

Fællesværkstedet - Erhvervslejemål

19/3185

Beslutningstema

Beslutning om at udbyde Frederikso 16E Fællesværkstedet som erhvervslejemål, etablering af toiletter og fremskydning af midler fra 2020 til 2019.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Erhvervsudvalgets beslutning med endelig godkendelse i Byrådet:

- a. At Frederikso 16E - Fællesværkstedet – udbydes som erhvervslejemål, hvor følgende forhold reguleres:
- b. At lejeaftalen omfatter Fællesværkstedet samt udeareal i henhold til bilag 1
- c. At der i lejeaftalen reserveres op til 90 dage til en række kommercielle og ikke-kommercielle kulturelle og sportslige aktiviteter, der har betydning for Svendborg.
- d. Der udarbejdes en bookingmodel, hvor de op til 90 dage til betydende arrangementer disponeres af Svendborg Kommune forud for andre bookinger. Kommunen kan uddelegere kompetencen til at foretage bookinger på kommunens vegne.
- e. At allerede booked arrangementer afvikles på de betingelser, der var gældende på booking tidspunktet,
- f. At lejemålet er tidsbegrænset til 10 år med mulighed for forlængelse
- g. At lejer har forpligtelsen til indvendig og udvendig vedligeholdelse, og under hensyntagen til bygningens bevaringsværdi
- h. At lejemålet udbydes til en mindstepris på 90.000 kr. årligt
- i. At lejer selv foretager og finansierer ændringer/forbedringer under hensyntagen til bygningens bevaringsværdi. Der skal samtidig ske reetablering ved ophør af lejeforholdet
- j. At der indbygges sanktionsmuligheder i tilfælde af lejers misligholdelse af forpligtelserne, herunder særligt i forhold til de for Svendborg betydende arrangementer
- k. At tildelingen af lejeforholdet sker til højstbydende efter en udbudsproces
- l. At administrationen på baggrund af ovenstående beslutninger udarbejder et udbudsgrundlag og en kontrakt til godkendelse i Teknik- og Erhvervsudvalget og Økonomiudvalget
- m. At der etableres permanente toiletter i et hjørne af Fællesværkstedet, som anvendes til offentlige toiletter og som toiletter for Fællesværkstedet
- n. At toiletterne finansieres indenfor puljen til vedligehold af bygninger på Frederikso og at der sker en fremrykning af budgetterne fra puljen til vedligehold af bygninger på Frederikso, fra 2020 og 2019 på 500.000 kr., for at kunne realisere etablering af toiletterne i Fællesværkstedet.
- o. At det fremrykkede budget på 500.000 kr. frigives.

Sagsfremstilling

Lejere af Fællesværkstedet har efterspurgt bedre faciliteter (toiletter, vand, strøm, køkken, lys, lyd) for at kunne anvende lokalerne til flere aktiviteter. Faciliteterne er svære at finansiere, og kommunal udlejning i endnu større stil er svært foreneligt med såvel kommunalfuldmagten som konkurrenceloven. I stedet kan Fællesværkstedet udbydes som et erhvervslejemål, og en privat aktør vil kunne etablere faciliteterne og udleje til diverse arrangører og arrangementer.

Fællesværkstedet benyttes, i perioden 2016 – 2019 med midlertidige prøvehandlinger, til event- og koncerthaler til både kommercielle og ikke-kommercielle arrangementer, og med både private og offentlige arrangører. Fællesværkstedet har været stillet til rådighed uden betaling for eksempelvis udstillinger og koncerter med fri adgang, hvorimod der har været betalt leje ved brug til private og kommercielle arrangementer.

Fællesværkstedet har på nuværende tidspunkt en årlig belægningsgrad på 48 %, som svarer til 175 dage. Dette består af 24 betalende dage med kommercielle arrangementer, op til 90 dage til ikke kommercielle arrangementer. Hertil kommer dage til opstilling og nedtagning af inventar til arrangementer, som stilles gratis til rådighed.

Det foreslås, at en aftale skal indeholde bestemmelser om, at Fællesværkstedet fortsat skal anvendes til en række betydende arrangementer, der bidrager til kultur- og fritidslivet på Frederiksø og Svendborg generelt. Der vil i den forbindelse skulle udarbejdes en aftale om, hvordan bookingen til dette vil skulle foregå. Administrationen foreslår, at der fastsættes en deadline for tilmelding, og at prioriteringen sker under Kultur- og Fritidsudvalgets administration.

En række arrangementer er booket i 2019 og 2020, hvoraf flere er tilbagevendende arrangementer. Disse aftaler forudsættes overholdt. Det skal sikres, at en lejer tager hensyn til eksisterende arrangementer både kommercielle og ikke-kommercielle, så disse kan afvikles som aftalt på bookingtidspunktet.

Da perioden for udlejning forventes af være over en længere periode med en betydelig økonomisk værdi for lejer, vil det være nødvendigt, at den kommende lejer findes via en udbudsproces.

Udarbejdelse af udbudsmateriale og udbudsproces vurderes at vil tage 4 måneder. Teknik- og Erhvervsudvalget samt Økonomiudvalget godkender kontraktgrundlaget og udbudsmaterialet, og orienteres om udfaldet af udbudsrunden.

Der er i dag på Udrustningskajen med dispensation opført midlertidige offentlige toiletter uden for Fællesværkstedet. Dispensationen for toiletterne udløber sammen med de midlertidige aktiviteter, således ved udgangen af 2019.

Kommune kan etablere toiletter med adgang fra kajen i et hjørne af Fællesværkstedet, som kan anvendes til offentlige toiletter og som toiletter for Fællesværkstedet.

Det vurderes, at disse offentlige toiletter bør etableres, og at lejeforholdet betinges af den offentlige adgang til toiletterne. Løsningen vurderes i øvrigt at være tilstrækkeligt.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Der er i dag en årlig lejeindtægt ekskl. moms og forbrug på 89.750 kr.

En mindstepris på 90.000 kr. eksklusiv moms og forbrug anslås at være afbalanceret. Såfremt der skal ske bygningsmæssige ændringer og forbedringer, som skal afholdes af Svendborg Kommune, må lejen reguleres op efter dette, og der skal i så fald tages stilling til, hvordan dette finansieres.

Etableringen af toiletforholdende anslås at koste ca. en mio. kr, hvorfor der søges en fremrykning af fra puljen til vedligehold af bygninger på Frederikse, fra 2020 og 2019 på 500.000 kr.

I budgettet for 2020 er der afsat en rådighedsramme på 1.799.704 kr.

Jf. indstillingen og sagsfremstillingen ønskes dette rådighedsbeløb reduceret med 500.000 kr. så rådighedsbeløbet i 2020 lyder på 1.249.704 kr.

Rådighedsbeløbet i 2019 er på 999.704 kr. og vil med fremrykningen af de 500.000 kr. herefter lyde på 1.499.704 kr.

Da der er automatisk låneadgang til anlægsudgifter på havneområdet, skal der tilsvarende flyttes låneoptagelse fra 2020 til 2019 på 500.000 kr.

Midler i 2019 er prioriterede til udbedring af brandtekniske installationer, kloak, etablering af toilet og diverse mindre bygningsmæssige ændringer.

Lovgrundlag

Kasse- og regnskabsregulativet

Beslutning i Teknik- og Erhvervsudvalget den 08-04-2019

Indstilles med den bemærkning, at det i udbudsmaterialet skal fremgå, at budgiver skal leve op til kommunens sociale klausuler.

Afbud fra Jens Erik Laulund Skotte (Ø). Som suppleant deltog Jesper Kiel (Ø).

Afbud:

Jens Erik Laulund Skotte

Beslutning i Økonomiudvalget den 23-04-2019

Indstilles.

Afbud:

Dorthe Ullemose

Beslutning i Byrådet den 30-04-2019

Godkendt.

Afbud fra Pia Dam (A), Henrik Nielsen (C) og Morten S. Petersen. Som suppleanter deltog Mikael Hansen (A), Preben Juhl Rasmussen (C) og Johan Emil Rasmussen (O).

Afbud:

Pia Dam
Henrik Nielsen
Morten S. Petersen

BILAG:

Fællesværkstedet - kort over udeareal hørende til lejemål