

8. Sjællandsgade Bad - forslag til udbud (2008-111842)

Kultur- og Fritidsforvaltningen har udarbejdet forslag til rammer for udbudsmateriale med henblik på et udbud af Sjællandsgade Bad.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget beslutter at sende Sjællandsgade Bad i begrænset udbud
2. at multilokalet og boligen ikke indgår i udbuddet..

Problemstilling

Kultur- og Fritidsudvalget har på møde den 19. juni 2008 (KFU 175/2008) besluttet, at forvaltningen skal udarbejde forslag til udbudsmateriale med henblik på at sende Sjællandsgade Bad i udbud.

Kultur- og Fritidsudvalget har desuden på møde den 7. februar 2008 (KFU 32/2008) tilkendegivet, at man er positiv over for etableringen af en hammam i Sjællandsgade Bad.

Løsning

Baggrund

Besøgstallet i Sjællandsgade Bad har udviklet sig fra 87.924 gæster i 1997 til 36.842 i 2007. Antallet af betalende badegæster har ligget nogenlunde stabilt siden 2004.

Der ydes et årligt driftstilskud til badeanstalten på 2,6 mio. kr.

Formålet med et udbud er at give mulighed for, at private aktører kan udvikle, etablere og drive en hammam i den eksisterende badeanstalt.

”Styregruppen for et hammam” har siden 2002 arbejdet på at etablere en hammam i forbindelse med Sjællandsgade Bad. Styregruppen har efter eget udsagn udviklingsmidler på 0,4 mio. kr. og yderligere ansøgt diverse fonde om 30 mio. kr. til etablering af en hammam. Kultur- og Fritidsforvaltningen har ikke været inddraget i denne ansøgningsproces.

Udbud

Udbudsbekendtgørelsen indeholder en række muligheder for at sende opgaver i udbud. Kultur- og Fritidsforvaltningen anbefaler at sende Sjællandsgade Bad i begrænset udbud. Begrænset udbud er kendetegnet ved, at eksterne leverandører, på baggrund af udbudsbekendtgørelsen, tilkendegiver deres interesse for at byde på en opgave, svarende til en prækvalifikation. Leverandørerne vurderes herefter i forhold til de kriterier, der er fastsat i udbudsgrundlaget. Herefter udvælges leverandører, der får tilsendt det samlede udbudsmateriale (udkast til kontrakt, nærmere beskrivelse af hvad der udbydes og hvilke betingelser, der er tilknyttet mv.) med opfordring til at afgive tilbud. På baggrund af de indkomne tilbud indgås der herefter kontrakt med den leverandør, der er kommet med det mest fordelagtige tilbud. Begrænset udbud giver den ordregivende myndighed mulighed for at begrænse antallet af leverandører, der får mulighed for at afgive tilbud. Dette medfører som udgangspunkt en

reduktion af tids- og ressourceforbruget for forvaltningen.

Udbuddet vil omfatte følgende:

- Drift af de nuværende badeydelser i den eksisterende bygning, fraregnet multilokalet og boligen
- Indvendig vedligeholdelse af bygning
- Nuværende personale på gældende vilkår jf. lov om virksomhedsoverdragelse
- Udvikling, finansiering og etablering samt drift af en hammam

Forvaltningen søger at opnå en årlig besparelse på 0,6 mio. kr. i forbindelse med udbuddet. Driftstilskuddet fastholdes på ca. 2,6 mio. kr. pr. år i de første 4 år og vil herefter blive nedtrappet til 2,0 mio. kr. pr. år.

Forvaltningen gør opmærksom på, at kommunalfuldmagten giver mulighed for driftsstøtte til badeanstaltens traditionelle badeydelser. Imidlertid foreligger der en nyere udtalelse fra Statsforvaltningen Midtjylland, som i et vist omfang begrænser muligheden for at yde kommunalt tilskud til ydelser, der har karakter af ”hverdagsluksus” såsom kurbade.

I udbudsmaterialet vil der blive opfordret til, at arbejdet med udvikling af Sjællandsgade Bad sker i tæt samarbejde med styregruppen for ”Områdefornyelse Sjællandsgade.” jf. nedenstående.

Sjællandsgade Bad og Områdefornyelsen

”Områdefornyelse Sjællandsgade” har i deres program fastlagt, at byrummet omkring Guldbergskolen (tidligere Sjællandsgade Skole), Simeons Kirke og Sjællandsgade Bad etableres som et stort sammenhængende bevægelses- og opholdsrum til gavn for bydelen.

Styregruppen for Områdefornyelse Sjællandsgade har i 2008 udarbejdet et skitseforslag til ny disponering af bygninger og byrum i og omkring Sjællandsgade Bad, herunder en række scenarier for udvikling af badeanstalten med etableringen af en hammam. Styregruppen bakker op om etableringen af en hammam.

Multilokale og lejebolig

På øverste etage i badeanstaltens bygning findes et multilokale og en lejebolig. ”Styregruppen for en hammam” ønsker på kort sigt at inddrage multilokalet og på længere sigt også boligen i forbindelse med etableringen af en hammam.

Guldbergskolen råder over multilokalet i dagtimerne. Skolen har anmodet om fuld disponering over lokalet fremover. Københavns Ejendomme oplyser, at såfremt det besluttes, at lokalet skal overgå til at være skolens musiklokale, er der afsat 0,9 mio. kr. til renovering. Hvis der skal findes et andet egnet lokale til musiklokale, er det umiddelbare forslag, at skolens uudnyttede tagetage anvendes, hvilket løst vurderet vil koste i størrelsesordenen 4,5 - 5 mio. kr. Dette er det eneste alternativ til multilokalet på skolens matrikel, idet kapaciteten er fuldt udnyttet.

Lejeboligen på øverste etage i badeanstaltens bygning er beboet. Lejemålet er beskyttet mod nedlæggelse. Nedlæggelse kan derfor kun ske, hvis der etableres en erstatningsbolig.

Forvaltningen indstiller på den baggrund, at lejebolig og multilokale ikke indgår i udbuddet.

Økonomi

Københavns Ejendomme udarbejder erhvervslejekontrakt til markedsleje, hvis en privat eller en selvejende institution bliver ansvarlig for hele driften af badet. Det vil betyde, at den nuværende leje på ca. 0,75 mio. kr. pr. år vil stige til ca. 0,98 mio. kr. pr. år med forbehold for nærmere besigtigelse og vurdering.

Hvis der bevilges fondsmidler til udvikling af Sjællandsgade Bad, må der forventes krav om kommunal medfinansiering jf. sagen om Sofiegades Badeanstalt, hvor Fonden Realdania har tilkendegivet, at den vil bevilge støtte under forudsætning af kommunal medfinansiering.

Det forventes, at gennemførelsen af et udbud vedrørende drift og udvikling af Sjællandsgade Bad vil kræve et halvt årsværk, og at det tidsmæssigt vil strække sig over en periode på 7-9 måneder.

Videre proces

Processen med prækvalifikation og tilbudsgivning vil optimalt set kunne afsluttes med indgåelse af kontrakt juni 2009. Kontrakten forelægges Kultur- og Fritidsudvalget til godkendelse.

Carsten Haurum

/Merete Evers Dewilde

bilag

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning den 25.09.2008

Kultur- og Fritidsudvalgets beslutning i mødet den 25. september 2008:

Claus Pedersen fra "Styregruppen for en Hammam" havde inden behandlingen af punktet foretræde for udvalget om sagen.

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede at udsætte sagen på yderligere undersøgelser.

Kultur- og Fritidsudvalget tilkendegav, at multilokalet indgår i de videre overvejelser om en hammam.

