



**Arkivsak:** 200600430

**Arkivkode:** 0

**Saksbeh:** Håkon Kleven

**Saksgang**

Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite  
Bydelsutvalget

**Møtedato**

12.06.2006  
19.06.2006

---

## **MANGLERUD BAD - OVERFØRING AV DRIFTSANSVAR**

### **Bakgrunn:**

Bydelen har fått henvendelse fra Neptun Drift om å overta driften av Manglerud bad. Bydelen har foretatt en vurdering av de planer og tilbud som er oversendt fra Neptun Drift med tanke på et bedret tilbud til brukere og bydelens befolkning.

### Bystyresak om Oslobadene

Bystyret behandlet i 2002 den såkalte badesaken (bystyresak 182/2002, 15.05.2002), som omhandlet fremtidig drift og organisering av Oslobadene.

Bakgrunnen for saken var å få vurdert nye former for organisering av badedriften med best mulig driftsresultat som hovedmål, samt å legge fram en plan for rehabilitering av badene.

Byrådet la til grunn tre hovedgrupperinger for arbeidet med tilbudsutvikling og rehabilitering av Oslobadene:

- De rene publikumsbad (Tøyenbadet, Nordtvet, Holmlia, Bøler og Frognerbadet). Disse badene ble foreslått å utgjøre stammen i Oslos publikumsbad og ble prioritert i rehabiliteringsplanen.
- Bad som drives som utleiebad (Lambertseter, Linderud, samt bydelsbadene **Manglerud**, Romsås og Furuset).
- Bad som burde vurderes solgt eller bortleid permanent (Bislet, Sagene, Vestkantbadet)

Byrådet vurderte at en kombinasjon av private og offentlige tilbud var å anse som ønskelig og nødvendig i en videreutvikling av tilbudene i Oslo, og skisserte ulike driftsformer for badene: kommunalt foretak, bydelsdrift, frivillige organisasjoner, privat drift, samarbeidsløsninger.

### Manglerud bad

Badet driftes i dag av bydelen og drives primært som et *utleiebad*. Badet er åpent for publikum en ettermiddag i uken (fredager). De øvrige ettermiddagene og noe på dagtid drives utleievirksomhet. Badet holder stengt fra medio mai til skolen starter på høsten. Tidspunktet for sommerstenging beror på erfaring om at besøkstallene synker betydelig etter medio mai. De største leietakerne er skoler, SFO og Neptuns barn (baby- og barnesvømming). Neptun står i dag for i underkant av 2/3 av badets leieinntekter.

Badet har i dag en ansatt i hel stilling som utfører alle driftsoppgaver ved badet. Driftstilskuddet til badet utgjør i 2006 kr 371 000. Utleiekostnadene er satt til kr 900 pr time. Budsjett for 2006 er satt opp med følgende poster:

<b>Budsjett</b>	<b>2006</b>
Lønn og sosiale utgifter	468 000
Annet forbruksmater., forbruksvarer	180 000
Elektriske anlegg	300 000
Strøm og el.kraft - nettleie	140 000
Kommunale eiendomsgebyr	120 000
<u>Sum driftsutgifter</u>	<u>1 208 000</u>
<u>Sum inntekt</u>	<u>837 000</u>
<u>Netto utgift</u>	<u>371 000</u>

I forbindelse med eiendomsreformen som ble gjennomført 01.01.2004 ble det ved en feiltagelse ingen avklaring på hvilken etat/foretak som skulle ha ansvar for bygningen til Manglerud bad. Bydel Manglerud hadde ansvaret frem til bydelsreformen. Det har i ettertid av bydels- og eiendomsreformen ikke vært mulig å få noen av eiendomsforetakene til å påta seg ansvaret for bygningen og de tekniske installasjonene knyttet til badet. Bydelen har derfor fortsatt påtatt seg ansvaret for de drifts- og vedlikeholdsutgifter som har påløpt. Det er et stort etterslep på utbedrings- og vedlikeholdsoppgavene og Manglerud bydel beregnet i 2002 et rehabiliteringsbehovet til om lag 3,3 mill kroner.

#### Tilbud fra Neptun Drift

Tilbudet fra Neptun Drift baserer seg på en overtagelse av driftstilbudet i sin helhet. Ut fra deres vurdering av dagens drift har de satt opp følgende områder som de mener vil bidra til bedre drift og et mer attraktivt bad:

1. opprettholde driften av Manglerud bad
2. fjerning av underskuddet
3. bedre og effektiv utnyttelse for lokalmiljø
  - a. skoler
  - b. eldre
  - c. barn
  - d. beboerne i bydelen generelt
4. hindre forfall av bade
5. modernisere badet for fremtidsrettet bruk

Neptun Drift planlegger å sette opp en driftsenhet, bestående av tre personer som skal være ansvarlige for daglig drift av anlegget. Disse skal ha følgende ansvarsområder:

- Salg av bassengets timer, prissetting, opplæring vakter og instruktører
- Drift av anlegget utenfor brukstiden (konvensjonelle brukstiden)
- Renhold og vedlikehold av bassenget

Forventet resultat:

- Manglerud Bad får bedre utnyttelse av kapasiteten i bassenget
- Bydel Østensjø kan over tid bedre tilbudet for nærmiljøet og bassenget.

- Mulighet for integreringsmulighet for det lokale idrettsmiljø.
- Tilrettelagte svømmetilbud for nye mosjons- og svømmegrupperinger for eksempel: Pensjonist grupper, reumatikere, personer med astma og allergi og eventuelt medisinske grupperinger for gjenopptrening osv.
- Økt åpningstilbud.
- Økt svømmesamarbeid mellom bydelen, nærmiljøet og andre.

I det videre arbeidet med badet skal det arbeidet med en konkret driftplan med sikte på å senke ned prisene på:

1. svømmetimer
2. utleieprisene
3. økning av antall svømmetimer

Manglerud Bad med ”Neptun Drift” tilbyr da å ta ansvar for

- tilbud (om svømmetid) til skolebarn, nærmiljøet (utvidet folkebad), kurs og kompetanse tilknytting.
- Fokusering på sikkerhet innen badevaktordning og kursing (1. hjelp).
- Tilbud om økt aktivitet og kursvirksomhet (tiltrekke faglige svømmemiljøer).
- Vannbaserte prosjekter mv.
- Generelt vedlikehold av service område samt regelmessig hovedrenhold.
- Ordning med teknisk drift av basseng.

#### Bydel Østensjø's ansvar

I forslag til driftsavtale fra Neptun forutsettes det at bydelen tar ansvar for det bygningstekniske vedlikeholdet og utfører nødvendige reparasjoner. Bydelen har ikke økonomi til å påta seg noe større ansvar enn det som følger av andre ordinære leieavtaler som bydelen har. Dette innebærer at bydelen har ansvar for indre løpende vedlikehold i de lokaler man leier. Eiendomsforetakene har mulighet til å ta opp lån i Bykassa for å finansiere større ombygginger. Investeringsutgiftene kan da belastes over flere år. Denne muligheten har ikke bydelen.

Det er derfor av stor betydning at bydelen får avklart eierforholdet til bygget, slik at det blir større forutsigbarhet for den videre driften hvis det skulle oppstå behov for større utbedringer og vedlikehold.

#### **Vurdering av egen drift av Manglerud bad og tilbudet fra Neptun Drift**

Manglerud bad baserer i dag sin drift og inntekter nesten utelukkende på faste utleieavtaler. Publikumsinntekten for en kveld pr uke utgjør 10% av den samlede inntekt ved badet. Bydelens kompetanse til drift av badet er begrenset til ett årsverk. Vedkommende har ansvaret for alle oppgaver ved badet. Det har i liten grad vært mulig å jobbe med å utvide aktiviteten og knytte til seg nye brukere ved badet. For evt. å få til dette vil det være nødvendig å bruke mer ressurser enn det ene årsverket som brukes i dag for å ha tid og kompetanse til å gjøre dette arbeidet. Det er bydelsdirektøren oppfatning at dette ikke kan gjennomføres uten at det gir en nettoøkning i utgiftene for drift av badet.

Neptun legger opp til en mer fleksibel organisering av driften ved badet. De tekniske oppgavene utfører av egne deltidsansatte, mens organisering av badetilbudet legges til en daglig leder. Vedkommende som vil ha ansvaret for den daglige driften har lang erfaring fra drift av svømmeopplæring og har ut fra hva som er fremlagt av dokumentasjon bred kontaktflate inn mot svømmemiljøet i Oslo. Neptun er i dag, ut fra våre vurderinger, godt skikket til å ivareta og utvikle driften av badet.

Neptun Drift har også signalisert at det kan bli vanskelig og fortsette dagens leieforhold i det omfang de har i dag, da de er kritiske til den måten driften utføres i dag. Dette gjelder spesielt løpende mindre vedlikehold og renhold. En reduksjon fra Neptuns side kan få store konsekvenser for inntektsgrunnlaget til badet.

### **Konklusjon**

Ut fra det som Neptun Drift har fremlagt av planer for drift og utvidelse av aktivitet, mener bydelsdirektør at det er gode muligheter for et utvidet og bedret tilbud til bydelens befolkning. Gjennom de samtaler som bydelen har hatt med de aktuelle personene, vises et stort engasjement for badet og de planene som skal gjennomføres. En utleie til Neptun Drift vil også gi større forutsigbarhet for bydelen i forhold til driftstilskudd som er knyttet til badet. Bydelen vil forplikte Neptun Drift til å opprettholde dagens tilbud til skoler, SFO og publikum som et minimum og at det legges en forpliktende plan for utvidelse av aktiviteter som skissert i deres driftsplaner.

I driftsplanen til Neptun Drift er det forutsatt at vedkommende som er ansatt ved badet i dag ikke viderefører sitt arbeid i badet, men tilbys annen stilling i bydelen.

Når det gjelder avklaring av bygningen og de tekniske installasjoner ved Manglerud bad, vil bydelen jobbe videre med å avklare eierforholdet med de foretak som har ansvar for lignende anlegg i Oslo. Byrådsavdeling for velferd og sosiale tjenester (VST) vil bli tatt med i den videre prosessen for å sikre en endelig avklaring. Bydelen er innstilt på å videreføre det ansvaret som bydelen har i dag til dette forholdet er avklart.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Overføring av driftsansvaret for Manglerud bad til Neptun Drift godkjennes.
2. Bydelen tar kontakt med byrådsavdelingen (VST) for å få en endelig avklaring på det bygningsmessige eierforholdet til Manglerud bad.

Tove Stien/s  
bydelsdirektør

Mary Ann Gursli/s  
avd. sjef voksne og familier