investor."* (49/4)

Prosjektledelse/prosjektgruppe/styringsgruppe/referansegruppe/evaluerings- og forhandlingsutvalg.

I saksfremstillingen vil disse benevnelsene bli brukt. Her gis bare en kort omtale av deres ansvarsområde. *Styringsgruppa* har hovedansvaret for gjennomføringen av prosjektet og hatt myndighet til å endre prosjektets rammebetingelser i forståelse med kommunalutvalget. Gruppa ledes av ass.rådmann Solveig Løhaugen. *Prosjektleder* er direktør Tom Bredesen og han leder en *prosjektgruppe* supplert med medarbeidere fra Rambøll AS og eiendomssjef Ole Dag Myhrstad. Denne gruppen har forestått det løpende arbeidet. Prosjektet har støttet seg til en *referansegruppe* ledet av idrettssjef Terje Abrahamsen. Gruppen har hatt en bred sammensetning for å ivareta ulike brukergrupper av anlegget. *Evaluerings- og forhandlingsutvalg* har vært etablert for følgende fagområder: Brannteknisk, byggeteknisk, badeteknisk (v/ Henning Hammerich), juridisk, økonomisk, eierskap og arkitektur/regulering.

Konkurransegrunnlaget.
Kommunalutvalget godkjente konkurransegrunnlaget 18.12.07 (sak 117/07).
Konkurransegrunnlaget fremgår av vedlegg 1.
I konkurransegrunnlaget ble det bl.a. fremhevet at aktivitetssenteret er forutsatt å være et *fyrtårnprosjekt* sammen med nytt teater- og konserthus og nytt muesum (jfr. konkurransegrunnlaget, pkt.1.3).

Innleveringsfristen ble av styringsgruppa forlenget fra 07.04.08 til 09.05.08 og ved fristens utløp forelå det to tilbud.

Begge tilbyderne avvek fra gjeldende reguleringsplan mht nivået på bruksareal. Grunnlaget for et slikt avvik var formulert i konkurransegrunnlaget. Styringsgruppen ble av denne grunn nødt til å informere oppdragsgiver om avvikene og få et forhandlingsmandat mht volumer, høyder, forholdet til Bystranda og begrensninger av areal til forretning. I den forbindelse ble formannskapet og byutviklingsstyret innkalt til et ekstraordnært møte 04.06.08 hvor prosjektleder bl.a. orienterte om mottatte tilbud, tildelingskriteriene og avklaringsbehov før forhandlingene kunne videreføres. Kommunalutvalget ga administrasjonen og prosjektledelsen tilbakemeldinger i sitt møte 10.06.08. Tilbyderne fikk da følgende nye føringer:

Det åpnes for en vesentlig økning av bruksareal ift gjeldende plan, men følgende må ivaretas:

- *Maksimal utnyttelse settes til 25.000 – 30.000 kvm (BRA). Arealer til tekniske rom under bakken, samt parkering kommer i tillegg.*
- *Arealene for handel/forretning begrenses til maksimalt 1.500 – 3.000 kvm (BRA) og forutsettes primært å undrestøtte hovedvirksomheten i anlegget.*
- *Bystranda sine kvaliteter skal ivaretas i henhold til gjeldende plan. Rammer gitt i gjeldende plan skal gjelde mht reguleringsgrense mot Bystranda.*
- *Arealet langs Østre Strandgate kan bebygges. Kravet til kvartalslekeplass for Tangen skal ivaretas.*
- *I valget mellom økte byggehøyder og nedbygging av grøntområdet foretrekker man økte byggehøyder.*

Tilbyderne er også gjort oppmerksom på at det offentlige tjenestekjøpet ble noe utvidet for svømmehall og idrettshall, at terapi-/varmtvannsbassenget skulle utvides til 16x10 m og at de innleverer tilbud på en fullverdig håndballarena som alternativ til idrettshallen nevnt i konkurransegrunnlaget. De sistnevnte endringene ble gjort av styringsgruppa og senere samtykket av kommunalutvalget.

Prosjektledelsen har i de ulike fasene av arbeidet lagt vekt på å informere kulturstyret og kommunalutvalget slik at utvalgene til enhver tid er kjent med situasjonen.

Det minstekravet til anlegget og tjenestekjøpet kommunen således ber om, kan oppsummeres slik:

Svømmehall:

Størrelse svømmebasseng: 50x25 meter.
Tribunekapasitet: ca 500 personer.

Offentlig bruk (hverdager):	Skolesvømming: 0800-1600 (3/4 av bassenget benyttes til skolesvømming). Svømmeklubber: 1900-2200 (ca. ½ bassenget benyttes av svømmeklubbene). Tilbyderne bes prise bruk av fire baner a 25 m i tidsrommet 1600-1900 separat.
Åpningstider hverdager:	0700-2200.

Åpningstider helger:	0700-2200. Trening svømming/stup: Halve bassenget fra 0700 til 1000 lørdag og søndag. Nasjonale svømmestevner: Disponering av hele anlegget 2 helger i året. Nasjonale stupestevner: Disponering av hele anlegget 2 helger i året.

Stupeanlegg (integrert i svømmehall):
Avsatser: 2x1 meter svikt, 2x3meter svikt, 5 meter plattform, 7,5 meter plattform og 10 meter plattform.

Offentlig bruk:	Som for svømmehall.
Åpningstider:	Som for svømmehall.

Badeland:
Kapasiteten skal være tilstrekkelig ut fra forventet antall solgte billetter per år (ca. 250.000).

Terapibasseng:
Størrelse: 16x10 meter.

Offentlig bruk:	Mandag til fredag 0900-1300. Mandag til fredag 1800-2200.

Idrettshall:
Størrelse: Håndballbane i henhold til NHF's krav til landskamparena som er 44x23 m og et anlegg som rommer 2.000 faste sitteplasser samt nødvendig rom for styrketrening og klatrevegg.
Det skal være egne garderober til idrettshallen.
Det skal være eget styrketreningsrom i hallen, størrelse 150 kvm.
Det skal være egen klatrevegg i hallen.

Offentlig bruk:	Kommunen vil leie hele anlegget og foreta fremleie. Kroppsøving for skoleelever: Mandag til fredag fra 0800-1600 (hele hallen).

Frisklivssenter:
Størrelse: Ca. 100 kvm.
Føringer: Inngått intensjonsavtale mellom kommunen og fylkeskommunen.

Parkeringsanlegg som tilfredsstiller det aktuelle prosjektets behov. I gjeldende reguleringsplan er det lagt inn et parkeringsanlegg på ca. 155 plasser.

Konkurransegrunnlagets tilbud til "vann-idretter".
Realiseringen av et prosjekt med ovennevnte timer reservert for vann-idretter vil gi et betydelig bedre tilbud enn det som i dag er mulig. Antall såkalte banetimer (en banetime tilsvarer 1 bane á 25 m i én time) vil øke fra dagens tilbud på 72 timer til 270 timer per uke. Dette gir en betydelig økning i kapasitet for svømmeidretten, samt rom for fremtidig vekst. I tillegg åpner dette for bruk for andre vannidretter som i dag ikke har et tilbud, for eksempel vannpolo, synkronsvømming etc.

Når det gjelder tilbudet for stupeklubben og dykkerklubben så er dagens tilbud 7 timer, mens et nytt anlegg vil muliggjøre 42 timer. (Antall timer er regnet ut fra antall timer i basseng med bredde 12,5 m. Det nye alternativet er dobbelt så bredt som dagens basseng og teller da to

timer i forhold til dagens situasjon.) Kapasiteten er tenkt brukt på stuperne i tillegg til idretter som krever dypt basseng (dykking, undervannsrugby).

Etter at tilbudene ble gjort kjent for referansegruppen har gruppen etterlyst hva tilbyderne mener et separat stupeanlegg vil koste. Styringsgruppen vurderte dette i møte 20.06.08 og konkluderte med at en ikke skulle be tilbyderne vurdere dette, men at saksfremstillingen skal belyse hva en slik merinvestering vil beløpe seg til. I ettertid har en drøftet dette med tilbyder og de årlige merkostnadene for kommunens tjenestekjøp vil beløpe seg til henholdsvic ca. 4,3 og 5,4 MNOK med og uten spillemidler og tillagt 50% mva. I denne vurderingen er det lagt til grunn at det kommersielle arealet reduseres tilsvarende økningen på stupebassenget. Det betyr mindre inntekter og mindre subsidiering fra de kommersielle arealene til driften av svømme- og badeanlegget. Det er dessuten viktig å nevne at stupeklubben ikke får økt kapasitet ved et separat stupebasseng. Årsaken til dette er at stupetårnet ansees som en stor attraksjon for badelandet. Den offentlige bruken av stupeanlegget vil derfor ikke utvides selv om det kommer et separat stupebasseng.

Dersom målet med et separat stupeanlegg er at stupe-/dykkerklubber skal gis en vesentlig økt brukstid ut over det som kommunalutvalget fastsatte i konkurransegrunnlaget, vil attraktiviteten for badeland bli sterkt redusert og kommunens årlige tjenestekjøp bli dessto dyrere – altså ut over det foran nevnte beløpet på 5,4 MNOK. Under forhandlingene vektla begge tilbyderne at publikum som skulle benytte badeland også måtte ha tilgang til stupeanlegget, slik det var forutsatt i konkurransegrunnlaget. Dersom denne forutsetningen ikke oppnås, kan økt offentlig bruk derfor redusere inntektspotensialet i aktivitetssenteret, og dermed marginene til tilbyderne. Disse tapte inntektene må det påregnes vil bli belastet kommunen.

Ansattes rettigheter.
Konkurransegrunnlaget har klare føringer mht ansattes rettigheter. Det vises til vedlegg 1, pkt.2.2. Det er en klar forutsetning at alle som er ansatt i Kristiandsand svømmehall på tidspunkt for overdragelsen gis tilbud om stilling hos ny arbeidsgiver der rettighetene og pliktene som følge av arbeidsavtalen med kommunen videreføres. For nærmere utdyping så vises det til vedlegget.

Mottatt tilbud fra God Driv AS.

Tilbudet har fått betegnelsen "*Bølgen – et hav av aktiviteter*". Bak tilbudet står God Driv AS v/Tore Gustav Drivenes. Tilbudet fremgår av vedlegg 2. Tilbudet er utarbeidet med støtte fra utvalgte rådgivere:

- Badeteknisk bistand: Arkitektkontoret Nils Tveit AS
- Brannteknisk premissgiver: Multiconsult AS
- Byggeteknisk premissgiver: PK Entreprenør AS
- Badeteknisk VVS-rådgiver: Løyning VVS
- Kommersiell drift av folkebad: David Koht Nordby (daglig leder Østfoldbadet og formann i Badelandene.no)

De har valgt Norlandia som samarbeidspartner mtp hotellet. Dette selskapet har også tatt ansvaret for konseptutvikling for viktige tilgrensende funksjoner som servering, spa og drift av badeland. Intensjonen er at ansvaret for disse funksjonene skal videretransporteres til egne, spesialiserte leietakere eller drives i regi av driftsselskapet (sistnevnte gjelder badeland).

Elixia er valgt som leietaker og samarbeidspartner mht utvikling og drift av treningssenteret.

I det følgende gjengis noen hovedpunkter i konseptet Bølgen:

"Visjon.
Bølgen skal være et fyrtårnsprosjekt som bidrar til helse, velvære og identitet for mennesker i regionen, og som vil bringe reiselivsnæringen et merkbart skritt videre.

Målet er å gjøre Bølgen til Norges største og mest attraktive innendørs opplevelsessenter. Litt om nøkkelordene i visjonen:

- *<u>Helse og velvære</u>: Brukernes forventninger til et moderne folkebad har utviklet seg radikalt siden svømmehallen ble bygget på 60-tallet! Med Bølgen vil man få et anlegg som fyller disse begrepene med et moderne meningsinnhold gjennom det som vil bli Norges mest moderne og komplette badeanlegg.*
- *<u>Identitet</u>: Hittil har regionens identitet vært nært knyttet til "sol, sommer og Sørland". Sammen med andre fyrtårnsprosjekter skal vi bidra til at sørlendingenes identitet forankres i en bredere basis.*
- *<u>Regionen</u>: Vi tenker ikke på dette som er prosjekt for Kristiansand kommune, men som et tilbud for hele Sørlandet.*
- *<u>Reiseliv</u>: Sørlandet er allerede i dag en stor sommerdestinasjon. Bølgen skal imidlertid bidra til at skuldersesongene utnyttes bedre, samt at området i større grad betraktes som en ukesdestinasjon, i motsetning til en helgedestinasjon som i dag.*

Hovedstrategier.
Med Bølgen-konseptet videreføre vi grunntanken i prosjektet slik det er utviklet av Kristiansand kommune, men supplerer med følgende grep:

- *<u>Maksimere mulighetene innholdsmessig/volummessig:</u> Når man først har etablert den innholdsmessige kjernen i konseptet (badeanlegget) bør synergiene mellom denne og øvrige funksjoner i senteret maksimeres. Vi har derfor introdusert en rekke funksjoner som kompletterer aktivitetssenteret innholdsmessig.*
- *<u>Maksimere mulighetene kommersielt</u>: Drift av svømmehall og badeland er ikke økonomisk interessant i seg selv. Derimot kan disse funksjonene gi gode rammebetingelser for andre og lønnsomme virksomheter innen opplevelsesøkonomien. Vi vil derfor legge til rette for størst mulig arealer til slik virksomhet og sørge for at de bidrar økonomisk til sitt egen forretningsmessige fundament.*

- *<u>Utnytte spisskompetansen hos innholdsleverandører/leietakere:</u> Vår grunnholdning er at de enkelte leietakerne selv vet best hva som skal til for å lykkes i sine respektive bransjer. Vi har derfor lagt stor vekt på å knytte til oss "de beste", og vi har i konseptutviklingen vært lydhøre for deres innspill.*
- *<u>Samarbeide med andre aktører</u>: For å lykkes er vi avhengige av å trekke i samme retning som andre positive krefter i regionen. Vi velger derfor å ta utgangspunkt i at andres suksess også er en fordel for oss og at vi derfor ønsker å understøtte andre opplevelsesprodukter i regionen.*
- *<u>Tenke rasjonelt byggeri fra dag 1</u>: Vi har involvert entreprenører og brannrådgivere i en tidlig fase. Sammen med disse har vi identifisert de grunnleggende konstruksjonsprinsipper som gir lavest byggekostnad og størst fleksibilitet. Dette gjelder også badedelen av bygget, selv om man her har valgt løsninger basert på en friere form og med kvaliteter som gjør at bygget møter Bystranda på en verdig måte.*
- *<u>Være i front når det gjelder miljøvennlig løsninger</u>: Ambisjonsnivået er at Bølgen skal være et referanseprosjekt når det gjelder miljøvennlige løsninger. Dette har en økonomisk begrunnelse, men skyldes også prosjektets status som fyrtårnprosjekt.*

Konsept og innhold.
Norges største og mest attraktive innendørs opplevelsessenter vil inneholde folkebad, treningssenter, spa, lekeland, hotell og en rekke andre funksjoner og attraksjoner. I dette avsnittet gis en oppsummering av bygningsmessige hovedgrep og innholdet i de ulike etasjene. Se arealoppstilling i vedlagte skissehefte."

Tilbyder oppsummerer sitt tilbud slik:

Vi har utviklet et konsept som gir følgende fordeler:

- *Vil bli Norges største og mest attraktive innendørs aktivitetssenter, som vil gi lokalbefolkning og tilreisende helt nye muligheter, og som fullt ut vil møte kommunens fyrtårnambisjoner.*
- *Inneholder Norges mest komplette, attraktive og moderne badetilbud.*
- *Innebærer en radikal forbedring av offentlig badetilbud i form av kapasitet, kvalitet, og tilgjengelighet.*
- *Vil være økonomisk bærekraftig over tid.*
- *Er i henhold til reviderte føringer fra oppdragsgiver hva gjelder utnyttelse, tomtegrep og innholdsmessig profil.*

Kapital- og driftselementet av offentlig leie vil utgjøre ca 25 MNOK per år. Til fradrag fra dette kommer bidragene fra kildene som er beskrevet i avsnitt 7.1.4. Basert på de forutsetninger som er lagt til grunn utgjør disse bidragene totalt ca. 5,5 MNOK per år, noe som betyr at kommunens nettokostnad for svømmehall og idrettshall vil reduseres til ca. 19,5 MNOK per år (gjelder basis-scenariet med billettsalg i badeland på 250.000). Dette vil reduseres ytterligere til ca 17,2 MNOK dersom spillemidler utløses.
Økningen sammenlignet med tidligere tilbud skyldes hovedsakelig følgende:

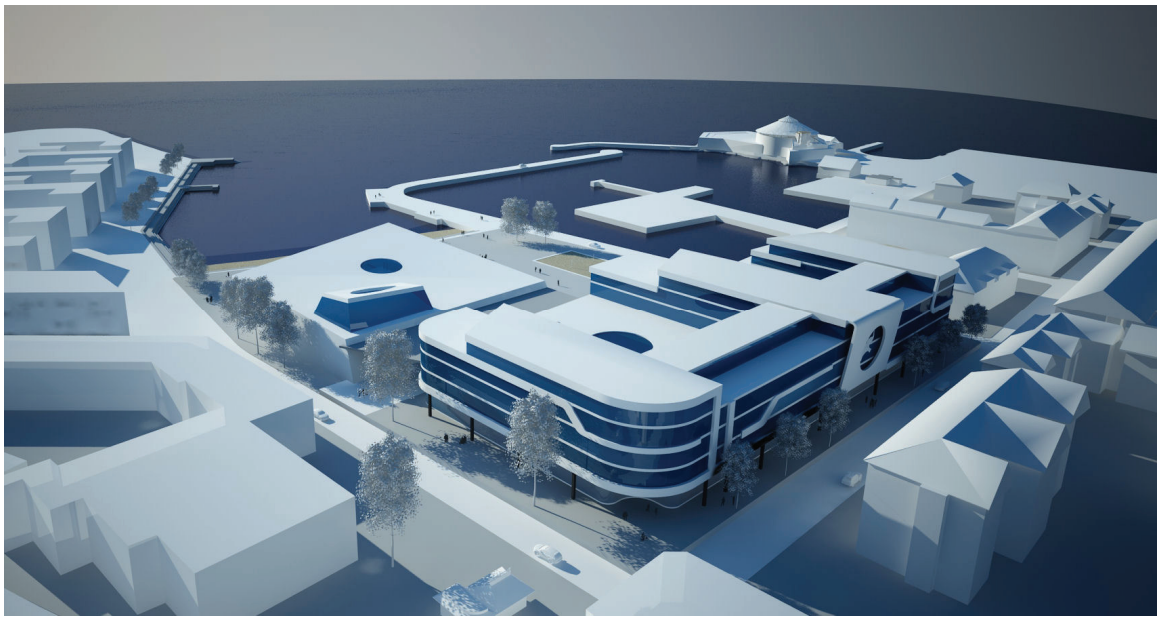
- *En større og bedre idrettshall.*
- *Kostbart utstyr i svømmehall (hev/senkebunn + hev/senkebro, skillevegg).*
- *Årlig avsetning til oppgraderinger.*

Vi har lagt vekt på å etablere balanserte og robuste modeller for fordeling av kostnader. Sentralt her er at beregningen av nivået på kommunens leiesum/tjenestekjøp tar utgangspunkt i investeringskostnader for arealene som skal leies av kommunen og av nivået på de driftsytelser som bestilles. Subsidiering/driftstilskudd og tilbakeleie av svømmehall vil

medføre en "rabatt" på kommunens årlige kostnader. Med endringer i forutsetninger vedrørende investering eller drift vil kommunens årlige kostnad justeres tilsvarende.

Vi mener at vi med dette har utarbeidet et attraktivt tilbud der konseptet kan videreutvikles og påvirkes gjennom forhandlinger/dialog med oppdragsgiver."

Mottatt tilbud fra Kruse Smith AS.



Tilbudet har fått betegnelsen *"Aquarama"*. Bak tilbudet står Kruse Smith AS i samarbeid med BR-gruppen AS. (BR-gruppen er nyetablert og eierne har bakgrunn fra Br.Reme AS). Tilbudet fremgår av vedlegg 3. I det følgende gjengis noen hovedpunkter fra tilbudet:

"Aquarama er et helhetlig konsept hvor svømme- og badelandet spiller sammen med andre forebyggende og helsefremmende aktiviteter. Her vil de ulike aktivitetene ha nytte av hverandre. Dette bidrar til å øke attraktiviteten av hver enkelt del - og av helheten i Aquarama. Det er lagt vekt på universell utforming i hele anlegget. Næringsarealet er derfor redusert til et minimum (ca 460 m2 BRA). Hovedaktivitetene i anlegget vil generere mest trafikk når det ellers er lite trafikk i området (ettermiddager, helger, fridager).

Aquarama har 50 meters basseng og 10 m stupetårn. Bassenget kan enkelt deles inn slik at det kan brukes av flere grupper samtidig. Midtsonen har en heve- og senkeløsning slik at bunnen blir tilpasset den gruppen som til enhver tid bruker denne delen av bassenget.

Varmtvannsbassenget er fysisk adskilt og skjermet fra hovedbassenget og badeland. Det er et samlet garderobeanlegg med egen familiegarderobe og HC garderobe.

Aquarama er utformet slik at svømme- og badedelen oppleves som ett anlegg. Samtidig kan en med enkle midler få til fysisk skjerming av svømmehallen dersom dette for eksempel pga støy eller andre forhold er problematisk.

Vi vil særlig framheve tilbudet om et moderne helse- og velværesenter som skal etableres med en samarbeidspartner som har internasjonal erfaring og lokal tilknytning. Videre tilbys en håndballhall som tilfredsstiller internasjonale krav. Hallen har 2000 sitteplasser i

teleskoptribuner. Disse kan enkelt skyves bort og gi plass til 2 baner med håndballstørrelse på tvers av hallen.

Anlegget er utformet med et fellesområde som binder sammen Aquarama bad på tomtens sørside og Aquarama idrett med Aquarama helse og velvære og Aquarama hotell på tomtens nordside. Dette forsterker bildet av ett felles anlegg hvor de ulike funksjonene er knyttet sammen og har gjensidig nytte av hverandre.

Vi erkjenner at Aquarama helse og velvære sannsynligvis må utvikles over noe tid. Vi vil ta initiativ til samarbeid med Helse Sør, NAV, andre offentlige aktører, bedrifter og forsikringsselskaper for å utvikle tilbudet. Vi regner med å kunne etablere et medisinsk senter, helsestudio og SPA i første omgang.

Målsettingen er å realisere et pilotprosjekt som setter Kristiansand på kartet når det gjelder rehabilitering, med tilbud som kan bidra til å bringe arbeidstakere raskere tilbake til jobb, og til reduksjon av helsekøene.

Vi tar sikte på å bygge lokalene for Aquarama helse og velvære samlet, med mulighet for eventuell alternativ bruk av ledige lokaler inntil alt kan tas i bruk til helse og velværeformål.

Vår anbefaling er at kommunen eier svømme- og badeanlegget. Dette vil være gunstigst for å sikre optimale offentlige tilskudd (tippemidler), i forhold til refusjon av merverdiavgift og lavest mulige kapitalkostnader.

Vi har kalkulert og tilbudt svømme- og badeanlegget til en byggekostnad på 305 mill.kr. eks mva. Det inkluderer riving av nåværende svømmehall, andel infrastruktur og utomhusanlegg. Vi har lagt til grunn at svømme- og badeanlegget finansieres med tippemidler og offentlige tilskudd samlet 35 mill.kr. og dermed et lånebehov på 270 mill.kr. Med et annuitetslån på 25 år og 7 % rente blir kapitalkostnaden 22,0 mill.kr. pr. år gitt disse forutsetninger.

Alternativt har vi har tilbudt oss å bygge og eie den offentlige delen av anlegget og med en langsiktig leiekontrakt på 40 + 20 år til Kristiansand kommune. Som informert om antar vi at privat eie vil medføre høyere kostnader enn vårt anbefalte alternativ.
Aquarama AS vil i begge tilfeller være ansvarlig både for å bygge og drive hele anlegget. Det er svært viktig at Aquarama oppleves som ett felles anlegg både i forhold til markedsføring, drift og videre utvikling.

Vi tilbyr et prosjekt basert på "åpen bok" prinsippet. Tilbudt målsum er på 305 mill.kr. med en usikkerhet +/- 15 %. Vi ønsker å utvikle prosjektet videre til et omforent forprosjekt og en endelig målsum. I det videre vil alle anskaffelser foregå etter åpen bok hvor gevinster av lavere innkjøp fører til tilsvarende reduksjon i kostnaden. Motsatt vil høyere kostnader øke kostnaden tilsvarende. Alle innkjøp har et fast påslag på 11 %.

Aquarama AS garanterer minimum 5 mill.kr. i årlig tilskudd fra leieinntektene av de kommersielle arealene til Aquarama bad. Denne garantien gjelder fra det tidspunktet Aquarama bad tas i bruk og uavhengig av om resten av anlegget bygges samtidig eller kommer noe seinere.
Aquarama AS tar ansvaret for driften av Aquarama bad. Det medfører at vi garanterer årlige inntekter (salgsinntekter og billettinntekter ut fra minimum 200.000 besøkende) og kostnadene ved drift av anlegget.

Basert på en netto byggekostnad på 270 mill.kr. og en rente på 7,0 % garanterer Aquarama AS at den årlige kostnaden for Aquarama bad maksimalt vil være 15,4 mill.kr. for kommunen (inklusiv kapitalkostnadene). Dersom kapitalkostnadene blir lavere eller høyere pga rentenivå eller endelig investeringskostnad blir den årlige garanterte kostnaden for kommunen korrigert tilsvarende.

Dersom Aquarama drives med bedre netto resultat enn 15,4 mill.kr. vil kommunen få 40 % av dette og Aquarama AS 60 %. Aquarama AS tar uansett ansvaret for eventuelle høyere kostnader enn 15,4 mill.kr. Siden Aquarama AS tar et så stort ansvar mener vi det også er rimelig at vi får en noe større del av merinntektene enn kommunen dersom resultatet blir bedre.

Aquarama AS tilbyr en tilsvarende løsning for idrettshallen. De årlige leie og FDV kostnadene til hallen er beregnet til 9,1 mill.kr. pr 15. mai 2008. Dette er fordelt med 5,5 mill.kr i leiekostnader og 3,6 mill.kr. i FDV kostnader. Aquarama tilbyr seg å ta det fulle ansvaret for utleie og drift av anlegget utenom skolenes bruk (definert som hele anlegget 39 uker i året fra kl. 08:00 – 16:00). Alle inntekter som ikke er knyttet til skolenes bruk i dette tidsrommet fordeles med 70 % på kommunen og 30 % på Aquarama.

Aquarama AS vil være et holdingsselskap for de private eiendomsseksjonene og kontraktspartner mot kommunen. Selskapet vil også ha ansvaret for markedsføring av anlegget. Det tilbys et eget serviceselskap – Aquarama service AS - som har ansvaret for alle driftstjenester (Facility Management). Videre etableres et eget Aquarama bad og idrett AS som kjøper tjenestene. Dette gjøres for å synliggjøre alle kostnadene knyttet til bad og idrett slik at det skal være lett kontrollerbart for kommunen. En slik modell kan velges uavhengig av om kommunen eller Aquarama AS eier svømme- og badeland og idrettshallen.

Alle ansatte i svømmehallen gis tilbud om overføring til Aquarama service AS etter reglene om virksomhetsoverdragelse. De ansatte viderefører sine nåværende rettigheter. De har rett til å velge om de vil være med over i selskapet eller ikke (valgrett) og følger de reglene for virksomhetsoverdragelse som er vedtatt i Kristiansand kommune. Det er en klar forutsetning at de ansatte kan arbeid med oppgaver i hele anlegget. Aquarama vil sørge for at de ansatte får opplæring til å håndtere disse oppgavene.

Aquarama AS har inngått intensjonsavtale med First hotell group, som eier/drifter 40 – 50 hoteller i Skandinavia. Videre samarbeider vi med andre eksterne deltakere som sikrer solid erfaring og profesjonalitet:

- *Pirbadet i Trondheim, ved direktør og teknisk leder*
- *Fdv-Consult (badeteknikk og energi)*
- *Lindebergs Therapiezentrum, München (helse og velvære)*
- *Arkitektfellesskapet ARK-NET i Kristiansand og KHR arkitekter i København*
- *PTL v/Jan Willy Føreland som prosjektleder*

Vi mener derfor vi kan dokumentere solid kompetanse og gjennomføringsevne.
Dersom vi blir foretrukket, tar vi sikte på å inngå kontrakt med Kristiansand kommune innen utgangen av 2008."

Prosjektgruppens vurdering.

Prosjektgruppens vurdering av tilbudene fremgår av vedlegg 5. I det etterfølgende gjengis bare noen hovedpunkter.

Tildelingskriteriene.

Tildelingskriteriene som er nevnt i konkurransegrunnlagets pkt.4.1 og 4.2 danner grunnlaget for prosjektgruppens vurdering. Det er følgende 4 hovedkriterier i prioritert rekkefølge:

1. Økonomisk bæreevne og driftsmodell. (Vekt 40%)
    a) Behov for fast offentlig tjenestekjøp.
    b) Risikoeksponering for kommunen.
    c) Organisering og driftsmodell.
    d) Personalpolitikk.

2. Konseptets innholdsmessige attraktivitet. (Vekt 25%)
    a) Oppfyllelse av kommunens grunnide/prosjektmål.
    b) Funksjonenes attraktivitet og kapasitet.
    c) Realisering av synergier mellom funksjonene.

3. Gjennomføringsevne. (Vekt 20%)
    a) Tilbudt personell.
    b) Leverandørens/grupperingens relevante referanser.
    c) Eventuelle avtaler/relasjoner til entreprenører eller underleverandører.
    d) Forslag til gjennomføringsmodell.
    e) Fremdriftsplan.

4. Arkitektur, reguleringsplan med videre. (Vekt 15%)
    a) Utvendig arkitektur/samspill med omgivelser.
    b) Innvendige løsninger.
    c) Universell utforming.
    d) Endringer i reguleringsplan som er positive for senteret.

Tildelingskriteriene er beskrevet i konkurransegrunnlagets pkt. 5.4.1 (vedlegg 1). Det vises til dette dokumentet for en ytterligere beskrivelse av innholdet bak de ulike begrepene.

Forutsetninger for å gjøre tilbudene sammenlignbare.
For å gjøre de to tilbudene sammenlignbare har prosjektgruppen gjort korrigeringer mht tilbydernes økonomiske forutsetninger. Korrigeringene er gjengitt innledningsvis for den enkelte tilbyder. Kalkylene er kvalitetssikret av Rambøll AS (se vedlegg 5). Begge tilbudene baserer seg på åpen-bok-modell. Dette tilsier at investeringskostnadene ikke er bundet på nåværende tidspunkt, men et anslag på endelig pris. Ettersom prosjektet er kommet så kort i prosjekteringen anses dette som en fornuftig modell. Et alternativ er å få inn en totalentreprise nå, men leverandørene vil da prise inn meget høy risiko ettersom man må prosjektere bygget i langt større grad før man vet hva man faktisk skal levere, og dette anses derfor som en langt dyrere modell for kommunen.

Med begrepet åpen-bok-modell menes at partene skal ha full innsyn i alle bestillinger, tilbud og kontrakter. Tjenestekjøp/entrepriser skal være til markedspris, og begge parter kan kreve bestillingen lagt ut i markedet. Alle parter har altså fullt innsyn i prosjektets økonomi til enhver tid. Det skal utarbeides en målpris i fellesskap som partene skal styre etter, og lages regler for håndtering av overskridelser/besparelser.

Vurdering av tilbudene.
Den innbyrdes vurderingen av de to tilbudene fremgår av vedlegg 5, pkt. 7.2 til 7.5.

1. Økonomisk bæreevne og driftsmodell.
God Driv:
I God Drivs tilbud oppgis et anslag for behov for offentlig tjenestekjøp på totalt **19,5 MNOK** for svømmehall og idrettshall. Dette er basert på 300.000 besøkende i svømme-/badeland og en gjennomsnittlig billettpris på kr. 95,-.

Rambøll har utarbeidet en justert kalkyle for å kunne foreta en reell sammenligning av de to tilbudene. Det er foretatt følgende justeringer:

- Gjennomsnittlig billettpris er satt til kr. 85,-(tilsvarende Kruse Smiths tilbud) og antall besøkende er satt til 250.000.
- Det er ikke innarbeidet investeringstilskudd fra Vest-Agder fylkeskommune.
- Det er ikke innarbeidet tippemidler.
- Det er lagt på MVA-belastning på 50 % av det offentlige arealet.

- MVA-belastning berører både investeringskostnader, driftskostnader og driftsinntekter.
- Det er lagt til prisstigning for investeringskostnadene tilsvarende 2,5 % pr. år i 3 år.
- Det er lagt inn bidrag fra skolesvømming utenfor Kr.sand kommune, samt bidrag fra klubbsvømming på samme nivå som dagens regnskapstall viser.
- Det er lagt inn stipulerte inntekter for idrettshallen – disse er lavere for God Driv da gulvflaten er mindre og hallen er mindre tilgjengelig (u.etg. ifht 1. etg).
- Arealprisene for Kruse Smith er benyttet på alle arealene til God Driv da disse anses mer sannsynlige (spesielt da God Driv har et mer komplisert bygg, flere attraksjoner og større vannarealer).
- Det er lagt til en byggekostnad på teknisk areal for God Driv tilsvarende arealprisen for disse arealene i Kruse Smiths tilbud.
- Reguleringskostnad og kostnaden for skillevegg i glass er tatt ut av God Drivs tilbud – dette ligger nå inne i m2 prisen på 55.000,-.
- Det er lagt til byggelånsrenter på 7 % for God Driv.
- Infrastrukturbidraget for God Driv er justert ihht Tangen-planens vilkår.

En slik justering gir behov for offentlig tjenestekjøp på **17,9 MNOK** for svømmehall og **7,5 MNOK** for idrettshall, totalt **25,4 MNOK**. Dette ansees for å være et ”worst-case scenario”.

Gitt at kommunen går inn på eiersiden i tilbudet fra God Driv og prosjektet mottar spillemidler, full momsrefusjon og kommunen lånefinansierer svømmehall og idrettshall vil kommunens årlige kostnader reduseres fra ca. 25,4 MNOK til ca. **15 MNOK**.

Risikoeksponeringen for kommunen relaterer seg først og fremst til ”åpen bok” modellen. Det vil være risiko for at investeringene øker, som igjen vil føre til økt årlig tjenestekjøp fra kommunen. Men med de relativt høye investeringskostnadene som er lagt til grunn i den justerte kalkylen anses det som mer sannsynlig at byggeprisene reduseres enn at de øker.

God Drivs modell legger opp til under-/overskuddsdeling for Badelandsdelen, og det foreligger risiko for større underskuddsdekning og dermed større offentlig tjenestekjøp, basert på kalkylen og estimatet God Driv har levert i sitt tilbud.

Soliditeten i God Driv vurderes som svak med tanke på dagens markedssituasjon, spesielt med tanke på de høye krav til egenkapital ifm lån til investeringer som stilles i dagens marked. Prosjektledelsen ba God Driv spesifikt om en verdijustert balanse, men dette ble ikke levert.

God Driv opprettholder sin 3 måneders klausul om å ensidig kunne trekke seg fra prosjektet inntil 3 mnd etter inngått kontrakt om de ikke skulle lykkes med å få på plass tilfredsstillende samarbeidspartnere til de kommeriselle arealene i prosjektet.

Personalpolitikken ansees som ivaretatt ihht de krav kommunen har satt.

Kruse Smith:
Garanti for offentlig tjenestekjøp fra kommunen til svømmehallen på **15,4 MNOK** v/ 200.000 besøkende, forutsatt bidrag fra Vest Agder Fylkeskommune på 15 MNOK og spillemidler på 20 MNOK. I tillegg vil behovet for offentlig tjenestekjøp knyttet til idrettshallen beløpe seg til **9 MNOK**, til sammen **24,4 MNOK**.

Rambøll har utarbeidet en justert kalkyle for å kunne foreta en reell sammenligning av de to tilbudene. Det er foretatt følgende justeringer:

- Besøkstallet er oppjustert fra 200.000 til 250.000.
- Det er ikke innarbeidet investeringstilskudd fra Vest-Agder fylkeskommune.
- Det er ikke innarbeidet tippemidler.

- Det er lagt på MVA-belastning på 50 % av det offentlige arealet.
- MVA-belastning berører både investeringskostnader, driftskostnader og driftsinntekter.
- Det er lagt til prisstigning for investeringskostnadene tilsvarende 2,5 % pr. år i 3 år.
- Det er lagt inn bidrag fra skolesvømming utenfor Kristiansand kommune, samt bidrag fra klubbsvømming på samme nivå som dagens regnskap viser.
- Det er lagt inn stipulerte inntekter for Idrettshallen.
- Redusert driftskostnadene for idrettshallen til tilsvarende nivå for kommunalt anlegg.

Justert for de ovennevnte forhold vil det være et behov for årlig offentlig tjenestekjøp fra kommunen på **16,3 MNOK** for svømmehall, og **3,2 MNOK** for idrettshall, totalt **19,2 MNOK**. Dette ansees for å være et "worst-case scenario".

Gitt at kommunen går inn på eiersiden i tilbudet fra Kruse Smith AS og prosjektet mottar spillemidler, full momsrefusjon og kommunen lånefinansierer svømmehall og idrettshall vil kommunens årlige kostnader reduseres fra ca. 19,2 MNOK til ca. **12,7 MNOK**.

Risikoeksponeringen for kommunen relaterer seg først og fremst til "åpen bok" modellen. Det vil være risiko for at investeringene øker, som igjen vil føre til økt årlig tjenestekjøp fra kommunen. Men med de relativt høye investeringskostnadene som er lagt til grunn i Kruse Smiths tilbud anses det som nevnt mer sannsynlig at byggeprisene reduseres enn at de øker.

Kruse Smith garanterer et sikkert tilskudd fra leieinntektene på de kommersielle arealene på 10% av brutto leieinntekter, minimum 5 MNOK per år. Denne garantien gjelder fra det tidspunktet Aquarama bad tas i bruk og uavhengig av om resten av anlegget bygges samtidig eller kommer senere.

Soliditeten i Kruse Smith og BR Gruppen vurderes sterk.

Kruse Smith har lagt opp til en enkel organisasjons og driftsmodell som fremstår som oversiktlig og robust. Det er tydelige pengestrømmer i modellen, og ingen tvil om inntekts- og kostnadsfordeling.

Personalpolitikken ansees som ivaretatt ihht de krav kommunen har satt.

2. Konseptets innholdsmessige attraktivitet.
God Driv:
Innholdsmessig vurderes kommunenes grunnidè ivaretatt, med funksjoner som understøtter:
- Idrettsaktiviteter
- Undervisning/opplæring
- Forbygging, rehabilitering (folkehelseaspektet)
- Lek i vann
- Velvære og rekreasjon

Konseptet er ikke rendyrket. I tillegg er det flere aspekter, som realisering av foreslått lekeland og barnehage, som er uavklart på dette tidspunkt.

Kruse Smith:
Innholdsmessig vurderes kommunenes grunnidè ivaretatt, med funksjoner som understøtter:
- Idrettsaktiviteter
- Undervisning/opplæring
- Forbygging, rehabilitering (folkehelseaspektet)
- Lek i vann

- Velvære og rekreasjon

Helsekonseptet til Kruse Smith (Lindebergs) ivaretar folkehelseaspektet på en meget god måte. Lindebergs konsept med medisinsk trening og terapi/ rehabilitering, kombinert med Spa-senter og treningssenter betegnes som nyskapende og vil sannsynligvis på sikt skape attraksjonsverdi også utenfor Kristiansandsområdet.

3. Gjennomføringsevne.
God Driv:
God Driv har ikke oppgitt prosjekteringskompetanse for de tekniske fagene – kun foreslått mulige samarbeidspartnere for videre arbeid etter kontraktsinngåelse for noen av fagene.
I tilbudet oppgis Nils Tveit arkitekter (badetekniske arkitekter) og A7 arkitekter (bygningsarkitekter) som rådspurt personell og antydete samarbeidspartnere for videre prosess.

God Driv har ingen sterke referanseprosjekter som kan måles mot dette prosjektet.

God Driv har ikke inngått intensjonsavtale med noen entreprenører da de ønsker å stå fritt til å velge mest fordelaktig samarbeidspartner på entreprenørsiden ved prosjektstart.

God Driv må inngå samarbeid og avtaler på alle fagområder i en eventuell realiseringsfase, da de selv ikke er entreprenører eller innehar kompetanse på alle de tekniske fagene eller utførelse av disse i eget selskap. Det blir derfor vanskelig å vurdere hvor solid entreprenøren er på dette tidspunkt.

Anslått fremdrift tilsier oppstart av driften i anlegget til 01.08.2012, forutsatt at det ikke oppstår forsinkelser i reguleringsarbeidet. Dette er ihht kravene i konkurransegrunnlaget og ansees som ivaretatt.

Kruse Smith:
Kruse Smiths team er sterke på byggeteknisk prosjektering og tekniske løsninger for svømmeanlegg. Kruse Smith har knyttet til seg spesialkompetanse i form av egen energirådgiver, KHR Arkitekter, samt badeteknisk kompetanse gjennom samarbeid med Pirbadet i Trondheim.

Kruse Smith kan vise til lang erfaring og har flere referanseprosjekter, sist Sørlandsbadet i Lyngdal.
Kruse Smith er største entreprenør i regionen og vil sannsynligvis forestå mye av byggearbeidet selv. Må innhente kompetanse og inngå avtaler på prosjektering og utførelse av tekniske fag.
Kruse Smith har levert et rendyrket og enhetlig prosjekt, og det er inngått inntensjonsavtale med FIRST Hotels og Lindebergs. Lindebergs konsept ansees positivt og i overensstemmelse med kommunenes grunnidè og prosjektmål – det er dog knyttet noe usikkerhet til om hele konseptet kan realiseres. Kruse Smith ser for seg en trinnvis utbygging av helsedelen i prosjektet, og forsikrer at de har andre aktuelle samarbeidspartnere både på hotell og helse/rehabiliteringsdelen av konseptet om man ikke skulle lykkes med de to ovennevnte.

Kruse Smith har levert revidert fremdriftsplan der ny ferdigdato for svømme- og badedel, samt idrettshall og parkeringsareal vil være ferdigstilt våren 2012. Dette med forbehold om at reguleringsprosessen ferdigstilles senest juni 2009, slik som kommunen har skissert. Dette er ihht kravene i konkurransegrunnlaget og ansees som ivaretatt.

4.Arkitektur, reguleringsplan med videre.
God Driv:
Det er positivt med tilbaketrekning av bygningsmassen fra Bystranda.

Badeanleggets arkitektoniske uttrykk oppleves av arkitektene som lite urbant og takets skallformer er oppbrutt flere steder på en uheldig måte grunnet underliggende funksjoner. Arkitektene mener forholdet mellom vestibyleområdet i Bølgen har et uklart forhold til Strandpromenaden, og at en eventuell lekeplass for barnehagen vil forsterke dette.

Hovedplan for idrettshallen i underetasjen gir mindre fleksibilitet ifht bruk av hallen. Det er ikke mulighet for to fullverdige håndballbaner på tvers i denne løsningen grunnet faste tribuner. Det er påpekt utfordringer ifht tilgjengelighet og rømning for publikum og brukere (må rømme med røyken), samt vesentlige øvrige mangler ifht brannteknikk.

Bærekonstruksjoner og tribuneløsning i idrettshallen er problematisk ifht sikt. Stort vannareal og mange aktiviteter i svømme- og badedel virker lite gjennomførbart ift tilgjengelig areal – andel tørrareal må sannsynligvis økes med tilsvarende reduksjon i vannareal.

Generelt er bygget lite fleksibelt ift alternativ bruk av arealene da store deler av bygningsmassen er meget dyp med lite tilgang på dagslys. Det er for eksempel vanskelig å se at arealet avsatt til lekeland kan benyttes til kontorlokaler grunnet lysforholdene.

Forslaget legger vekt på å oppfylle forskriftsmessige energikrav og generelt redusere energiforbruket. Det er dog ikke vist konkrete tiltak for å få dette til. Badeanleggets utforming fremstår mindre egnet til å redusere glassareal og derigjennom energiforbruk.

Badeland er senket ifht garderober og svømmehall, og idrettshall er lagt i underetasjen – dette gjør forslaget problematisk ifht universell tilgjengelighet.

Forslaget ligger reguleringsmessig innenfor mandatet fra Kommunalutvalget (30.000m2). Positivt med mangfoldig offentlig tilgjengelig tilbud, men det betydelige arealet avsatt til forretninger på gateplan utfordrer gjeldende reguleringsplan på en negativ måte. Stort forretnings- og kontorareal vil virke trafikkgenererende, og anlegget som helhet vil generere trafikk hele døgnet.

Kruse Smith:
Prosjektet gir et godt potensial for byplanmessig tilpasning til Kvadraturen, strandpromenaden og omkringliggende gateløp. Anlegget er todelt med klar deling mellom svømme-/ badedel og de kommersielle arealene (inkludert idrettshall) samtidig som anlegget oppleves enhetlig i utforming.

Bygningsmassen mot Østre Strandgate er trukket tilbake i øverste etasje, dette oppleves positivt og er med å bryte opp og minske voluminntrykk. Takkonstruksjonene i Kruse Smiths prosjekt er enklere og rimeligere å lage enn hos God Driv.

Innvendige løsninger oppleves som åpne og gode. Kvartalsbebyggelsen mot Østre Strandgate har en generell bygningsstruktur med gode dagslysforhold og dermed høy grad av fleksibilitet ifht bruk.

Idrettshallen fremstår med god fleksibilitet – mulighet for to treningshaller, og har god tilgjengelighet. Bæresystemet i hallen gir ingen problemer ifht sikt.

God vestibyleløsning, naturlig forlengelse av Strandpromenaden. Hovedgrep for brannteknikk kan gjennomføres på en enkel måte. Rømning fra idrettshall er god med rømning ned og ut. Generelt må rømningskapasitet og – løsninger forbedres.

Tilbyder har en intensjon om å oppfylle forskriftenes krav og redusere energiforbruket. Bygningskroppen har en form og et uttrykk som gjør den robust ifht fremtidige justeringer av størrelse på glassarealer og derigjennom energiforbruk. Kruse Smith har engasjert egen energirådgiver som bistår i dette arbeidet. Man ser på energikostnadene i et levetidsperspektiv der man vurderer investeringene i energieffektive løsninger opp mot driftskostnadene i byggets levetid for å sikre en optimal energiplanlegging.

Med badeanlegg på ett plan og idrettshall på gateplan er anlegget lett å tilpasse universell tilgjengelighet.
Forslaget fra Kruse Smith ligger reguleringsmessig innenfor mandatet fra Kommunalutvalget (30.000m2) og har totalt sett et mindre fotavtrykk enn forslaget fra God Driv.

Valg av tilbyder.
Resultatet av vurderingen kan oppsummeres slik:

Tildelingskriterie	*God Driv AS*	*Kruse Smith AS*
Økonomisk bæreevne og driftsmodell	2,8	4,5
Konseptets innholdsmessige attraktivitet	2,3	4,0
Gjennomføringsevne	2,4	4,4
Arkitektur, reguleringsplan med videre	2,2	3,8

Hovedkonklusjonen er oppsummert i vedlegg 5, pkt.8 som lyder slik:

"Bedømmelseskomiteens faggrupper har arbeidet med vurdering og evaluering av de to tilbudene underveis i forhandlingsrundene. Basert på endelig innlevert tilbud, datert 30.09.2008, har bedømmelseskomiteen kommet frem til sin anbefaling til innstilling av tilbyder (dokumentert ved denne rapporten).

Samlet poengscore gir følgende resultat:

Total vektet poengscore for God Driv gir: 2,5
Total vektet poengscore for Kruse Smith gir: 4,3

Bedømmelseskomiteen vurderer Kruse Smiths tilbud som det sterkeste og anbefaler Styringsgruppen å innstille Kruse Smith til videre kontraktsforhandlinger og prosjektutvikling."

Styringsgruppen ga sin tilslutning til denne anbefalingen i møtet 06.10. og rådmannen orienterte kommunalutvalget 07.10.08 om administrasjonens valg.

Kommunalt referanseprosjekt.
Hensikten med å lage en kalkyle for et alternativt anlegg er å gi et grunnlag for å vurdere om man skal inngå avtale med en privat partner og være et referansepunkt i de videre forhandlingene. Dersom bystyret av ulike grunner ikke ønsker å realisere prosjektet, må kommunen vurdere å realisere et alternativt anlegg i egen regi.

Et rent kommunalt prosjekt vil kunne inneholde minstekravene, slik de er beskrevet i konkurransegrunnlaget, men i tillegg de fasilitetene som kan gi størst mulig nytteverdi for kommunen og brukerne (både mtp økonomi/lønnsomhet og helseperspektivet).

Rambøll har fått i oppdrag å utarbeide forslag til kalkyle/ driftsbudsjett for et anlegg i kommunal regi. Spesielt skulle man se på etterspørselsiden og sette opp forslag til attraksjoner man anså nødvendig for å øke besøkstallet. Det vises til dette notatet som følger som trykt vedlegg. I det etterfølgende gis bare en kort oppsummering av investeringskostnad og årlig kostnad for kommunen. Det vises for øvrig til vedlegg 4.

Samlet utgjør investeringskostnaden i underkant av 270 MNOK for svømme-/badedel inkl. treningssenter og for idrettshallen ca. 86 MNOK. Til sammen 356 MNOK. Inkludert prisstigning vil beløpet utgjøre ca. 382 MNOK. Det er inkludert 30 MNOK i spillemidler. Alle tall eks mva.

Et slikt anlegg vil også måtte etablere nødvendige parkeringsplasser. Det er lagt til grunn 200 parkeringsplasser som er kostnadsberegnet til ca. 50 MNOK, inkludert prisstigning i underkant av 54 MNOK eks mva.

Ved et altenativt anlegg i kommunal regi må det således påregnes investeringer i størrelsesorden 436 MNOK inkl. prisstigning, eks mva.

De årlige kostnadene er beregnet til 19,3 MNOK inkludert 50% mva. Dersom det forutsettes fullt fritak for mva vil den årlige kostnaden bli redusert til ca. 17,3 MNOK.

I det alternative anlegget er det estimert 200.000 besøkende og gjennomsnittlig billettpris på 70,- kr. Det er 50.000 færre besøkende og 15 kr lavere billettpris enn lagt til grunn i de private alternativene.

Videre arbeid.

Fremdrift.
Det vedtatte konkurransegrunnlaget forutsetter at aktivitetssenteret skal være i drift fra 01.08.2012. For at dette skal kunne oppnås betinger det at både den administrative og politiske ledelsen må ha et klart eierskap til prosjektet og at det kommer til uttrykk ved en løsningsorientert holdning når de ulike konfliktene oppstår. Arbeidet med fremdriftsplanen er ennå ikke ferdig. Det gjenstår bl.a. å inngå fremdriftsavtale for arbeidet med reguleringsplanen mellom Kruse Smith AS og teknisk sektor v/plan- og bygningsetaten. Det arbeides for tiden etter følgende fremdriftsplan:

Aktivitet	***Dato***
Formell ”overtakelse” av bygget (svømmehall og idrettshall)	01.08.2012
Testperiode drift av offentlige arealer	01.05. - 31.07.2012
Byggeperiode	01.03.2010 - 01.05.2012
Riving eksisterende bygningsmasse	11.01. – 26.02.2012
Alternativt tilbud for svømming er avklart	04.01.2010
Rammesøknad behandles og godkjennes	19.10.2009 – 04.01.2010
Endelig forprosjekt foreligger	15.10.2009
Bystyret har behandlet reguleringsplanen	15.10.2009
BUS har 2.gangsbehandlet reguleringsplanen	01.10.2009
BUS har 1.gangsbehandlet reguleringsplanen	01.06.2009
KU har godkjent avtalen med tilbyder	31.12.2008
Bystyret velger tilbyder	03.12.2008

Reguleringsplan.
Kristiansand Eiendom har satt igang arbeidet med å revidere gjeldende plan slik at den hjemler en utbygging som rådmannen her anbefaler. Dette arbeidet videreføres nå av Kruse Smith AS.

Tilbudet fra Kruse Smith AS innebærer et samlet BRA på ca. 28.500 kvm, mens gjeldende reguleringsplan muliggjør 16.000 kvm BRA. Det er spesielt hotell og medisinsk helsesenter/SPA /treningssenter som resulterer i et økt arealbehov. Tilbudet ligger imidlertid innenfor de rammer som kommunalutvalget signaliserte etter den felles orienteringen som ble gitt for formannskapet og byutviklingsstyret. I det videre arbeidet med reguleringsplanen vil konsekvensene av økt byggevolum bli belyst. Det gjelder spesielt mht formål, trafikk, høyder og forholdet til Bystranda. Hvordan partene skal håndtere den reguleringsmessige risikoen vil bli innarbeidet i avtalen.

Svømmeopplæring i byggeperioden.
Et viktig forutsetning fra bystyret (sak 140/06) er at svømmetilbudet under byggeperioden må avklares. Det vises til pkt.3 i bystyrets vedtak i nevnte sak:

Pkt.3: ”*Bystyret forutsetter også at det før rammetillatelse foreligger plan for alternativ innendørs svømming og svømmeopplæring i byggeperioden og at det er alternative ordninger etablert ved byggestart..”* (enst)

Arbeidet med en slik plan samt besørge at nødvendige avtaler er inngått, vil idrettssjefen ivareta.

Avtale mellom kommunen og Kruse Smith AS.
Det er innledet forhandlinger mellom tilbyder og kommunen for å avtalefeste tilbyders tilbud. Utgangspuntet for forhandlingen er kommunens konkurransegrunnlag og tilbudet fra Kruse Smith. Det er en rekke forhold som må diskuteres og nedfelles i en slik avtale for at begge parters interesser skal bli ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det blir omfattende forhandlinger fordi det er et komplisert bygg, men også fordi man skal forhandle om et tjenestekjøp og premisser for et langsiktig samarbeid mellom partene.

Tilbyders vedståelsesfrist er ut dette kalenderåret. Innen den tid må partene ha kommet så langt i forhandlingene at det kan inngås en avtale. Da bystyret behandlet sak 113/07 og vedtok føringer for konkurransegrunnlaget fikk også kommunalutvalget myndighet til å inngå avtale med private partnere om samarbeid, investering og drift innenfor de rammer bystyret fastsatte i handlingsprogrammet 2008-2010. Det anbefales at bystyret gir kommunalutvalget en ny fullmakt til å godkjenne avtalen.

Forutsetningen for en slik fullmakt er at kommunalutvalget påser at avtalen ivaretar konkurransegrunnlagets krav og at tilbudet fra Kruse Smith AS sikres både mht pris og kvalitet.

Det er en krevende tid å forhandle i fordi finanskrisen gjør finansiering av denne typen prosjekter svært vanskelig akkurat nå. Denne risikoen må håndteres i kontrakten, og hvis det ikke er tilgjengelig kapital i markedet må det kunne representere en hevingsgrunn.

På den annen side gjør endringen som har vært i byggemarkedet at det kan bli lettere å få kvalifiserte fagfolk og gode priser når vi ser frem mot byggestart. Rådmannen anbefaler derfor at det legges til grunn en ”åpen bok – modell” for avtalen. Med begrepet åpen-bok-modell menes at partene skal ha full innsyn i alle bestillinger, tilbud og kontrakter. Tjenestekjøp/entrepriser skal være til markedspris, og begge parter kan kreve bestillingen lagt ut i markedet. Alle parter har altså fullt innsyn i prosjektets økonomi til enhver tid. Det

skal utarbeides en målpris i fellesskap som partene skal styre etter, og lages regler for håndtering av overskridelser/besparelser. Rådmannen mener det er sannsynlig at denne modellen vil sikre kommunen en bedre pris enn en fiksert pris på dette tidspunkt vil gjøre, selv om det kan representere en risiko.

I rådmannens forslag til HP 2009-2012 er det innarbeidet ca.15 MNOK til årlig tjenestekjøp fra 2012, mens tilbudet fra Kruse Smith AS lyder på 24,4 MNOK. Dette beløpet har så Rambøll kvalitetssikret og konkludert med at 19,2 MNOK ansees for å være et "worst-case scenario". I avtalen må dette tydeliggjøres.

Et annet sentralt punkt er hvordan vi ivaretar at det endelige bygge-prosjektet får en løsning som samsvarer med tilbudet. Det gjelder både fysisk utforming, konseptets innhold og økonomiske forpliktelser. Videre at bygget – både utvendig og innvendig – i hele driftsperioden opprettholder en på forhånd avtalt standard.

Konkurransen forutsetter at det blir en virksomhetsoverføring for de ansatte som i dag arbeider i svømmehallen. Avtalen må følge opp de føringer som er nedfelt i konkurransegrunnlagets pkt.2.2. Tidspunkt fra når overføringen finner sted og når valgretten opphører må tydeliggjøres i avtalen.

Idrettstilbud til svømming, stup osv som fremgår av konkurransegrunnlaget skal sikres. Det samme gjelder idrettshallkapasitet tilsvarende det fylkeskommunen trenger for gymnastikk.

Kommunlautvalget for fullmakt til å inngå en avtale som bygger på et tjenestekjøp. Dette har vært utgangspunktet i konkurransegrunnlaget og anses å gi kommunen minst risiko og størst handlefrihet. Det er imidlertid slik at kommunalt eierskap eller medeierskap kan bedre økonomien i prosjektet ved at det blir mulig å få tilskudd av spillemidler, minimalisering av mva og lavere finanskostnader. Gitt at kommunen går inn på eiersiden i tilbudet fra Kruse Smith AS og prosjektet mottar spillemidler, full momsrefusjon og kommunen lånefinansierer svømmehall og idrettshall vil kommunens årlige kostnader kunne reduseres fra ca. 19,2 til ca. 12,7 MNOK. Dersom kommunen skal gå inn på eiersiden skal besparelsene i prosjektet fullt ut komme kommunen til gode i form av lavere utgifter. Dersom prosjektøkonomi og risiko tilsier at kommunen bør inn på eiersiden, må saken forelegges bystyret på nytt.

Uansett løsning så forutsettes det at kommunen sikres en posisjon i det selskapet som skal bestille servicefunksjoner for hele byggkomplekset (såkalte Facility Management tjenester).

Det har vært en klar forutsetning at kommunen skal opprettholde eierskapet til Marinetomta. Konkurransegrunnlaget forutsetter at tilbyder skal feste eiendommen og festeavgiften skal differensieres mellom bygg av såkalt formålskarakter (svømmehall og idrettshall med nødvendige fasiliteter) og de kommersielle arealene. Avtalen må avklare varigheten av festeforholdet, hvordan festeavgiften skal justeres over tid og inneholde formuleringer som avklarer hvordan en evt. innløsning av bygg skal verdsettes. Rådmannen anbefaler at avtalen kun muliggjør feste av tomta og at fester ikke skal ha innløsningsrett.

Arbeidet fremover vil avklare om det reguleringsmessig vil kunne godkjennes en plan som muliggjør realiseringen av det anbefalte tilbudet. Parallelt med dette vil partene i fellesskap videreutvikle tilbudet fra å være et tilnærmet skisseprosjekt til et forprosjekt. Dette arbeidet innebærer således en rekke usikkerheter og ansvaret for å håndtere ulik risiko må fordeles og innarbeides i avtalen. Kommunen vil måtte akseptere at hvis det arealet som reguleringsplanen tillater bygget blir vesentlig mindre enn det som fremgår av tilbudet fra Kruse Smith AS, vil tilbyder ha rett til å heve avtalen.

Ved utforming av alle avtaler må en formulere "kjøreregler" for partene dersom noe går galt, om det skjer vesentlige endringer i eierskap eller andre forhold inntreffer som gjør at inngåtte forpliktelser kan bli misligholdt. Slike forhold vil også måtte avklares i denne avtalen.

Oppsummert kan kommunalutvalget inngå kontrakt med Kruse Smith AS innenfor følgende rammer:

1. De ansattes forhold sikres ved at reglene for virksomhetsoverdragelse følges og de ansatte får rett til å reservere seg mot overgang til de nye selskapet.
2. Idrettstilbud slik det fremgår av konkurransegrunnlaget skal sikres.
3. Avtalen bygger på prinsippet om kommunalt tjenestekjøp.
4. Kommunens tjenestekjøp skal maksimalt koste 19,2 MNOK korrigert for endringer i pris og renter.
5. Kommunen skal ha rett til å eie helt eller delvis de seksjoner om brukes til aktiviteter som kommunen helt eller delvis finansierer. Hvis kommunen skal inn på eiersiden i prosjeket skal økonomiske fordeler ved dette i sin helhet tilfalle kommunen.
6. Bystyret skal behandle eventuelt eierskap i egen sak på et senere tidspunkt.
7. Kontrakt inngås etter prinsippet om "åpen bok".
8. Det er viktig for begge parter at prosjektet får en økonomisk sikkerhet. Dette kan muliggjøres bl.a. ved en gradvis etablering av de ulike kommersielle funksjonene. Endelig frist for at konseptet er gjennomført settes til 5 år fra svømmehall/idrettshall er ferdigstillet.
9. Kommunen aksepterer at Kruse Smith AS kan heve avtalen hvis reguleringsplanen tillater vesentlig mindre byggevolum enn det som forutsettes i tilbudet fra Kruse Smith AS. Det samme gjelder dersom lånemarkedet vanskeliggjør finansiering (jfr. dagens finanskrise).
10. Marinetomta kan kun festes bort og fester skal ikke ha innløsningsrett.
11. Det må være tydelige regler som håndterer risiko og partenes evt. utreden av avtalen
12. Avtale skal inngås senest 31.12.2008.

Forholdet til Vest-Agder Fylkeskommune.
Aktivitetssenteret skal muliggjøre et tjenestekjøp for fylkeskommunen. Det gjelder både for håndballhallen, svømmehallen og et frisklivssenter. Det er inngått en avtale som omhandler tilgang til lokaler for kroppsøvingsundervisning. Likeledes er det inngått en avtale om et frisklivssenter. Begge avtalene ble inngått i 2006 og har relasjon til det daværende prosjektet. Disse avtalene må nå reforhandles slik at de tilpasses dette prosjektet. Fylkeskommunens eiendom i Østre Strandgate må for øvrig også fristilles til dette prosjektet. Disse forholdene må nå avklares før en kommer for langt i prosjektet.

Separat stupebasseng.
Rådmannen viser til det som er sagt innledningsvis om dette under konkurransegrunnlaget. Dersom bystyret vil ha et eget stupebasseng må det nå komme klart frem i vedtaket. Et slikt krav vil påvirke det videre arbeidet med reguleringsplanen og arbeidet med forprosjektet. Rådmannen vil ikke anbefale et separat stupebasseng sett i lys av merkostnadene for kommunen og at attraktiviteten til senteret svekkes.

Konklusjon.
Grunnideen med prosjektet synes best ivaretatt ved tilbudet gitt av Kruse Smith AS. Det anbefales at bystyret gir kommunalutvalget fullmakt til å inngå kontrakt med Kruse Smith AS innenfor de rammene denne saken trekker opp.

Dersom forhandlingene ikke fører frem, vil rådmannen anbefale at prosjektet videreføres i kommunal regi. Rådmannen vil da fremme en ny sak for bystyret med forslag til hvordan behovet for svømme- og idrettsanlegg bør løses.

Det samme gjelder dersom reguleringsmyndigheten ikke godkjenner nødvendige endringer i reguleringsplanen slik at konseptet "Aquarama" ikke lar seg realisere.

Det ansees ikke hensiktsmessig å innlede forhandlinger med God Driv AS. Dette tilbudet er mer komplisert enn tilbudet fra Kruse Smith og og tilbyders gjennomføringsevne synes klart svakere. God Driv AS har opprettholdt en klausul om ensidig å kunne trekke seg fra prosjektet i inntil 3 måneder etter inngått kontrakt med kommunen om selskapet ikke lykkes med å få på plass tilfredstillende samarbeidspartnere til de kommersielle arealene.