



OPS kontrakt om opførelse og drift af ny byskole i Frederikshavn

Informationsmateriale i forbindelse med prækvalifikation

d. 21. december 2010

COWI

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

ACCURA 

FREDERIKSHAVN KOMMUNE


Indholdsfortegnelse

1	Introduktion	3
2	Projektets baggrund og rammer	5
2.1	Frederikshavn Kommune	5
2.2	Ny byskole	5
2.3	Overvejelser om kontraktsform - OPS	6
2.4	Tidsplan	7
2.5	Økonomi	7
3	Overordnet beskrivelse af opgaven	8
3.1	Visioner for den nye byskole	8
3.2	Placering og omgivelser	8
4	Projektorganisering	10
4.1	Bestiller	10
4.2	Dialoghold	10
4.3	OPS-leverandøren	10
5	Rammer for udbuddet	12
5.1	Ansvar og risikodeling	12
5.2	OPS-projektets finansiering og sikkerhedsstillelse	12
6	Udbudsprocessen	14
6.1	Udbudsgrundlag	14
6.2	Prækvalifikation	14
6.3	Dialogfasen	15
6.4	Tilbudsgivning	15
6.5	Tilbudsvederlag	16
6.6	Kontraktindgåelse	16

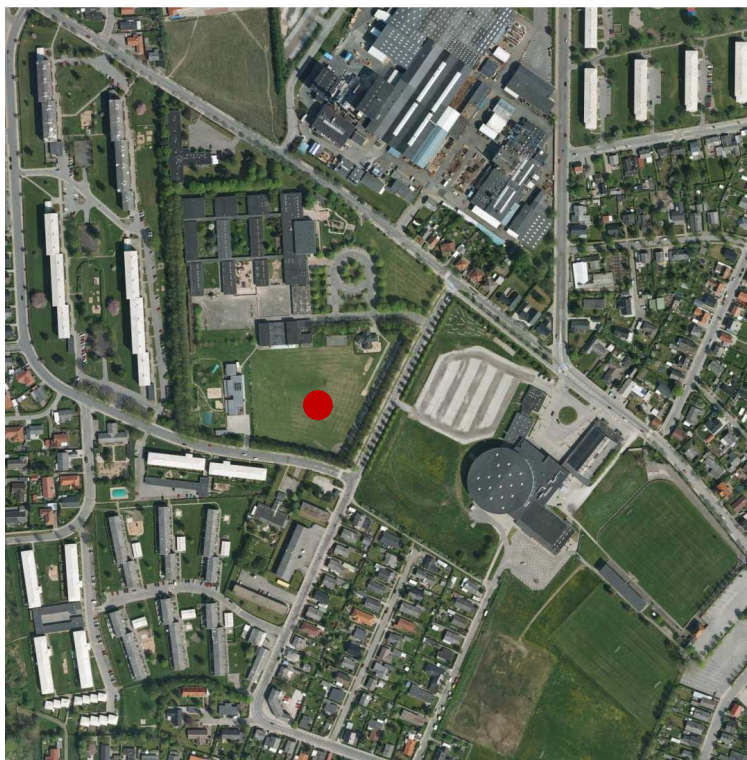
1 Introduktion

Frederikshavn Kommune (Bestiller) annoncerer udbuddet af en Ny Byskole igennem et Offentligt Privat Samarbejde (OPS).

Udbuddet har tidligere været annonceret d. 11. november 2010. Grundet fejl og mangler i ansøgningerne, har kun en ansøger fremsendt en konditionsmæssig ansøgning om prækvalifikation. Udbyder har derfor vurderet, at det ikke er muligt at sikre en tilstrækkelig konkurrence om den udbudte opgave, og har derfor valgt at annullere udbuddet, som således genudbydes.

Udbuddet gennemføres i konkurrencepræget dialog efter EU's udbudsdirektiv (Europaparlamentets og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter).

Det udbudte skolebyggeri placeres i Frederikshavn by, Olfert Fischersvej 35, mellem den eksisterende Munkebakkeskole og Arena Nord.



Nærværende notat er udarbejdet for yderligere at belyse den udbudte opgave til brug for interesserede ansøgere. Notatet orienterer om baggrunden for og gennemførelsen af udbuddet vedr. OPS kontrakt om opførelse og drift af ny byskole i Frederikshavn, og danner sammen med udbudsbekendtgørelsen (afsendt til TED den 21. december 2010) baggrundsmaterialet for ansøgning om prækvalifikation.

I en OPS kontrakt betegnes den endelige leverandør af ydelsen for "Leverandør", i prækvalifikationsfasen "ansøger", i dialogfasen for "dialogdeltager" og i tilbudsfasen "tilbudsgiver". Køber, som her er Frederikshavn Kommune, kaldes "Bestiller" og dennes rådgiver for "Bestillerrådgiver".

Bestiller vil efter en gennemgang af de indkomne ansøgninger om prækvalifikation opfordre 4 ansøgere til at deltage i dialog om opførelse og drift af det omtalte byggeri. De prækvalificerede virksomheder får tilsendt et dialogmateriale indeholdende mere specificerede oplysninger, funktionskrav og betingelser for udbuddet. Efter endt dialog vil deltagerne blive opfordret til tilbudsafgivelse.

Det er planen, at endelig kontrakt med den vindende tilbudsgiver indgås medio 2011. Der foreligger en politisk beslutning om ibrugtagning d. 1. august 2012.

Kontaktperson for udbuddet er: Carsten Kronborg, COWI A/S, Jens Chr. Skous Vej 9, 8000 Århus C, telefon 8739 6600.

2 Projektets baggrund og rammer

2.1 Frederikshavn Kommune

Frederikshavn Kommune er med sine 643 km² Danmarks nordligste kommune og Frederikshavn by er Vendsyssels næststørste by med lidt over 1/3 af kommunens i alt ca. 62.400 indbyggere.

Frederikshavn spiller nationalt og internationalt en vigtig rolle som gods- og trafikhavn og besøges som *Porten til Skandinavien* (færgeforbindelse til Læsø, Göteborg og Oslo) årligt af anslået fem millioner mennesker. Frederikshavn har på trods af skibsværftet Danyards lukning i 1999 en betydelig og alsidig industri og flådeafsnittet er base for Kattegats Marinedistrikt og de 2 største virksomheder findes inden for disse brancher - Danish Crown og Flådestation Frederikshavn.

I 2007 vedtog byrådet som en del af udviklingsstrategien, at Frederikshavn under titlen Energiby 2015, skal være 100 % forsynet af vedvarende energi på el-, varme- og transportområdet inden 2015. Herudover søger Frederikshavn Kommune bl.a. igennem en udvikling af boliger, boformer og bymiljø at skabe nye bosætningsmuligheder, som kombineret med nærheden til Aalborg vil øge bosætningen. Igennem gode tilbud skal alle børn rustes til at gennemføre en uddannelse efter folkeskolen.

2.2 Ny byskole

I forlængelse af udviklingsstrategien ønsker Frederikshavn Kommune at gennemføre en langsigtet effektivisering og forbedring af kommunens byskoler, således, at de moderniseres og optimeres i forhold til fremtidige pædagogiske krav, den forventede langsigtede demografiske udvikling og den totaløkonomi, der er forbundet hermed.

Kombinationen af strukturtilpasning og modernisering vil samtidig medvirke til at sikre et skolevæsen, der tillige gør det attraktivt for børnefamilier at flytte til kommunen. Begge dele vil medvirke til at styrke kommunens økonomi i takt med at ændringerne implementeres og virkningerne slår igennem.

Med dette sigte har Frederikshavn Kommune iværksat en strukturtilpasning af skolerne i Frederikshavn by under overskriften "Forslag til ny skolestruktur 2010". Planen er omfattende og søger endvidere at bygge bro mellem skolevæ-

senet og Frederikshavns beslutning om at være Energiby. Med hensyn til den egentlige byskolestruktur og disse bygningers drift og vedligehold, så er hovedelementerne i den besluttede plan, som berører dette projekt, at:

- Munkebakken Skole, Ørnevejens Skole og Hånbæk Skole sammenlægges til Ny Byskole i Frederikshavn
- Der søges bygget en ny vedligeholdelsesvenlig og energioptimeret skole og tilhørende udearealer samt vej anlæg, men ekskl. indendørs idrætsfaciliteter.
- Skolen skal rumme fire spor fra 0.-9. klasse med plads til ca. 800-1.000 elever og forventes at udgøre ca. 10-12.000 m².

Skolen forventes opført svarende til kravene ved lavenergiklasse 2015 i bygningsreglement 2015.

Det vil i dialogfasen blive afklaret om tilbuddene – eventuelt som optioner - tillige skal omfatte:

- Nedrivning af eksisterende bygninger
- Projektering, opførelse og eventuel drift og vedligehold af indendørs idrætsfaciliteter eventuelt i form af en ny multihal på ca. 800-1.000 m².
- Projektering, anlæg og eventuel drift og vedligehold af grønt område med forsinkelsesbassin og/eller søanlæg til lokal afledning/forsinkelse af overfladevand.

De nærmere krav til energioptimering og krav til bæredygtighed vil indgå i dialogen. Omfanget af inventar, der skal indgå i opgaven, vil tillige være genstand for dialog. Forventet varighed af drifts- og vedligeholdelsesperioden er 25 år.

2.3 Overvejelser om kontraktsform - OPS

En business case fra april 2009 for skolestrukturen sammenlignede de langsigtede omkostninger ved opretholdelse af den eksisterende skolestruktur med en skolestruktur med skolesammenlægninger. Målet med business casen var at minimere de langsigtede totalomkostninger. Businesscasen konkluderede, at kommunen kunne opnå de lavest mulige totalomkostninger i en OPS-model.

For at skabe størst muligt kendskab til omkostningerne har kommunen valgt at organisere anlæg, drift og vedligehold af den ny skole som OPS, hvilket vil sige, at den private parts opgave er projektering, opførelse, drift og vedligehold i en samlet pakke.

Ved at indgå lang aftale om skolens totaløkonomi opnår kommunen en høj grad af budgetsikkerhed og etablerer samtidig et værn mod nedslidning af den nye

skolebygning, og med aftalestrukturen opnås den bedst mulige totaløkonomi under hele byggeriets levetid.

2.4 Tidsplan

Udbud og opførelse forventes i store træk at følge nedenstående tidsplan:

- December 2010 Annoncering af udbud
- Januar 2011 Prækvalifikation af dialogdeltagere
- Februar - Marts 2011 Dialogperiode
- April - Maj 2011 Tilbudsperiode
- Maj - Juni 2011 Vurdering af tilbud
- Juni 2011 Forventet kontrahering
- 1. august 2012 Planlagt aflevering af byggeri

Der foreligger en politisk beslutning om, at skolen skal tages i brug 1. august 2012. Håndtering af den korte byggefase samt ibrugtagningstidspunkt vil indgå som et element i dialogfasen.

2.5 Økonomi

Kontraktens anslåede værdi inklusive alle eventuelle optioner anslås at udgøre mellem 350 og 400 mio. kr. (indeks 121,2 - 2010K2).

3 Overordnet beskrivelse af opgaven

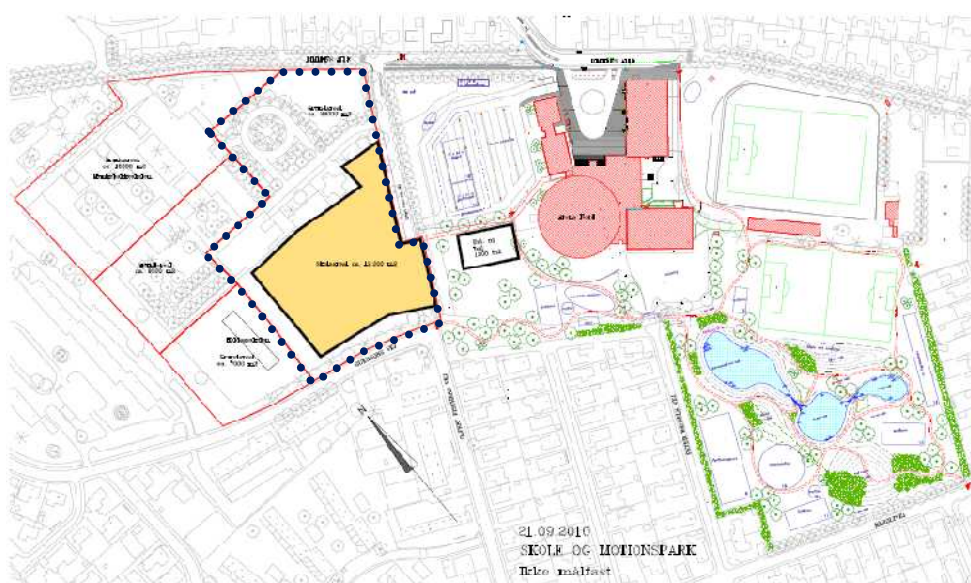
3.1 Visioner for den nye byskole

Byrådet ønsker at skabe optimale rammer for både børn og unge. Det er derfor af stor betydning, at der skabes rammer, så de kan realisere deres drømme og udfolde deres talent, og at børnene bliver rustet til at begå sig i Verden.

Visionen for den nye skole er under udarbejdelse og kan forventes at indgå i dialogen.

3.2 Placering og omgivelser

Den nye skole placeres på Olfert Fischersvej 35, imellem den nuværende Munkbakkeskolen mod vest og Arena Nord mod øst, og vil evt. indgå i et større skole-, kultur-, fritids- og rekreativt område. Placeringen af den nye skole medfører ikke krav om ny lokalplanlægning, men forventes at kunne holdes inden for rammerne af gældende planlægning.



Byggefeltet (markeret med fed stiplede linje) udgør ca. 28.000 m², jf. ovenstående illustration, hvor et bebygget areal på ca. 12.000 m² som eksempel (markeret

med gult) er angivet på illustrationsplanen. Arealerne ejes af Frederikshavn Kommune.

Den nye skole skal betjene 3 tidligere skoledistrikter og trækker på et væsentligt større opland. Trafikstrømmene vil være større og anderledes end det er tilfældet i dag. Frederikshavn Kommune har udarbejdet en trafikanalyse som giver et billede af de fremtidige trafikstrømme.

På og i umiddelbar tilknytning til grunden ligger bl.a. den eksisterende Munkebakkeskole. Dialogfasen vil afklare om tilbuddene skal omfatte nedrivning af bygninger på grunden og/eller af den eksisterende Munkebakkeskole.

Dialogfasen vil afklare om tilbuddene (evt. i form af optioner) skal omfatte projektering, opførelse og eventuel drift og vedligehold af indendørs idrætsfaciliteter eventuelt i form af en ny multihal på ca. 800 - 1.000 m² og i givet fald den nærmere placering heraf.

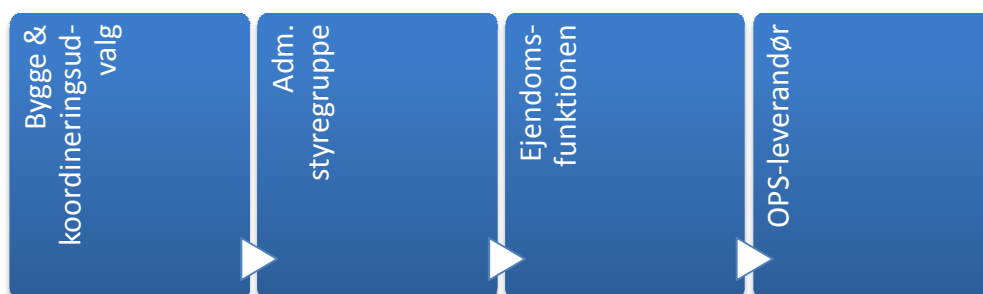
Frederikshavn Kommunes spildevandsplan stiller krav om bortledning af overfladevand til enten lokal nedsivning eller forsinkelse på arealerne ved Arena Nord i form af bassiner/vandhuller. Dialogfasen vil afklare om tilbuddene skal omfatte projektering, anlæg og eventuel drift og vedligehold af det grønne område med forsinkelsesbassin og/eller søanlæg til lokal afledning/forsinkelse af overfladevand.

4 Projektorganisering

4.1 Bestiller

Til projektet er nedsat et Bygge- og koordineringsudvalg, bestående af repræsentanter fra de politiske udvalg, samt direktionen.

Den Adm. styregruppe består af repræsentanter fra direktionen, Børne- og Kulturforvaltningen, Ejendomsfunktionen samt skoleledelserne.



4.2 Dialoghold

Frederikshavn Kommune har nedsat et dialoghold med formål at føre dialog med de deltagende virksomheder.

Derudover vil rådgivere fra COWI, Ernst & Young og Accura deltage på dialogmøderne i relevant omfang.

4.3 OPS-leverandøren

Opgaven har en størrelse og kompleksitet, der gør, at der stilles særlige krav til at sikre, at projektet gennemføres så optimalt som muligt. Derfor er det vigtigt at, totalentreprenøren og dennes rådgivere og øvrige samarbejdsparter besidder de fornødne kvalifikationer og kompetencer til at gennemføre projektet.

Da OPS-leverandøren har et omfattende ansvar både for at afvikle alle væsentlige aktiviteter i de forskellige projektfaser og samtidig skal bære alle væsentlige risici forbundet hermed, så har det i sagens natur betydning for hvordan

OPS-leverandøren ideelt set organiserer sig, ligesom finansieringen af projektets forskellige faser er tilrettelagt således, at det understøtter hensigten med OPS-modellen, nemlig at minimere projektets levetidsomkostninger og risici set over hele anlægsfasen og den efterfølgende ca. 25-årige driftsperiode.

OPS-leverandøren forventes at råde over alle nødvendige kvalifikationer for at kunne projektere, anlægge, drive og vedligeholde skolen og skal samtidig kunne rejse den nødvendige byggefinansiering og sikkerhedsstillelse sådan, at der ikke opstår usikkerhed om konsortiets tekniske og økonomiske evne til at løse den stillede opgave.

5 Rammer for udbuddet

5.1 Ansvar og risikodeling

Frederikshavn Kommune vil i hele kontraktperioden være ejer af såvel byggeriet som arealerne, som byggeriet ligger på. Risikodelingen afklares nærmere i dialogfasen, men det forventes at OPS-leverandøren i det væsentligste skal påtage sig en ejers risiko for den samlede faste ejendom i både anlægs- og driftsfasen.

5.2 OPS-projektets finansiering og sikkerhedsstillelse

Kommunens anlægslån optages i KommuneKredit.

Det forventes at OPS-selskabet står for finansieringen af byggeriet frem til det tidspunkt, hvor skolen tages i brug. OPS-selskabets adgang til byggefinansiering etableres af OPS-selskabet gennem et privat pengeinstitut eller lignende i form af en byggekredit eller projektfinsiering. På ibrugtagningstidspunktet betaler Frederikshavn Kommune helt eller delvist for skolebyggeriet. Såvel prisen for skolen som den årlige udgift til drift og vedligehold er konkurrenceparametre og dermed fastlagt kontraktuelt som led i udbudsforretningen. Den nærmere betalingsplan vil være genstand for dialogen, herunder evt. muligheden for milepælsbetalinger.

For at give bestiller økonomisk sikkerhed for de risici, der er overført til OPS-selskabet i anlægs-, drifts- og vedligeholdelsesfasen, skal der stilles en økonomisk sikkerhed gennem drifts- og vedligeholdelsesfasen – enten i form af en økonomisk garanti eller et forrentet tilbagehold. Størrelsen af sikkerheden tilpasses efter risikoen i de enkelte faser, dvs. størst i anlægsfasen og herefter mindre, når skolen er i stabil drift. Både størrelsen af garantien og udformningen af denne indgår som elementer i den konkurrenceprægede dialog.

Som et led i at give OPS-leverandøren de størst mulige incitamentter til at drive og vedligeholde skolen bedst muligt, justeres den årlige betaling i forhold til evt. afvigelser fra de kontraktligt fastlagte funktionskrav. Dette sker gennem en såkaldt betalingsmekanisme, en excel-model, som er en del af udbudsmaterialet således, at bestiller og tilbudsgivere kan konsekvensberegne virkningen af afvigelser fra de aftalte funktionskrav. Den nærmere udformning af modellen vil være genstand for dialog.

Totaløkonomien i de enkelte tilbud dokumenteres gennem en finansiel tilbudsmodel, der ligeledes er en del af udbudsmaterialet. Den finansielle tilbudsmodel anvendes i forbindelse med vurderingen af tildelingskriteriet ”pris” og fungerer tillige som ”åben bog” i forbindelse med eventuelle behov for ændringsarbejder eller justeringer af serviceniveau mv.

OPS-Modellen er inspireret af KommuneKredits model for Offentligt Ejet Privat Partnerskab. Pjecen kan downloades fra KommuneKredits hjemmeside.

6 Udbudsprocessen

6.1 Udbudsgrundlag

Udbudsprocessen er annonceret gennem udbudsbekendtgørelse i EU-tidende (TED) og der gennemføres en konkurrencepræget dialog efter EU-udbudsdirektivet. En udbudsproces baseret på reglerne om den konkurrenceprægede dialog ligner en traditionel udbudsproces, dog med undtagelse af dialogfasen.

6.2 Prækvalifikation

Frederikshavn Kommune har gennem udbudsbekendtgørelsen inviteret potentielle deltagere til at anmode om prækvalifikation til deltagelse i den konkurrenceprægede dialog. Kommunen ønsker gennem prækvalifikationen at udvælge 4 deltagere, der besidder den fornødne erfaring, kompetence og finansielle styrke til at gennemføre projektet.

Bagerst i nærværende notat er en formular som ansøgere om prækvalifikation kan vælge at bruge som dokumentation for, at de ikke befinder sig i én af de i Udbudsdirektivets art. 45, stk.2 litra a), b), c), e) eller f) anførte udelukkelsessituationer.

Ansøger skal i henhold til det seneste aflagte årsregnskab have en samlet omsætning på minimum 200 mio. kr. Revisorpåtegning af det seneste aflagte årsregnskab skal være uden forbehold.

De nærmere betingelser for ansøgning om prækvalifikation fremgår af udbudsbekendtgørelsen.

Ansøgerne må som udgangspunkt regne med, at der under udbudsprocessen ikke kan foretages udskiftning af prækvalificerede konsortiedeltagere og ej heller af underleverandører med forpligtende deltagelse.

Hvis den endelige OPS-kontrakt indgås med et til lejligheden stiftet selskab, vil de prækvalificerede ansøgere efter etablering af selskabet blive betragtet som underleverandører med forpligtende deltagelse.

6.3 Dialogfasen

Dialogen med de prækvalificerede virksomheder vil foregå over en to måneders periode, hvor der holdes individuelle møder med hver af de fire dialogdeltagere. Der lægges op til en møderække på to, hvert af møderne med én dags varighed.

Møderne er lagt i faste rammer både med hensyn til indhold og tid. Dialogtemaerne til hvert af de to møder vil være specificeret i dialogmaterialet/det beskrivende dokument. Kommunen kan vælge at afholde flere møder.

De deltagende virksomheder vil blive bedt om at fremsende deres materiale digitalt inden dialogmødet således, at bestillers dialoghold kan gennemgå og eventuelt kommentere materialet som grundlag for gennemførelse af dialogmødet.

Dialogen fortsætter indtil Bestiller har indkredset den eller de løsninger, der kan opfylde Bestillers behov. På dette tidspunkt afslutter Bestiller dialogen.

Herefter ligner processen meget den traditionelle udbudsproces. Udbudsmaterialet gøres nu helt færdigt og sendes til tilbudsgiverne, der alle får den samme frist til at aflevere deres endelige bud.

Bestiller tilstræber en veltilrettelagt og effektiv gennemførelse af dialogfaserne. Der vil deltage beslutningskompetente repræsentanter fra Bestiller, så de fleste spørgsmål kan besvares på dialogmøderne. Det kan dog være nødvendigt at forelægge visse af tilbudsgiverne spørgsmål for det politiske niveau, før de kan besvares af bestiller.

Dialogen vil være på dansk. Kommunen kan dog acceptere eventuelt at afholde dele af dialogen på engelsk.

6.4 Tilbudsgivning

Tilbuddet afgives på grundlag af det endelige udbudsmateriale. Tilbuddene vil blive vurderet i henhold til tildelingskriteriet det "*økonomisk mest fordelagtige tilbud*" med tilhørende underkriterier. Der vil blive redegjort nærmere for tildelingskriteriet og underkriterierne i det beskrivende dokument, der udleveres til de prækvalificerede virksomheder inden dialogen indledes.

Tilbuddet skal afgives på dansk. Dog kan brochuremateriale, regnskabsmateriale og andet supplerende materiale, der ikke er udarbejdet specielt til brug for dette projekt være på engelsk, svensk eller norsk.

Der vil i forbindelse med afgivelse af tilbud blive stillet krav om tro og love erklæringer vedr. ubetalt gæld til det offentlige og om arbejdspladsbeskyttelse mv.

6.5 Tilbudsvederlag

Hver deltager (konsortium) ydes et vederlag på kr. 100.000 ekskl. moms for deltagelse i dialogen, såfremt de har deltaget i samtlige dialogmøder. For den efterfølgende tilbudsgivning ydes et tilbudsvederlag på kr. 200.000 ekskl. moms, såfremt der afleveres et konditions-mæssigt tilbud. De nærmere betingelser vil fremgå af dialogmaterialet/det beskrivende dokument. Den af de bydende der får tildelt kontrakten vil ikke få udbetalt vederlag for deltagelse i dialogen og den efterfølgende tilbudsgivning.

6.6 Kontraktindgåelse

Der nedsættes et Bedømmelsesudvalg med formål og kompetence til at udpege "*det økonomisk mest fordelagtige tilbud*".

Det er Bedømmelsesudvalget, der vurderer tilbuddene og udarbejder indstilling med valg af leverandør. Det er Byrådet som endeligt godkender valg af leverandør. Tildeling af kontrakt er betinget af Byrådets godkendelse.

Endelig og bindende aftale anses ikke for indgået, før kontrakten er underskrevet.

Tro og love erklæring

På vegne af

[indsæt navn på ansøger]
("Virksomheden")

erklæres herved på tro og love,

- at Virksomheden ikke er under konkurs, likvidation, skifte eller tvangsakkord uden for konkurs, er i betalingsstandsning, har indstillet sin virksomhed eller befinder sig i en anden lignende situation;
- at Virksomheden ikke er begæret taget under konkursbehandling, behandling med henblik på likvidation, skifte, tvangsakkord uden for konkurs, betalingsstandsning eller enhver anden lignende behandling;
- at Virksomheden ikke ved en retskraftig dom i henhold til dansk lovgivning er dømt for et strafbart forhold, der rejser tvivl om Virksomhedens faglige hæderlighed;
- at Virksomheden har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til betaling af bidrag til sociale sikringsordninger i henhold til lovgivningen i Danmark og i det land, hvor Virksomheden er etableret, samt
- at Virksomheden har opfyldt sine forpligtelser med hensyn til betaling af skatter og afgifter i henhold til lovgivningen i Danmark og i det land, hvor Virksomheden er etableret.

_____, den _____ 2010

(underskrift)



COWI

COWI A/S

Jens Chr. Skous Vej 9

DK-8000 Århus C

+45 8739 6600

ACCURA

Accura Advokatpartnerselskab

Tuborg Boulevard 1

DK - 2900 Hellerup

+45 3945 2800

ERNST & YOUNG

Quality In Everything We Do

Ernst & Young

Gyngemose Parkvej 50

DK2860– Søborg

+45 3587 2222

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Frederikshavn Kommune

Rådhus Allé 100

9900 Frederikshavn

+45 9845 5000