

REFERAT Regionsrådet d. 23-06-2016

Mødedato Torsdag d. 23. juni 2016 kl. 12:00

Mødested Rådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Ansættelse af ny administrerende direktør (lukket punkt).....	4
Ny Vidarslund Marjatta.....	5
Udbud af byggetape B5 Projekt Universitetshospital Køge i totalentreprise.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

13-002391

sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Åbent

Regionsrådet Brevid: 2982170

Beslutning i Regionsrådet torsdag den 23. juni 2016, pkt. 1

Godkendt.

Bruno Jerup, Ole Marqweis, Nicolai Nicolaisen, Henning Tønning, Kai Nielsen, Brigitte Jerkel, Bodil Sø, Claus Bakke og Jeppe Jakobsen deltog ikke i Regionsrådets behandling af sagen.

Punkt 2: Lukket: Ansættelse af ny administrerende direktør (lukket punkt)

13-002458

Punkt 3: Ny Vidarslund Marjatta

12-000215

sagsfremstilling

3. Ny Vidarslund Marjatta

Åbent

Forretningsudvalget Brevid: 2963765

Resume

Marjatta ønsker at opføre 12 boliger efter §108 i serviceloven til borgere med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne over 24 år. Marjatta har driftsoverenskomst med Region Sjælland. De samlede anlægsomkostninger er anslået til 20,7 mio.kr. (ex. moms) samt grundanskaffelse 250.000 kr. Administrationen indstiller, at der gives en regional lånegaranti for omkostningerne, samt anlægsbevilling til byggeriet.

Sagsfremstilling

Marjatta er kendetegnet ved at være et livslangt tilbud, hvor hovedparten af borgerne flytter fra skolehjemmet og ind i et af voksencentrene. Målsætningen for skolehjemmet er udflytning, når beboeren fylder 24 år. Der er aktuelt ikke ledig kapacitet i voksencentrene, da beboerne stadig bliver ældre. Der er derfor et stigende behov for flere §108 pladser. For at afhjælpe det beskrevne kapacitetsproblem er der udarbejdet vedlagte byggeprogram for etablering af en ny bygning med 12 boliger på Vidarslund i Vindbyholt, Faxe kommune til borgere med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne over 24 år.

Lokalplanen for Vidarslund rummer mulighed for opførelsen af byggeriet, som udføres som et selvstændigt nybyggeri i samme stil som de to eksisterende bygninger. Byggeriet opføres i hesteskoform, og med et bruttoetageareal på 830 m². Opgaven gennemføres ved bistand af bygherrerådgiver og udbydes i totalentrepriseudbud med tildelingskriterium økonomisk mest fordelagtige tilbud. Totalentreprise anvendes, da der er tale om et simpelt byggeri, med klare, entydige krav. Byggeriet gennemføres i overensstemmelse med regionens byggregulativ.

Tidsplan

Projektet forventes gennemført i perioden fra den politiske godkendelse og med forventet ibrugtagning august 2017.

Økonomi

Anlægsøkonomi

Byggeprojektet er baseret på et byggeprogram og økonomisk overslag fra eksterne rådgivere. De samlede anlægsomkostninger – udgør 20,7 mio.kr. (ex. moms). Hertil kommer udgifter til erhvervelse af byggegrunden 250.000 kr. – i alt 20,95 mio.kr. Prisen for grunden er fastsat ved vurdering af grundstykket i fri handel og tillagt udgifter til udstykning m.v.

Fordeling af rådighedsbeløb:

2016: 6.116.000,00 kr.

2017 14.834.000,00 kr.

I alt 20.950.000,00 kr.

Bygningen aktiveres ved færdiggørelsen og afskrives over 30 år med 0,67 mio. kr. pr. år. Inventar og udstyr afskrives over 5 år med 0,94 mio. kr. pr. år.

Region Sjælland betaler via driftsoverenskomsten driftsudgifterne for Ny Vidarslund. Disse udgifter danner grundlaget for takstopkrævningen hos kommuner, der har borgere på Ny Vidarslund.

Værdien af bygningerne indgår i taksterne via det afskrivningsbidrag der medregnes. Jord afskrives dog ikke ifølge regnskabsprincipperne. Regionen får dermed ikke dækning for udgiften til at erhverve grundstykket.

Der er som følge heraf behov for at sikre Regionens tilgodehavende i forbindelse med grundkøbet. Det foreslår derfor, at der etableres et gælds-brev overfor Marjattas driftsfond på max. 250.000 kr., som dækning for grunderhvervelsen.

Gælds-brevet forfalder til indfrielse ved driftsoverens-komstens ophør.

Lånegaranti

Marjatta ønsker at optage lån til finansiering af byggeriet, og har fremsendt en anmodning om regional lånegaranti, der udgør 26,1 mio.kr inkl. moms – svarende til den forventede byggeudgift inkl. moms samt grundanskaffelsen.

Byggegrunden ejes af Støttefonden Marjatta, og det er en forudsætning for afgivelse af lånegarantien at grunden udstykes og overdrages til Driftsfonden Marjatta.

Som begrundelse for garantianmodningen anfører Marjatta, at det ikke er muligt for Marjattas Støttefond at opnå tilstrækkelig realkreditbelåning, da de nye regler for belåning af udlejningsejendomme i udkantsområder kun tillod belåning med 60%. Med de lave ejendomsvurderinger der er gældende i området vil denne belåning langt fra være tilstrækkelig.

Meddelelse af lånegaranti er ligeledes betinget af, at Marjatta – ud over at gennemføre ovennævnte ejendomsoverdragelse – forpligtes til at tiltræde en allonge til den gældende driftsoverenskomst med følgende indhold:

”I forbindelse med byggeri af ejendommen Ny Vidarslund og Region Sjællands garantistillelse for byggeriet forpligter Marjattas Driftsfond sig til - såfremt nærværende driftsoverenskomst ophæves – umiddelbart efter ophør at indfri de lån, der er ydet med garanti fra Region Sjælland, ligesom Driftsfonden forpligter sig til og accepterer, at Ejendommen Ny Vidarslund i nærværende sag om nybyggeri og garantistillelse, ikke må pantsættes eller sælges/overdrages til andre uden Regionsrådets godkendelse”.

Hvis lånegarantien imødekommes skal regionen deponere et beløb svarende til garantisumi henhold til lånebekendtgørelsen. Selve byggeriet finansieres ved likviditetstræk på regionens kassebeholdning, der dækkes gennem den endelige låntagning, når byggeregnskabet foreligger.

Driftsøkonomi:

Som det fremgår ovenfor indebærer byggeriet en udvidelse med 12 pladser. Pladserne forventes ibrugtaget i august 2017, og der er udarbejdet et driftsbudget under forudsætning om uændret takst, som vil blive indarbejdet i budget 2017.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Region Sjælland stiller en lånegaranti på 26,1 mio.kr. inkl. moms til rådighed for opførelsen af Ny Vidarslund på Marjatta – botilbud efter §108 i serviceloven.
2. der meddeles anlægsbevilling og afsættes rådighedsbeløb på 21 mio.kr ekskl. moms til byggeprojektet og grunderhvervelse til Ny Vidarslund –jf. betalingsplanen.
3. der afsættes og frigives rådighedsbeløb på 6,1 mio.kr. ekskl. moms i 2016.
4. der godkendes en allonge til den gældende driftsoverenskomst, som angivet i sagsfremstillingen.
5. der oprettes et gælds-brev overfor Marjattas driftsfond med pålydende max. 250.000.kr som sikkerhed for omkostninger forbundet med erhvervelsen af byggegrunden.

Sagen afgøres af Regionsrådet.

Beslutning i Forretningsudvalget mandag den 20. juni 2016, pkt. 15

Anbefales.

Bruno Jerup deltog ikke i Forretningsudvalgets behandling af sagen.

Beslutning i Regionsrådet torsdag den 23. juni 2016, pkt. 3

Godkendt.

Bruno Jerup, Ole Marqweis, Nicolai Nicolaisen, Henning Tønning, Kai Nielsen, Brigitte Jerkel, Bodil Sø, Claus Bakke og Jeppe Jakobsen deltog ikke i Regionsrådets behandling af sagen.

Bilag

Anmodning lånegaranti

oplæg paul Leroy

Punkt 4: Udbud af byggetape B5 Projekt Universitetshospital Køge i totalentreprise

16-000524

sagsfremstilling

4. Udbud af byggetape B5 Projekt Universitetshospital Køge i totalentreprise

Åbent

Regionsrådet Brevid: 2972783

Resume

Administrationen anbefaler at den kommende kontorbygning for universitetshospitalet i Køge udbydes i totalentreprise som omvendt licitation og udbud med forhandling. Herudover anmodes om tillægsbevilling til anlægsbevillingen for byggeriets gennemførelse

Sagsfremstilling

Som en del af det samlede projekt for Sjællands Universitetshospital Køge indgår et selvstændigt kontorbyggeri, B5 på ca. 4.500 m². Denne bygning forventes midlertidigt anvendt som byggepladskontorer frem til den endelige færdiggørelse til hospitalsformål. Derfor er det afgørende, at kontorbygningen bliver færdigt til det midlertidige formål inden den store byggeaktivitet for det øvrige hospitalsprojekt starter. En forsinkelse af denne bygning vil i modsat fald give udgifter til etablering af byggepladskontorer et andet sted.

Som markedssituationen er nu, må der forventes forholdsvis lange leveringstider på betonelementer, og det giver særlige udfordringer for den første etape. Som en konsekvens heraf anbefales det at udbyde kontorbygningen i totalentreprise, da entreprenøren tidligere i processen ved denne entrepriseform ordrer betonelementerne. Anbefaling af denne udbudsform skal ses i lyset af, at der er tale om et mindre enkeltstående kontorbyggeri, som dermed har en størrelse og kompleksitetsgrad, som er egnet til netop denne udbudsform.

Udbudsformen er i overensstemmelse med den udbudsstrategi, Regionsrådet godkendte i februar 2015, samt de kontraktlige bestemmelser mellem Region Sjælland og henholdsvis totalrådgiver og bygherrerådgiver.

For at opnå mest kvalitet for pengene indbygges en vis frihedsgrad for totalentreprenøren, da totalentreprisen udbydes som omvendt licitation og udbud med forhandling. Omvendt licitation er en totalentreprisemodel, hvor prisen er lagt fast, og hvor funktion, udformning, kvalitet er konkurrenceparametrene. Modellen forventes at kunne give mere kvalitet for pengene, idet det giver mulighed for at lade totalentreprenøren give alternative bud på udformningen.

Udbudsmaterialet opdeles derfor i hhv. basiskrav og ønskede tillæg.

Under basiskrav beskrives funktionskrav, forudsætninger og bindinger som mindstekrav. Disse suppleres med en prioriteringsliste over ønskede kvalitetstillæg. De bydende konkurrerer dermed på, hvor meget de kan tilbyde. Basiskravene omfatter, at bygningen skal indrettes ud fra godkendt kontorkoncept og standardrumsbeskrivelse. Det vigtigste princip for kontorer er, at der skal være kontorpladser til rådighed, når behovet er der, og at pladserne skal kunne anvendes fleksibelt. Desuden ønskes en disponering og geometri, der optimerer kontorbygningens permanente funktioner samt anlægs- og driftsøkonomi.

Kontorbygningen er underlagt bestemmelserne i Lokalplan 1035, der tillader en bygning i op til 20 m og op til 5 etager. Men der lægges ikke op til at bygningen skal være mere end 2-3 etager. Jævnfør lokalplanen er det et krav, at der indgår røde tegl som element i facadeudtrykket, hvorfor der i udbudsmaterialet stilles krav om anvendelse af røde teglmursten. I prioriteret rækkefølge oplistes herunder de ønsker til kvalitetstillæg af bygningen, som entreprenøren skal konkurrere på:

1. Øget fleksibilitet i forhold til beskrevne krav, fx storrumskontorer til cellekontorer
2. Ekstra funktionsareal, i form af flere kontorpladser eller mødefaciliteter
3. Ventilationsanlæg i teknikrum i kælder
4. Bad- og omklædningsmulighed i bygning
5. Berøringsfri håndvaskarmaturer og væghængte toiletter
6. Solafskærmning med individuel overstyring.
7. Akustiklofter i metalpaneler
8. TV-overvågning langs facader
9. Vaskbare gulve.
10. Centralt sluk af udvalgte kontakter, fx ved indkobling af AIA

Sidst i vedlagte bilag 1 Funktionskrav, gives en kort begrundelse for de 10 tilvalgsønsker.

Udbuddet vurderes ud fra det bedste forhold mellem pris og kvalitet. Tildelingskriterierne er opdelt på projekt, proces og organisation med nedenstående vægtning:

1. Projekt, herunder projektbeskrivelse, materialer og driftsøkonomi – vægter 45%.
2. Proces, herunder gennemførelsesplan og budgetopstilling – vægter 30 %
3. Organisation – vægter 25 %.

Da entreprenøren i sit tilbud skal aflevere et forslag til projekt, kan der ikke for nuværende forelægges et projektforslag til godkendelse.

Regionsrådet skal derfor godkende tildelingskriterier foruden de ovennævnte basiskrav og prioriteringsliste over ønskede kvalitetstillæg.

Udbudsbetingelserne er uddybet i *vedlagte* bilag.

Processen er planlagt som følger:

Opgaven udbydes som EU udbud med forhandling. Der prækvalificeres 3-4 deltagere. Der er allerede udsendt en forhåndsmeddelelse for at forberede markedet på det kommende udbud umiddelbart efter en godkendelse i

Forretningsudvalget.

Ansøgningsperioden om at blive prækvalificeret til at afgive tilbud afsluttes i august og tilbudsperioden sidst i september. Dermed kan kontrahering være på plads ultimo november og byggeriet forventes færdigt i februar 2018.

Økonomi

Den nuværende anlægsbevilling til Projekt Universitetshospital Køge udgør 232 mio. kr., der primært anvendes til forberedende arbejder og projektomkostninger.

Det forudsættes fremadrettet, at der i forbindelse med forelæggelse af projektforslag for de enkelte bygningsetaper søges om anlægsbevilling til de pågældende etaper. I udbudsbetingelserne for B5 er budgetoplægget fastsat til at være 52 mio. kr. Der søges derfor om tillægsbevilling til anlægsbevilling på 52 mio. kr. til dækning af disse omkostninger, således at den samlede anlægsbevilling til Projekt Universitetshospital Køge udgør 284 mio. kr.

Det samlede rådighedsbeløb for B5 på 52 mio. kr. forventes at fordele sig med 5 mio. kr. i 2016, 42 mio.kr. i 2017 og 5 mio.kr. i 2018.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. Det primære udbudsmateriale for B5 (basiskrav og prioriteringsliste over ønskede kvalitetstillæg samt tildelingskriterier) godkendes
2. Der meddeles tillægsbevilling til anlægsbevilling på 52 mio. kr. til dækning af omkostninger til B5, således at den samlede anlægsbevilling til Projekt Universitetshospital Køge udgør 284 mio. kr.
3. Der frigives rådighedsbeløb i 2016 på 5 mio. kr.

Sagen afgøres af Regionsrådet.

Beslutning i Forretningsudvalget mandag den 20. juni 2016, pkt. 14

Anbefales.

Bruno Jerup deltog ikke i Forretningsudvalgets behandling af sagen.

Beslutning i Regionsrådet torsdag den 23. juni 2016, pkt. 4

Godkendt.

Bruno Jerup, Ole Marqweis, Nicolai Nicolaisen, Henning Tønning, Kai Nielsen, Brigitte Jerkel, Bodil Sø, Claus Bakke og Jeppe Jakobsen deltog ikke i Regionsrådets behandling af sagen.

Bilag

Udbudsbetingelser

Funktionskrav