Adroddiad i'r:	**Cyngor**
Dyddiad y Cyfarfod:	**7 Hydref 2014**
Aelod Arweiniol / Swyddog:	**Y Cynghorydd Huw Jones / Aelod Arweiniol Hamdden, Twristiaeth Ieuenctid a Datblygu Gwledig**
Awdur yr Adroddiad:	**Jamie Groves - Pennaeth Cyfathrebu, Marchnata a Hamdden**
Teitl:	**Cynnig Datblygu Canolfan Nova Prestatyn**

---

1. Am beth mae’r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad yn ystyried y cynigion ar gyfer cynnig £4.217 miliwn i ailddatblygu Canolfan Nova Prestatyn.

2. Beth yw’r rheswm dros lunio’r adroddiad hwn?

2.1 Gofynnir i’r Cyngor benderfynu a ddylid cymeradwyo argymhelliad y Grŵp Buddsoddi Strategol i fwrw ymlaen i ailddatblygu Canolfan Nova.

3. Beth yw’r Argymhellion?

3.1 Bod y Cyngor yn cymeradwyo'r cynnig £4.217 miliwn i adnewyddu Canolfan Nova Prestatyn.

4. Manylion am yr adroddiad.

4.1 Ym mis Ionawr 2014, ystyriodd y Cabinet ganfyddiadau adolygiad diwydrwydd dyladwy i Hamdden Clwyd Cyf a daeth i'r casgliad ei fod yn ormod o risg i'r Cyngor gymryd y cwmni drosodd. Penderfynodd y Cabinet i roi'r gorau i gyllido Hamdden Clwyd Cyf o 1 Ebrill 2014 ymlaen oherwydd pryderon ynghylch ansawdd a lefel y ddarpariaeth gwasanaeth. Yn dilyn hyn rhoddodd Hamdden Clwyd Cyf y gorau i fasnachu a chau eu cyfleusterau yn y Rhyl a Phrestatyn ar unwaith.

4.2 Ym mis Mawrth 2014 cyflwynwyd adroddiad i’r Cabinet gan Gyfathrebu, Marchnata a Hamdden yn amlinellu’r argymhellion a oedd yn codi o arfarniad manwl o gyflwr yr adeiladau a'r dadansoddiad manteision cost mewn perthynas â'r gwahanol opsiynau rheoli dros dro ar gyfer y cyfleusterau; tra bod yr achos busnes ar gyfer cynnig hamdden llawer gwell ar yr arfordir yn cael ei ddatblygu ymhellach. Cytunodd y Cabinet â’r argymhelliad i gadw Canolfan Nova ar gau hyd nes y cytunir ar gynigion ailddatblygu Gwasanaethau Hamdden Alliance ym mis Mai 2014.

4.3 Comisiynwyd ymarfer dichonolrwydd ac achos busnes amlinellol ar gyfer ailddatblygu’r ganolfan, i gael ei ystyried ymhellach gan Grŵp Buddsoddi Strategol y Cyngor. Roedd y broses yn cynnwys dadansoddiad ariannol a mewnbwn gan un o Uwch Swyddogion Cyllid a Sicrwydd Sir Ddinbych a’r Rheolwr Cyllid; ynghyd â Swyddog Arweiniol Cyfathrebu, Marchnata a Hamdden ar gyfer Hamdden Masnachol. Cyflwynwyd yr astudiaeth dichonolrwydd a’r achos busnes amlinellol i'r Grŵp Buddsoddi Strategol a'r Cabinet ym mis Mehefin 2014 er mwyn sicrhau cyllid i symud y prosiect yn ei flaen at y cam dylunio manwl. Cymeradwyodd y Grŵp a'r

Cabinet y cynnig i symud ymlaen i'r cam nesaf, gan ddyfarnu £108 mil ar gyfer y cam dylunio manwl i gael sicrwydd cost ar gyfer y prosiect.

4.4 Mae gwaith wedi mynd rhagddo'n dda iawn ac mae Gwasanaethau Hamdden Alliance, mewn partneriaeth â Chyngor Sir Ddinbych, bellach wedi cwblhau pob arolwg manwl ac wedi darparu costau manwl i'r Grŵp Buddsoddi Strategol (rhagolwg incwm a gwariant a gofynion cyfalaf) yn seiliedig ar y cymysgedd canlynol o gyfleusterau, fel y cytunwyd yn y briff dichonolrwydd gwreiddiol yn Atodiad 1:

- Lleihau ôl-troed cyffredinol yr eiddo.
- Cadw'r pwll nofio 25m metr 4 lôn a'r pwll sblasio bychan.
- Codi cyfleusterau newid ar gyfer y pwll nofio.
- Creu cyfleodd ffitrwydd gwell i'r un safon a ddarperir yng Nghanolfan Hamdden Rhuthun, gydag ystafelloedd newid ar wahân.
- Creu lle amlddefnydd i gynnal digwyddiadau cymunedol ac amrywiaeth o ddosbarthiadau ymarfer corff / clybiau chwaraeon.
- Creu cyfleuster chwarae meddal mawr unigryw i'r farchnad.
- Creu mynedfa newydd, derbynfa a chaffi yn edrych dros y môr.
- Creu tair uned fanwerthu ar ochr y promenâd i gefnogi busnesau newydd ar hyd yr arfordir.
- Cyflwyno gwasanaethau mecanyddol / trydanol / dyfeisiadau ynni effeithlon er mwyn lleihau ôl-troed carbon.
- Adnewyddu / atgyweirio pob to ac ail-orchuddio'r eiddo, gan greu cyfleuster arfordirol mwy deniadol.
- Atgyweirio a gosod systemau mecanyddol a thrydanol newydd gan gynnwys boeleri, system trin aer ac offer y pwll.
- Mynd i'r afael â'r materion a amlygwyd yn yr arolygon cyflwr - a gomisiynwyd gan eiddo fel rhan o'r gwerthusiad opsiynau rheoli gwreiddiol ar gyfer dyfodol y cyfleuster.

4.5 Mae'r arolygon manwl a gynhaliwyd yn ystod y camau dylunio manwl wedi nodi nifer o faterion y mae angen eu datrys er mwyn sicrhau cynaliadwyedd hirdymor yr adeilad ar gyfer cyfnod yr achos busnes ac ymrwymiad ariannol y Cyngor. Mae'r offer mecanyddol a thrydanol mewn cyflwr gwael iawn ac fel rhan o'r gwaith atgyweirio bydd yn rhaid eu newid. Mae'r arolwg toi a gynhaliwyd gan gwmni a benodir yn annibynnol wedi canfod llu o faterion gyda'r to fflat a'r to llenfetel. Bydd yn rhaid glanhau ac atgyweirio pob rhan o'r to. Mae'r cynnydd yn y costau o'r cam amlinellol i'r cam dylunio manwl, o ganlyniad i'r arolygon manylach, yn cynrychioli cynnydd o 15% mewn costau datblygu cyffredinol. Mae modd cynnal y cynnydd o fewn yr amlen fforddiadwyedd gyffredinol dros gyfnod yr achos busnes a nodir yn yr adroddiad hwn.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Mae'r datblygiad yn elfen bwysig o weledigaeth y Cyngor ar gyfer gwell hamdden a chynnig twristiaeth ar hyd yr arfordir, fel y nodir yn y Strategaeth Uchelgais Economaidd.

5.2 Mae Cynllun MAWR 2011 - 2014 yn ceisio cyrraedd nifer o ganlyniadau ac mae'r cynnig hwn yn arbennig o berthnasol i ddymuniad y Cyngor i annog pobl Sir Ddinbych i fyw bywydau iach. Y nod yw annog mwy o oedolion a phobl ifanc i gymryd rhan mewn chwaraeon a gweithgarwch corfforol er mwyn cadw'n heini ac yn iach drwy gynnig atyniadau a gweithgareddau safon uchel pob dydd, pob tymor.

5.3 Gweledigaeth Strategaeth Hamdden Sir Ddinbych yw cynyddu nifer y bobl sy'n cymryd rhan mewn amrywiaeth o gyfleoedd hamdden a gweithio gyda phartneriaid i wneud y defnydd gorau o adnoddau i gynllunio, cyflwyno a hyrwyddo hamdden ar draws Sir Ddinbych. Mae ein Strategaeth Hamdden yn nodi ein gweledigaeth a'n hymrwymiad i wella mynediad ymwelwyr a phobl leol i leoliadau o ansawdd uchel lle gallant fwynhau gweithgareddau hamdden.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Y costau cyn y cam dylunio manwl oedd oddeutu £3.6 miliwn. Mae'r costau o ganlyniad i'r gwaith toi a gofynion mecanyddol a thrydanol wedi cynyddu i £4,217,001.

6.2 Mae swyddogion Cyllid, Eiddo, a thîm prosiect Hamdden Alliance a benodwyd, wedi bod trwy 'broses gwerth peirianneg' fanwl i adolygu'r costau a'r fanyleb i leihau'r costau cymaint â phosibl heb beryglu'r datblygiad cyfan. Yn yr achos busnes gwreiddiol nodwyd bod angen cyfanswm o £256,311 i wasanaethu'r benthyca cyffredinol sy'n ofynnol ar gyfer y datblygiad. O ganlyniad i'r cynnydd yn y cyfalaf sydd ei angen ar gyfer y datblygiad, mae'r costau benthyca darbodus wedi cynyddu i daliad blynyddol o £284,680, sy'n cynrychioli cynnydd o £28,369 y flwyddyn. Mae hyn wedi ei gyfyngu o fewn fforddiadwyedd y prosiect ac wedi ei ystyried a'i graffu arno'n llawn gan y Grŵp Buddsoddi Strategol a'r bwrdd Cyfleusterau Arfordirol a benodwyd, sy'n goruchwylio'r cynnydd a datblygiad ein portffolio Cyfleusterau Arfordirol.

6.3 Mae rhagolwg cyllideb wedi ei nodi yn Atodiad 2, gyda sylwebaeth ariannol yn Atodiad 3 a datganiad ariannol llawn gan ein Rheolwr Cyllid a Sicrwydd ynghlwm wrth Atodiad 4. Mae'r rhagolwg cyllideb yn dangos colled weithredol ym mlwyddyn 1 o £68,223, colled o £6,447 yn yr ail flwyddyn a gwarged o £11,785 yn y drydedd flwyddyn. Pe baem yn cymryd y rhagolwg 5 mlynedd lawn, dros y cyfnod byddai'r Ganolfan wedi gwneud colled weithredol o £23,440, yn ychwanegol at yr adnoddau sydd gennym ni gael i redeg y cyfleuster, ond mae hyn yn cymryd yn ganiataol ein bod ni'n gwireddu 70% o'r galw diddigwydd cyffredinol. Fodd bynnag, os na fydd y datblygiad hwn yn mynd yn ei flaen, bydd yr adeilad yn debygol o aros yn ei gyflwr presennol hyd nes bydd opsiynau pellach yn cael eu harchwilio, a allai gymryd cryn dipyn o amser. Yn y cyfamser, mae'r ganolfan yn parhau i gostio oddeutu £71,000 y flwyddyn i'r Cyngor. Mae hyn yn cynnwys Trethi Annomestig Cenedlaethol, costau diogelwch, gwaith trwsio a chostau cynnal a chadw, fel y nodir yn yr opsiynau yn Atodiad 5 (tudalen 6 o'r achos busnes). O ganlyniad, os bydd yr eiddo yn cael ei adael yn ei gyflwr presennol byddai'n costio oddeutu £355,000 dros y pum mlynedd nesaf.

6.4 Mae dymchwel yr adeilad wedi ei ystyried fel un o'r opsiynau 'gwneud dim', a byddai hynny'n costio oddeutu £1 miliwn; sef oddeutu £60,000 y flwyddyn am 20 mlynedd. Mae'r gwaith ailddatblygu yn rhagamcanu colled weithredol o £23,440 dros 5 mlynedd (ar ben y £71,000 y flwyddyn a nodir uchod). Fodd bynnag, mae hyn yn cynrychioli gwell gwerth am arian na'r ddau ddewis arall, yn enwedig wrth ystyried rhai o'r manteision anariannol a fyddai'n deillio o'r datblygiad hwn, fel mwy o gyfleoedd gwaith, cynnydd yn nifer y cwsmeriaid i fusnesau presennol a newydd, a chreu atyniad/cyrchfan ymwelwyr ar arfordir Prestatyn.

6.5 Nid yw'r rhagamcaniadau incwm wedi eu diwygio o'r adroddiad gwreiddiol a'r achos busnes a gyflwynwyd i'r Grŵp Buddsoddi Strategol ym mis Mai 2014. Er bod y costau cyfalaf wedi cynyddu, rydym ni'n teimlo ei bod yn ddoethach i ni gynnal y lefelau incwm a gytunwyd gyda'n Uwch Swyddog Cyllid a Sicrwydd cyn cyflwyno'r costau datblygu diwygiedig er mwyn tynnu sylw at y sefyllfa waethaf o ran yr elw a'r golled

weithredol. Rydym ni wedi bod yn hynod geidwadol gyda'n targedau incwm ac rydym ni'n disgwyl rhagori ar ein rhagamcaniadau, ond at ddibenion yr achos busnes maent yn parhau i fod yn geidwadol. Mae'r Grŵp Buddsoddi Strategol wedi archwilio'r achos busnes (Atodiad 5) ac mae ganddynt ddigon o hyder i argymell i'r Cyngor y dylid symud ymlaen gyda datblygiad Canolfan Nova.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylid atodi Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi ei gwblhau fel atodiad i'r adroddiad hwn.

7.1 Mae'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ynghlwm wrth Atodiad 6. Y cynnig yw adnewyddu cyfleuster presennol ond mae ystyriaethau wedi eu gwneud o fewn y cynllun er mwyn sicrhau bod gennym ni gyfleuster sy'n dileu pob rhwystr i gyfranogiad ac yn annog a chefnogi pob defnyddiwr.

8. Pa ymgynghori a wnaed gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

8.1 Mae'r cynnig yn cael cefnogaeth lawn y Cynghorydd Huw Jones, Aelod Arweiniol Hamdden, Ieuenctid, Twristiaeth a Materion Gwledig. Mae'r cynnig a'r achos busnes hefyd wedi ei gymeradwyo gan y Grŵp Buddsoddi Strategol. Ymgynghorwyd â Chyngor Tref Prestatyn, y Bwrdd Arfordirol a Grŵp Aelodau Ardal Prestatyn drwy gydol y camau datblygu. Ystyriodd y Cabinet y gwerthusiad opsiynau cychwynnol ac argymhellodd y dylid cyflwyno achos busnes i'r Grŵp Buddsoddi Strategol i'w gymeradwyo.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Mae'r prosiect wedi ei adolygu gan Eiddo a Chyllid ac mae'n ymddangos yn gadarn ac yn rhesymol. Mae unrhyw gynllun sy'n golygu adnewyddu hen adeilad mawr yn cyflwyno risgiau a chostau na ellir eu rhagweld. Dylai natur y contract a swm y gwaith arolygu helpu i liniaru'r risgiau hyn.

9.2 Mae risgiau ariannol ynghlwm wrth unrhyw weithrediad masnachu newydd. Unwaith eto, fe ddylai swm y gwaith ymchwil a gyflawnwyd ynghyd â symud yr offer iechyd a ffitrwydd o Ganolfan Hamdden Prestatyn liniaru'r risgiau hyn. Mae cost y tri senario (ei ddymchwel, ei adael yn wag, neu ei adnewyddu) yn weddol debyg o safbwynt refeniw ac felly cefnogir i fwrw ymlaen â'r prosiect. Dylid ei reoli yn dilyn methodoleg rheoli prosiect y Cyngor.

10. Pa risgiau sy'n bodoli, ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Os yw'r Cyngor yn cymeradwyo'r cynllun i'r cam adeiladu, bydd y gost adeiladu yn sefydlog. Fel y nodwyd yn ein fframwaith partner datblygu, bydd unrhyw wyriad oddi wrth y swm cyfalaf a gytunwyd yn cael ei dalu gan Wasanaethau Hamdden Alliance, oni bai bod y costau yn ganlyniad i unrhyw gais arall gan y Cyngor yn ychwanegol at y cwmpas gwaith a gytunwyd arno.

.

10.2 Os byddwn yn gwneud dim byd, yna byddai Canolfan Nova Prestatyn yn aros ar gau a bydd yr adeilad yn parhau i ddirywio ac yn debygol o beri risg i iechyd a diogelwch; mae'n costio oddeutu £71,000 y flwyddyn i gynnal yr adeilad yn ei gyflwr presennol. Mae'r costau dymchwel yn oddeutu £1 miliwn. Mae'r rhagolwg ariannol 5 mlynedd yn nodi £23,440 o golled weithredol. Mae colled weithredol yn ystod y flwyddyn gyntaf wedi ei hystyried yn llawn a bydd camau priodol yn cael eu rhoi yn eu lle i wasanaethu'r sefyllfa llif arian. Bydd elw gweithredol mewn blynyddoedd dilynol yn gwrthbwyso unrhyw golled yn ystod y ddwy flynedd gyntaf. Mae'r opsiynau wedi eu

trafod gyda'r Grŵp Buddsoddi Strategol, ac wrth ystyried sut y bydd y risg yn cael ei reoli, maent wedi cytuno i argymell datblygu, yn amodol ar gymeradwyaeth y Cyngor.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Adran 3 Deddf Llywodraeth Leol 1972: Dyletswydd i sicrhau gwelliannau parhaus yn y modd y caiff swyddogaethau eu harfer.