

REFERAT §17, stk. 4 udvalg - Dronningborg d. 29-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 29. september 2020 kl. 17:00

Mødested Mødelokale D.2.58 Laksetorvet

Indholdsfortegnelse

Visionsoplæg og forventningsafstemning til økonomien.....	3
Status på byggeprojektet v. NIRAS.....	5
Valg af fagdommer.....	6
Ændring i tidsplanen som følge af forhandlingsrunde.....	7
DGNB certificering af byggeprojektet.....	8
Plejecenterdel - Godkendelse af 15 større boliger.....	10
Ændret tidsplan som følge af valg af model 2 på idrætsdelen.....	11
Punkter til kommende møder.....	12

Punkt 2: Visionsoplæg og forventningsafstemning til økonomien

00.22.00-P35-4-20

Resume

NIRAS har sammen med forvaltningen gennemgået de input der er kommet fra hhv. høringsportalen, kick-off samt brugergruppemøder og på baggrund heraf lavet et udkast til vision for byggeprojektet. Udkastet kan blive tilrettet efter mødet af hensyn til udbudsprocessen. Derudover er der til sagen lavet et overblik over nuværende opmærksomhedspunkter relateret til økonomien i anlægsprojektet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at udkastet til vision drøftes og godkendes
2. at orienteringen om nuværende opmærksomhedspunkter relateret til økonomien i anlægsprojektet tages til efterretning

Beslutning

1. at drøftet. Visionsoplægget tilrettes med de input der kom på mødet.
2. at taget til efterretning

Kasper Fuhr Christensen deltog ikke i sagens behandling

Sagsfremstilling

På baggrund af de input der er kommet fra høringsportalen, kick-off samt det afholdte brugergruppemøder har NIRAS sammen forvaltningen udarbejdet et udkast til en vision for byggeprojektet. Visionen omhandler både de enkelte enheder i byggeriet - plejecenter, daginstitution samt idrætsfaciliteter - og den del, som kaldes det fælles fjerde.

Det fælles fjerde er den del af projektet, som opstår i mødet mellem de tre enheder og de synergier til optimeret drift, fællesskaber og samspil der kan komme ud af dette møde. Der er tale om et unikt eksperiment i Danmark og det vil i høj grad være de kommende brugere, som skaber det fælles fjerde sammen. Visionen forsøger at beskrive de rammer, som det er muligt at forestille sig på nuværende tidspunkt. Udkastet kan blive tilrettet efter mødet på baggrund af yderligere input og af hensyn til udbudsprocessen.

Der er i byggeprojektet ikke afsat anlægsmidler til bygninger eller faciliteter, som understøtter det fælles fjerde og derfor er visionen i sit udgangspunkt snarere fokuseret på de synergier, som kan opstå i samspillet mellem enhederne fremfor beskrivelser af bygningsmasse.

Forvaltningen ønsker på dette tidspunkt i processen at lave en foreløbig forventningsafstemning i forhold til økonomien i projektet. Dette skyldes, at der løbende opstår elementer og faktorer, som kan komme til at spille ind på projektets samlede økonomi.

Der er for nuværende følgende opmærksomhedspunkter:

Bygherreleverancer og uforudsete udgifter

I forbindelse med planlægning af det kommende udbud vil der blive behov for at afsætte ca. 10 % af den samlede anlægssum i rådighedsbeløb til uforudsete udgifter og tilslutningsafgifter samt et ukendt beløb til bygherreleverancer så som loftlifte, alarmsystemer, IT-løsninger, inventar mv. Hertil rådgiverudgifter, udgifter til DGNB certificering, fagdommer, forsikring m.v. Disse udgifter skal tages ud af den samlede anlægssum.

De eksakte beløb er for nuværende foreløbige og NIRAS er i gang med at beregne beløbene til det endelige udbud.

Forsinkelse af regnvand

Der er forventninger fra forvaltningen og NIRAS, om at et byggeri af denne størrelse samt tilhørende parkeringsareal vil udfordre den mængde regnvand, som området i dag er i stand til at håndtere. Regnvand fra et øget tagareal samt befæstet underlag vil skulle kunne håndteres af eksisterende offentlige kloaker samt Rismøllebækken, som løber i området. I tilfælde af at kommende beregninger viser, at dette ikke kan håndteres af eksisterende forhold vil bygherre skulle etablere forsinkelsesbassiner til håndtering af regnvand.

Denne udgift er ikke på nuværende tidspunkt regnet ind i det samlede anlægsbudget og der kan risikere at komme yderligere udgifter til dette.

Udearealer og stisystemer

Til anlæg af udearealer og kommende stisystemer i området vil der skulle disponeres et endnu ukendt beløb. Beløbet skal som udgangspunkt tages af den samlede anlægssum.

Cykelstier og busstoppesteder

For at lette tilkørslen til området for bløde trafikanter og brugere af kollektiv trafik kan der blive behov for ændringer i den eksisterende tilkørsler eller etablering af nye cykelstier/busstoppesteder.

Det fælles fjerde

Der er i anlægssummen ikke afsat midler til etablering af bygninger eller faciliteter, som understøtter det fælles fjerde.

Økonomi

Ingen.

Bilag

Hovedvision - Dronningborg byggeprojekt

17 stk 4 - slides til 29-9-2020 - endelig version

Punkt 3: Status på byggeprojektet v. NIRAS

00.22.00-P35-4-20

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at gennemgangen tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Kasper Fuhr Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

NIRAS har gennemført en række brugergruppemøder for at samle input og grundlag til det kommende byggeprogram til udbuddet. På mødet vil NIRAS give en status på processen omkring byggeprogrammet.

På baggrund af de afholdte brugergruppemøder vil NIRAS gennemgå de input der er kommet samt redegøre for processen med udbudsmaterialet. Gennemgange følger nedenstående punkter:

- Input fra de fire brugergrupper
- Dilemmaer og beslutninger fra de fire brugergrupper
- De næste trin i projektet
- Valg af model for idrætshallen - hvem er bygherre, organisering arbejdet sættes i gang.

Punkt 4: Valg af fagdommer

00.22.00-P35-4-20

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at forslaget om fagdommer godkendes

Beslutning

Godkendt.

Kasper Fuhr Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

NIRAS foreslår at der tilknyttes en fagdommer til udvælgelsen af indkomne tilbud for på denne måde at kvalificere tilbuddene.

NIRAS foreslår, at der tilknyttes en fagdommer til vurdering af de indkomne tilbud i udbudsprocessen. Dette har forvaltningen tidligere gode erfaringer med fra etableringen af Huset Nyvang. NIRAS anslår udgiften til fagdommer til ca. 100.000 kr. excl. moms.

Fagdommeren er med til at kvalificere vurderingen af de indkomne tilbud således, at tilbuddene bliver vurderet af en uvildig arkitekt. Denne vurdering bliver en del af den samlede vurdering af de indkomne tilbud og har vist sig at være et godt redskab for både forvaltning og politikere i vurderingen af tilbuddene.

Punkt 5: Ændring i tidsplanen som følge af forhandlingsrunde

00.22.00-P35-4-20

Resume

NIRAS foreslår at der i forbindelse med udbuddet indsættes en forhandlingsrunde med de tilbudsgivende således at man kan imødekomme risikoen for ukonditionsmæssige tilbud. Dette medfører dels en forlængelse af tidsplanen samt en ekstra omkostning. NIRAS har givet et samlet tilbud på forhandlingsrunde og yderligere rådgivning omkring DGNB-certificering på i alt 240.000 kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at forslaget om forhandlingsrunde godkendes
2. at en forlængelse af tidsplanen fra den 8. maj til 21. juni 2023 godkendes

Beslutning

Godkendt.

Kasper Fuhr Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

NIRAS har foreslået projektgruppen, at der udover den planlagte udbudsproces afholdes en forhandlingsrunde, som en del af totalentrepriseudbuddet. NIRAS har givet et tilbud på denne del af opgaven således, at der efter afgivelse af tilbud inviteres til forhandlingsrunde med de bydende. Denne forhandlingsrunde betyder at den forventede afleveringsdato for projektet rykkes fra d. 8. maj 2023 til d. 21. juni 2023.

Forhandlingsrunden giver mulighed for, at de bydende kan afgive et indledende tilbud, hvorefter Randers Kommune/NIRAS kan indgå i dialog med tilbudsgiverne om deres projekt, så de gode elementer kan bibeholdes, mens der kan rettes op på uhensigtsmæssigheder inden afgivelse af det endelige tilbud. Der er ifølge NIRAS en bedre chance for at bygherre får et projekt, som opfylder ønsker og visioner og dermed ikke skal igennem samme bearbejdning efter indgåelse af kontrakten. En bearbejdning som ofte er bekostelig, når kontrakten er indgået, da tilbudsgiver anser det som ændringsarbejde, mens det i forbindelse med en udbudsproces, er en del af tilbudsgivningen, hvor der stadig konkurreres på pris og kvalitet. Det giver også ifølge NIRAS et værn imod ukonditionsmæssige tilbud, idet en offentlig bygherre er forpligtet til at afvise tilbud, som ikke er konditionsmæssige; også selvom det i den konkrete kontrakt kan virke som ubetydelige afvigelser en tilbudsgiver har lavet i sit tilbud eller måske endda ligefrem åbenlyse fejl eller forglemmelser.

NIRAS påpeger, at et udbud med forhandling er ikke en garanti mod ukonditionsmæssige tilbud, men det giver en mulighed for at påpege ukonditionsmæssighederne, som tilbudsgiver så kan rette op på inden afgivelse af det endelige bud. Resultatet er, at risikoen for, at et udbud skal annulleres og gå om mindskes betragteligt.

En forhandlingsrunde medfører dog dels en forlængelse af projektperioden (som nævnt ovenfor) samt et øget honorar til rådgiver. NIRAS har afgivet tilbud på en forhandlingsrunde, hvor fire tilbudsgivere inviteres til én forhandlingsrunde med deltagelse af to rådgivere fra NIRAS. NIRAS har afgivet samlet tilbud på forhandlingsrunde og arbejdet med DGNB-planlægningsdelen på 240.000 kr.

Økonomi

Se sagsfremstilling.

Punkt 6: DGNB certificering af byggeprojektet

00.22.00-P35-4-20

Resume

Som en del af Randers Kommunes fokus på bæredygtighed har projektgruppen haft fokus på en certificering af byggeriet. Forvaltningen foreslår en DGNB-certificering. Dette medfører yderligere omkostninger til rådgivning. NIRAS har afgivet samlet tilbud på forhandlingsrunde og arbejdet med DGNB-planlægningsdelen på 240.000 kr.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at forslaget om en DGNB-certificering godkendes

Beslutning

Godkendt.

Kasper Fuhr Christensen og Anders Buhl Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Byggeprojektet har som en del af Randers Kommunes øvrige fokus på bæredygtighed haft fokus på en certificering af byggeriet. Efter rådgivning fra blandt andet Green Building Council har projektgruppen valgt, at en certificering efter DGNB-standarden er et godt redskab.

DGNB er tilpasset danske forhold, og flere og flere offentlige og private byggerier tilslutter sig standarden (90 byggerier er i dag certificerede - se cases her: <https://www.dk-gbc.dk/dgnb/certificerede-projekter/>).

Standarden har til formål at sikre, at de bæredygtighedskrav, bygherre stiller til byggeriet, overholdes. Sølv, guld eller platin tildeles efter, hvor mange points, der indhentes inden for forskellige kategorier, som man har frihed til at prioritere. Kriterier er bl.a.: Bæredygtighedsaspekter i udbudsmateriale. Dokumentation af kvalitet. Livscyklusvurdering. Effektiv arealanvendelse. Levetidsomkostninger. Fleksibilitet og tilpasningsevne. Robusthed. Komfort og luftkvalitet. Indeklima. Tryghed og sikkerhed. Tilgængelighed. Arkitektonisk kvalitet. Brandsikring og sikkerhed. Lydisolering. Vedligehold og rengøringsvenlighed. Genanvendelse. Trafikforbindelser.

Foruden gevinster inden for ovenstående felter, vil en DGNB-certificering af Dronningborg-byggeriet også bidrage til branding af Randers Kommune som en frontløber, når det gælder bæredygtighed og indsatsen for FN's Verdensmål. Et certificeret bæredygtigt byggeri vil være i god synergi med kommunens ambitiøse klimaplan (DK2020), partnerskabsindsatsen "Verdensmål i Klimaliga", hvorigennem vi vil styrke borgeres og virksomheders grønne omstilling, og kommunens bosætningsstrategi, der er på vej, som vil have stort fokus på bæredygtighed.

DGNB-processen kan i dette tilfælde ses i to faser: Planlægningsfasen (nu, frem mod totalentrepriseudbuddet), og Udførelsesfasen (når totalentreprenøren entrerer).

I planlægningsfasen vil det være NIRAS, som vil stå for arbejdet med forberedelse af certificeringen, hvorefter totalentreprenøren selv tilknytter en DGNB-rådgiver/-auditor til udførelsesfasen. Dette er en tilgang, der anbefales af Green Building Council, og som har vist sig at være den tilgang med størst fordele i forhold til synergi og videndeling.

Lau Raffnsøe, teknisk direktør hos Green Building Council, skriver sådan her i en email til projektgruppen:

For projekter udført i totalentreprise, er det vores erfaring at placering af ansvar for DGNB certificering bedst placeres hos totalentreprenøren. Det sikrer en kost-effektiv proces, hvor entreprenør og entreprenørens rådgivere er indstillet på at skulle indarbejde DGNB krav og levere dokumentation. Vi har i andre projekter set at placering af auditor, og dermed ansvar, hos bygherrerådgiver, kan være fordyrende og give anledning til splid om dokumentationsforpligtigelser hos entreprenør...

... Baseret på erfaringer fra især Region Nordjylland og andre offentlige bygherre, herunder almene boligorganisationer, er det erfaringen at krav om DGNB certificering til større byggerier ikke giver mærkbare meromkostninger i totalentrepriseudbud.

Dette vil betyde, at NIRAS i planlægningsfasen skal stå for følgende:

- Sørge for, at udbuddet stiller krav om, at Dronningborg byggeprojektet DGNB-certificeres (NIRAS anbefaler guld-niveau). De ønskede DGNB-kriterier skal beskrives til udbuddet.
- Løbende screening via udfyldelse af en DGNB-matrix, hvor det noteres, hvad man skal sikre sig bliver indeholdt i totalentrepriseudbuddet, hvad projektet allerede indeholder, hvilke DGNB-points, man vil høste.
- Hjælpe bygherre med at definere, hvilke DGNB-points, der er særligt vigtige for dette projekt.
- Beskrive hvilke DGNB-points, der hentes gennem planlægningsfasen. Dette skal overdrages til den DGNB-auditor, som totalentreprenøren tilknytter.

Dette arbejde, som NIRAS skal udføre, er der i princippet allerede afsat midler til i deres oprindelige bygherre-tilbud til os. Men det koster alligevel ekstra, fordi der er mere, der skal gøres i forbindelse med forberedelse til DGNB-certificering. NIRAS har afgivet samlet tilbud på forhandlingsrunde og arbejdet med DGNB-planlægningsdelen på 240.000 kr.

Udførelsesfasen lægges ind som en del af totalentrepriseudbuddet.

Projektgruppen planlægger som en del af DGNB-certificeringen at ansøge Realdanias "pulje til klimamæssig bæredygtighed i kommunale byggeprojekter" - ansøgningsfrist d. 2. november 2020 - om op mod 5 mio. til ekstra bæredygtighedstiltag i byggeprojektet. Rådgiverhonoraret til NIRAS i planlægningsfasen kan ikke dækkes af disse midler.

I forhold til Realdanias pulje på op til 5 mio. til klimamæssig bæredygtighed i projektet, så vil NIRAS særskilt beskrive, hvad disse midler (op til 500.000 kr. ekstra i rådgivning hos totalentreprenøren, og op til 4,5 mio. ekstra i særlige løsninger/udførelsen) kan gå til. NIRAS hjælper med at opstille et budget for dette, som bygherre kan bruge i ansøgningen til Realdania.

Ifølge NIRAS går en stor del af DGNB-certificeringen på dokumentation og proces, hvilket betyder, at man ofte ender med et projekt, der er rigtig god styring på, hvor man får hvad man har bestilt, og hvor det er klar til tiden.

Der skal træffes beslutning om hvorvidt kommunen ønsker en DGNB certificering af projektet (samt hvilken grad - sølv, guld eller platin), samt om man er villig til at betale NIRAS ekstra honorar for arbejdet med planlægningsfasen.

Det skal også afgøres, om en DGNB-certificering (forventet pris: 76.125 kr. ekskl. moms for byggeri op til 15.000 m²) er betinget af Realdania-midler, eller om kommunen under alle omstændigheder ønsker certificering.

Obs: Realdania dækker ikke udgifter forbundet med DGNB-certificeringen (x kr), hvis kommunen, når midlerne søges, allerede har truffet beslutning om at DGNB-certificere byggeriet (fordi midlerne kun kan gå til ekstra bæredygtighedstiltag, der ikke ville blive realiseret uden puljemidlerne).

Hvis kommunen under alle omstændigheder ønsker et DGNB-certificeret Dronningborg-byggeri, så vil bygherre søge Realdanias puljemidler på op mod 5 mio. kr. til ekstra bæredygtighedstiltag, som bl.a. kan give byggeriet flere DGNB-points. Disse bæredygtighedstiltag vil NIRAS bidrage med at beskrive, som en del af deres tilbud på planlægningsfasen.

Økonomi

Se sagsfremstilling

Punkt 7: Plejecenterdel - Godkendelse af 15 større boliger.

00.22.00-P35-4-20

Resume

Forvaltningen foreslår at 15 af de 60 boliger bliver på 90 m² og at de resterende boliger bliver på 75 m². Dette giver mulighed for at ægtefæller kan bo sammen..

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at forslaget om boligernes størrelse godkendes

Beslutning

Godkendt.

Kasper Fuhr Christensen og Anders Buhl Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Der er i projektet lagt op til, at der i plejecenterdelen bygges 60 boliger - hhv. 15 på 90 m² og 45 på 75m². Ved at bygge 15 større boliger giver det mulighed for at ægtefæller vil kunne bo sammen i det nye plejecenter. Der skal til byggeprogrammet tages endeligt stilling til om dette er den ønskede fordeling.

Dette får en økonomisk betydning idet beboerlånerammen øges og kommunens grundkapital ligeledes forøges. Grundkapitalen forventes dækket indenfor grundværdien og beboer lånerammen indenfor den balancerede husleje-areal beregning.

Økonomi

Se sagsfremstilling.

Punkt 8: Ændret tidsplan som følge af valg af model 2 på idrætsdelen

00.22.00-P35-4-20

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at den ændrede tidsplan tages til efterretning

Beslutning

Taget til efterretning.

Kasper Fuhr Christensen og Anders Buhl Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Efter budgetforliget og dermed valget af en større model for idrætsbyggeriet vil tidsplanen blive forlænget som følge af det mere omfattende arbejde med projektering af et større projekt. Aflevering af projektet rykkes derfor til november/december 2023

Projektet indeholdt frem til budgetforliget 2 modeller for en ny idrætshal. Afgørelsen af hvilken model der vælges kom i forbindelse med budgetforhandlingerne, hvor forligspartierne valgte at finde midlerne til model 2.

En konsekvens af model 2 er, at arbejdet med projektering og planlægning bliver mere omfattende og dermed at afleveringen af det samlede projekt vil blive rykket til november/december 2023.

Punkt 9: Punkter til kommende møder.

00.22.00-P35-4-20

Indstilling

Forvaltningen indstiller til §17, stk. 4 udvalget - Dronningborg

1. at forslaget om kommende møder godkendes

Beslutning

Godkendt, dog således at mødeplanen tilrettes.

Kasper Fuhr Christensen og Anders Buhl Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen foreslår at de næste møder i udvalget ligger i foråret i forbindelse med udvælgelsen af indkomne tilbud.

I forbindelse med vurdering og udvælgelse af de indkomne tilbud foreslår forvaltningen at udvalget mødes til en eventuel præsentationsrunde samt til selve udvælgelsen af vinderprojektet. Datoer for møderne er endnu ikke fastlagt.