



GLADSAXE

Udbud af driftsopgave

Ny anvendelse af den gamle skøjtehal

Gladsaxe Kommune

Fra 2024

Gladsaxe Kommune søger organisationer, foreninger, virksomheder eller enkeltpersoner, som har en rigtig god og kreativ idé til, hvordan der kan skabes nyt liv i den gamle skøjtehal på Isbanevej 3. Gladsaxe Kommune søger bud på drift af hallen, der er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser (fritidsformål, idrætspark). Forslag kan derfor bevæge sig indenfor eksempelvis kunst, musik, cafédrift, bevægelse, sport samt organisering og samarbejde mellem alle aktører i huset.

Vi forventer, at den eller de aktører, som vinder udbuddet, kan tegne en forpagtningsaftale med Gladsaxe Kommune for hele eller dele af hallen/bygningen, pr. 1. april 2024. Forpagtningsafgiften vil blive fastsat i forhold til lokalernes stand, størrelsen af det lokale eller areal, som er nødvendigt for idéen samt den kategori af virksomhed, som idéen falder ind under.

Vi forventer, at den eller de forpagtere, som vælges i dette udbud, etablerer sig i et stærkt, formaliseret og effektivt samarbejde med en tydelig definition af ansvarsroller og -fordeling, som kan løfte den daglige ledelse, værtskabet i huset, branding og den løbende udvikling af stedets portefølje af aktiviteter. I den kontekst arbejdes der i udbuddet med primære og sekundære aktører – begreber, der bliver forklaret senere i dette dokument.

Der er ikke udarbejdet udkast til kontrakt som en del af udbudsmaterialet. Udkast til kontrakt-dokumenter vil først blive udformet, når første fase af udbuddet er gennemført.

Baggrund/præambel

I hjertet af Gladsaxe Kommunes største idrætsanlæg finder du den gamle skøjtehal. Et stenkast derfra opføres i 2023 en ny og moderne skøjtehal til Gladsaxes is-atleter, og den gamle skøjtehal tages derfor ud af drift ifm. opførelsen af den nye.

Gladsaxe Kommune ønsker at give plads til, at flere og gerne meget forskellige aktører er med til at eksperimentere med at skabe et mangfoldigt tilbud med nye aktiviteter og nye fællesskaber for borgere og kunder - og meget gerne på måder, som endnu ikke er set andre steder.

Gladsaxe Kommune ønsker, at stedet opbygger sin egen identitet og ved egen kraft driver den løbende udvikling og justering af stedet, dets stemning og dets aktivitetstilbud.

Som et naturligt grundlag for en bæredygtig forretningsplan kan aktiviteter i hallen drives ved opkrævning af deltagerbetaling, men Gladsaxe Kommune ønsker samtidig, at stedet kan tilbyde en eller flere aktiviteter eller mødesteder, som kan benyttes spontant og uden deltagerbetaling. Der vil samtidig være fokus på, hvordan stedet og dets tilbud orienterer sig mod resten af Gladsaxe Idrætscenter, forholdet mellem inde- og udemiljøer og lokalmiljøet generelt på en måde, hvor faciliteten kan bidrage til byrummet og sammenhæng på Idrætscentret.

Skøjtebanens historie går tilbage til 1960, og siden 1962 har banen været overdækket. Hallen er løbende blevet renoveret sådan, at taget og flere tekniske installationer for bl.a. lys og ventilation er opdaterede. Hallens indretning og interiør er dog ikke væsentligt moderniseret igennem tiden, og Gladsaxes "Gamle Skøjtehal" fremstår derfor rå, rustik, uopvarmet og autentisk.

Periodeafgrænsning

Gladsaxe Kommune har endnu ikke taget stilling til den gamle skøjtehals endelige skæbne. Af den årsag er den foreløbige tidshorisont for eksperimentet minimum fem år fra aftalens indgåelse. Det er muligt at tegne en tidsbegrænset aftale med en længere varighed end 5 år, hvis dette er begrundet i forretningsplanen for aktiviteten.

Aftalen vil i perioden være uopsigelig fra kommunens side. Et opsigelsesvarsel fra aktøren kunne fx være 3 måneder.

Formalia for budgivning

Udbuddet gennemføres i to faser. Målet i første fase er at nå frem til så mange og så forskellige aktører og aktiviteter som muligt, og det er muligt at lægge et bud, selvom man "kun" har et bud for et mindre areal eller en mindre del af hallens samlede liv og værtskab.

Alle som har indsendt et konditionsmæssigt (dvs. et fyldestgørende) bud tages med i den videre betragtning og anden fase, hvor der faciliteres en proces med det formål at skabe flere konkurrerende "hold". Der sættes i denne fase maksimalt tre hold, der får muligheden for at kvalificere og videreudvikle deres projektforslag og eventuelle samarbejde med andre aktører, så deres endelige og samlede projektforslag i højest mulig grad relaterer sig til ambitionerne for hallen.

Læs mere om proces- og tidsplan for udbuddet på gladsaxe.dk/gammelskojtehal.

Vi anser det for at være helt afgørende for stedets bæredygtighed, at aktørerne selv varetager den daglige ledelse, organisering, koordinering, drift, markedsføring, branding, kultur og løbende udvikling. De bydende, som kan varetage dette ansvar, betragtes som primære aktører, mens aktører, hvis primære fokus og koncept omhandler aktivitetsinput, der kan fungere i og bidrage til en større sammenhæng, betragtes som sekundære aktører. De tre hold, der i anden fase dannes, vil derfor blive dannet med udgangspunkt i bud fra aktører, som betragtes som primære aktører.

Hvert hold får tilsammen et honorar 50.000 kr. samt ca. 2½ måned (startende primo november 2023) til at revidere, kvalificere og afstemme et samlet bud. Holdet skal i samme periode også afklare hvilket konkret organisatorisk setup, de ønsker at etablere for at kunne understøtte den løbende drift, udvikling, koordinering og ledelse af deres samlede bud i den tidsbegrænsede aftaleperiode på minimum fem år.

Vi modtager meget gerne bud i flere "formater":

- Bud, som både omfatter aktivitet, opbygning og udvikling af stedets identitet, samarbejde, ledelse og koordinering (betragtes som primære aktører).

- Bud, som omhandler aktivitet, der kan gennemføres i store eller små dele af hallens arealer, men ikke i udgangspunktet indebærer hverken ledelse, koordinering mv. (betragtes som sekundære aktører).

Hvad skal budet indeholde:

Dit/jeres bud skal indeholde forslag til:

- En tydelig beskrivelse af projektforslagets overordnede koncept (målgruppe, indretning, markedsføring, aktivitet, åbningstider samt eventuelle overvejelser om skiftende aktivitet i forhold til sommer/vinter)
- En angivelse af hvilke arealer/zoner, du/I ønsker, at budet vedrører. Der skal være tydelige nummer-henvisninger, svarende til de benævnelser, som fremgår af tegningerne i udbudsmaterialet.
- Overordnet forretningsplan, herunder budgetter for forventet omsætning/indtægtsgrundlag, finansiering, forventede omkostninger og afskrivning på nødvendige investeringer m.m.
- Dit/jeres bud på størrelsen af den månedlige forpagtningsafgift (min. XX kr/m²/år). Herudover betales forbrug af el-, vand- og varme (hvor dette er relevant).
- Hvilke fysiske ændringer af de nuværende arealer/rum, du anser for at være en forudsætning for at kunne drive din aktivitet og dit værtskab.
- Kort redegørelse for hvilken ejerkreds, der står bag aktiviteten, herunder deres økonomiske forhold.
- En rå tidsplan for eventuelle faser i aktivitetstilbuddets udtryk og indhold. Hvad kan vi (og gæster/kunder) forvente at blive mødt af? Og hvornår?
Dit/jeres bud på hvordan et samarbejde med stedets andre aktører i praksis kan gennemføres? Herunder om du/I vurderer at være primære aktører, som kan løfte det meste af den organisatoriske opgave i forhold til koordinering og samarbejde mellem alle aktører, udvikling og opbygning af stedets identitet og værtskab, eller du/I vurderer at bidrage til den organisatoriske opgave i et mindre omfang? Beskriv meget gerne hvilke kompetencer du/I kan bidrage med her?

Dit/jeres bud skal også rumme forslag til eller overvejelser vedrørende følgende punkter, men her i modsætning til ovenstående punkter er det her tilladt at prioritere og sætte særligt vægt på en eller flere af punkterne, hvis det giver mening for et specifikt koncept:

- Et bud på hvordan du/I bidrager til stedets sammenhængskraft/socialt zoner/mødesteder/værtskab? Beskriv din/jeres vision for: Hvordan ser skøjtehallens identitet ud? Hvem kommer i skøjtehallen? Hvem kommer til din/jeres aktivitet? Hvem kommer til de andre aktiviteter? Hvem kommer for at mødes med nogen?
- Dit/jeres bud på hvordan hallen kan blive et levende sted, hvor mange målgrupper kan have deres gang, herunder særligt børn og unge og borgere, der ikke typisk er aktive.
- Dit bud på hvordan du/I bidrager til lokalområdet, både de nære, fysiske arealer/byrum og til mennesker, som bor omkring skøjtehallen og Gladsaxe Idrætscenter?

Bedømmelsesprocessen og vurderingsparametre

I bedømmelsesprocessen vil rådgivere og beslutningstagere tage stilling til om det foreliggende bud er konditions-mæssigt, dvs. om budet rummer fyldestgørende svar på ovenstående spørgsmål, og om det vurderes, at budet er realistisk, økonomisk og organisatorisk og rummer en forståelig vision for stedet og aktiviteten.

Herudover vil en prioritering mellem flere, konditionsmæssige bud være baseret på en vurdering af, i hvilket omfang projektet vurderes at bidrage til den overordnede målsætning om at skabe et mangfoldigt tilbud, som retter sig mod flere målgrupper, og som åbner sig op mod sine omgivelser, herunder det nære samfund. Det har en høj prioritet, at der er en tydelig plan for, hvordan der arbejdes med sociale zoner mellem aktiviteterne, mødesteder og værtskabet for det samlede hus.

Konkret vil der blive vurderet på følgende parametre, der læner sig op ad de tidligere beskrevne kriterier for indholdet i en projektbeskrivelse:

Skal-parametre

- Der skal foreligge en bæredygtig forretningsplan med vision, koncept, målgruppe, tidsplan og budget for investeringer og drift.
- Der skal foreligge en konkret og detaljeret redegørelse for ejerforhold med henvisning til CPR og CVR for de juridiske personer, som indgår i ejerforholdet.
- Der skal beskrives en samarbejdsmodel, som sikrer et værtskab, der understøtter mangfoldighed i aktiviteter og løbende udvikling af stedets kultur og indhold.
- Der skal foreligge en plan for i hvilket grad, man kan og vil bidrage i en organisationsstruktur, der sikrer ledelse, værtskab og koordinering af husets samlede hele.

Kan-parametre

- Hvordan kobler projektforslaget sig til det øvrige Idrætscenter og det nære lokalområde?
- Hvordan bidrage projektforslaget til området som et byrum med fælles oplevelser og sociale zoner?
- På hvilken måde opnår projektforslaget at skabe et sted, hvor målgrupper kan have deres gang, herunder særligt børn og unge og borgere, der ikke typisk er aktive?
- Hvordan skaber projektforslaget kobling mellem forskellige former for aktivitet, fx et mix af kommercielle og ikke-kommercielle aktiviteter?

Ansøgningsfrist

Dit bud til første fase skal hurtigst muligt og senest den 21. juni sendes via e-mail til gammelskoejtehal@gladsaxe.dk. Husk, at skrive hvilken organisation, du kommer fra, samt fulde navn, e-mail og telefonnummer.

Åbent hus

Da zonerne i skøjtehallen overtages som de står, og da ambitionen er, at dit og andres bud på aktiviteter senere i processen skal kunne udledes side om side, opfordrer vi til, at du/I møder op til åbent hus i skøjtehallen 25. april 2023 fra 15.00 til 18.00.

Ved arrangementet vil der være lejlighed til at besigtige forholdene, stille afklarende spørgsmål til stedets muligheder og begrænsninger og eventuelt møde mulige samarbejdspartnere.

Hold dig løbende opdateret på gladsaxe.dk/gammelskoejtehal.

Fakta om "Den Gamle Skøjtehal"

Skøjtehallen er beliggende indenfor lokalplan 117, og alle aktiviteter ude og inde skal leve op til lokalplanens bestemmelser. Læs hele lokalplanen: https://dokument.plan-data.dk/20_1037362_APPROVED_1178540782684.pdf

Inde

”Den Gamle Skøjtehal” består af et ca. 4.000 m² stort rum, hvoraf 1.800 m² er den gamle isbane. De øvrige m² består af tribunepladser opført i beton på jord, fire mindre reposer i hvert hjørne af hallen samt gangarealer. Hallen er uopvarmet, men ventileret. Der er fast loftsbelysning over den gamle isbane.

Påbygget hallen findes et forhus i to etager. Kun stueetagen, ca. 300 m², indgår i udbuddet, idet 1. sal fortsat skal bruges til foreningsformål: Foreningsfitness, Billard og kontor. I hallen er i tilknytning til forhusets 1. sal, et semi-opvarmet glas-rum, som indgår i udbuddet. Rummet har udsyn over halgulvet.

I forhusets stueetage står de gamle depotrum, klublokaler og en mindre café/kiosk klar til ny anvendelse. Rummenes stand er, som de forefindes. Inventaret i klublokaler og café/kiosk flyttes, inden lokalerne overtages.

Påbygget hallen findes et baghus i to etager: På 1. sal findes to rum. Det ene er indrettet som personalerum m. tekøkken, det andet som et bevægelses-/træningslokale. I stueetagen er der to tilgængelige teknikrum til brug for eventuel opbevaring o.lign. De øvrige kvadratmeter i stueplan vil fortsat blive brugt som værksted af Idrætsanlæggene i Gladsaxe.

Der er flere gamle omklædningsrum og depoter under tribunerne i begge sider af hallen.

Der forefindes publikumstoiletter for herre og dame, samt handicaptolet i og ved forhuset.

Ude

De nære udearealer på hallens langsider består blandt andet af stærkt skrånende, græsklædt terræn, som dækker dele af den nederste etage af skøjtehallen. Ved indgangspartierne til fx omklædningsrummene og forhuset findes arealer med fladt terræn/opholdsareal. Derudover ligger Skaterbaljen langs hallens østlige side, hvor der på nuværende tidspunkt er placeret en pumptrack og enkelte skate-elementer. Det er tilladt at byde ind på dette areal også, men det skal i så fald holdes for øje, at arealet er en del af et større regnvandsopsamlingsystem og der under store regnskyld står under vand.

De udvendige arealer omkring hallen kan alle friholdes for trafik, såfremt der kommer bud om at etablere relevante aktiviteter i en eller flere af de markerede ude-zoner.

Netop vejstykket foran skøjtehallen kan eventuelt inddrages som aktivitetsområde ved, at den interne trafik ledes ind igennem det tilstødende parkeringsområde i stedet for. Omlægning af trafikken i området gennemføres kun, såfremt der fremkommer ønske til at benytte det nævnte vej-stykke til nye aktiviteter.

I området omkring ”Den Gamle Skøjtehal” findes et større parkeringsareal (ca. 340 pladser), som primært betjener de to Idrætshaller, svømmehallen og den nye og gamle skøjtehal.

Ejendommens lokaler/zoner og udendørs arealer fremgår af plantegninger, oversigtskort og et billedgalleri, som findes på gladsaxe.dk/gammelskojtehal. Billederne i billedgalleriet har et nummer, som refererer til plantegninger eller oversigtskort, så det er muligt at forstå sammenhængen.

Økonomi

Forpagtningsafgiften fastsættes for alle arealer, hvor der skal gennemføres kommercielle aktiviteter, dvs. aktiviteter med deltagerbetaling og lignende.

Der er ikke kommunalt tilskud til bygningsdrift eller til støtte for aktivitet.

Forventet prisniveau for forpagtning

Årlig markedsleje pr m², angivet efter areal-typer:

Isbanen (uopvarmet areal, plant betongulv)	200-250 kr./m ² /år
Opvarmede arealer (forhus, baghus, omklædning)	400-450 kr./m ² /år
Uopvarmede arealer (Tribuner og trapper)	125-175 kr./m ² /år
Udenomsarealer langs og ved hallen	50-100 kr./m ² /år
Kiosk og eventuelt serveringsområde	fastsættes senere*

*Vurdering af markedsleje afhænger af bl.a. af, hvilke aktiviteter der er i skøjtehallen og kan derfor først fastsættes i efteråret/vinteren 2023.

Vilkår for eventuelle bygningsændringer

Kommunens får fastsat en forpagtningsafgift på baggrund af bygningens stand, som den forefindes. Forpagteren forventes at finansiere eventuelle bygningsændringer, som er nødvendige for etablering af forpagters aktivitet. Eventuelle tekniske undersøgelser, herunder tegninger, beregninger for ændrede konstruktioner afholdes i udgangspunktet af forpagteren.

Ønsker forpagter selv at foretage en investering i bygningsændring, fast inventar eller lignende skal myndighedsansøgning og gennemførelse ske i en tæt dialog med Gladsaxe Kommunes tekniske rådgivere.

Gladsaxe Kommune har afsat 3 mio. Kr., som et beløb tiltænkt omstilling af bygningen fra is-arena til hallens nye anvendelse. Beløbet anvendes i første omgang til de absolut nødvendige ændringer i bygningen eller installationerne i forbindelse med, at is-banen skal sløjfes. Beløbet disponeres løbende af Gladsaxe Kommune i udbuds-, udvælgelses- og aktivitetsperioden.

Forbrugsafgifter

Forpagteren må påregne at betale for el-, vand- og eventuelt varme (i visse dele af bygningen) efter forbrug. Herudover skal forpagter bidrage praktisk og økonomiske til rengøring og oprydning samt affaldshåndtering i samarbejde med husets øvrige aktører.

Forpagter/forpagterne indgår selv aftale med kommunens renovatør (jfr. Affaldsregulativet for Erhverv) om etablering og drift af relevant løsning for bortskaffelse af affald.

Gladsaxe Kommune afholder udgifter og har ansvar for følgende bygningsudgifter i perioden:

1. Vedligeholdelse af klimaskærmen (tag, ydervægge, vinduer og døre), tekniske installationer i vægge, lofter og gulve.
2. Teknisk service af ventilation, varme, vand, kloak, alarm og lign.
3. Rep af døre, låse, ruder, gulve dvs. fast bygningsdele
4. Bygningsforsikring.