

Nordstjerneskolen, Frederikshavn Et OPP projekt



EJENDOMSCENTERET



VISUALISERING AF SKOLEN OG DE OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Baggrund, Peter Munk



- ❑ Bygherreansvarlig, Ejendomscentret Frederikshavn Kommunes
 - ❑ Siden kommunesammenlægning af Skagen, Sæby og Frederikshavn
 - ❑ ca. 350.000 brutto m² på ca. 300 ejd.

- ❑ Fokusområdet pt.
 - ❑ Professionalisering af kommunens drift- og bygherrefunktioner ved etablering af et samlet Ejendomscenter. Procesforløb 2010 – 2013

- ❑ Rolle i OPP skolen
 - ❑ Bestillers Projektansvarlig
 - ❑ Formand for bestillers dialoghold
 - ❑ Bestillers repræsentant i OPP styregruppen i anlæg og driftsfasen.

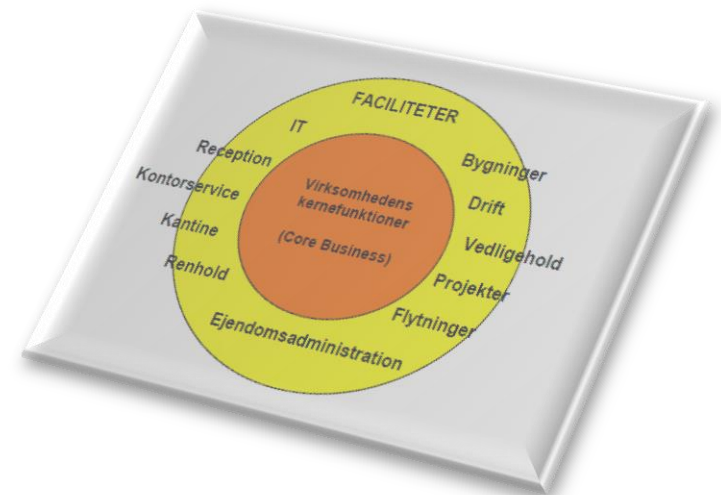
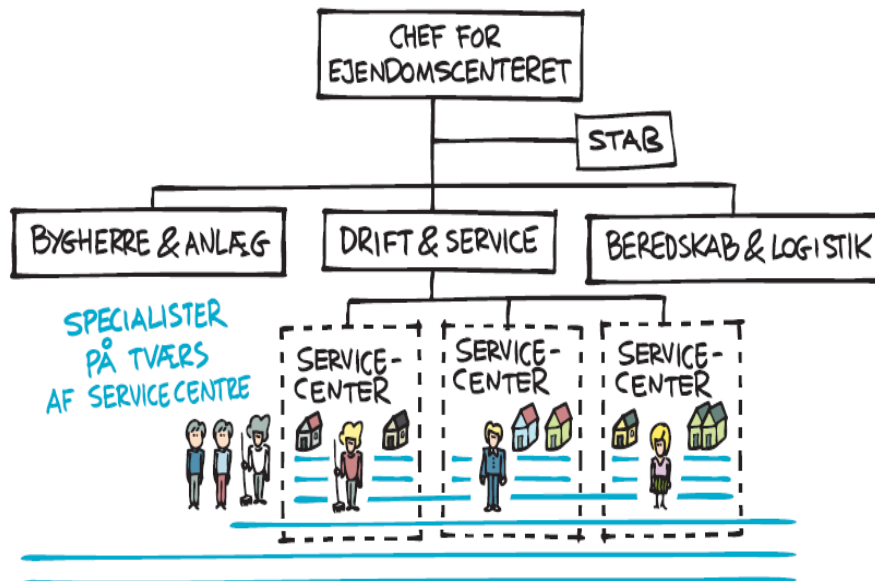


Kommunalt Ejendomscenter



Herre i eget hus / Mere for pengene

- Ejendomscentret som professionel "Facilities Management" funktion i Frederikshavn Kommune.



Hvorfor Ejendomscenter?



Målet: Få mere eller bedre service for pengene (eller fastholde den eksisterende service for færre penge ?)

Metoderne:

- Bedre udnyttelse af ressourcer og kompetencer på tværs af ejendomsmassen
- Større grad af digitalisering
- Professionel drifts- og Bygherre
- Harmonisering af serviceniveauer (Huslejemodel, SLA og KPI)

- En professionel bestiller rolle
 - Udbud af serviceaftaler på tværs af ejendommene
 - Udbud af planlagt vedligehold i 4 årlige rammeaftaler
 - Centralt indkøb, udbud og kontraktstyring (OPS/OPP)

Bygherrepolitik



Væsentligste fokusområder i den Kommunal bygherrepolitik.

- Indhent vedligeholdsefterslæbet
- Energieffektivisering af bygningsbestanden
- Sæsonudjævning af byggeopgaverne
- Mere og bedre offentlig-privat samarbejde**
- Konkurrence på kvalitet
- Digitalisering af byggeprocessen
- Fokus på arbejdsmiljøet



OPP/OPS ?



- Offentlig-privat samarbejde (OPS) er en samlebetegnelse for en række forskellige typer af samarbejde mellem offentlige myndigheder og private virksomheder.
- OPP - Ved bygge- og anlægsarbejder er et Offentlig Privat Partnerskab kendetegnende ved at design, projektering, etablering, drift og vedligehold er samlet i en kontrakt mellem en offentlig udbyder og en privat leverandør.
- OPP kan enten være privat eller offentlig finansieret

Baggrund for OPP projektet



- 2008, Finanskrisen umuliggør salg af elforsyningsaktiviteter
- Det oprindelige skoleprojekt skrinlægges, men genoptages i 2010.
- Grundig revision af businesscasen.
- Reviderede businesscase viser, at det er optimalt at sammenlægge tre skoler til én ny 4 sporet skole.
- Efterfølgende inkluderes specialundervisningen

Fakta om Nordstjerneskolen



- ❑ Nordstjerneskolen erstatter de tre byskoler: Ørnevejens Skole, Munkebakkeskolen og Hånbækskolen, som fusionerede ved skoleårets start i august 2012
- ❑ Fire sporet skole fra 0. – 9. klasse inkl. SFO og specialområde
Skolen kan rumme 1150 elever (1004 elever er indmeldt) og 160 personaler
- ❑ Areal: 14.185 m² i to plan, grund ca. 35.000 m² med aldersopdelte udendørs faciliteter
- ❑ Ny bypark med søanlæg for vandafledning
- ❑ Pre-screenet til sølv efter DGNB bæredygtighedsstandarden og opføres til energiramme 2020.
- ❑ Anlægssum: 194 mio. inkl. søanlæg, uforudsete udgifter samt bestilleromkostninger
- ❑ Skolen er opført og drives efter en OPP model (Offentlig Privat Partnerskab) med kommunalt ejerskab
- ❑ OPP kontrakten omfatter: Opførelse, inventar, møbler, teknisk service samt indvendig og udvendig vedligehold i en 25 års kontraktperiode
- ❑ Årlig driftsbetaling: 5.1 mio. kr.
- ❑ Årlig vedligeholdsbetaling: 3 mio. kr.
- ❑ Team OPS afholder udgifter til basisforbrug. Skolen afholder eget forbrug (stikkontakter)
- ❑ Team OPS, bestående af MT Højgaard og DEAS A/S
Arkitekt: Arkitema og ArkiNord
Kunstnerisk udsmykning: ArtSpot
Ingeniør: Brix & Kamp A/S samt MT Højgaard a/s Design & Engineering

Valg af OPS som model



- Den nye skole baseres opføres og drives efter en OPP model med kommunal finansiering
- OPP modellen gav adgang til OPP puljemidler

- OPP-modellens karakteristika med kommunal finansiering
 - Offentligt ejerskab til bygninger i driftsfasen og adgang til lav kommunal lånerente
 - Forhandlingsbaseret risikodeling, som der stilles økonomisk sikkerhed for
 - Sikkerhed for totaløkonomi (anlæg, drift og vedligehold) – dokumenteret i finansiel tilbudsmodel
 - Betalingsmekanisme regulerer betaling for ydelser

Hovedelementerne i kontrakten



- OPP kontrakten med følgende hovedbilag
 - Funktionsbaserede krav
 - Betalingsmekanisme
 - Samarbejdsmodel
 - Sikkerhedsstillelse i drift og anlægsfasen
 - Den finansielle tilbudsmodel – beskriver prisen og delelementer på anlæg og drift
 - Virksomhedsoverdragelse af driftspersonale
 - Ophør efter 25 år

Læring fra OPP projektet



- Første gang for rigtig mange ting
- Bryde med indgroede mønstre (plejer)
- Funktionskrav, funktionskrav, funktionskrav...
- Bestillerrollen anderledes end Bygherrerolle. Aktiv bestillerrolle frem for passiv.
- Hold betalings og reguleringsmekanismer så simple som muligt

Hvad opnår vi?



- Overholdelse af pris, tid, kvalitet og funktionalitet
- Ingen afbrydelser eller større tvister
- helhedstænkning, totaløkonomi, bæredygtighed og energioptimering
- Et begrænset ressourceforbrug hos bestiller (der skal nok investeres første gang..)
- Det kræver bestillerkompetence på et kvalificeret niveau. Viden og kompetencer forankres i Ejendomscentret
- Værdifuld viden fra en privat driftsoperatør i forhold til professionalisering af kommunen som driftsherre.

Øvrige effekter af udbuddet



- OPP projektet skulle endvidere sikre Frederikshavns Kommune mulighed for at:
 - Benchmarking af aktiviteterne i Kommunens eget ejendomscenter med OPP driftsoperatøren og derved sikre læring i ejendomscenteret
 - Opbygge effektivt værn mod utilsigtet nedslidning

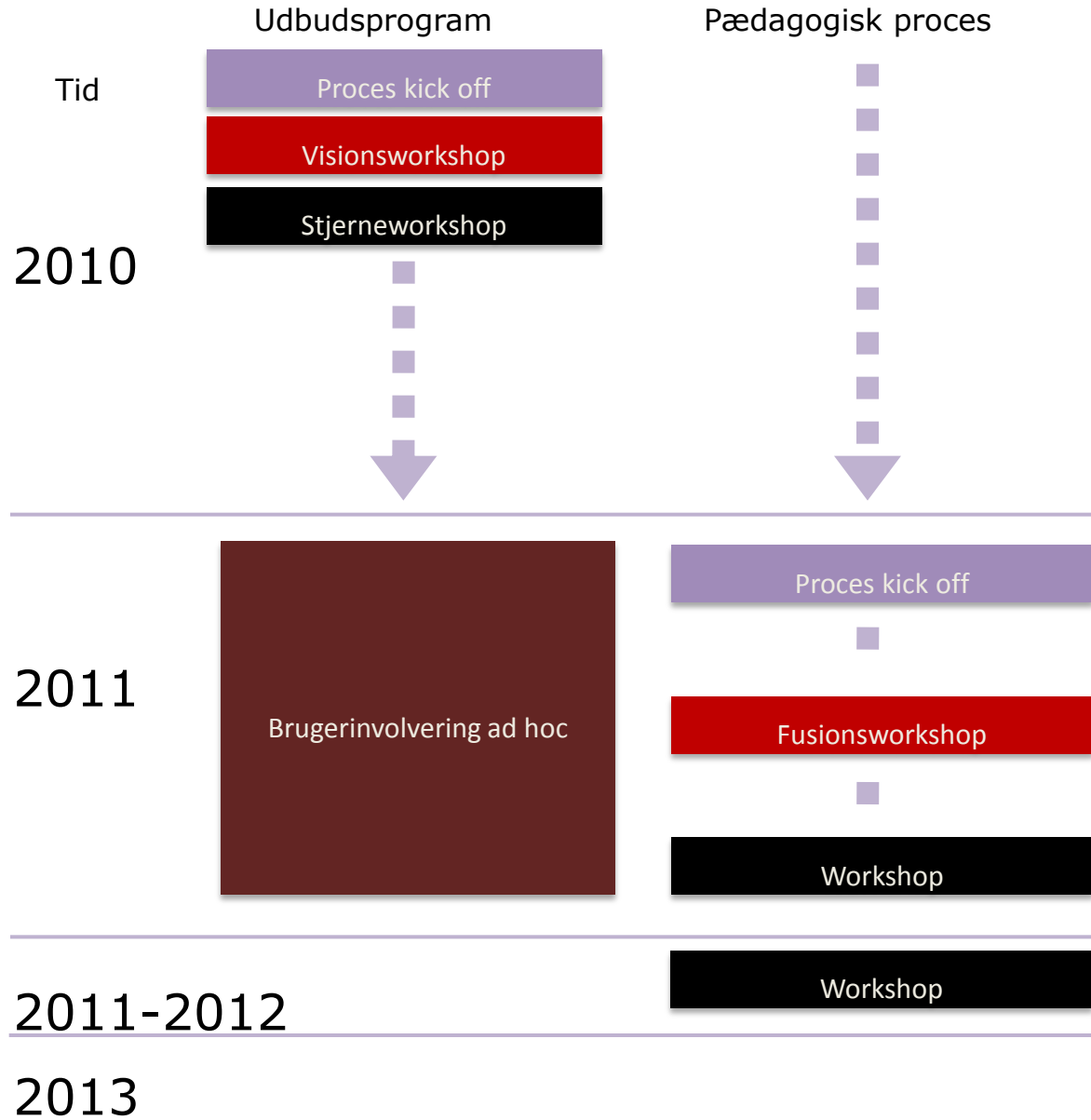
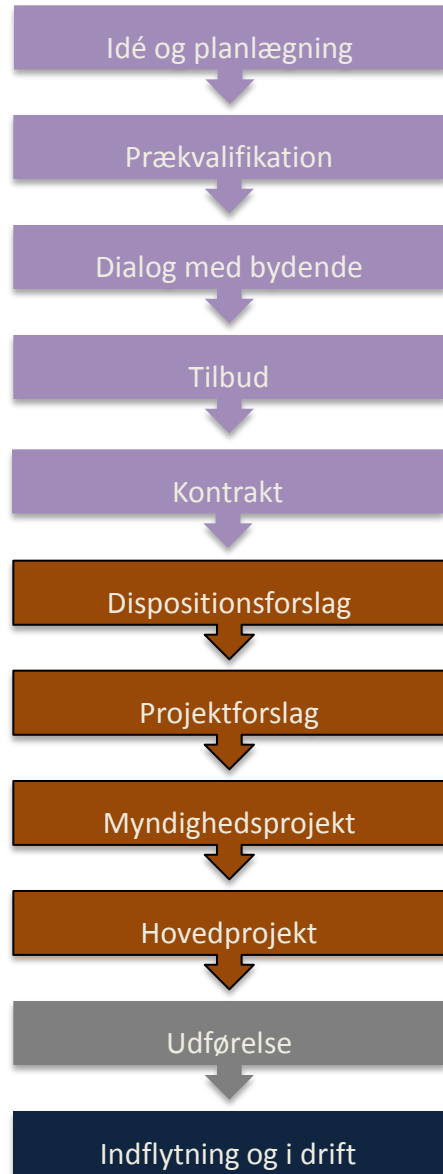
Forberedelse af udbud & prækvalifikation



- Vision for byggeriet
- Overvejelser om valg af rådgivere – teknisk, finansiel og juridisk
- Overvejelser om udbudsform
- Overvejelser om standardiserede afrapporteringskrav til leverandøren fx i forhold til den økonomiske indrapportering
- Overvejelser om væsentlige prækvalifikationskrav
- Overvejelse om antal af prækvalificerede
- Overvejelse om projektorganisering/brugerinddragelse

Brugerinvolveringens faser

Byggeriets faser



Udbudsprocessen og kontraktindgåelse



- ❑ Udbudsprocessen var baseret på konkurrencepræget dialog baseret på funktionskrav:
 - ❑ Konkurrencepræget dialog indebærer, at hver leverandør inviteres til eksempelvis 3 møder, hvor idéer præsenteres i forbindelse med, at tilbuddene udarbejdes
 - ❑ Denne udbudsform er relevant for komplekse udbudsformer
- ❑ Konkurrencepræget dialog – væsentlige findings:
 - ❑ Det er væsentligt, at visionen for byggeriet tydeliggøres overfor leverandørerne, og at alle væsentlige funktionskrav er forholdsvis klare inden dialogfasen indledes
 - ❑ Der skal fra start være en klar og tydelig prioritering mellem økonomi, kvalitet og organisering, da dette definerer leverandørernes prioriteringer

Evaluering af tilbud



- Tildelingskriteriet er *det økonomisk mest fordelagtige tilbud*
 - 1. Pris 45 % (nutidsværdibetragtning over kommunens samlede betalinger til OPP leverandøren over hele kontraktens løbetid). Optioner indgår med 50%
 - 2. Kvalitet af løsningsforslaget 40 %
 - 3. Organisering af opgaven 15 %

- Bedømmelsesudvalg indstiller til byrådets godkendelse
 - Arbejdsgrupper bistår udvalget og der udarbejdes evalueringsnotat til tilbudsgiverne.

Hvornår OPP



- Vælg OPP når:
 - Byggeriet kan funktionsbeskrives og afgrænses
 - Centrale risici bedst håndteres af leverandøren
 - Standardiseringsmuligheder
 - mindre behov for budget fleksibilitet
 - ikke et forventet behov for større ændringer og tilpasninger i kontraktperioden
 - Incitamentsstruktur på fx energiforbrug

Erfaringer med OPS & spørgsmål



“Vi valgte OPP-løsningen, da de forudgående analyser viste, at det var den bedste økonomiske løsning for kommunen. Med OPP-modellen forventer vi at opnå en løsning, som både indebærer reducerede totalomkostninger og et innovativt skolebyggeri. Modellen sikrer også, at byggeriet har en høj vedligeholdelsesstandard i hele aftaleperioden.”

*Claus Thykjær,
vicekommunal-direktør,
Gribskov Kommune*

“OPP-modellen er efter min mening kommet for at blive. Vi skal i kommunerne blive rigtig dygtige til at indgå i partnerskaber af denne type, hvis vi vil gøre os forhåbninger om at drive vores bygninger så billigt, effektivt og energirigtigt som muligt. OPP-modellen giver os de bedste muligheder for at sidde ved “styrepinden”, samtidig med at vi får fuld udnyttelse af den know how og det incitament, som den private operatør og specialistnært har indbygget i sin forretning.

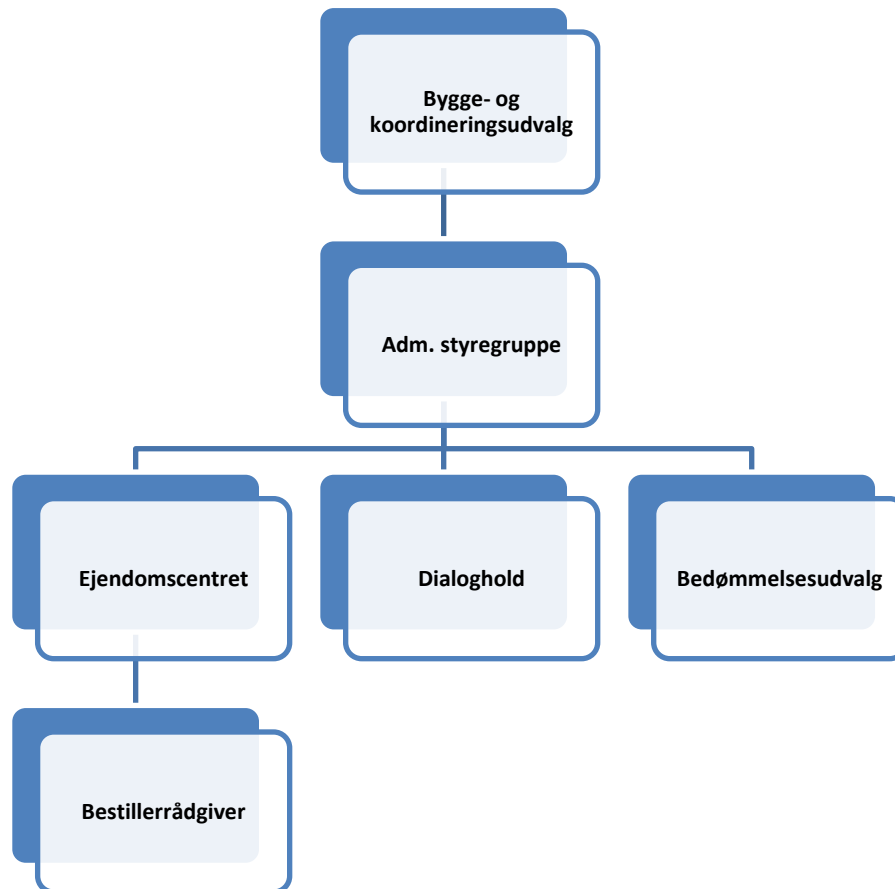
*Jane Wiis
Tidligere Kommunaldirektør,
Frederikshavn Kommune*

“Frederikshavn Kommune har valgt OPP-løsningen fordi vi kan se, at det på både kort og lang sigt er den, der giver de laveste totalomkostninger. Ved at bede de der bygger skolen om efterfølgende at stå for driften, sikrer vi endvidere, at der er et stort incitament til at bygge en vedligeholdelsesvenlig og energioptimeret skole.”

*Jane Wiis
Tidligere Kommunaldirektør,
Frederikshavn Kommune*

Bonusdias

Projektorganisering



Bonusdias

Organisering af OPP opgaven

