
Orientering om udbud af Drift og Vedligeholdelse af kommunale bygninger i Dragør Kommune

1. Indledning og formål

Den kommunale styrelseslov er med virkning fra nytår 2003 ændret, så den forpligter landets kommuner til systematiske overvejelser om mulighederne for effektivisering ved at udsætte dens varetagelse af kommunale opgaver for konkurrence. Hertil hører formuleringen af en udbudspolitik, som dels udpeger de opgaver, som findes udbudsegnede, dels sikrer rettidig omhu i selve tilrettelæggelsen af udbudsprocessen.

Dragør Kommune har på denne baggrund besluttet - i henhold til lov nr. 450 af 7. juni 2001 om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren - at udbyde drift og vedligeholdelse af kommunens bygninger i et partnerskabslignende samarbejde. Udbudet sker i et pilotprojekt under Erhvervs- og Boligstyrelsen som led i afprøvningen af en "Vejledning om partnerskaber i Drift og vedligehold af bygninger. Offentlige virksomheder" udgivet af Erhvervs- og Boligstyrelsen.

Vejledningen, som findes i en online udgave både til den offentlige udbyder og i en udgave til den private leverandør kan findes på Udbudsportalen på adressen: <http://www.udbudsportalen.dk/513429> .

Udbud i partnerskabslignende samarbejde betyder, at samarbejdet i modsætning til et traditionelt entrepriseforhold tilstræbes bygget på et grundlag, hvor der især lægges vægt på etablering af et tillidsbaseret samarbejdsforhold præget af bl.a. fælles målsætninger, bedre dialog om opgaveløsningen, nye samarbejds- og konfliktløsningsmetoder, fælles indsats om innovation og procesoptimering samt klarlæggelse af risikofordeling og økonomiske incitamenter.

Ved at udbyde på denne måde forventer kommunen at opnå en række fordele, som vil komme alle de involverede parter til gode, f. eks.:

- Forenkling af udbudsproceduren fra flere udbud hvert år til et til to udbud hvert tredje til femte år.
- Bedre mulighed for flerårig planlægning af vedligeholdelsen.
- Bedre mulighed for inddragelse af entreprenørens ekspertise og erfaring i planlægning og prioritering af opgaverne med deraf følgende tilsvarende aflastning af kommunale ressourcer.
- Bedre udnyttelse af de samlede økonomiske midler til drift og vedligeholdelse.
- Bedre relationer mellem parterne, da sædvanlige entreprisemæssige modsætninger forventes afløst af samarbejde om fælles mål inden for en partnerskabsaftale.
- Bedre udnyttelse af entreprenørens ressourcer ved at han selv kan planlægge eget arbejde.

Formålet med nærværende notat er at give interesserede virksomheder fornøden information om opgaven og om hvilke oplysninger, kommunen ønsker som grundlag for prækvalifikation.

Udbudet vil ske som begrænset udbud på baggrund af en prækvalifikation af interesserede og egnede tilbudsgivere. Indkaldelse af prækvalifikationsansøgninger annonceres i henhold til Tilbudslovens retningslinier. Bygherren vil, på baggrund af de modtagne prækvalifikationsansøgninger, udvælge 5-7 tilbudsgivere til hver af de to pakker, som opgaven planlægges opdelt i.

Entrepriseaftalen vil have virkning for en periode på 3 år med mulighed for forlængelse med op til 2 år med 1 år ad gangen. Der sigtes mod, at aftalen kan træde i kraft og registreringsarbejdet påbegyndes i august måned 2004.

2. Det udbudte arbejdes omfang

Udbudet vil principielt omfatte alle kommunens ejendomme, dog således, at visse bygninger medtages som

option, f.eks. de kommunale værker, bygninger på havnen, biblioteket og Plejehjemmet Enggården. Det skyldes, at vedligeholdelsen af disse faciliteter er decentraliseret og derfor varetages direkte af de ansvarlige institutionsledere. Institutionslederne vil således kunne vælge, om de vil benytte sig af den af kommunen udvalgte entreprenør og de priser, der er gældende for entrepriseaftalen, eller om de vil udføre vedligehold som hidtil ved direkte kontrahering med eksterne entreprenører.

Det samlede udbud forventes opdelt i to separate nogenlunde lige store pakker, som udbydes hver for sig, men prækvalifikation kan søges til begge pakker på én gang.

De to udbud omfatter således tilsammen (ekskl. optioner) - og med forbehold for ændringer - følgende bygninger:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • 4 skoler, | i alt ca. 28.000 m ² |
| • 19 daginstitutioner, | i alt ca. 9.200 m ² |
| • Rådhuset, | i alt ca. 4.000 m ² |
| • 2 idrætshaller, svømmehal, badeanstalt mv. | i alt ca. 9.100 m ² |
| • 5 småbygninger, | i alt ca. 1.400 m ² |

Det præcise omfang af udbudet vil fremgå af udbudsmaterialet. Omsætningsmæssigt forventes det, at de to udbud tilsammen for både planlagt og akut vedligehold vil ligge i størrelsesordenen 4-6 mio. kr. pr. år ekskl. optioner. Det er kommunens målsætning, at fordelingen mellem planlagt og akut vedligeholdelse i løbet af kontraktperioden kommer til at ligge på ca. 80% / 20%.

Som en del af sin ydelse skal entreprenøren indledningsvis i samarbejde med kommunens tekniske forvaltning medvirke til bygningssyn og registrering af vedligeholdelsesbehov for de nævnte ejendomme inkl. indrapportering til et fælles edb-baseret vedligeholdelsesprogram.

Ligeledes i samarbejde med kommunen skal entreprenøren herefter medvirke ved prioritering af opgaverne og udarbejdelse af flerårige vedligeholdelsesplaner for de nævnte ejendomme i overensstemmelse med kommunens gældende vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesplanerne skal holdes løbende opdateret gennem kontraktperioden.

Endelig skal entreprenøren efter aftale med kommunen og i overensstemmelse med de udarbejdede vedligeholdelsesplaner udføre opgaverne, der som minimum omfatter vedligeholdelse af udvendige bygningsdele, bygningens basisinstallationer samt udvendig og indvendig genopretning.

Indvendig vedligeholdelse af bygningerne er i stor udstrækning lagt ud til de enkelte institutioner og vil derfor indgå i udbudet som en option i lighed med den generelle vedligeholdelse af visse bygninger som nævnt ovenfor.

Udbudet vil i første omgang kun omfatte ovennævnte vedligeholdelses- og genopretningsarbejder, mens egentlige driftsopgaver (viceværtsfunktion, overvågning af anlæg, pasning af grønne områder mv.) overvejes medtaget ved senere udbud.

3. Krav til tilbudsgivere

Det er en væsentlig forudsætning i udbudet, at den eksterne entreprenør kan og vil aflaste bygherren bl.a. ved at deltage i eller overtage en del af dennes opgaver i forbindelse med vedligeholdelse af kommunens ejendomme, herunder også fastlæggelse af vedligeholdelsesbehovet og prioritering af indsatsområderne.

Det er derfor nødvendigt, at entreprenøren selv har den fornødne ekspertise hertil eller via et samarbejde med andre firmaer, herunder evt. rådgivere, skaffer sig adgang til sådan ekspertise.

For at undgå et besværligt koordineringsansvar og -arbejde mellem forskellige entreprenører ønsker Dragør

Kommune kun 1 kontraktpart for hvert af de to udbud.

Prækvalifikation er mulig for følgende kategorier af virksomheder:

- Et arbejdsfællesskab (joint venture) mellem uafhængige håndværksfirmaer evt. i samarbejde med en rådgiver.
- Et mellemstort entreprenørfirma, der dækker de fleste fagområder med underentreprenører på de områder, de ikke selv dækker, og evt. i samarbejde med en rådgiver.
- Et stort entreprenørfirma, der dækker alle fagområder, evt. i samarbejde med en rådgiver.
- Et stort entreprenørfirma, der dækker alle fagområder og med egen projekterende afdeling (rådgiverfunktion).

Der kan tænkes kombinationer og mellemløsninger til ovennævnte kategorier. Hvis to eller flere virksomheder søger prækvalifikation som et arbejdsfællesskab, vil det blive krævet, at de er solidarisk hæftende. Udbudsmaterialet vil indeholde et paradigme til en joint venture aftale, som kan accepteres af bygherren.

De færdigheder, der kræves af entreprenøren og/eller dennes underleverandører, omfatter blandt andet følgende fag: Tømrer/snedker, murer, maler, VVS, el-installation. Hertil kommer den fornødne viden og erfaring i forbindelse med bygningsregistrering, prioritering og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Det vil være en betingelse for tildeling af kontrakten, at det udvalgte firma forinden fremsender en gyldig serviceattest fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. For at være gyldig må serviceattesten højst være 6 måneder gammel. For arbejdsfællesskaber skal der fremsendes serviceattest for alle solidarisk deltagende firmaer.

4. Kontraktform

Kontrakten mellem kommunen og den eksterne entreprenør, som kommer til at løbe over en årrække, vil have karakter af en rammeaftale, da opgaverne og dermed omfanget af kontrakten fastlægges løbende i et samarbejde mellem kommunen og entreprenøren. Der lægges desuden op til, at samarbejdet skal foregå i et partnerskabslignende forhold, som bygger på åben og ærlig kommunikation og tillid parterne imellem.

På grund af opgavernes karakter vil aftalen formelt blive baseret på ABT 93, idet den eksterne entreprenør får ansvaret for evt. projektering og myndighedsgodkendelse. Standardaftalen vil dog blive modificeret for at tilgodese den særlige samarbejdsform, der er lagt op til. For vedligeholdelsesopgaver, der kræver myndighedsgodkendelse, har entreprenøren således ansvaret for fremskaffelse af myndighedsgodkendelsen. Kommunen afholder udgifter hertil inkl. evt. rådgivningshonorar i regning i henhold de tilbudte timepriser.

Den bærende filosofi i aftalen skal være, at aftalen gælder så længe parterne er tilfreds med den. Når og hvis dette ikke længere er tilfældet, skal aftalen principielt bare ophøre uden at parterne har økonomiske krav mod hinanden udover en simpel afregning for allerede udført arbejde.

5. Konkurrencegrundlag

Tildelingskriteriet vil for hvert af de to udbud være det økonomisk mest fordelagtige tilbud, dvs. det tilbud, der ud fra en helhedsbetragtning af dels den tekniske og dels den økonomiske værdi fremstår som det mest fordelagtige tilbud for bygherren.

Tildelingskriterierne vil mere detaljeret fremgå af udbudsmaterialet.

6. Prækvalifikation

Interesserede firmaer eller arbejdsfællesskaber opfordres hermed til at anmode om at blive prækvalificeret som tilbudsgiver. Anmodningen om prækvalifikation gælder, med mindre andet udtrykkeligt er anført, for begge de udbudte pakker.

Anmodningen skal som minimum indeholde følgende oplysninger:

- Generel beskrivelse af firmaet, herunder oplysninger om økonomiske nøgletal (omsætning, egenkapital og resultat) for de seneste 3 år, ejerskab samt organisation. For arbejdsfællesskaber (joint ventures) skal oplysningerne afgives for alle de deltagende firmaer. Arbejdsfællesskaber bedes desuden give en kortfattet beskrivelse af, hvordan de påtænker at organisere sig indbyrdes.
- Firmaets eller arbejdsfællesskabets relevante referencer inden for vedligehold af bygninger, herunder udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner. Hvis der er tilknyttet rådgivere, ønskes deres navn og tilsvarende relevante referencer ligeledes oplyst.
- Generelt anvendte firmasystemer mv. (kvalitetsstyring, miljøledelse, EDB mv.).
- Tro og love erklæring om ubetalt, forfalden gæld til det offentlige. For firmagrupper ønskes en sådan fremsendt for alle deltagende virksomheder.

Udvælgelse af 5-7 tilbudsgivere blandt de prækvalificerede virksomheder til hver af de to pakker vil blive foretaget på baggrund af ovennævnte oplysninger, idet det, af hensyn til en så alsidig konkurrence som muligt, tilstræbes, at der til hver pakke udvælges 1-3 tilbudsgivere blandt mindre håndværksvirksomheder, 1-3 tilbudsgivere blandt mellemstore entreprenørfirmaer samt 1-2 tilbudsgivere blandt store tværfaglige entreprenørvirksomheder.

Anmodning om prækvalifikation skal fremsendes i to eksemplarer til Hifab på nedennævnte adresse, således at den er Hifab i hænde senest onsdag den 24-03-2004 kl. 16.00.

A/S Hifab Bygherreombud
Rosenkæret 11C
2860 Søborg
Tlf.: 39 66 10 14
Fax: 39 66 10 60
e-mail: hifab@hifab.dk
hjemmeside: www.hifab.dk

Meddelelse om prækvalifikation og udsendelse af udbudsmaterialet forventes at ske medio april 2004.
