

Arkivsak-dok. 083 - 19
Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av:

Formannskapet

Møtedato: 03.06.2019

Styret i SEKF til orientering

Møtedato: 12.06.2019

Innleie av lokaler til SLS, FBU og Flyktningeenheten – ~~unntatt off. § 23~~

Bakgrunn for saken:

Innleie av lokaler til Sandnes Læringscenter (SLS), Flerspråklig barn og unge (FBU) og Flyktningeenheten (FE) har vært oppe til behandling i styret i SEKF 15.01.2019, sak 011-19, og 03.04.2019, sak 057-19. Sakene er deretter behandlet i bystyret i 04.02.2019, sak 12/19, og 08.04.2019, sak 37/19.

I denne saken legger daglig leder fram oppfølging av vedtakene som er gjort med anbefaling av valg av tilbyder.

Saksopplysninger:

Bystyrevedtak som er gjort i sak 12/19 og sak 37/19 er:

Sak 12/19:

Vedtak

1. Bystyret godkjenner at daglig leder i Sandnes Eiendomsselskap KF i samråd med ordfører og rådmann, går i forhandling om endelig pris og arealutforming med de utvalgte kandidatene ihht resultatet av evalueringen.

2. Bystyret delegerer i denne saken fullmakten i økonomireglementet §2.1.6 til formannskapet til avgjøre endelig fremlagte forhandlingsresultater og leieavtalen.

Sak 37/19:

Vedtak

1. Bystyret opprettholder sitt vedtak om å inngå ny leieavtale for Sandnes Læringscenter.
2. Bystyret anbefaler at det inngås avtale med den beste tilbyder av de kvalifiserte.
3. Rådmannen bes innarbeide bevilgningene i økonomiplan 2020-2023.
4. Bystyret tilrår Fellesnemda i Nye Sandnes om å godkjenne punktene 1-3 ovenfor.

Etter bystyrevedtaket bsak 12/19 har SEKF etter avklaring med Rådmannen foretatt en grovsortering av tilbyderne. Det er valgt ut tre leverandører som oppfyller kriteriene best og disse er bedt om å justere sitt romprogram i forhandlingene hvor også pris har vært et tema. Det er i møtene også sagt at 15 års avtale er mest aktuelt, jfr. dialog med Rådmannen.

Prisene som er kommet inn for de tre tilbyderne er:

Adresse	Totalt areal bta	Leiepris pr år, 10 år	Pris pr kvm	Leiepris pr år, 15 år	Pris pr kvm	Leiepris pr år, 20 år	Pris pr kvm
Langgt. 59	8180	kr 15 542 000	kr 1 900	kr 13 088 000	kr 1 600	kr 13 088 000	kr 1 600
Havneparken midtre	6720	kr 11 625 600	kr 1 730	kr 9 980 000	kr 1 485	kr 9 980 000	kr 1 485
Strandgt. 35	7984	kr 11 576 800	kr 1 450	kr 10 379 200	kr 1 300	kr 9 580 800	kr 1 200

Etter bystyrevedtak 37/19 har rådmann, ordfører og daglig leder i SEKF fastsatt prinsipp for valg av tilbyder. Dette på bakgrunn av klare signaler fra politisk hold formidlet fra ordfører om at om at pris skal veie svært tungt. Med utgangspunkt i vurdering av kriterier og vektning av disse fremkommer beste tilbud.

Vekting av kriteriene:

- Beliggenhet 5 %
- Pris 80 %
- «Goodwill»/multiplikatoreffekt 5 %
- Arealutforming 5 %
- Byutvikling 5%

Vurderinger

1. Vurdering av tilbudene:

Tilbudene er vurdert ut fra flere kriterier. Kort oppsummert kan dette gjengis som følger for de tre finalistene.

Langgt. 59

- Optimal beliggenhet med tanke på byutvikling og utvikling av mangfold i sentrum.
- Optimal beliggenhet i forhold til effektiv bruk av arbeidstid (ansatte som reiser i arbeidstid), og for brukere/elever.
- Bygget er det dyreste alternativet blant innkomne tilbud
- Har lagt seg på en noe høyere kvalitet med fasader mv
- Veldig god løsning både på fellesareal og areal til hver enkelt enhet.
- Bygget vil i tillegg til å løse enhetenes krav på en god måte også kunne fungere godt som møteplass/kulturarena og således være et bygg med aktiviteter både på dag- og kveldstid
- Dette bygget anses som det mest fleksible og effektive for alle enhetene.

Havneparken midtre

- Optimal beliggenhet med tanke på byutvikling og utvikling av mangfold i sentrum.
- Optimal beliggenhet i forhold til effektiv bruk av arbeidstid (ansatte som reiser i arbeidstid) og for brukere/elever.
- Kompakt løsning, noe som gir best totalpris
- Veldig god løsning på fellesarealer.
- Bygget vil i tillegg til å løse enhetenes krav på en god måte også kunne fungere godt som møteplass/kulturarena og således være et bygg med aktiviteter både på dag- og kveldstid
- Veldig gode uteområder
- Noen mangler vedr. arealutforming, noe som kan løses på en god måte innenfor de ytre rammene

Strandgt. 35

- God beliggenhet langs fremtidig bussvei, ca 1 km nord for «ruten».
- Godt pristilbud på 15 (og 20) års leieavtale
- Veldig god utforming av fellesarealer
- Noen mangler vedr. arealutforming, noe som kan løses på en god måte innenfor de ytre rammene
- Svært begrenset utendørs areal. Usikkert når naboeiendommene vil utvikles.
- Det mest usikre tilbudet mht planstatus

Vår vurdering av tilbudene med kriterier og vektning følger under. Karakterskala som er benyttet:

Meget bra 9-10 p p	Bra 7-8 p p	Akseptabelt	Mindre bra 3-4
--------------------	-------------	-------------	----------------

	5 %	80 %	0 %	5 %	5 %	5 %	100 %
	Beliggenhet	Pris	Miljøprofil	"Goodwill"/ multiplikato reffekt	Arealutfor ming	Byutvikling	
Langgt. 59	10	7	10	10	10	10	7,6
Havneparken midtre	10	10	10	9	9	10	9,9
Strandgt. 35	8	9	10	8	9	8	8,9

Tilbudet på Havneparken midtre med Kruse Smith AS scorer høyest på evalueringen.

2. Fremdrift

Ingen av de tre byggene i sentrum er oppført og tilbyderne vil nå ikke kunne levere innen fristen som ble angitt i konkurransen, august 2020. Det har vært tydeliggjort i hele prosessen at overholdelse av ferdigstillelsesfrist er viktig. Grunnet nye runder fra vår side, vil vi nå måtte utvide fristen til 1. januar 2021.

Planprosess: Vi har hatt samtale med plansjef om plansituasjonen for de tre tilbudene: Havnespeilet er best i rute til å kunne levere på tid. Det er mest usikkerhet knyttet til tilbudet i Strandgata 3 der det ikke er endelig avklart om foreslått løsning er løsbart mot bussveien og om de kan løse planen med mindre endring av plan (uoffisielle opplysninger fra plansjef). Dette kan bety utfordringer med leveringstidspunkt.

Det er for øvrig avklart med dagens utleier at leieavtalene kan forlenges til nytt bygg står klart.

Anbefaling:

Tilbudte lokaler i Langgt. 59 og i Havneparken midtre har optimal beliggenhet for effektiv tjenesteutøvelse og med tanke på tilgjengelighet for brukerne av bygget. Ansatte er avhengige av kollektivtransport i tjenestetiden, og elever/brukere reiser stort sett kollektivt til og fra skole/avtaler hos enhetene.

I kommuneplanen er det et tydelig formulert mål for kommunen at lokalisering av offentlige funksjoner i sentrum skal prioriteres i byutviklingen.

Etablering av nytt senter for SLS, FBU og FE, både på eiendommen havneparken midtre og på eiendommen Langgt. 59, vil etter dette være i tråd med kommuneplanens hovedsatsingsområder for sentrum.

Videre står det i samfunnsdelen at Sandnes kommune skal utøve et bevisst samfunnsansvar ved at kommunen skal forvalte tilgjengelige ressurser på mest mulig effektiv måte. Kommunen skal være en forutsigbar og trygg arbeidsgiver og tjenesteleverandør. Kommunen skal vektlegge hensynet til en bærekraftig utvikling i sin drift.

Ved å lokalisere et senter med så mange arbeidsplasser/skoleplasser og daglig besøkende i sentrum og i umiddelbar nærhet til jernbanestasjon/bussvei, så ivaretas også dette viktige målet.

Langgt. 59 leverte den beste løsningen med tanke på arealutforming. Løsningene muliggjør en svært god og effektiv tjenesteyting samtidig som arealene er fleksible.

Langgt. 59 leverer høyeste årlige husleie og scorer således lavest på pris

Havneparken midtre leverer en god løsning på arealutforming av fellesarealer, men med noen svakheter som bør justeres for enkelte enheter. Eiendommen har veldig gode uteområder som vil være en stor fordel for brukerne dersom vi velger dette bygget.

Strandgt. 35 leverer også en god løsning på arealutforming av fellesarealer, men med noen svakheter som bør justeres for enkelte enheter. Det er minimalt med uteområder, og det er usikkert når resterende del av naboområdene vil utvikles.

For løsningen i Strandgata 35 er vi bekymret for usikkerhet med tanke på at bygget blir liggende nærmest i en byggeplass i mange år fremover grunnet omkringliggende byggeaktivitet.

Havneparken og Langgata 59 fremstår på mange måter som likeverdige i forhold til attraktivitet og sentrumsfunksjon. Løsningene er gode dersom en tar hensyn til at begge prosjektene må justeres noe. Av disse to er Havneparken midtre det mest prisgunstige alternativet og vår anbefaling er at Havneparken med Kruse Smith AS velges som tilbyder.

Forslag til vedtak:

- Formannskapet godkjenner at det inngås kontrakt med innleie av lokaler i Havneparken midtre for SLS, FBU og Flyktningeenheten
- Det inngås 15 – års avtale med opsjon på 5 + 5 år.
- Daglig leder i SEKF får i oppdrag å inngå kontrakt innenfor rammene som er angitt i saken

Sandnes Eiendomsselskap KF, 20.05.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder