

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 27-11-2007

Møtedato Tirsdag d. 27. november 2007 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Aktivitetscenteret på Marinetomta - føringer for konkurransegrunnlaget.....	3
---	---



Dato: 02.11.07
Saksnr.: 200601078-49
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

Saksgang
Kulturstyret
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
14.11.2007
20.11.2007
05.12.2007

AKTIVITETSSENTERET PÅ MARINETOMTA - FØRINGER FOR KONKURRANSEGRUNNLAGET.

Sammendrag:

Saken omtaler tidligere vedtak bystyret har gjort, gir en oppsummering av interessen for prosjektet i markedet og angir forslag til endringer for at prosjektet skal kunne realiseres i et samarbeide med private investorer.

Den vedlagte bystyresaken (sak 32/06) tar utgangspunkt i arkitektkonkurransen og konkluderer med at vinnerutkastet "Akvadranten" skal legges til grunn. I den saken er det også redegjort for hvordan en vurderte forretningsmodellen og økonomien i prosjektet samt selskapsformer.

Det var disse føringene administrasjonen la til grunn for sine sonderinger i markedet i 2006. Tilbakemeldingene fra investorer og driftsoperatører tilsa at prosjektets rammebetingelser og selskapsform ville bli vanskelig å realisere. Kommunalutvalget ble orientert om dette 28.11.06 og at rådmannen ville be Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) vurdere prosjektet på nytt og gjøre nye søk mot private investorer/driftsorganisasjoner.

Kommunalutvalget fikk 06.03.07 en tilbakemelding på de sonderinger KNAS hadde gjort i markedet. De tilbakemeldinger som administrasjonen tidligere hadde fått ble i stor grad bekreftet av KNAS. Jfr. oppsummeringen i saksutredningens avsnitt "Utvikling av prosjektet mot det private marked".

De aktuelle arbeidstakerorganisasjonene har vært invitert til drøftingsmøter for å ivareta de ansattes interesser dersom prosjektet overføres til private. Organisasjonene har fått rådmannens saksutredning, datert 02.10.07 til uttalelse. Fagforbundet har avgitt uttalelse som vedlegges i sin helhet.

Rådmannen legger stor vekt på de ansattes syn, og at deres interesser skal bli ivaretatt. Fagforbundet anbefaler en løsning der det er delt eierskap og driftsansvar mellom en privat aktør og kommunen. Rådmannen vil ikke utelukke en slik løsning, men mener at konkurransegrunnlaget må utformes med en større frihet. Delt eierskap og drift ble lagt til

grunn i de sonderinger som administrasjonen og KNAS gjorde i markedet og tilbakemeldingene er at en slik modell kan bli vanskelig å realisere.

Fagforbundets mener primært at det bør bygges et rent svømme – og idrettsanlegg. Hvis prosjektet skal ut i markedet er det viktig å ivareta de ansatte og det er enighet om formuleringene som er foreslått.

Byen har behov for svømmeanlegg, og det er mulig å bygge et rent idrettsanlegg. Det finnes imidlertid private interessenter til å bygge og drive et aktivitetssenter på marinetomta. Rådmannen mener at man gjennom et samarbeide med private kan få mer enn et rent idrettsanlegg. Et prosjekt med badeland kan bli et opplevelsessenter som bidrar til økt turisme og næringsutvikling i regionen, samtidig som kommunens egen befolkning får et godt aktivitetstilbud. Det anbefales derfor at det arbeides videre med dette. Først gjennom en åpen konkurranse kan en få avklart mulighetene for realisering av prosjektet og hvilke betingelser som må være oppfylt. Konkurranses grunnlaget må ta hensyn til de tilbakemeldinger markedet har gitt. Avvik fra reguleringsplanen kan bli aktuelt dersom endringene ivaretar intensjonene med prosjektet og at de samtidig gir et vesentlig bidrag til prosjektets totaløkonomi. Eierinteressene i de omkringliggende arealene kan endres. Dette kan også påvirke attraktiviteten til prosjektet og dets endelige løsning. Rådmannens anbefaling er oppsummert i saksutredningens pkt.8.

Forslag til vedtak:

1. Det arbeides videre med sikte på å realisere prosjektet i samarbeid med privat investor.
2. Prosjektet videreutvikles med de endringer som er nevnt i pkt. 3 i saksutredningen.
3. De ansattes rettigheter ivaretas som nevnt i pkt.4 i saksutredningen.
4. Kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne konkurransegrunnlaget og inngå avtale med private partnere om samarbeid, investering og drift innenfor de rammer bystyret fastsetter i handlingsprogrammet 2008-2011.
5. Arbeidstakerorganisasjonene involveres i arbeidet med å utforme konkurransegrunnlaget og vurdere innkomne tilbud.
6. Dersom kommunalutvalget på bakgrunn av konkurransen ikke kan anbefale prosjektet, videreføres dette som et kommunalt investeringsprosjekt i begrenset omfang. Prosjektet fremmes da på vanlig måte for bystyret.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Bystyresak 32/06
Fagforbundets uttalelse av 18.10.07

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

AKTIVITETSSENTERET PÅ MARINETOMTA – FØRINGER FOR KONKURRANSEGRUNNLAGET.

1. Saksgangen og vedtatte føringer.

Bystyrets vedtak 16.juni 2004.

Da bystyret 16.juni 2004 behandlet reguleringsplanen for Tangen, ble det gitt følgende føringer for arealbruken på Marinetomta:

- *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.*
- *Forhold vedrørende eventuell bevaring av eksisterende svømmehall skal belyses i arkitektkonkurransen.*
- *Friområdet i tilknytning til Bystranda bør gis en god og romslig utforming.*
- *Det vurderes å legge inn "Hovedanlegg for svømmeidrett" i romprogrammet for svømme- og aktivitetsanlegg.*

Handlingsprogrammet (desember 2003) som vedtaket henviser til, hadde følgende formulering om saken:

"Foreliggende planer omfatter et prosjekt på ca. 16.000 m2 med aktivitetsenter 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..."

Det har i ettertid vært avholdt arkitektkonkurranse (idekonkurranse) og vinner ble Rambøll Unico AS som ansvarlig leverandør med KHR arkitekter, Rambøll Management AS og Rambøll Danmark AS med prosjektet "Akvadranten". Kommunalutvalget besluttet 11.10.05 at vinnerutkastet skulle legges til grunn i det videre arbeidet.

Når det gjelder det nasjonale hovedanlegg for svømming så er det i mellomtiden besluttet lagt til Bergen.

Reguleringsplanen for Marinetomta ble vedtatt av bystyret 01.11.06.

Bystyrets vedtak 22.02.06.

Bystyret behandlet 22.02.06 (sak 32/06) sak om det videre arbeidet med realisering av aktivitetssenteret. Saksinnstilling og vedtak er vedlagt.

Når det gjelder omfanget av prosjektet så gjengir jeg bystyrets vedtak, pkt.1:

Prosjektet for Aktivitetssenteret på Marinetomta, datert 15.desember 2005, legges til grunn i det videre arbeid. I den videre bearbeiding skal tilretteleggingen for alle de fem hovedområdene (moro i vann, velvære og rekreasjon, forebygging og rehabilitering, undervisning og idrett) gjøres på en balansert måte.

Relatert til spørsmålet om eierskap og selskapsorganisering gjengir jeg bystyrets vedtak, pkt.2, a-d:

a) Bystyret ber om at det legges til rette for privat og offentlig eierselskap, og at det legges til rette for private leietakere som driver egen publikumsrettet virksomhet innen formålene.

b) I utgangspunktet legges det til rette for offentlig eierskap av svømmehall med stupebasseng og varmtvannsbasseng samt idrettshall, med tilhørende funksjoner. Det offentlige eierskapet kan ivaretas av kommunen eller, om mulig, interkommunalt.

Det legges til rette for privat eierskap av badeland, velværesenter og øvrige arealer. Alternativt kan det arrangeres et felles eierskap for hele senteret basert på tilsvarende økonomiske realiteter.

c) Selskapsorganiseringen av senteret bør ta sikte på forretningsmessig gunstig drift og gunstigst mulig ordning med hensyn til spillemidler og mva.

d) Det er en klar forutsetning at kommunen ikke subsidierer den private virksomheten.

Bystyret ga kommunalutvalget følgende fullmakt, bystyrets vedtak pkt. 2 e:

Kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne intensjonsavtaler med private om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.

De økonomiske rammer det her vises til er at kommunens årlige bidrag (investering og drift) skal utgjøre en årsvirkning på 7,5 mill kroner. I rådmannens forslag til handlingsprogram 2008-2011 kommer dette til uttrykk ved en netto driftsramme på 3,4 mill. kroner for svømmehallen samt investeringer på 97,5 mill.kroner i perioden 2009-2010. Samlet sett er investeringsrammen på 120,8 mill. kroner.

Kostnadskalkylen for Akvadranten ble utarbeidet i 2004-2005 og ble siste gang revidert i desember 2006. Tabellen under oppsummerer viktige kostnadsparametere.

Funksjon	Antall m2	Investeringskost	Inv.kost/m2	Driftskostnad
Badeland	3 794	84 504 742	22 275	10 337 229
Svømmehall m/terapi	3 317	72 477 377	21 848	5 756 062
Stupeanlegg	830	23 452 087	28 246	
Idrettshall	3 457	44 147 932	12 771	807 958
Frisklivssenter	202	2 589 022	12 847	14 107
Helsestudio	1 878	26 580 009	14 152	140 867
Spa / velvære	1 159	20 301 504	17 510	75 364
Kafe / restaurant	892	11 017 232	12 350	3 875 000
Butikk	828	10 271 113	12 411	62 070
Totalt / snitt	16 357	295 341 017	17 157	21 068 657

(Akvadranten – sjablongmessig kostnadsfordeling per funksjon, eksklusiv mva, infrastrukturbidrag og tomekostnader)

Utvikling av prosjektet mot det private marked.

I forståelse med kommunalutvalget har rådmannen bedt Kristiansand Næringsselskap AS (KNAS) utvikle prosjektet videre med tanke på det private markedet og iverksette tiltak for å avklare betingelser for realiseringen av senteret.

KNAS har engasjert Rambøll til å bistå i dette arbeidet. KNAS har hatt en rekke samtaler med investormarkedet om prosjektet.

Hovedkonklusjonene er som følger:

- *Det er ikke tilstrekkelig økonomisk oppside i de kommersielle arealene for å gjøre helheten interessant – det mangler en "kommersiell motor".*
- *Et badeland kan ikke fylle rollen som kommersiell motor. Tvert i mot vil driften av et badeland i seg selv kreve betydelig økonomisk støtte.*
- *Støtten til drift av svømmehall (7,5 MNOK) synes for liten til å dekke både kapitalkostnader og nødvendig driftstilskudd.*
- *Som en konsekvens av ovenstående må det åpnes for endringer i konseptet (innhold/regulering, bygningsmessig, økonomiske rammebetingelser).*

Som en kvalitetssikring av disse konklusjonene ble GMF (rådgiver og operatør for et 20-talls europeiske badeland) engasjert for å vurdere innhold og prosjektets dimensjoner.

Hovedkonklusjonen er at badeanlegget er betydelig overdimensjonert i forhold til markedspotensialene og at kommunalt driftstilskudd/tjenestekjøp måtte økes fra ca 10 til i overkant av 20 mill. per år. Dersom det økonomiske bidraget skulle begrenses til ca 10 mill. må anlegget optimaliseres kraftig i forhold til kostnadseffektiv drift og dessuten nedskaleres kraftig. Nedskaleringen ville innebære at kommunen ikke er i stand til å ivareta sine forpliktelser i inngått avtale med fylkeskommunen. Et slikt nedskalert anlegg ville heller ikke være tilstrekkelig til kommunens behov (skolesvømming, idrettsklubber med mer)

Å nedskalere anlegget betyr videre at man går bort i fra tanken om at dette skal være et "fyrtårnsprosjekt" som skal dekke et regionalt behov.

Her ligger nok den vesentligste feilvurderingen i konseptet, nemlig at man på bakgrunn av det offentliges helt spesielle behov i dette området tenker å bygge et anlegg som tilfredsstiller alle parter uten å ta høyde for at det offentlige har uttrykt vilje til å betale for bruken.

Konkret betyr dette at:

- *Vest- Agder fylkeskommune får en vesentlig subsidiert leie.*
- *Kristiansands behov for nye svømmebasseng til publikum, idrettslag og skoler er ikke i samsvar med hva kommunen har uttrykt vilje til å betale for.*

I mai inneværende år utarbeidet KNAS i samarbeid med administrasjonen et forslag til konkurransegrunnlag for realisering av aktivitetssenteret. Da prosessen knyttet til avklaring av de ansattes rettigheter ikke hadde vært god nok, ble saken utsatt.

Drøftingsmøter med arbeidstakerorganisasjonene.

Det ble avholdt forhandlingsmøte mellom Kristiansand kommune og Fagforbundet og konklusjonen i forhandlingsprotokollen lyder:

"Partene er uenige om hvorvidt det foreligger brudd på hovedavtalen- og arbeidsmiljølovens bestemmelser. Bruddene på arbeidsmiljølovens bestemmelser ble ikke drøftet av formelle grunner.

Det var likevel enighet om at rådmannen ber om at saken som er til politisk behandling utsettes.

Arbeidstakerorganisasjonene inviteres til å delta i prosjektet i det videre arbeidet."

I ettertid har det vært holdt flere drøftingsmøter og formen for samarbeidet med arbeidstakerorganisasjonene vil i stor grad avhenge av om prosjektet skal realiseres med eller uten private interesser. Dersom bystyret velger at prosjektet skal være rent kommunalt, vil det videre arbeidet følge ordinære rutiner ved kommunale investeringer. Dersom bystyret

ønsker å trekke inn private investorer eller driftsoperatører, skal prosjektet organiseres slik at medvirkningen fra arbeidstakerorganisasjonene bli tilfredsstillende.

2. Bystyret må gjøre et valg.

Administrasjonen kan ikke gå videre med prosjektet før bystyret har avklart følgende:

1. Skal man søke å realisere det opprinnelige prosjektet med bl.a. badeland og svømmeanlegg i samarbeide mellom det offentlige og private?
eller
2. Skal prosjektet begrenses til svømmehall med stupeanlegg, varmtvannsbasseng og idrettshall i offentlig regi?

3. Et prosjekt med badeland.

For å realisere det opprinnelige prosjektet må det gjøres noen endringer slik at det blir mer markedsorientert. De viktigste endringer er:

- Konseptutviklingen skjer i regi av private.
- Det åpnes for endringer i prosjektets rammebetingelser (innhold, dimensjoner, bygningsmessig utforming, økonomiske rammebetingelser) slik at muligheten for kommersiell virksomhet bedres.
- Investorene inviteres til å eie og drive hele anlegget.
- Det offentliges rolle blir et forpliktende tjenestekjøp med mulighet for å vurdere en sterkere involvering ved dokumentert behov.
- I konkurransegrunnlaget ber man om tilbud på to alternative konsepter (hhv basert på 25 og 50 meters svømmebasseng) inkludert stupeanlegg.
- Det offentliges beslaglegging av anlegget ifm tjenestekjøp defineres. Tilbudet på det offentliges tjenestekjøp blir en sentral konkurransefaktor.
- Vilkår for disponering av tomta må klargjøres.

Dette innebærer at grunntanken med aktivitetssenteret opprettholdes. Senteret forutsettes eiet privat og drevet kommersielt, men med betydelig offentlig kjøp av tjenester relatert til idrett, undervisning og rehabilitering (varmtvannsbassenget). En effektivisering av arealbruken kan åpne for større arealer enn det man trenger for å dekke kjernefunksjonene. Disse kan disponeres til kommersielle formål som gir styrket lønnsomhet og som understøtter kjernefunksjonene.

I anleggsperioden vil dagens svømmetilbud måtte løses ved leie av svømmeanlegget på Spicheren og økt bruk av de ulike anleggene som ellers er i kommunen. Denne perioden må påregnes å vare ca. 2 år.

4. Forholdet til de ansatte.

Dersom bystyret velger å opprettholde sitt vedtak fra 22.02.06 vedr. prosjektets omfang og hensyntar de tilbakemeldinger som KNAS har gjort vedrørende prosjektets lønnsomhet, er tilbakemeldingen at en må åpne for privat drift i anlegget. Ved et slikt valg må det være en klar forutsetning at kommunalt ansatte skal sikres valgrett dersom eierskapet og dermed driften overføres til private. Ansatte skal således kunne velge om kommunen skal forbli deres arbeidsgiver (andre oppgaver må da tildeles) eller om arbeidsforholdet skal overføres til en privat eier/driftsoperatør. Det er i dag 15 årsverk relatert til svømmehallen.

Kommuneadvokaten har anbefalt følgende formulering til konkurransegrunnlaget:

"Det forutsettes som en del av kontraheringen av eier og driver at alle som er ansatt i Kristiansand svømmehall på tidspunkt for overdragelsen gis tilbud om stilling hos ny arbeidsgiver der rettighetene og pliktene som følge av arbeidsavtalen med kommunen videreføres.

De ansatte i svømmehallen skal innvilges de samme rettigheter etter arbeidsmiljøloven hos ny arbeidsgiver som om arbeidsgiverskiftet er en virksomhetsoverdragelse og under enhver omstendighet innvilges valgrett.

Valgretten må utøves innen 3 mnd etter at ny arbeidsgiver har gitt konkret tilbakemelding om innholdet i ny jobb.

Arbeidstakerne i svømmehallen innvilges fortrinnsrett til ledige stillinger de er kvalifisert for i idrettsetaten i 1 år fra overgangen til ny arbeidsgiver finner sted."

Det er viktig å finne løsninger som er fleksible og som ivaretar de ansatte så langt det er mulig. Det er således en klar forutsetning at alle ansatte i Kristiansand svømmehall gis tilbud om ny stilling der lønns- og pensjonsvilkår opprettholdes. Usikkerheten for de ansatte vil være relatert til hva som skjer i fremtiden. Det vil være vanskelig for en privat arbeidsgiver å gi ytterligere forpliktelser, samtidig som det er vanskelig for kommunen å gå lengre ift å ivareta de ansatte.

5. De ansattes høringsuttalelse.

Uttalelsen følger vedlagt i sin helhet.

Fagforbundet har særlig fremhevet at de mente de ansatte ikke var involvert i prosessen slik lov og avtaleverk hjemler, men at dette nå er rettet opp.

De er videre skeptiske til og skuffet over rådmannens forslag om realisering av prosjektet i privat regi.

Det siteres fra uttalelsen:

Dette er det essensielle spørsmålet i saken og Fagforbundet konkluderer derfor på følgende måte:

1. Fagforbundet støtter den løsning om samarbeid mellom det offentlige og private forutsatt et tydelig skille i økonomien og mellom den private eieren/driveren og det offentliges andel av anlegget.

2. Fagforbundet støtter det begrensede forslaget om kun svømmehall med stupeanlegg, varmtvannsbasseng og idrettshall i offentlig regi hvis man ikke klarer å få interesse fra private interessenter til å investere i badeland som foreslått i opprinnelige forslag.

3. Fagforbundet går i mot, og vil sterkt fraråde den løsning som fremkommer i pkt 3 og anbefalingen i punkt 7 om at private skal eie og drive anlegget i privat regi.

Skulle dette forslaget bli vedtatt forutsetter undertegnede at de ansatte ivaretas slik som foreslått under punkt om Forholdet til de ansatte og kommuneadvokatens formulering samt at arbeidstakerorganisasjonene sikres full involvering i arbeidet med å utforme konkurransegrunnlaget og vurdere innkomne tilbud.

6. Et prosjekt uten badeland.

Dersom bystyret allerede nå mener at prosjektet skal begrenses til kun å omfatte de såkalte kjernefunksjonene (svømmehall, stupeanlegg, varmtvannsanlegg og idrettshall), vil Kristiansand Eiendom videreføre prosjektet som en ordinær kommunal investeringsoppgave.

Ved dette alternativet vil det også være behov for løsninger for å dekke dagens tilbud under anleggsperioden.

Ved at badeland tas ut av prosjektet vil det bedre trafikk- og parkeringssituasjonen i området. Videre vil innløsning av fylkeskommunens bygg kanskje kunne unngås og grøntarealene mot Bystranda kan videreutvikles.

7. Andre forhold.

MVA.

Det er nedlagt et betydelig arbeid fra mange kommuner for å finne løsninger for å oppnå MVA- fradrag på investeringer i svømmeanlegg. Når private aktører skal inn på eiersiden oppstår komplekse og uoversiktlige forhold knyttet til MVA. Det finnes modeller hvor en kan få delvis fradrag. I forhandlingene med tilbyderne må dette avklares konkret mot den enkelte tilbyders modell.

Spillemidler.

Man kan se bort fra spillemidler når mer enn 50% av hele anlegget eies av private investorer og dette drives i næring med overskudd og utbytte som målsetting. Dersom deler av anlegget hovedsakelig blir eiet av kommunen, kan spillemidler bli aktuelt.

Eierskap til tomten.

Dersom prosjektet skal eies og driftes av private bør det være en klar forutsetning at kommunen skal opprettholde kontrollen over eiendommen for all fremtid. Derfor foreslås det at kommunen fester bort tomten på 40 år, med rett til forlengelse med en periode på 20 år.

Forholdet til Vest-Agder Fylkeskommune.

Reguleringsplanen for Marinetomta forutsetter at fylkeskommunens eiendom i Østre Strandgt. 76 må rives og tomta må i all hovedsak opparbeides som friområde. Kommunens kostnader til innløsning og riving av bygningen er ikke foreslått belastet prosjektet. Foreløpige vurderinger tilsier beløp i størrelsesorden 25 - 35 mill.kroner.

Det er inngått en avtale mellom kommunen og fylkeskommunen som gir sistnevnte bruksrett til det planlagte aktivitetssenteret. Likeledes er det inngått en intensjonsavtale vedrørende utvikling av folkehelseperspektivet.

Det er nødvendig å se disse avtalene i sammenheng med innløsning av den nevnte eiendommen. Rådmannen har derfor innledet samtaler med fylkesrådmannen for å avklare dette.

Fremdrift.

Når bystyret har tatt stilling til denne saken må det påregnes at det vil medgå 3 – 5 år før anlegget kan åpnes.

Forholdet til vinnerne av idekonkurransen.

Idekonkurransen var en plan- og designkonkurranse etter lov om offentlige anskaffelser. Det betyr at "Team Rambøll" har retten til videre utvikling av prosjektet med visse forbehold. Et slikt forbehold er at en eventuell privat investor som er med som byggherre, må aksepterer teamet.

Dersom bystyret velger annen utbygging av aktivitetsenteret, og dermed avslutter prosjektet Akvadranten, kan det likevel være hensiktsmessig å videreføre konsulentoppdraget mtp en bearbeiding av prosjektet. Da har in imidlertid ingen forpliktelser overfor "Team Rambøll".

8. Vurdering og anbefaling.

Rådmannen mener det opprinnelige prosjektet har så mange kvaliteter at man bør søke å realisere dette. Byen trenger et aktivitetssenter, både til regionens innbyggere og for turister. Et anlegg for både idrett og lek i vann vil kunne trekke mange besøkende og støtte opp om byen som en spennende turistby. Også for innbyggerne i regionen vil et nytt aktivitetstilbud være positivt, og det vil øke byens attraktivitet. Det vil være med å gjøre Kristiansand til et enda bedre sted å bo. Også folkehelseperspektivet tilsier at et slikt anlegg vil være positivt. Grupper som ikke deltar i ordinær idrettsaktivitet vil få et tilbud om bevegelse og utfoldelse. Dette gir merverdier i tillegg til et tradisjonelt idrettsanlegg som man bør søke å realisere.

Hvis det realiseres et rent idretts- og svømmeanlegg vil det bedre trafikk- og parkeringssituasjonen i området.

Investeringen er imidlertid stor, og det krever en stor markedskompetanse å lage et anlegg tilstrekkelig attraktivt til at mange vil besøke det og sikre tilstrekkelige inntekter over tid. Den økonomiske risikoen som et fullverdig anlegg gir, er stor og konseptutviklingen krever en kompetanse kommunen ikke besitter. Et slikt anlegg bør derfor realiseres sammen med private aktører. Kommunen kan imidlertid bli deleier i en slik modell, f.eks av svømmeanlegget.

De ansatte har sterkt fremmet sin skepsis til en løsning i regi av en privat aktør. Rådmannen har forståelse for deres synspunkter, men mener et anlegg slik det her er foreslått krever en kommersiell kompetanse kommunen ikke har og innebærer en risiko kommunen ikke bør ta. Det er imidlertid klart behov for å fokusere på ivaretagelse av de ansatte i en slik modell. Rådmannen er enig i at de ansatte i svømmehallen har stor kompetanse i drift av anlegg, og vil gjerne vurdere løsninger der denne kompetansen kan bli brukt. Rådmannen mener imidlertid at med de formuleringer man nå er enige om skal inn i konkurransegrunnlaget vil de ansatte være tilfredstillende ivare tatt.

Det anbefales at det opprinnelige prosjektet videreutvikles med de endringer som er foreslått i pkt. 3, og at de ansattes rettigheter ivaretas som foreslått i pkt.4.

Arbeidstakerorganisasjonene involveres i arbeidet med å utforme konkurransegrunnlaget og vurdere innkomne tilbud.

Kommunalutvalget gis myndighet til å godkjenne konkurransegrunnlaget og inngå avtale med private partnere om samarbeid, investering og drift, innen de økonomiske rammer vedtatt i handlingsprogrammet for 2006 – 2009.

Dersom kommunalutvalget på bakgrunn av konkurransen ikke kan anbefale prosjektet, videreføres dette som et kommunalt investeringsprosjekt i begrenset omfang. Prosjektet fremmes da på vanlig måte for bystyret.

Kristiansand Eiendom, 02.10.07

Ole Dag Myhrstad