Spørgsmål til markedsdialog vedr. vilkår for driftsoperatørrollen for den bevarede elementfabrik og arbejdshavn i Rødbyhavn

1. Indledning

Sund og Bælt forbereder en konkurrenceudsættelse af en aftale vedrørende en driftsoperatør, som skal stå for drift, vedligehold og forretningsudvikling af produktionsfaciliteterne og arbejdshavnen ved tunnelelementfabrikken i Rødbyhavn efter endt produktion til Femern Bælt-forbindelsen. I den forbindelse ønsker Sund og Bælt at gennemføre en markedsdialog med potentielle driftsoperatører.

1. Formål

Sund og Bælt ønsker ved markedsdialogen at opnå viden om markedet for at sikre at:

* De funktionskrav, som Sund & Bælt som bygherre vil stille for statslige infrastrukturprojekters adgang og anvendelse af elementfabrikken, kan honoreres af en driftsoperatør.
* En aftale med en driftsoperatør fungerer og samtidig er forretningsmæssigt interessant for en driftsoperatør.
* Den information, der lægges frem i forbindelse med konkurrenceudsættelsen af en aftale, er fyldestgørende ift. muligheden for at afgive tilbud på at blive driftsoperatør.

1. Spørgsmål til potentielle driftsoperatører

Som udgangspunkt udgør spørgsmålene en række overvejelser, som Sund & Bælt gerne hører markedets input til, i forbindelse med udarbejdelse af aftalen. Det er ikke forudsat, at alle spørgsmål skal besvares, da det er hensigten, at markedsdialogen skal bidrage til at Sund & Bælt bliver opmærksom på, hvordan funktionskrav mest behændigt kan indfris, og om der er elementer heri, som på en utilsigtet måde tipper balancen mellem de to overordnede formål om at stå til rådighed for statslige infrastrukturprojekter og samtidig være forretningsmæssigt interessant for driftsoperatøren. Nedenstående spørgsmål skal derfor ses som en hjælp til at finde den rette balance.

I det følgende stilles først spørgsmål til de funktionskrav som statslige infrastrukturprojekter vil have, dernæst følger et afsnit om aftalen med en driftsoperatør og forretningsmulighederne heri. Endelig er der et afsnit om den information, driftsoperatøren har brug for, for at kunne afgive tilbud om at blive driftsoperatør.

|  |  |
| --- | --- |
| **Funktionskrav/behov for statslige infrastrukturprojekter**  For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt p.t. undersøger og som man senere kan blive bygherre på, vil der være behov for, at den entreprenør, der står for produktionen og som driftsoperatøren har som kunde/kontraktpart, har så få snitflader som muligt til andre projekter og brugere af produktionsfaciliteterne. Dette er for at reducere risikoen for at blive forsinket – eller direkte blive udsat for fejl og forstyrrelser – som følge af disse. Følgende funktionskrav er nedslag på områder, der vurderes at have afgørende betydning for rettidig produktion af statslige infrastrukturprojekter. | |
| **Adgang til kajer** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt kan blive bygherre på, vil der være behov for, at den entreprenør der står for produktionen, kan få materialer og udstyr leveret med skib, når der er behov herfor og i den rigtige rækkefølge. Sund & Bælt har behov for, at der ikke opstår forsinkelser som følge af, at andre skibe, der ikke er relateret til infrastrukturprojektet, også anvender arbejdshavnen. En måde at løse dette på, kunne være at statslige infrastrukturprojekter gives eksklusiv brugsret til den ene eller begge kajer. | *Hvad tænker markedet om dette? Er der andre måder behovet kan indfries på?* |
| **Adgang til arealer og administrationsfaciliteter** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund og Bælt kan blive bygherre på, vil der være behov for, at den entreprenør, der står for produktionen, har adgang til arealer til forberedelse af stålkonstruktioner, oplag af materialer og administrationsfaciliteter. Én måde at løse dette på kunne være, at statslige infrastrukturprojekter i tilknytning til en produktionslinje, har eksklusiv brugsret til bestemte arealer og administrationsfaciliteter. | *Hvad tænker markedet om dette? Er der andre måder behovet kan indfries på?* |
| **Afgrænsning til andre projekter og brugere af produktionsfaciliteterne** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt kan blive bygherre på, vil der være behov for, at den entreprenør, der står for produktionen, har sikkerhed for, at andre projekter og brugere af produktionsfaciliteterne såvel som driftsoperatøren, ikke forstyrrer produktionen, hverken på arealer, i produktionshaller eller bassiner til udskibning af elementer. En måde at løse dette på kunne være, at statslige infrastrukturprojekter hegnes ind, således at ingen andre end entreprenøren er på projektets arealer, og at hverken produktionshaller eller bassiner deles med andre projekter/brugere, selv hvis projektet kun har brug for en ud af to produktionslinjer i en hal med tilhørende bassin. Det kunne også indebære, at entreprenøren overtager ansvar for drift og vedligeholdelse mens de pågældende faciliteter anvendes. | *Hvordan ser markedet på denne løsning? Er der andre muligheder for at indfri behovet?* |
| **Udskibning af elementer** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt kan blive bygherre på, vil det være helt afgørende, at den entreprenør, der står for produktionen af elementer, kan udskibe disse fra tørdokken til bassin og videre i ud i havnen, i takt med at elementerne produceres. Det sker ved brug af sliding gate og floating gate. Der er pt. kun én af hver til betjening af de tre bassiner. De statslige infrastrukturprojekter har brug for at disse til alle tider er funktionsdygtige og til rådighed ved behov, så der ikke opstår forsinkelser som følge af, at elementer ikke kan udskibes. En løsning kunne være, at statslige infrastrukturprojekter får eksklusiv brugsret til floating gate og sliding gate. | *Hvordan ser markedet på at indfri dette behov? Er der andre potentielle løsninger på behovet?* |
| **Brug af driftsoperatørens maskiner og udstyr** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt kan blive bygherre på, vil det være afgørende, at den entreprenør, der står for produktionen, har funktionsdygtige maskiner og hjælpeudstyr til rådighed ved behov. Man vil ikke kunne vente, fordi en anden bruger af produktionsfaciliteterne bruger den pågældende maskine eller udstyr i et tidsrum. En måde at sikre dette funktionsbehov for Sund og Bælt projekter vil kunne være ved, at statslige infrastrukturprojekter ikke har pligt til at anvende driftsoperatørens maskiner og udstyr (fx kraner), men i alle tilfælde har mulighed for at anskaffe og bruge sine egne maskiner. | *Hvad tænker markedet om dette?* |
| **Forsyninger af el og vand** | |
| For de statslige infrastrukturprojekter, som Sund & Bælt kan blive bygherre på, vil der være behov for, at den entreprenør, der står for produktionen, har sikkerhed for forsyning af el og vand – uden at der kan ske driftsforstyrrelser, som følge af andre brugeres adgang til samme på produktionsfaciliteterne. En måde at løse dette på kunne være, at de statslige infrastrukturprojekter får selvstændige forsyningspunkter af el og vand, og afregner forbrug direkte til forsyningsselskabet. | *Hvad tænker markedet om dette? Er der andre måder, behovet kan indfries på?* |
| **Aftale og forretningsmuligheder for driftsoperatøren**  Hensigten er at aftalen skal give vilkår som er attraktive for driftsoperatøren, samtidig med at statens interesse i at kunne få produceret bl.a. infrastrukturprojekter på fabrikken sikres. | |
| **Aftaletype** | |
| Der er endnu ikke taget stilling til, om aftalen udbydes som en koncession, erhvervslejeaftale eller anden aftale. | *Hvordan ser markedet på hvilken type af aftale, der er mest attraktiv?* |
| **Lejebetaling** | |
| Det forventes, at aftalen balancerer forpligtelsen til at stå til rådighed for statslige infrastrukturprojekter og for drift og vedligehold af faciliteterne med øvrige forretningsmuligheder, og at driftsoperatøren derfor ser en businesscase i at indgå en aftale med Sund & Bælt om fabrik og arbejdshavn med lejebetaling til Sund & Bælt. | *Hvordan ser markedet på denne businesscase?* |
| **Varighed af aftale og mulighed for opsigelse** | |
| Der overvejes udbudt en aftale til en driftsoperatør med 20 års varighed. Aftalen i sin helhed overvejes at kunne blive opsagt med et antal års varsel mod en vis kompensation til driftsoperatøren. | *Hvad tænker markedet om aftalens varighed og muligheden for opsigelse?* |
| **Produktionsfacilitetens stand ved udløb af aftalen** | |
| Aftalen vil indeholde en bestemmelse om den stand produktionsfaciliteterne afleveres i efter udløb af aftalen. Der overvejes om standen skal være som ved aftalens begyndelse, om standen skal være inkl. almindeligt slid og ælde eller om der skal ske reetablering for foranstaltninger foretaget af driftsoperatøren. | *Hvad tænker markedet om bestemmelser om produktionsfacilitetens stand ved udløb af aftalen?* |
| **3-4 produktionslinjer med tilhørende bassiner reserveres til statslige infrastrukturprojekter** | |
| En mulig model kan blive, at 3-4 ud af de 6 produktionslinjer med tilhørende bassiner stilles til rådighed for statslige infrastrukturprojekter (”reserverede produktionslinjer") og 2-3 produktionslinjer med tilhørende bassiner til ikke-statslige projekter. De 3-4 reserverede produktionslinjer med tilhørende bassiner kan bruges til ikke-statslige projekter i perioder, hvor der ikke er et statsligt produktionsbehov. | *Hvordan ser markedet på at op til fire produktionslinjer med tilhørende bassiner kan reserveres til de statslige infrastrukturprojekter og at to produktionslinjer med bassin kan bruges frit til ikke-statslige projekter?* |
| **Statslige infrastrukturprojekters adgang til de reserverede produktionslinjer med tilhørende bassiner** | |
| De statslige infrastrukturprojekters adgang til produktionsfaciliteterne skal sikres via en varslingsmekanisme. Det overvejes om dette varsel skal være 2 år eller 5 år inden start af produktion af et statsligt infrastrukturprojekt. | *Hvordan ser markedet på en varslingsmekanisme for statslige infrastrukturprojekters adgang til at benytte sig af de reserverede produktionslinjer med tilhørende bassiner?* |
| **Prisstruktur for statslige infrastrukturprojekter** | |
| Det ventes at blive et vilkår for driftsoperatøren, at en entreprenør for et statsligt infrastrukturprojekt får ret til at bruge et antal produktionslinjer med tilhørende bassiner på standardvilkår. Et af disse vilkår kan være et loft på, hvad det skal koste årligt at benytte en produktionslinje til at bygge et statsligt infrastrukturprojekt. | *Hvordan ser markedet på vilkåret om et prisloft for benyttelse af produktionslinjer med tilhørende bassiner til et statsligt infrastrukturprojekt?*  *Har markedet et bud på, hvordan et prisloft kunne sættes?* |
| Det overvejes, om statslige infrastrukturprojekter skal undtages fra at skulle betale skibs- og vareafgifter (som i stedet indgår i prisen for at bruge en produktionslinje med tilhørende bassin). | *Hvordan ser markedet på dette?* |
| Det overvejes om statslige infrastrukturprojekter skal tildeles et areal til oplag uden at betale særskilt herfor (som i stedet indgår i prisen for at bruge en produktionslinje med tilhørende bassin). | *Hvordan ser markedet på dette?* |
| **Campområde** | |
| Et særligt areal i tilknytning til produktionsfaciliteten er klargjort til at etablere camp til beboelse for op til 1.350 ansatte i forbindelse med produktion af statslige infrastrukturprojekter. Det ventes, at driftsoperatøren enten selv kan lade en sådan camp etablere og drive den, eller kan forpagte området videre til en tredjepart, som etablerer og driver campen. | *Hvad tænker markedet om denne forretningsmulighed?* |
| **Produktionslinjer med tilhørende bassin, der ikke er reserveret til statslige infrastrukturprojekter** | |
| På de produktionslinjer med tilhørende bassin, der ikke er reserveret til statslige infrastrukturprojekter, er det tanken, at driftsoperatøren kan bruge/udleje faciliteterne til egen forretningsudvikling. | *Hvad tænker markedet om denne forretningsmulighed?* |
| **Traditionelle havneaktiviteter** | |
| Det forventes, at driftsoperatøren bliver givet mulighed for at drive produktionsområdet og arbejdshavnen på vilkår, hvor der kan udøves traditionelle havneaktiviteter som arealudlejning, opkrævning af skibs- og vareafgifter samt fx kranleje og udleje af andet maskinel. Dog evt. med visse begrænsninger, når det gælder de statslige infrastrukturprojekter, som beskrevet ovenfor. | *Hvordan ser markedet på disse forretningsmuligheder?* |
| **Forsyning af teknisk vand (ikke grundvand) til produktion** | |
| Der kan ikke anvendes grundvand til produktion på fabrikken fremadrettet, herunder til betonproduktion. En løsning herpå, som er vurderet i Miljøkonsekvensvurderingen (LINK) er, at der opføres et nyt vandbehandlingsanlæg, der kan tilføre betonproduktionen op til ca. 250.000 m3 renset teknisk vand årligt. Et vilkår i en aftale, kan blive at driftsoperatøren forpligtes til at sikre forsyning og kvaliteten af teknisk vand, fx ved at driftsoperatøren selv opfører, driver og vedligeholder et vandbehandlingsanlæg eller på anden vis tilvejebringer teknisk vand. | *Hvad tænker markedet om dette vilkår?* |
| **Investeringer, costdrivers og risici** | |
| Det forventes, at det kan være nødvendigt at driftsoperatøren investerer i nye anlæg, udstyr og arealer mhp. forretningsudvikling. | *Hvordan ser markedet på investeringsbehovet? Og er der andre modeller for investeringer end at det bliver driftsoperatøren, der foretager dem?* |
|  | *Hvilke primære costdrivers ser markedet i forhold til opgaven som driftsoperatør?* |
|  | *Hvad ser markedet som de største risici forbundet med opgaven som driftsoperatør?* |
| **Andet** |  |
|  | *Hvilke forretningsmuligheder ser markedet i øvrigt for produktionsfaciliteterne, campområdet og arbejdshavnen i Rødbyhavn?* |
| **Driftsoperatørens behov for teknisk indsigt i produktionsfaciliteter, areal og arbejdshavn** | |
| **Teknisk beskrivelse** | |
| I materialet til markedsdialogen linkes bl.a. til den fulde miljøkonsekvensvurdering som ligger til grund for lovforslaget om bevarelsen af fabrikken, herunder en teknisk beskrivelse af faciliteterne. | *Er dette materiale tilstrækkeligt for markedet til at kunne vurdere forretningspotentialet. Eller er der andet materiale, som skal tilvejebringes?* |

Besvarelse af spørgeskema skal ske senest 29. november 2024 og fremsendes til [elementfabrik@sbf.dk](mailto:elementfabrik@sbf.dk).