

OPP projekt for byret- terne i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding

Beskrivende dokument - Prækvalifikation



Bestiller:
Slots- og Ejendomsstyrelsen
Løngangstræde 21
1468 København K

Projektet udføres i samarbejde med
Domstolsstyrelsen og retterne i
Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding

Introduktion

Udbuddet af OPP projekt for fire byretter annonceres ved udsendelsen af udbudsbekendtgørelse nr. 2009/S 51-073524. Slots- og Ejendomsstyrelsen (bestiller) indbyder derfor alle interesserede til at ansøge om at blive prækvalificeret til at deltage i udbuddet af et samlet OPP projekt for byretterne i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding.

Projektet er organiseret som et Offentlig-Privat Partnerskab (OPP), hvor tilrådighedsstillelse, herunder projektering, anlæg/ombygning, drift, vedligeholdelse, forsyning, rengøring og finansiering integreres i én samlet OPP-kontrakt for alle fire retsbygninger.

Som udbudsform er valgt den konkurrenceprægede dialog. Hovedformålet er at give bestiller og tilbudsgivere mulighed for at indgå i dialog om økonomiske, juridiske og tekniske spørgsmål forud for afgivelsen af det endelige tilbud med henblik på at tilvejebringe den bedst mulige løsning.

Informationerne i dette dokument er udarbejdet til brug for indsendelse af ansøgning om prækvalifikation, jf. art. 29 i udbudsdirektivet. Dialogmaterialet udsendes til de prækvalificerede efter afslutningen af prækvalifikationsprocessen. Efter den konkurrenceprægede dialog justeres dialogmaterialet og udsendes til tilbudsgiverne som endeligt udbudsmateriale.

Baggrund

Folketinget vedtog 8. juni 2006 en domstolsreform (lov nr. 538) med det formål at effektivisere retternes arbejde. Dette indebærer bl.a., at de hidtidige 82 retskredse fra 1. januar 2007 er blevet samlet i 24 nye retskredse, som er koncentreret i større provinsbyer og i hovedstaden.

Slots- og Ejendomsstyrelsen varetager Domstolsstyrelsens lokalisering. Dette udbud vedrører tilrådighedsstillelse, herunder projektering, anlæg/ombygning, drift, vedligeholdelse, forsyning, rengøring og finansiering af nye retsbygninger i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding. Slots- og Ejendomsstyrelsen har besluttet, at de fire projekter skal udføres samlet som ét OPP-projekt.

OPP-modellen indebærer, at projektets enkelte elementer så vidt muligt ikke vil blive detailbeskrevet, men derimod beskrevet ud fra funktionskrav med henblik på at give de prækvalificerede tilbudsgivere størst mulig frihedsgrad til at fremkomme med den økonomisk set mest fordelagtige løsning af opgaven. De funktionsbaserede krav vil fremgå af udbudsmaterialet. Det betyder, at OPP-leverandøren har mulighed for at

finde egne løsninger, så længe de opfylder kravene i OPP-udbuddet, herunder de funktionsbaserede krav.

Driftsperioden for hver af byretterne begynder, når anlægsfasen for den pågældende byret er afsluttet, og bygningen er godkendt til ibrugtagning. Ibrugtagning af alle fire retsbygninger forventes at ske senest medio 2012, og evt. differentieret færdiggørelse og ibrugtagning indenfor denne tidsperiode drøftes i den konkurrenceprægede dialog. Det er for indeværende ikke muligt at angive ibrugtagningstidspunktet, da dette bl.a. afhænger af, hvornår det samlede projekt bliver sendt i udbud.

Bestillers organisation

Projektet udbydes som OPP med Slots- og Ejendomsstyrelsen som bestiller og byretterne som slutbrugere, mens Domstolsstyrelsen varetager den mere overordnede brugerrolle i forhold til projektet. Slots- og Ejendomsstyrelsen vil som ansvarlig for opgaven sikre, at brugergrupperne inddrages i det fornødne omfang i forhold til projektet.

Bestiller anvender Kuben Management som teknisk bestillerrådgiver og Grant Thornton som finansiel bestillerrådgiver. Disse rådgivere deltager i udarbejdelse af de tekniske og økonomiske krav, herunder de funktionsbaserede krav og betalingsmekanismen. Rådgiverne vil endvidere i fornødent omfang deltage i dialog- og tilbudsfasen.

Projekt

Projektet omfatter fire nye byretter i Herning, Holbæk, Holstebro og Kolding. Hver byret skal indeholde et i udbudsmaterialet fastlagt antal retssale og tilknyttede faciliteter samt kontorarealer og udenomsarealer. Bygningen i Kolding skal udover byretten indeholde et i udbudsmaterialet fastlagt antal retssalsfaciliteter til Vestre Landsrets bitingsted i Kolding.

Byggegrunde

Bestiller har i hver by udpeget en grund, som tilbudsgiverne kan basere projektet og dermed tilbuddet for hver af de fire byretter på. Grundene fremgår af bilag 1-4. Såfremt en tilbudsgiver, som har baseret sit tilbud på et eller flere af disse grunde, tildeles OPP-kontrakten, vil de pågældende grunde skulle købes fra SES på nærmere vilkår. En nærmere beskrivelse af proces og vilkår for erhvervelsen af disse grunde vil fremgå af udbudsmaterialet. Tilbudsgiverne kan ligeledes basere projektet og tilbuddet på alternative lokaliseringer under forudsætning af, at disse ligger indenfor et geografisk afgrænset område. De pågældende områder fremgår ligeledes af bilag 1-4.

OPP leverandør

OPP-konstruktionen betyder, at der efter tildeling indgås kontrakt med én OPP-leverandør, som påtager sig tilrådgivningsstillelse, herunder projektering, anlæg/ombygning, drift, vedligeholdelse, forsyning, rengøring og finansiering af de nye

retsbygninger, som ifølge udbudsmaterialet og kontrakten skal stilles til rådighed for staten i en længere årrække.

Grundet kontraktens kompleksitet, projektets geografiske spredning og det forhold, at OPP-kontrakten omfatter tilrådighedsstillelse, herunder projektering, anlæg/ombygning, drift, vedligeholdelse, forsyning, rengøring og finansiering, er det forventeligt, at flere af de prækvalificerede vil være konsortier sammensat af virksomheder med forskellige komplementære kompetencer. Der kan eksempelvis være tale om:

- Finansielle virksomheder f.eks. pengeinstitutter eller pensionskasser
- Virksomheder med særlig indsigt og kompetence i drift og vedligehold, f.eks. Ejendomsadministratorer
- Arkitektvirksomheder
- Rådgivende ingeniører
- Grundejere/ejendomsudviklingsvirksomheder
- Entreprenørvirksomheder

Dialog- og tilbudsfasen

I dialogfasen forventes afholdt ca. 3 dialogmøder, hvor tilbudsgivere opfordres til at udfordre bestillers tekniske, finansielle og juridiske krav til projektet, herunder ved at fremsætte egne ønsker, som f.eks. et ønske om finansiell sikkerhed i betalingsmodellen. Tilbudsgivere vil derfor i første omgang blive bedt om at afgive nærmere definerede skriftlige oplæg til drøftelse i dialogfasen.

Bestiller vil i udbudsmaterialet opstille en detaljeret planlægning af processen for den konkurrenceprægede dialog, herunder en detaljeret beskrivelse af, hvad tilbudsgivere skal forberede til hvert møde.

Tildelingskriterium

Den endelige kontrakt vil blive tildelt den tilbudsgiver, som har afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud. Vurderingen af tilbuddene vil ske på baggrund af de underkriterier, som vil være beskrevet i udbudsmaterialet.