

## Notat

Vedr.: Dragør Kommune

Emne: Dragør svømmehal

Fra: Ralf Bo Petersen / rbp@bascon.dk / M: [+45] 2066 1014

Dato: 18. august 2015

Rev.dato:

**Bascon**

Aboulevarden 21  
Postbox 510  
DK-8100 Aarhus C  
T: [+45] 8731 4400

Baunegårdsvej 73A  
DK-2900 Hellerup  
T: [+45] 3975 7000

info@bascon.dk  
www.bascon.dk

## 1 Baggrund og formål

Dragør Kommune er ved at planlægge etableringen af en kommunal svømmehal.

Kommunalbestyrelsen har den 23. april 2015 besluttet at påbegynde en proces for anlæg og drift af en kommunal svømmehal ved Hollænderhallen. Med afsæt i materiale for en OPP-drevet svømmehal er administrationen blevet anmodet om at iværksætte en foranalyse, med henblik på at tilvejebringe et beslutningsgrundlag om bl.a. kvalitet, anlægsøkonomi og driftsøkonomi for en kommunal svømmehal. Foranalysen forelægges kommunalbestyrelsen senest ved udgangen af august 2015. Foranalysen finansieres af driftsbudgettet for OPP-projekt svømmehal 2015.

Der har tidligere været foretaget vurderinger vedrørende gennemførelsen af en proces med finansiering, opførelse og drift af en svømmehal som et OPP-projekt. I denne forbindelse blev de tilhørende anlægsudgifter skønnet til størrelsesordenen kr. 65 mio. ekskl. moms.

I forbindelse med den fortsatte planlægning af en svømmehal, hvor projektet gennemføres som et kommunalt anlægsbudget, ønskes der foretaget en nærmere vurdering (foranalyse) af projektets indhold inden for et samlet anlægsbudget af størrelsesordenen kr. 65 mio. ekskl. moms.

Endvidere ønskes en nærmere belysning af en mulig tids- og procesplan for gennemførelse af projektet.

Formålet med nærværende notat er at danne grundlag for Dragør Kommunes beslutning om igangsættelse af en proces vedrørende projektets effektivering. Notatet vil derfor indeholde følgende:

- Overordnet beskrivelse af projektets indhold.
- Detaljeret vurdering af tilhørende anlægsbudget inklusiv anlægsbudgettets fordeling på kalenderår.
- Oplæg til driftsbudget.
- Beskrivelse og vurdering af udvalgte referenceprojekter med henblik på en angivelse af forventet kvalitetsniveau.
- Overordnet vurdering af mulighed for bygningsmæssig sammenhæng/ harmoni med den eksisterende Hollænderhal, f.eks. i form af idéskitse eller lignende.
- Tids- og procesplan for projektets gennemførelse.

## 2 Forudsætninger

Nærværende foranalyse er baseret på følgende forudsætninger:

- Projektet gennemføres som et kommunalt anlægsprojekt.
- Projektet gennemføres i totalentreprise med udbud i henhold til udbuds-direktivet som begrænset udbud.
- Den eksisterende svømmehal nedrives (ikke indeholdt i budgettet).

## 3 Projektets indhold og omfang

Projektets indhold og omfang er overordnet defineret af tidligere udtrykte forventninger i forbindelse med OPP-projekter.

### 3.1 Funktioner og arealer

Den planlagte svømmehal vil rumme følgende funktioner og omtrentlige arealer (brutto):

Funktion	Areal
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Svømmebassin – 15 x 25 m med 1- og 3-meters vippe</li> <li>▪ Varmtvandsbassin – min. 5 x 10 m og en dybde på ca. 1,4 m</li> <li>▪ Øvebassin – min. 8 x 12 m og med en varierende dybde på 0,0 – 0,9 m (Strandbred)</li> </ul>	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wellnessområde med dampbad og plads til koldtvandskar mv. (se note)</li> </ul>	ca. 150 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Omklædning med sauna (damer og herrer)</li> <li>▪ Teknikområde</li> <li>▪ Depotområde</li> </ul>	ca. 750 m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foyer med reception, bademesterkontor og mødepunkt/café</li> </ul>	ca. 150 m <sup>2</sup>
Total – brutto m <sup>2</sup>	ca. 2.300 m <sup>2</sup>

Note:

Der er ikke taget beslutning om, hvorvidt der skal være et wellnessområde eller blot et areal i de fælles områder, hvor der skal være mulighed for diverse aktiviteter, eksempelvis wellness.

Til diagrammatisk illustration af ovennævnte henvises til bilag 1.

### 3.2 Kvalitetsniveau

Funktionskrav beskrevet i forbindelse med OPP, notat fra besigtigelse og referencer fra Stevnsbadet vil ligge til grund for kvalitetsniveau for den kommende svømmehal.

Bilag 2 beskriver referencer for kvalitetsniveau fra Stevnsbadet med hensyn til overflader og materialer. Men ikke i forhold til størrelse og indretning, idet Stevnsbadet er ca. 25 % større.

### 3.3 Forhold til eksisterende byggeri

Til belysning af mulighederne for at opføre en nybygget svømmehal i tilknytning til den eksisterende Hollænderhal er der udarbejdet en placeringsanalyse (bilag 3) visende fire scenarier for at sammenkæde det eksisterende byggeri med den nye svømmehal.

Disse scenarier er blot af diagrammatisk karakter, og dermed ikke et udtryk for arkitektoniske valg. De konkrete forslag, som vil være resultatet af et totalentrepriseudbud, vil vise, hvorledes den enkelte tilbudsgiver vil løse opgaven.

Det vurderes mest hensigtsmæssigt, at en ny svømmehal etableres i det område, hvori den eksisterende svømmehal ligger (Scenarie A eller C). Denne placering vil bedste muligt sikre nedenstående punkter.

- Sammenhæng med Hollænderhallen.
- Kan sammenbygges i et plan og holdes niveaufri.
- Umiddelbart den økonomisk mest fordelagtige løsning.

## 4 Økonomi

### 4.1 Anlægsøkonomi

Den forventede samlede anlægsøkonomi til gennemførelse af projektet kan på nuværende tidspunkt, og på grundlag af forudsætningerne i nærværende notat, forventes at andrage ca. kr. 65 mio. ekskl. moms ved prisniveau medio 2015.

Dette budget kan nærmere specificeres således:

Anlægsbudget		Kr. ekskl. moms (mio.)
<b>Udgift</b>		
Grundudgifter		0,0
Tilslutningsafgifter		0,0
Totalentrepriseudgifter		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Håndværkerudgifter</li> <li>▪ Byggepladsanlæg og -drift</li> <li>▪ Vinterforanstaltninger</li> <li>▪ Totalrådgivning</li> </ul>	47,3 3,4 1,3 <u>5,4</u>	57,4
Inventar og udstyr (billetsystem, rengøringsmateriel, badedyr, mv.)		1,0

Kunstnerisk udsmykning		0,0
Bygherreudgifter		
▪ Reproduktion	0,2	
▪ Byggesagsgebyr	0,1	
▪ Bygherrerådgivning	1,5	
▪ Diverse (forsikring, undersøgelser, tilbudsvederlag mv.)	<u>0,5</u>	2,3
Uforudseelige udgifter/usikkerhed		4,3
<b>I alt</b>		<b>65,0</b>

Pris pr. m<sup>2</sup> - 25.500 kr., hvilket ca. svarer til m<sup>2</sup>-pris for Stevnsbadet.

Uden for budget er følgende med tilhørende angivelse af størrelsesorden for anlægsudgifter::

- Nedrivning af eksisterende svømmehal 3,0 mio. kr.
- Vandrutsjebane - 4m fald og 40m lang 1,0 mio. kr.
- Livredderens 3. øje – sikring af svømmehallens gæster 1,0 mio. kr.

#### 4.2 Driftsøkonomi

Med udgangspunkt i den gamle svømmehal, Hollænderhallen og Stevnsbadet er der udarbejdet følgende overslag på driftsøkonomi.

Grundlag for overslag:

- Billetpris for voksne - 35 kr.
- Antal gæster – 21.000 pr. år
- Følgende åbningstider for offentligheden:
  - Mandag – fredag: 8 - 21
  - Lørdag – søndag: 8 - 16

Åbningstider for offentligheden vil i perioder skulle deles med skoler, foreninger, svømmeklubber, institutioner og erhverv.

Driftsøkonomi	Kr. ekskl. moms (mio.)
<b>Udgifter:</b>	
Personale	1.910.000
Uddannelse, kursus mv.	20.000
Beklædning	10.000
Forsikring	17.000
Driftsmidler	36.000
Vandprøver	50.000
Vedligeholdelse	250.000

El, gas og vand (inkl. skatter og afgifter)	2.000.000
Rengøring	50.000
Inventar og redskaber	35.000
Kontor/IT	100.000
I alt	4.478.000
<b>Indtægter:</b>	
Salg af badebilletter	750.000
Lejeindtægter / arrangementer (erhverv og private)	100.000
I alt	850.000
<b>Netto drift</b>	<b>3.628.000</b>

## 5 Udbuds- og entrepriseform

Dragør Kommune forudsætter, at udbuddet af svømmehallen som kommunalt anlægsprojekt finder sted i totalentreprise i begrænset udbud med forudgående prækvalifikation.

For anlægsopgaver af den pågældende størrelse skal udbuddet finde sted i henhold til EU-udbudsdirektivet.

Et nyt udbudsdirektiv er vedtaget af EU-parlamentet, og et lovforslag vedrørende implementering i Danmark er i form af en ny dansk udbudslov fremsat i Folketinget inden udskrivelsen af valget. I henhold til dette lovforslag skulle den nye udbudslov træde i kraft den 1. oktober 2015.

Imidlertid er lovforslaget bortfaldet med udskrivelse af valget, men en genfremsættelse må forventes i den nye folketingssamling.

Ikrafttrædelsesdatoen for den nye udbudslov kendes derfor ikke, men en udsættelse i forhold til 1. oktober 2015 må forventes. Ikrafttrædelse 1. januar 2016 eller 1. april 2016 har været nævnt som sandsynlige ikrafttrædelsesdatoer.

Da nedennævnte tidsplan forudsætter en fremsendelse af udbudsbekendtgørelsen (afgørende for at det gamle eller nye regelsæt skal anvendes) i december 2015, forudsættes det således, at det hidtil gældende regelsæt er gældende.

Totalentrepriseudbuddet forudsættes struktureret således, at den maksimale samlede anlægssum (inklusive bygherreudgifter) andrager kr. 65 mio. ekskl. moms ved prisniveau primo 2015. Den maksimale totalentreprisensum vil

alene andrage udgifterne knyttet til totalentreprisen – dvs. af størrelsesordenen kr. 59 mio. ekskl. moms, jf. budgettet i pkt. 4.1.

Gennemførelsen af udbuddet i omvendt licitation, dvs. med en given pris fastlagt i udbudsmaterialet, har været overvejet.

Imidlertid kan en gennemførelse af udbuddet med en fastlagt maksimumspris anbefales som værende mere fordelagtig, idet der på denne måde opnås muligheder for at modtage tilbud lavere end den angivne maksimumspris. Endvidere opnås ved denne udbudsstruktur tillige, at eventuelle forbehold udbudsretligt enklere vil kunne håndteres, idet forbehold formentlig vil kunne kapitaliseres og tillægges/fradrages tilbudsprisen. Dette er udbudsretligt vanskeligere ved udbud med given pris, hvor økonomien principielt ikke indgår i bedømmelsen.

Tildelingskriteriet for udbuddet forudsættes at være det økonomisk mest fordelagtige tilbud, hvor underkriterier fastlægges som en del af udarbejdelsen af udbudsmaterialet. På nuværende tidspunkt forventes det, at underkriterierne pris og kvalitet vil indgå med en nogenlunde lige stor vægt. Imidlertid vil en eventuel maksimumspris kunne påvirke dette, således at vægtningen af priskriteriet kunne reduceres lidt, idet en maksimumspris er sikret.

Ved udformningen af udbudsmaterialet vil der i mulig udstrækning blive taget højde for at tilkøbe/fravælge delydelser, således at den fornødne budgetoverholdelse kan sikres.

I forbindelse med gennemførelsen af totalentrepriseudbuddet anbefales det at udbetale et vederlag til de deltagende firmaer. Tilbudsafgivelsen indebærer udarbejdelse af et forslag til svømmehallens udformning, arkitektur mv., og bl.a. dette kræver en ressourceindsats fra såvel totalentreprenørens arkitekt og ingeniør som fra totalentreprenørens egen organisation.

## 6 Tidsplan

Et forslag til en tidsplan for ovennævnte beslutnings- og udbudsproces samt et forslag til en overordnet tidsplan for projektering og udførelse er følgende:

29. oktober 2015:	Politisk behandling/KB <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Igangsætning (inkl. bemyndigelse til at fremsende udbudsbekendtgørelse)</li> <li>▪ Frigivelse af anlægsbevilling til gennemførelse af udbud</li> </ul>
Primo november 2015 – Medio december 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Strukturering og detailplanlægning af EU-udbud</li> </ul>
Primo november 2015 – Medio december 2015:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udarbejdelse af udkast til udbudsbekendtgørelse</li> <li>▪ Fremsendelse af udbudsbekendtgørelse</li> </ul>

Primo november 2015 – Medio december 2015:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fællesbesigtigelse af Stevnsbadet for brugere og interessenter med fokus på overflader og materialer.</li> </ul> <p>Deltagere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kommunalbestyrelsen</li> <li>▪ Bestyrelse Hollænderhallen</li> <li>▪ Svømmeklub</li> </ul>
Primo november 2015 – februar 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supplering af de foreliggende funktionsbaserede krav (fra OPP-udbuddet) til et byggeprogram for et totalentrepriseudbud</li> <li>▪ Høringsrunde hos brugere</li> <li>▪ Udarbejdelse af øvrigt udbudsmateriale for et totalentrepriseudbud, f.eks. bestående af: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tilbudsliste</li> <li>– Særlige Betingelser (ændringer og supplementer til ABT 93)</li> <li>– Administrative bestemmelser</li> <li>– Udbudsbetingelser</li> <li>– Udbudsbrev</li> <li>– Diverse bilag</li> </ul> </li> </ul>
Primo februar 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modtagelse af anmodninger om prækvalifikation</li> </ul>
Medio – ultimo februar 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udvalgelse af tilbudsgivere</li> </ul>
Marts 2016:	<p>Politisk behandling/godkendelse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udvalgelse af tilbudsgivere</li> <li>▪ Udbudsmateriale</li> </ul>
Primo april 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udsendelse af udbudsmateriale</li> </ul>
Primo juni 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modtagelse af tilbud</li> </ul>
Primo juni – primo juli 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vurdering af modtagne tilbud</li> <li>▪ Indstilling om vinder</li> </ul>
August 2016:	<p>Politisk behandling/godkendelse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Udpegning af vinder</li> <li>▪ Frigivelse af anlægsbevilling</li> </ul>
Primo september 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Meddelelse til tilbudsgivere</li> <li>▪ Afklarende kontrakt-drøftelser</li> </ul>
Primo – medio september 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standstill-periode</li> </ul>
Ultimo september 2016:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indgåelse af totalentrepriseaftale</li> </ul>

Oktober 2016 – marts 2017:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tilretning af tilbudsprojekt</li> <li>▪ Projektering</li> </ul>
Marts 2017 – september 2018:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Byggeri</li> </ul>
Oktober 2018:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ibrugtagning</li> </ul>

## 7 **Bilag**

Bilag 1 – Diagrammatisk illustration af funktioner i ny svømmehal.

Bilag 2 – Referencer fra Stevnsbadet

Bilag 3 – Placeringsanalyse