

REFERAT Økonomiudvalget d. 08-09-2021

Mødedato Onsdag d. 08. september 2021 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Udbud samt brugs- og anvendelsesplan for sundhedshuset.....	3
---	---

Punkt 1: Udbud samt brugs- og anvendelsesplan for sundhedshuset

Sagsfremstilling

1. Udbud samt brugs- og anvendelsesplan for sundhedshuset

Sagsnr.	450-2020-53152	Initialer	DII	Åbent
---------	----------------	-----------	-----	-------

Sagsfremstilling

Udbudsform, udbudsbetingelser og illustreret byggeprogram

Nyborg Kommune har indgået et samarbejde med Kuben Management som bygherrerådgiver for byggeriet af Sundhedshus beliggende på Holmens Allé i Nyborg by. Sundhedshuset forventes færdigt medio 2024. Der er i løbet af efteråret 2020 gennemført en proces for kommende lejere, kommunale aktører og interessenter, som førte til godkendelse af idéoplæg for sundhedshuset i Byrådet 23. februar 2021. I den efterfølgende periode har bygherrerådgiver i tæt samarbejde med Nyborg Kommune udarbejdet et illustreret byggeprogram, som skal ligge til grund for udbuddet af opgaven. Også i denne proces har der været stor involvering af kommende lejere og kommunale aktører. Byggeprogrammet beskriver kort fortalt ønsker og krav til det kommende byggeri i forhold til bl.a. indhold, teknik og bæredygtighedsmål. Byggeprogrammet er vedlagt som bilag.

I visionsoplægget for Sundhedshuset, der blev godkendt på Byrådet i 28. april 2020 blev det beskrevet, at udbuddet forventedes gennemført som totalentreprise. På dette tidspunkt var køb af Midterpieren og en udarbejdelse af helhedsplan for området indtænkt som en del af udbuddet. Midterpieren er dog i den mellemliggende periode afhændet, og vil derfor ikke skulle indgå i udbuddet.

Administrationen og Kuben Management anbefaler, at byggeriet af sundhedshuset med et areal på 5.200 m² udbydes som totalentreprise med omvendt licitation, hvor enterprisesummen er fastsat på 76,3 mio. kr. ekskl. moms. Udbuddet anbefales gennemført som et udbud med forhandling i overensstemmelse med Udbudslovens §§ 61-66. Omvendt licitation er valgt, fordi det samlede budget for Sundhedshuset ligger fast på 100 mio. kr. ekskl. moms, og der ingen konkurrence vil være på pris, men derimod fokus på at udvælge det tilbud, der bedst matcher de visioner, ønsker og behov, der er formuleret i byggeprogrammet.

Prisen på alle indkomne tilbud vil således ligge på enterprisesummen og valget vil tage udgangspunkt i tildelingskriteriet ”bedste forhold mellem pris og kvalitet”. Konkurrenceparameteret kvalitet er opdelt i 3 underkriterier med følgende vægtning:

Kvalitet (55 %), proces og organisation (30 %) og bæredygtighed (15 %). Vægtningen taget udgangspunkt i Nyborg Kommune ønsker til projektet og bygherrerådgivers erfaringer fra lignende projekter og anbefalinger.

Kvalitet skal forstås som opfyldelse af byggeprogram, og vil vægte mest og således få afgørende betydning i valget af tilbud. Proces og organisation har også en forholdsvis høj vægtning, da man derved sikrer seriøse samarbejdspartnere, der har sammensat kompetente teams. Endelig er bæredygtighed fastsat som særskilt parameter for at sende et tydeligt signal til tilbudsgiver om vigtigheden heraf. Udbudsbetingelserne i deres helhed fremgår af bilag.

Administrationen har i forbindelse med udarbejdelse af udbudsmateriale rådført sig med ekstern juridisk bistand i forhold til anbefaling af udbudsform. Ekstern juridisk bistand har desuden haft udbudsmaterialet til kvalitetssikring. Det vil som følge heraf ske mindre justeringer i materialet inden offentliggørelse af udbuddet.

I forbindelse med vurdering af tilbud foreslås nedsat et bedømmelsesudvalg, som vil blive præsenteret for de 4 tilbud, der har klaret sig igennem en prækvalifikationsrunde. Herefter vil yderligere forhandling og tilretning blive varetaget af et administrativt forhandlingsudvalg.

Administrationen peger på, at medlemmerne af bedømmelsesudvalget med stemmeret er:

- Fagdommer (udpeget arkitekt)
- Formand og næstformand for de ansvarlige udvalg i det på det tidspunkt siddende Byråd
- Søren Møllegård, vicekommunaldirektør og formand for styregruppen for Sundhedshuset
- Mette Bill Ladegaard, sundheds- og ældrechef, og medlem af styregruppen for Sundhedshuset
- Babak Djarahi, erhvervs- og udviklingschef og medlem af styregruppen for Sundhedshuset

- To repræsentanter for de kommende private lejere
- To repræsentant for de regionale lejere og samarbejdspartnere
- To repræsentanter for kommunale tilbud

Der foreslås desuden følgende medlemmer i følgegruppen til bedømmelsesudvalget (uden stemmeret): Dina Moos Riggelsen (projektleder), Paw Andreasen Degn (teknisk projektleder), Anders Thorsen (ingeniør), Cecilie Lindegaard Hansen (udbudskonsulent) og en repræsentant for kommende brugere. Desuden vil bygherrerådgiver Kuben Management med underrådgivere deltage og facilitere møderne.

Bedømmelsesudvalget forventes indkaldt til præsentation af de 4 prækvalificerede tilbud 28. februar 2022 og igen 9. maj 2022 til præsentation af det endelige tilbud. Den kommende proces vil i hovedtræk være som følger:

Prækvalifikationsrunde september til november 2021:

- Udsendelse af udbud (15. september 2021)
- Ansøgningsfrist (21. oktober 2021)
- Underretning af prækvalifikation (24. november 2021)

Forventningen er, at der prækvalificeres 4 ansøgere, som indbydes til at afgive tilbud. Hvis flere end 4 ansøgere opfylder minimumskrav til egnethed, udvælges de 4 ansøgere ud fra kompetencer til at gennemføre opgaven, herunder referencer fra tilsvarende byggeri, projekter med sammenlignelige ydelser bl.a. i forhold til brugerinddragelse og bæredygtigt byggeri.

Tilbuds- og evt. forhandlingsfase november 2021 til april 2022:

- Afgivelse af (indledende) tilbud (24. februar 2022)
- Afgivelse af endeligt tilbud (26. april 2022)

Herefter forventes indgåelse af kontrakt med totalentreprenør at ske i juni 2022.

Brugs- og anvendelsesplan for Sundhedshuset

I forbindelse med godkendelse af visionsoplægget 28. april 2020 blev en overordnet ramme for fordeling af areal i det kommende sundhedshus præsenteret med område til midlertidige pladser, kommunale tilbud og patientforeningernes hus samt private sundhedsaktører. På dette tidspunkt var der tale om estimater, da projektet i sagens natur var i visionsstadiet. Arealfordelingen var grundlag for de økonomiske forudsætninger for projektet.

Der blev i de indledende faser inviteret til informationsmøder for interesserede private sundhedsaktører, der har overenskomst med sygesikringen. Administrationen har den efterfølgende periode afholdt bilaterale møder med alle interesserede og følgende sundhedsaktører ønsker at leje sig ind i det kommende sundhedshus:

- Lægerne Enghavevej
- Lægerne Nørrevoldgade
- Øre-, næse- og halslæge Maria Quisgaard
- Hudlæge Lisbeth Stauffer Bjerregaard
- Tandklinik Steengaard
- RygXperten

I forbindelse med at Region Syddanmark og Nyborg Kommune har etableret en fælles politisk styregruppe for samarbejdet omkring Sundhedshuset, har der vist sig et ønske om, at en regional høreklub og vagtlægen flyttes til sundhedshuset. Samarbejdet har desuden ført til ønske om, at der i sundhedshuset etableres et fleksibelt konsultationsrum og et virtuelt konsultationsrum samt arbejdspladser til forskere. Det fleksible konsultationsrum kan benyttes af specialister fra sygehus og praktiserende speciallæger, som ikke har praksis i Nyborg Kommune, og således give borgere i Nyborg Kommune mulighed for at undgå lang transporttid. Ligeledes vil det virtuelle konsultationsrum give borgere fra Nyborg Kommune mulighed for at få en konsultation tæt på deres hjem med relevante specialister fra sygehusafdelinger, praktiserende læger evt. sammen med kommunale medarbejdere fx sygeplejersker.

I visionsoplægget er der endelig peget på, at 20 midlertidige pladser skal etableres i Sundhedshuset og der skal være faciliteter til forebyggende indsatser fra afdelingerne Sundhed og Forebyggelse samt Sundhed og Træning. Der etableres

faciliteter med mødelokaler og samtalerum samt træningssal til træning og foredrag, således at indsatser for målgrupperne kan flyttes til Sundhedshuset. Faciliteterne vil også kunne benyttes af de andre parter i Sundhedshuset.

Endelig har flytning af Patientforeningernes Hus på Nørregade til Sundhedshuset været en del af visionen.

I fælles proces med kommende lejere og brugere af Sundhedshuset, har bygherrerådgiver anslået arealbehov for de enkelte sundhedsaktører og for fællesarealet i huset.

Et overblik over aktørerne inkl. forventet bruttoareal i Sundhedshuset er således som følger i nedenstående tabel.

Kommunal tilbud og aktører		Private og regionale aktører		Frivillige	
Midlertidige pl.	1412 m ²	Lægerne Nørrevoldgade	173 m ²	Patientforeninger	51 m ²
		Lægerne Enghavevej	560 m ²		
		RygXperten	545 m ²		
Sygeplejeklinik*	41,5 m ²	Øre-/næse-/halslæge Maria Quisgaard	219 m ²		
		Hudlæge Lisbeth Stauffer Bjerregaard	198 m ²		
Kommunale tilbud	381 m ²	Tandklinik Steengaard	309 m ²		
		Standard klinik (1 stor el. 2 små)	438 m ²		
		Høreklub	85 m ²		
I ALT	1.834,5 m ²	Vagtlæge*	41,5 m ²	I ALT	51 m ²
		Fleksibelt og virtuelt konsultationsrum	53 m ²		
		I ALT			

*Vagtlæge og sygeplejeklinik i alt 83, dvs. 41,5 kvm til hhv. kommunal og privat.

Der er afsat 438 m² til en stor standardklinik eller to mindre standardklinikker. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået aftale om leje af dette areal. Erfaringen fra andre sundhedshuse er, at der som projekterne skrider frem, er stigende interesse for at leje sig ind eller ønske fra lejere om at udvide areal.

Administrationen foreslår, at ledigt areal fordeles, således at lejere har første ret til at udvide areal inden for tidsfrist aftalt med bygherrerådgiver. Herefter inviteres nye lejere, der har overenskomst med sygesikringen, ind.

Udover det areal, som aktører bruger til egne aktiviteter, vil en del af Sundhedshuset være fællesareal til fx foyer, gangareal mv. Fordelingen mellem kommune og private huslejbærende aktører vil således være følgende:

Aktør	Eget areal i m ²	Fællesareal i m ²	I alt i m ²	Andel
Kommune og patientforeninger	1.885,5	290	2.176,5	42 %
Privat	2.620,5	400	3.020,5	58 %
I alt	4.506	690*	5.196	100 %

*I fællesareal er indregnet 190 kvm til ventilation, som - medmindre der bygges til maksimum etagehøjde i forhold til lokalplan - kan placeres på taget.

Erhvervs- og udviklingschef Babak Djarahi og projektleder Dina Moos Riggelsen deltager i punktets behandling. Vicekommunaldirektør Søren Møllegård vil præsentere punktet med et oplæg på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Anlægsbudget

I forbindelse med indgåelsen af politisk aftale om budget 2021 i Nyborg Kommune besluttedes det at hæve den samlede anlægssum til i alt 100 mio. kr. 16,7 mio. kr. af de i alt 100 mio. kr. er modtaget fra statslig pulje for Sundheds- og lægehuse. Nyborg Kommune afholder alle anlægsudgifter til etableringen af sundhedshuset.

Totalbudgettet på 100 mio. kr. ekskl. moms dækker prisstigninger, grundkøb, inventar, forsikring, tilslutningsafgifter, uforudsete udgifter mv. Med et totalbudget på 100 mio. kr. ekskl. moms vil entreprisensummen – som anføres i udbuddet være - 76,3 mio. kr. ekskl. moms.

Driftsøkonomi

Det huslejbærende areal vil udgøre 3.020,5 m² inkl. de private sundhedsaktørers andel af fællesareal. Oprindeligt var det huslejbærende areal i visionsoplægget estimeret til 3.438 m². De private aktører betaler en månedlig husleje pr. kvm. på 965 kr. Udover husleje vil lejerne bidrage til fællesudgifterne for Sundhedshuset, herunder bl.a. bygningsforsikring, forbrug på fællesareal og rengøring på fællesarealer. Beløbet er på nuværende tidspunkt estimeret til at udgøre ca. 580.000 kr. pr. år.

Det betyder, at huslejeindtægten forventes at ligge på ca. 2,8 mio. kr. pr. år frem for de 3,3 mio. kr. pr. år, som var den estimerede husleje i visionsoplægget (husleje for eget areal inkl. andel af husleje for fællesareal). Hertil kommer andel af fællesudgifter.

Der er for de fleste private aktører indgået betingede lejekontrakter. For de resterende og de regionale aktører er processen meget langt. Gældende for de regionale aktører vil endelig godkendelse af lejekontrakt kræve politisk godkendelse i Regionsrådet.

Driftsøkonomien for midlertidige pladser er godkendt i forbindelse med vedtagelse af visionsoplæg, og der er ingen justeringer.

Indstilling

Det indstilles, at udvalgene anbefaler Byrådet at godkende:

- Udbudsform
- Bemanding af bedømmelsesudvalg
- Brugs- og anvendelsesplan
- Procedure for fordeling af ledigt areal

Sagen afgøres i

Byrådet.

Beslutning i Økonomiudvalget 8. september 2021:

Fraværende: Albert Pedersen (A), Kaj Refslund (V)

Drøftet.

Der træffes beslutning på fællesmøde 14. september 2021.