



Bilag 2

OPP-eksempelprojekt

I forbindelse med BRs godkendelse af ”Strategi for offentlig-privat partnerskab i Københavns Kommune” blev det bl.a. besluttet, at der skal identificeres et OPP-eksempelprojekt (BR 2013-0196179) Økonomi-forvaltningen indstiller, at administrationsejendommen Ottiliavej 1-3 bliver dette projekt, og at der arbejdes videre med at afdække, om totalrenoveringen af ejendommen skal udbydes som OPP.

Administrationsejendommen Ottiliavej

Ottiliavej 1-3 er en ældre kontorejendom fra 1965, ejet af Københavns Kommune. Ejendommen er på 16.500 m² og står på nuværende tidspunkt tom.

Københavns Ejendomme anbefaler, at ejendommen gennemgår en arealoptimerende totalombygning og modernisering, som vil øge antallet af arbejdspladser betydeligt samt forbedre ejendommens energieffektivitet, indeklime, tilgængelighed mm. Efterfølgende skal en række administrative enheder flyttes til Ottiliavej. Projektet indgår som samlokaliseringscase i kommunens effektiviseringsstrategi og er vedtaget ved budget 2015.

OPP-screening

Som udgangspunkt er OPP-modellen mest velegnet til store projekter på over 100 mio. kr. Totalrenoveringen af Ottiliavej lever op til dette kriterium. OPP er oftest blevet anvendt til nybyggeri, men fordi der er tale om en totalrenovering, og fordi ejendommens alder og profil giver lav usikkerhed om skjulte forhold, vurderes det, at projektet kan være egnet til OPP. Der er tale om et fleksibelt kontorbyggeri, som kan passe til mange forskellige lejere. Der er stor erfaring i markedet med drift af kontorejendomme. Disse forhold indikerer, at projektet kan være OPP-egnet, og på den baggrund har Københavns Ejendomme påbegyndt en OPP-forundersøgelse af Ottiliavej.

OPP-forundersøgelse

Fokus i OPP-forundersøgelsen er en sammenligning af den total-økonomiske påvirkning af Københavns Kommune ved forskellige OPP-modeller. Udover Ottiliavej vil analysen omfatte et fiktivt nybyggeri i Ørestaden. Dette for at perspektivere konklusionerne fra Ottiliavej til brug for kommunens videre strategiske arbejde med OPP og porteføljeoptimering.

15-09-2014

Sagsnr.
2013-0246474

Dokumentnr.
2013-0246474-35

Sagsbehandler
Lars Høier

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
2382 6294

Mobil
2382 6294

E-mail
ZR4B@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kejd.dk

OPP-modellerne opsummeres fra en økonomisk betragtning ved, at nutidsværdien af alle pengestrømme, som Københavns Kommune betaler til OPP-leverandøren over projektets kontraktperiode, tilbagediskonteres til år 0. Således kan det vurderes, hvilken model der fra en økonomisk betragtning vil belaste Københavns Kommune mindst.

Nutidsværdibetragtningen findes på baggrund af en beregning af følgende pengestrømme:

- Den årlige rådighedsbetaling som betales fra Københavns Kommune til OPP-leverandøren
- Københavns Kommunes tilbagekøb af bygningen ved kontraktens udløb
- Københavns Kommunes deponering illustreres i pengestrømsanalysen, og de renter som kommunen modtager, som følge af at have det deponerede beløb stående på en konto i en bank, medregnes i nutidsværdiberegningen
- Estimerede rådgiveromkostninger i perioden

Udover de økonomiske beregninger vil analysen indeholde en beskrivelse af fordele og ulemper ved hver model. Den deskriptive del omhandler fx beskrivelse af risikooverførsel og budgetsikkerhed relateret til hver model, dvs. de forhold som beregningerne ikke fanger, men som også har betydning for Københavns Kommunes strategiske valg.

Endelig vil der blive gennemført en markedsdialog med det formål at få indblik i markedets præferencer ift. at afgive tilbud, såfremt en eller flere af de analyserede modeller udbydes. Aktørerne som inddrages i markedsdialogen udvælges med henblik på at opnå den rette balance mellem entreprenører, driftsoperatører og finansielle institutioner.

OPP-forundersøgelsen gennemføres af ekstern konsulent med ekspertviden indenfor OPP, og vil i sig selv give Københavns Kommune øget viden om de faktorer, der gør sig gældende ved vurdering af, om det er økonomisk fordelagtigt for kommunen at udbyde et projekt som OPP.