

Minnisblað

Dreifing

Gunnar Einarsson, bæjarstjóri
Guðjón E Friðriksson, bæjarritari

22.3.2017

Tílefni

Íþróttasvæðið að Ásgarði

Heilsuræktarmiðstöð

17173

Höfundur

Þorbergur Karlsson

Inngangur

Hugmyndir hafa komið fram um að skapa aðstöðu fyrir heilsuræktarmiðstöð fyrir almenning í og við íþróttamiðstöðina við Ásgarð og orðið hefur vart við áhuga einkaaðila til að standa að uppbyggingu og rekstri slíkrar aðstöðu.

Þar sem um er að ræða nýtingu á a.m.k. hluta þeirrar aðstöðu, sem er í eigu bæjarins, er mikilvægt að val þeirra, sem tækifæri fá að nýta sér hana, fari fram í opnu gegnsæu ferli. Hér á eftir verður gerð grein fyrir verkefninu og gerð tillaga um aðferðarfræði við val samningsaðila.

Verkefnið

Margvíslegar hugmyndir eru uppi um útfærslu við uppbyggingu á heilsuræktarmiðstöðinni. Í meginatriðum ganga þær út frá eftirfarandi þáttum:

- Hluta núverandi mannvirkja breytt til að skapa aðstöðu fyrir hluta heilsuræktarmiðstöðvar
- Bygging nýrrar aðstöðu
- Nýting á núverandi sundlaug

Í þessu felst að sá sem byggir upp heilsuræktarmiðstöðina leigir hluta af núverandi mannvirkjum og aðlagar að sinni starfsemi, byggir nýbyggingu við núverandi íþróttamiðstöð á lóð sem bærinn lætur í té gegn gjaldi og fær aðgang að sundlaug gegn endurgjaldi.

Ferli við val samningsaðila

Í þessu verkefni leggur Garðabær enga fjármuni fram heldur veitir gegn gjaldi einkaaðila réttindi í formi leigu, byggingarréttar og afnota af sundlaug. Um eiginleg innkaup er því ekki að ræða. Þar sem bærinn veitir aðstöðu og afnot af eignum sínum er mikilvægt að bærinn velji samningsaðila í opnu og gagnsæu ferli sem tryggir jafnræði þeirra aðila sem áhuga hafa á því að byggja upp og reka heilsuræktarmiðstöðina.

Mikilvægt er að skapa þær aðstæður að bærinn og þeir sem áhuga hafa á því að taka þátt í verkefninu hafi möguleika á því að ræða saman á meðan á ferlinu stendur. Með því móti má draga úr líkum að því að væntanlegir „bjóðendur“ leggi vinnu í hugmyndir sem að mati bæjarins koma ekki til greina eða falla ekki að stefnu bæjarins um uppbyggingu á Ásgarðssvæðinu. Því er lagt til að ferlið við val samningsaðila taki mið af skilgreindu ferli í lögum um opinber innkaup, samkeppnisútboði eða samkeppnisviðræðum. Ferlið getur þá verið í eftirfarandi þrepum:

- **Forval**, þar sem auglýst er eftir áhugasömum aðilum til að taka þátt í uppbyggingu heilsuræktarmiðstöðvar. Á grundvelli skilgreindra krafna um hæfni verða 3 – 5 hæfir aðilar valdir til að taka þátt í ferlinu.
- **Hugmyndavinna**. Þátttakendur vinna hugmyndir um heilsuræktarmiðstöð, setja fram viðskiptamódel og fyrstu hugmyndir að tilboði. Á meðan á þessari vinnu stendur fara fram viðræður í trúnaði við þátttakendur um hugmyndir þeirra. Bærinn getur komið á framfæri ábendingum ef hugmyndir þátttakenda ganga gegn stefnu bæjarins um uppbyggingu á svæðinu. Að loknu þessu þrepi er mögulegt að fækka þátttakendum.
- **Tillaga – Tilboð**. Þeir þátttakendur sem valdir verða úr hugmyndvinnu þrepinu til áframhaldandi þátttöku fullvinna tillögu á grundvelli hugmynda sem settar voru fram á fyrra þrepi og ábendinga um úrbætur sem bærinn hefur sett fram. Þátttakendur skila inn tilboði með hugmyndum sínum. Að loknu þessu ferli er samningsaðili valinn.
- **Samstarfssamningur**. Á grundvelli tillögu og tilboði frá fyrra þrepi er gerður samstarfssamningur um uppbyggingu heilsuræktarmiðstöðvar milli valins samningsaðila og bæjarins.

Framvinda

Á eftirfarandi töflu eru settar fram frumhugmyndir um framvindu verkefnisins.

	Forval	Hugmyndir	Tillögur - tilboð	Samningar
Frestur	3 vikur	5 vikur	3 vikur	4 vikur
Mat gagna	1 vika	2 vikur	1 vika	
Samþykki	1 vika	1 vika	1 vika	1 vika
Samtals	5 vikur	8 vikur	5 vikur	5 vikur

Samkvæmt þessu má gera ráð fyrir að val samningsaðila taki alls **23 vikur** eða um tæplega hálf ár. Hér hefur verið reiknað með að þátttakendur eftir forval verði allt að fimm. Mögulegt er að ferlið styttest eitthvað við frekari úrvinnslu, t.d. ef þátttakendur verða færri og hugmyndir, sem settar verða fram, verða með svipaðu fyrirkomulagi heilsuræktarstöðvarinnar.

Heildartími verkefnisins getur þá orðið sem hér segir:

Undirbúningur og forvalsgögn:	0,5 mán.
Val samningsaðila	5,5 mán.
Hönnun, deiliskipulag o.þ.h.	6,0 mán.
Framkvæmdir	18,0 mán.
Samtals	30,0 mán.

Frá því að ákveðið er að efna til forvals og þar til heilsuræktarmiðstöðin tekur til starfa líða um 30 mánuðir eða tvö og hálf ár. Ýmis atriði geta haft áhrif á lengd þessa tíma, s.s. deiliskipulagsferli, gerð byggingar o.fl.

Þorbergur Karlsson