



ROSKILDE
KOMMUNE

**By, Kultur og Miljø
Veje og Grønne Områder**

Sagsnr. 205099
Brevid. 1643201

Ref. LMP
Dir. tlf. 46 31 37 27
lenem@roskilde.dk

NOTAT: Stændertorvet- muligheder for besparelser og justeringer af projektet

14. april 2013

Revideret den 1. maj 2013

Det bærende princip i omlægningen af Stændertorvet er vedtaget af Byrådet på mødet den 28-11-2012. Princippet er, at den nye overflade lægges ud til alle facader som et samlende element, og at trafikarealerne derved nedtones. Torvet underopdeles i områder med forskellig belægning på baggrund af en historisk analyse. De forskellige områder er Rådhuset, som er den oprindelige torvegade foran Sct. Laurentii kirke, Nytorv, som er området foran Palæet, og Fondens Bro, som er det oprindelige gadeforløb ned mod Domkirken. Arealet, der forbinder de oprindelige torve, der som arbejdstitel kaldes Mellemtorvet, har været bebygget indtil 1910.

Licitationsresultat

Der er ved licitationen indkommet 7 tilbud på entreprisen, hvoraf de 6 var konditionsmæssige. De indkomne tilbud er blevet bedømt, dels på prisen, dels på kvaliteten af de tilbudte tekniske løsninger. På denne baggrund er udpeget nummer 1, 2 og 3, hvor forvaltningen har været i forhandlinger med nummer 1.

Den vindende entreprenør har tilbudt en pris på 41,2 mio. kr. Der er bevilliget 25 mio. kr. til formålet, og det forventes, at der bevilliges yderligere 3 mio. kr. til Busplan Stændertorvet, der indgår i projektet for omlægning af Stændertorvet, i alt 28 mio. kr.

Heraf er 3 mio. kr. afsat til arkæologi (700.000 kr.), bygherrerådgivning, bortkørsel af forurenede jord samt til belysning. Endvidere bør der afsættes et beløb på 5 % af entreprisens sum til uforudseelige udgifter, svarende til 2 mio. kr. Derfor skal de indkomne priser vurderes i forhold til en entreprenørudgift på 23 mio. kr. (28 – 3 – 2 mio. kr.).

Etablering af nye adgange til Palæhaven er ikke prissat, da der ikke er enighed om hvilken løsning der kan godkendes af Styrelserne.

Bygherreoverslag var for lavt

Forvaltningen har før udbud som en del af den normale procedure før udbud fået udarbejdet et bygherreoverslag, hvor entreprisens sum beløb sig til 24,5 mio. kr. inklusiv belysning, men uden udgifter til arkæologi, bygherrerådgivning og totalentreprenørens projektering. Det blev i den forbindelse vurderet, at bygherreoverslaget lå indenfor det rimelige.

En af de væsentligste årsager til, at de indkomne tilbud alle lå væsentligt over bygherreoverslaget er at grantileverandørerne har givet væsentligt dyrere tilbud på grantileverancen til entreprenørerne end til kommunens rådgiver. Grantileverandøren erkender at dette har været tilfældet, men forklarer det med, at nogen af de forudsætninger som lå til grund for tilbuddet til Roskilde Kommunes bygherrerådgiver desværre var for optimistiske. Især havde grantileverandøren regnet med i højere grad at kunne udnytte de mere ureelle, og dermed billigere grantilblokke, der fremkommer efter hver sprængning.

Desuden anfører granitleverandøren, at kravene til tolerancer på granitten, altså hvor præcist målene skal overholdes, blev strammet i udbudsfasen i forhold til da de afgav tilbud til bygherrerådgiveren. I øvrigt var der lidt større arealer med i udbuddet end forudsat i bygherreoverslaget.

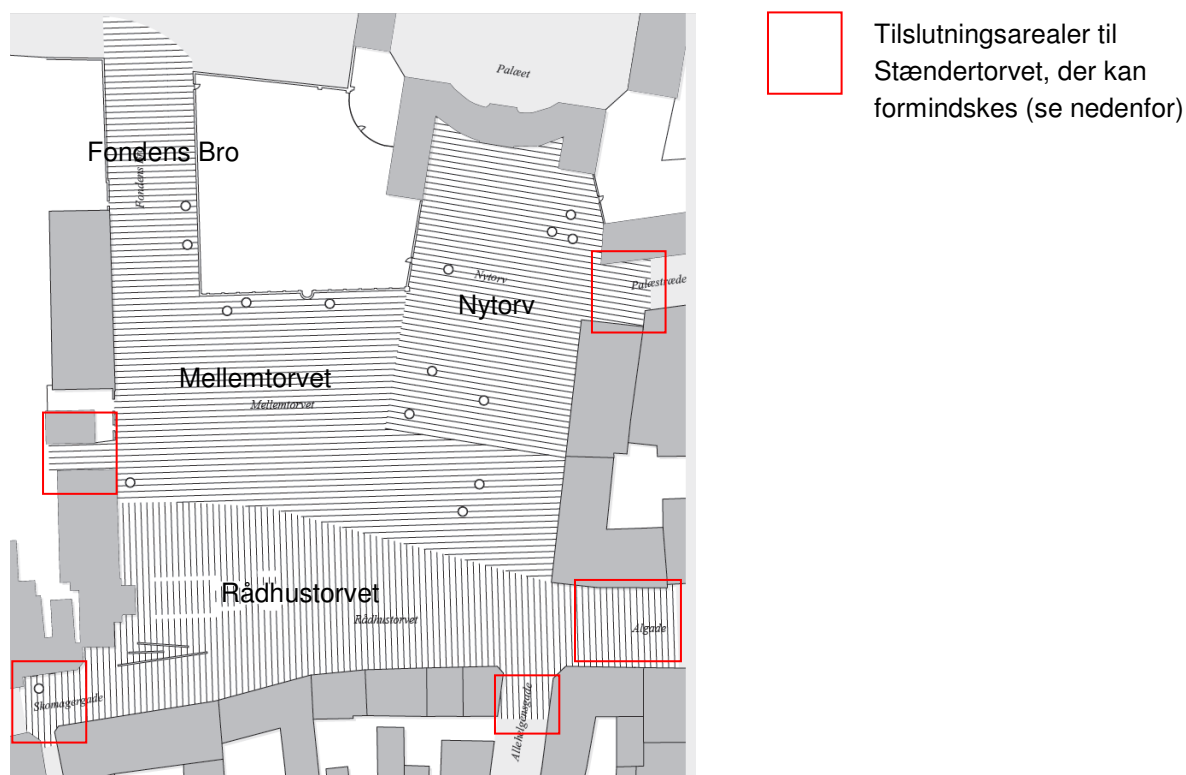
Forvaltningen har hos bygherrerådgiverfirmaet Alectia A/S fået udført en uvildig bedømmelse af udbuddet og de indkomne priser, for at få en vurdering af årsagerne til den store overskridelse af budgettet for opgaven. Bedømmelsen er vedlagt, og konklusionerne er følgende:

Det vurderes at budgettet har været for lavt, da de risici entreprenøren er blevet pålagt, såsom den høje kvalitet i materialer, etapeopdeling og markedssituationen på granit ikke er indeholdt i budgettet.

Valget af nordisk granit har påvirket priserne i opadgående retning, men det forklarer ikke hele differencen mellem budget og tilbud, da budgettet også er baseret på nordisk granit.

Samlet vurderes det, at et genudbud af opgaven ikke vil medføre ændrede tilbudspriser, da priserne afspejler det høje kvalitetsniveau, der er krævet i udbudsmaterialet samt overførslen af risici.

Plan over hovedprincippet i projektet for Stændertorvet



Dette betyder, at der dels skal ske væsentlige besparelser på projektet, før det kan realiseres, og dels vil der være behov for at tilføre flere midler.

Forvaltningen fremlægger 3 modeller for gennemførelse af projektet:

Løsningsmodel 1 – Justeret projekt med besparelser på i alt 5,7 mio. kr.

Efter forhandlingen med nummer 1 vil forvaltningen foreslå følgende, idet det er forvaltningens vurdering, at det er muligt stadig at fastholde intentionerne fra det oprindelige projekt:

Der spares 1,5 mio. kr. på projektering og anlæg af +øen. Det vurderes, at besparelsen kan ske uden konsekvenser for kvaliteten af bygningen, set på baggrund af priserne fra de øvrige bydende.

Størrelsen af tilslutningsarealerne på sidegaderne formindskes, uden at det går ud over det bærende princip. Dette giver en besparelse på 1,83 mio. kr.

Sluttelig kan en svensk granittype ændres til en tilsvarende bornholmsk granit, hvorved der kan spares 680.000 kr.

Samlet giver dette en besparelse på den tilbudte pris på 4,01 mio. kr. hvilket medfører en revideret entreprenørudgift på 37,19 mio. kr.

Denne sum søges nedbragt til 35,5 mio. kr. via en incitamentsaftale/partneringaftale med totalentreprenøren.

Dette betyder, at projektet skal tilføres 12,5 mio. kr., hvis det skal realiseres i den form, det er præsenteret for Byrådet og borgerne.

De ekstra midler foreslås tilført med 3 mio. kr. i 2013, mens de resterende 9,5 mio. kr. foreslås fordelt med 5,5 mio. kr. i 2014 og 4 mio. kr. i 2015.

Emne	Beløb (kr.)
Tilbudssum fra nummer 1 (entreprenørudgift)	41.200.000
Besparelse på udførelse af + Øen	-1.500.000
Mindre tilslutningsarealer	-1.830.000
Ændret granittype	-680.000
Revideret tilbudssum (entreprenørudgift)	37.190.000
Besparelse via incitamentsaftale/partneringaftale	-1.690.000
Arkæologi, bygherrerådgivning, forurennet jord, belysning	3.000.000
Ca. 5% til dækning af uforudseelige udgifter	2.000.000
Samlet enterprisesum	40.500.000

Enterprisesummen på 40,5 mio. kr. fordeles med et forbrug på 16 mio. kr. i 2013, 15,5 mio. kr. i 2014, og 9 mio. kr. i 2015.

Løsningsforslag 2 - Alternativ med kinesisk granit på Mellemtorvet

En yderligere besparelse kan opnås ved at erstatte den nordiske granit med oversøisk granit. Dette gælder dog ikke de områder, hvor der er projekteret med slidte nordiske brosten (Nytorg og Fondens Bro), da disse gamle sten ikke er dyrere end nye oversøiske. Den nordiske granit på Mellemtorvet (den centrale og tidligere bebyggede del af Stændertorvet) ville derimod godt kunne erstattes af en kinesisk granit, og derved kan der spares yderligere 3,5 mio. kr. Den samlede enterprisesum vil derefter blive 37 mio. kr. Med denne løsning vil der skulle tilføres 9 mio. kr. til projektet.

Forvaltningen finder som udgangspunkt, at der bør anvendes nordisk granit på hele torvet, for at understøtte kulturmiljøet omkring Roskildes Verdenskulturarv, Roskilde Domkirke, men der kan dog også opnås en løsning med kinesisk granit, hvor hovedmotivet bevares.

De ekstra midler foreslås tilført med 3 mio. kr. i 2013, mens de resterende 6 mio. kr. foreslås fordelt med 2 mio. kr. i 2014 og 4 mio. kr. i 2015.

Løsningsforslag 3 - Alternativ hvor torvet omprojekteres og genudbydes

Der er mulighed for at det afsatte beløb til projektet kan overholdes, såfremt der udføres en omprojektering, hvor følgende punkter ville skulle indgå:

- Valg af den billigst mulige granit på hele torvet- evt. betonsten
- Etablering af kørearealer og P-plads i asfalt eller betonsten
- Etablering af arealer i lergrus

Såfremt denne løsning vælges, skal udbudsrunderen gentages, da der vil være tale om væsentlige ændringer i forhold til det allerede udbudte projekt. Dette vil forsinke tidsplanen, så anlægsarbejderne formentlig først vil kunne starte op i efteråret 2013 eller i foråret 2014.

Hvis dette alternativ vælges, vil det bærende princip i det godkendte projekt for omlægning af Stændertorvet ikke kunne opretholdes, da kørebanerne vil fremstå meget tydelige og vil opbryde tæppemønstret på en uheldig måde, samtidig med, at trafikken vil få en større vægt.

Økonomi

Der er på Byrådsmødet den 28-11-2012 frigivet i alt 25 mio. kr. til Omlægning af Stændertorvet fordelt med 10 mio. kr. i 2013, 10 mio. kr. i 2014 og 5 mio. kr. i 2015. Desuden er der på byrådsmødet den 19. marts 2013 overført 3 mio. kr. fra 2012 til Busplan Stændertorvet, der forventes frigivet på mødet i april. Disse midler indgår i projektet for omlægning af Stændertorvet.