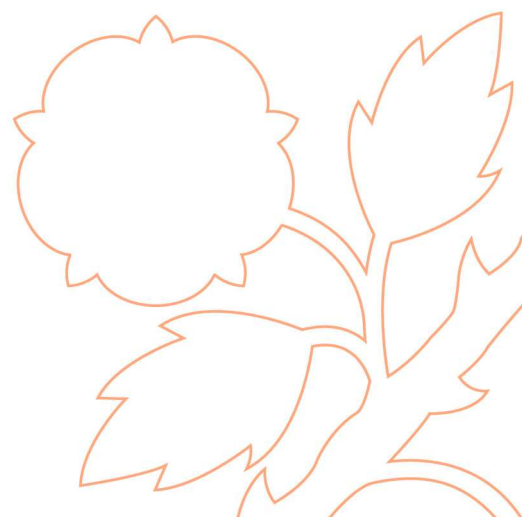




LANGELAND
KOMMUNE

Projekt: Ny skole i Rudkøbing som OPP

Prækvalifikationsbeskrivelse

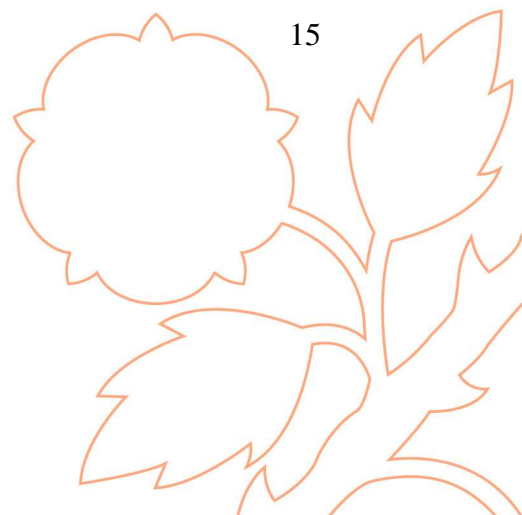




Indholdsfortegnelse

Side

1. Indledning	3
2. Projektbeskrivelse	4
2.1 Baggrund	4
2.2 Ny skole - Vision og funktioner	5
3. Organisering	6
3.1 Bestiller	6
3.2 Bestillerrådgiver	6
3.3 Organisationsdiagram	6
4. Rammer for udbuddet	7
4.1 Teknik og arkitektur	7
4.2 Grund og aktiv	7
4.3 Ansvars- og risikodeling	7
4.4 Økonomi og finansielle forhold	8
4.5 Tidsplan	8
5. Udbudsprocessen	9
5.1 Det processuelle forløb	9
6. Prækvalifikation - Krav til ansøgere	11
6.1 Udvælgelseskriterier	11
6.2 Udformning af ansøgning	12
6.3 Tjekliste	14
6.4 Tidsplan for udbudsprocessen	15





1. Indledning

Langeland Kommune (Bestiller) annoncerer hermed udbuddet af ny skole ved Rudkøbing gennem et offentligt privat partnerskab (OPP). Prækvalifikationsbeskrivelsen danner sammen med den tilhørende udbudsbekendtgørelse baggrundsmaterialet for ansøgning om prækvalifikation.

I forbindelse med vedtagelsen af en ny skolestruktur på Langeland ønsker Bestiller at indgå et samarbejde med en OPP-leverandør omkring etableringen af en ny skole. Skolen skal opføres på et nyt byområde tæt ved Rudkøbing og forventes at kunne rumme op til 1.000 elever.

Skolen udbydes som OPP, hvor OPP-leverandøren gennem et samlet udbud får ansvaret for finansiering, design, opførelse, bygningsvedligehold, bygningsdrift samt visse serviceydelser i en periode på 30 år.

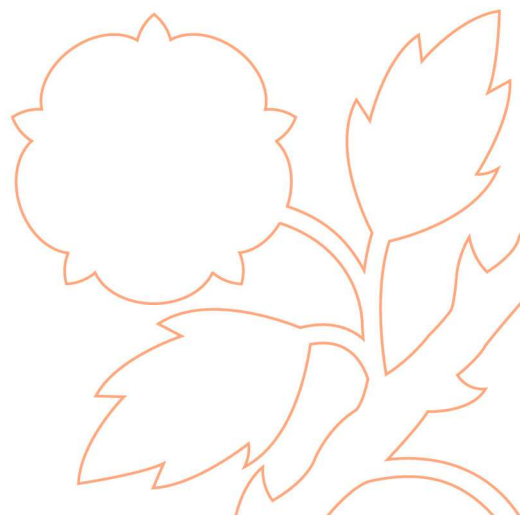
Grundet projektets komplekse karakter er den konkurrenceprægede dialog valgt som udbudsform. Den konkurrenceprægede dialog giver en unik mulighed for dialog mellem Bestiller og de prækvalificerede deltagere inden afgivelse af tilbuddet. Gennem dialogprocessen er der således mulighed for at drøfte dialogmaterialet såvel som løsningsforslag inden udformningen af det endelige udbudsmateriale, der danner baggrund for selve tilbuddet.

Den konkurrenceprægede dialog gennemføres med fokus på at begrænse ressourceforbruget hos både de prækvalificerede deltagere og Bestiller.

Der vil bl.a. blive fokuseret på følgende:

- At udarbejde en detaljeret og velovervejet drejebog for gennemførelse af den konkurrenceprægede dialog
- At udarbejde et gennearbejdet dialogmateriale, der sikrer et optimalt udgangspunkt for drøftelserne i den konkurrenceprægede dialog
- At bruge erfaringerne fra tidligere OPP-projekter - henholdsvis Vildbjerg skole og Projekt Rigsarkiv - med det formål at begrænse det samlede ressourceforbrug.

Bestiller har valgt at udbyde projektet som OPP med baggrund i blandt andet de erfaringer, der er gjort ved realiseringen af Vildbjerg skole i Herning Kommune som OPP. Det er således forventningen, at kontraktens lange varighed kombineret med et effektivt samspil mellem forskellige fagdiscipliner giver mulighed for at opnå innovative og økonomiske gevinster til glæde for Bestiller såvel som OPP-leverandøren.



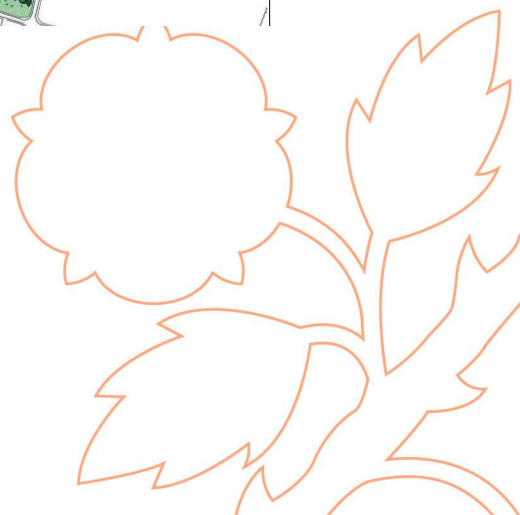


2. Projektbeskrivelse

2.1 Baggrund

Den nye skole vil udgøre en mindre del af et nyt byområde i Rudkøbing, som beskrevet i Langelandsvisionen 2006. I Langelandsvisionen 2006 beskrives udviklingen af det nye byområde som et led i bestræbelserne på at bevare Langeland Kommune som en selvstændig og bæredygtig kommune.

Ud over en ny skole forventes der på det nye byområde etableret en lang række fritidstilbud og nye boligområder. Langelandsvisionen skaber således grundlaget for en fremtidig tiltrækning af nye beboere på Langeland i overensstemmelse med bosætningspolitikken for Langeland Kommune. Da den nye skole udgør et meget centralt element for den fremtidige tiltrækning af beboere, er etableringen af skolen derfor af vital betydning for realiseringen af visionen.





2.2 Ny skole - Vision og funktioner

2.2.1 Visioner for skolen

Den nye skole etableres i sammenhæng med den igangværende omstrukturering af skoleområdet i Langeland Kommune, hvor kommunens skoler samles til et mindre antal større skoler. Den planlagte skole skal rumme 1.000 elever og samler elever fra hele Midtlangeland. Den nye skole vil som den eneste skole også rumme elever fra 7.-10. klasse.

Bestiller forventer, at den nye skole modsvarer de krav, der stilles til en moderne skole anno 2009. Skolen skal afspejle de funktions- og lokalemæssige krav, der stilles gennem moderne undervisningsmetoder og behov for tværfaglighed. Skolen skal leve op til kravene i gældende lovgivning og indrettes med mulighed for at tilpasse skolen til ændrede lovkrav såvel som nye undervisningsmetoder. Flexibilitet er derfor et af nøgleordene i kravene til den nye skole.

Bestiller forventer, at miljø og energibevidsthed bliver centrale temaer, samtidig med at skolen lever op til mottoet "en sund skole i bevægelse".

Bestiller forventer, at der opnås betydelige synergieffekter ved at samle de eksisterende skoler på én lokalitet. Elevantallet sammenholdt med de nye faciliteter forventes således at give mulighed for at tænke innovativt i forhold til såvel funktioner på skolen som indretning af skolen. Ud over undervisningsfaciliteter etableres udendørsarealer og sportsfaciliteter.

2.2.2 Brugerinddragelse

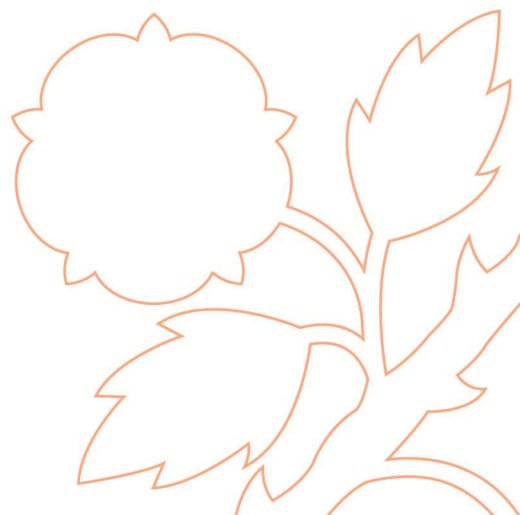
Bestiller indsamler i øjeblikket input til beskrivelse af de funktionskrav, som vil blive stillet til skolen. Gennem den igangværende proces for brugerinddragelse har interesserede ansatte, elever og forældre således mulighed for at være med til at udforme de krav og ønsker, der stilles til den kommende OPP-leverandør.

Processen for brugerinddragelse resulterer i udarbejdelsen af et idékatalog, der bl.a. skal danne grundlag for udarbejdelsen af de funktionsbaserede krav til OPP-leverandøren.

Den nærmere beskrivelse af de funktionsbaserede krav vil fremgå af det dialogmateriale, der fremsendes til de prækvalificerede deltagere.

2.2.3 Mere information

Det er muligt at indhente mere information om Langelandsvisionen, kommuneplantillæg samt den nye skolestruktur på Langeland Kommunes hjemmeside "langelandkommune.dk".





3. Organisering

3.1 Bestiller

Bestiller har valgt at etablere en mindre, men meget beslutningsdygtig organisation i forbindelse med gennemførelse af projektet. Dette skal sikre en effektiv fremdrift i udbudsprocessen samtidig med en hurtig beslutningstagen i den konkurrenceprægede dialog.

Bestillers organisation består af en politisk og administrativ styregruppe samt en projektgruppe, hvor der er tilknyttet brugerrepræsentanter, der arbejder med drift, indhold og pædagogik.

3.2 Bestillerrådgiver

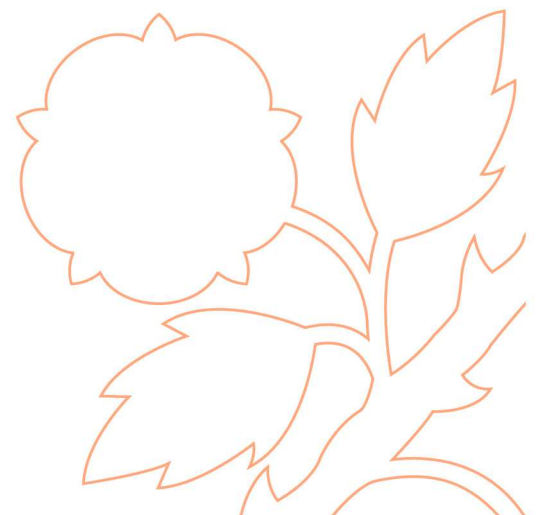
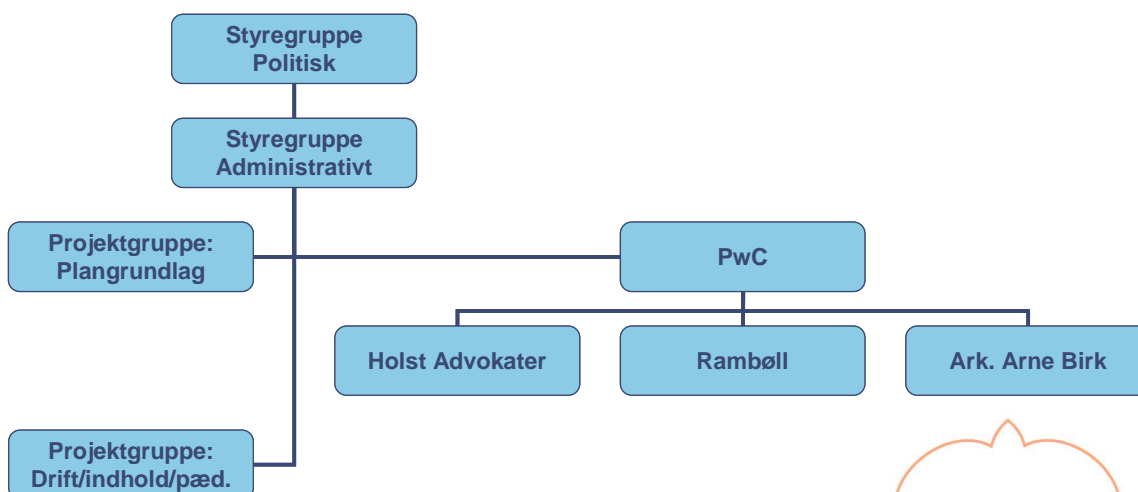
Bestiller har valgt at indgå i et tæt samarbejde med en bestillerrådgiver. Bestillerrådgiveren har ansvaret for at sikre udbudsprocessens fortsatte fremdrift samt sikre, at det arkitektoniske, tekniske, juridiske og finansielle grundlag for indgåelsen af kontrakten modsvarer Bestillers krav.

Det tætte samarbejde kombineret med en beslutningsdygtig projektorganisation hos Bestiller forventes at skabe en hurtig og effektiv beslutningsproces.

Bestillerrådgiveren består af PricewaterhouseCoopers som totalrådgiver med Holst, Advokater, Rambøll og Arkitektfirmaet Arne Birk tilknyttet som underrådgivere.

3.3 Organisationsdiagram

Nedenfor vises Bestillers organisation herunder tilknytning af bestillerrådgivere:





4. Rammer for udbuddet

Den konkurrenceprægede dialog giver gode muligheder for at drøfte og få konkretiseret rammerne for udbuddet samt OPP-kontrakten med tilhørende bilag. Herunder beskrives i korte træk de juridiske, tekniske og økonomiske rammer for udbuddet.

4.1 Teknik og arkitektur

Bestiller vil gennem udformningen af udbudsmaterialet give størst mulig frihed til OPP-leverandøren i relation til udformning og indretning af skolen.

Bestiller vil formulere sine krav til skolens funktioner gennem udformningen af funktionsbaserede krav, og det er på den baggrund op til OPP-leverandøren at udforme det endelige løsningsforslag. Ud over krav stillet i de funktionsbaserede krav, skal der tages højde for gældende rammebetingelser, herunder bl.a. kommuneplantillægget, som skal danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan.

4.2 Grund og aktiv

Langeland Kommune fremlagde 12. november 2007 et Tematillæg til kommuneplanlægning om skolestruktur. Tematillægget er kommunalbestyrelsens planlægningsgrundlag for den fremtidige skolestruktur på Langeland. Tillægget er i høring indtil den 8. januar 2008.

Kommuneplantillægget beskriver første etape af realiseringen af Langelandsvisionen. Kommuneplantillægget omfatter den del af Langelandsvisionen, der vedrører den nye skole med tilhørende offentlige idræts- og friarealer.

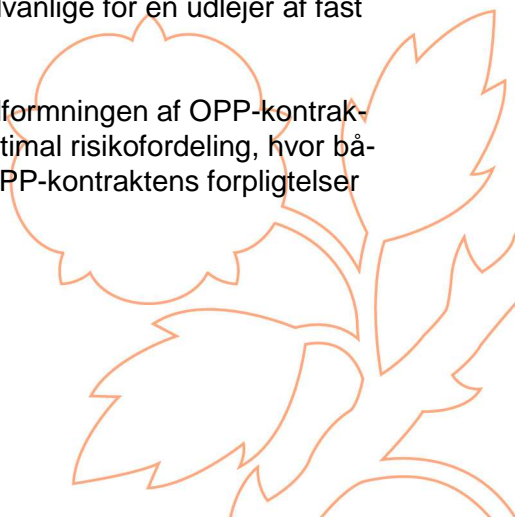
Grunden, hvor den nye skole med tilhørende offentlige idræts- og friarealer skal opføres, ejes i dag af flere lodsejere. Langeland Kommune forhandler i øjeblikket med de private lodsejere om vilkårene for erhvervelse af de nødvendige arealer. Udbudsmaterialet vil indeholde nærmere oplysninger om vilkårene for OPP-leverandørens erhvervelse af grunden. Der forventes at foreligge en godkendt lokalplan, når OPP-kontrakten indgås med OPP-leverandøren.

OPP-leverandøren forventes at have ejerskab til såvel aktivet som grunden i hele aftaleperioden. Efter aftaleperiodens udløb forventer bestiller at have både en ret og en pligt til at erhverve skolen.

4.3 Ansvars- og risikodeling

Deltageren må påregne at påtage sig ansvar og risici, som er sædvanlige for en udlejer af fast ejendom.

Bestiller foretager dog en nøje risikoafvejning i forbindelse med udformningen af OPP-kontrakten, idet den præcise afgrænsning og fordeling skal afspejle en optimal risikofordeling, hvor både Bestiller og OPP-leverandøren har incitament til at leve op til OPP-kontraktens forpligtelser gennem hele projektets levetid.





4.4 Økonomi og finansielle forhold

Langeland Kommune har fået dispensation fra deponeringspligten og forventer at opnå indtægter fra kommunens salg af bygninger i form af skoler og rådhus, som nedlægges i de sammenlagte kommuner. Kommunen har opnået deponeringsfritagelse på 180 mio. ekskl. moms.

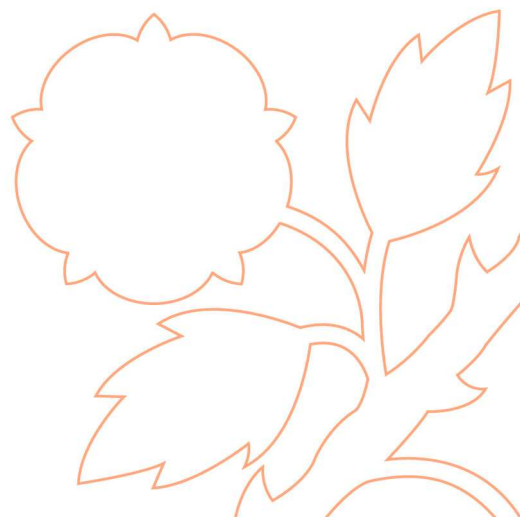
Bestiller betaler gennem hele aftaleperioden en løbende betaling til OPP-leverandøren. Betalingen sker kvartalsvis og modsvarer ydelsen, der er beskrevet gennem de funktionsbaserede krav. Beløbet reguleres gennem OPP-kontrakten.

Der vil blive udarbejdet et bilag indeholdende den betalingsmekanisme, som regulerer sammenhængen mellem Bestillers betaling af den løbende ydelse og OPP-leverandørens opfyldelse af de funktionsbaserede krav.

Udbudsmaterialet vil indeholde vejledning og krav til de finansielle informationer, der skal indeholdes i det endelige tilbud.

4.5 Tidsplan

Bestiller forventer, at den nye skole er klar til indflytning i august 2009.





5. Udbudsprocessen

Udbuddet er annonceret gennem udbudsbekendtgørelse i EU-tidende, og der gennemføres en konkurrencepræget dialog efter EU-udbudsdirektivet, direktiv nr. 2004/18/EF.

En udbudsproces baseret på reglerne om den konkurrenceprægede dialog minder om de traditionelle udbud alene med den forskel, at der er indeholdt en dialogfase.

5.1 Det processuelle forløb

Den konkurrenceprægede dialog gennemføres med udgangspunkt i nedenstående faser:

1. Prækvalifikation
2. Dialogfasen
3. Tilbudsfasen.

5.1.1 Prækvalifikation

Bestiller ønsker via udbudsbekendtgørelsen at invitere potentielle deltagere til at anmode om prækvalifikation til deltagelse i den konkurrenceprægede dialog.

5.1.2 Dialogfasen

Det vil fremgå af dialogmaterialet, hvordan dialogfasen gennemføres, herunder dagsordener for de enkelte dialogmøder samt en beskrivelse af de krav, der stilles til tilbudsgiverne.

Bestiller tilstræber en veltilrettelagt og effektiv gennemførelse af dialogfasen med afholdelse af få, men udbytterige dialogmøder. Der vil deltage beslutningskompetente repræsentanter fra Bestiller, så de fleste spørgsmål kan besvares på dialogmøderne. Det kan dog være nødvendigt at indhente godkendelser fra den politiske og administrative styregruppe, før et spørgsmål kan besvares.

Der vil i dialogfasen være mulighed for, at en deltager i dialogfasen vil kunne anmode om afholdelse af ekstra dialogmøde med en afgrænset dagsorden. De øvrige deltagere i dialogfasen vil i givet fald få tilbudt samme mulighed.

Bestiller forbeholder sig ret til at fravælge løsningsforslag i dialogfasen (reducere antallet af deltagere i dialogfasen). Reduktion i antallet af deltagere vil i givet fald ske på grundlag af de fastlagte tildelingskriterier.

Der gives følgende kompensation i tilfælde af fravalg:

- Deltagere i dialogfasen, der vælges fra efter 2. dialogmøde, modtager 100.000 kr.
- Deltagere i dialogfasen, der vælges fra efter 3. dialogmøde, modtager 200.000 kr.

Dette er dog under forudsætning af, at den pågældende deltager har afleveret materiale, svarende til det i prækvalifikationsbeskrivelsen og dialogmaterialet beskrevet.

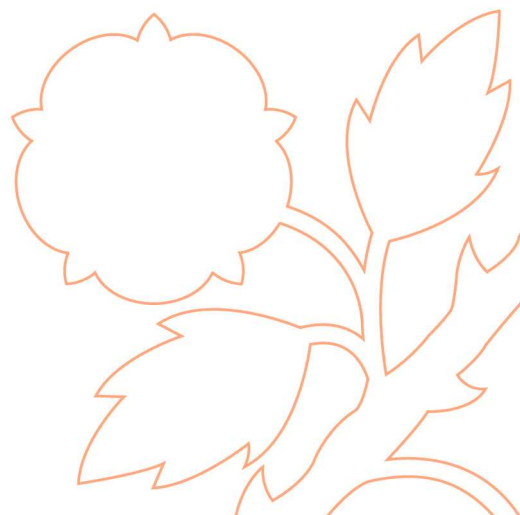




Tilbudsgivere der opfordres til at afgive tilbud, og som afleverer et konditionsmæssigt tilbud, men ikke modtager kontrakten, vil modtage en kompensation på 300.000 kr.

5.1.3 Tilbudsfasen

De tilbudsgivere, der ikke er valgt fra i dialogfasen, opfordres til at afgive tilbud. Tilbuddet afgives på grundlag af det endelige udbudsmateriale. Tilbuddene vil blive vurderet i henhold til tildelingskriteriet "det økonomisk mest fordelagtige tilbud" med tilhørende underkriterier. Der vil blive redegjort nærmere for tildelingskriteriet og underkriterierne i dialogmaterialet.





6. Prækvalifikation - Krav til ansøgere

Bestiller ønsker gennem prækvalifikation at udvælge de deltagere, der besidder den fornødne erfaring, kompetence og finansielle styrke til at gennemføre projektet.

Bestiller ønsker gennem prækvalifikationen at prækvalificere fem ansøgere, der alle har de ovenstående kvalifikationer.

Ansøgningen om prækvalifikation med bilag skal indleveres i tre eksemplarer og gerne tillige i en elektronisk udgave i form af en cd-rom. Papirudgaven har i givet fald forrang i forhold til den digitale udgave. Den digitale udgave bør indeholde den samme struktur som papirudgaven, og filer skal have beskrivende navne.

Ansøgning om prækvalifikation skal afleveres på dansk.

Ansøgningen afleveres til:
Langeland Kommune
Fredensvej 1
DK - 5900 Rudkøbing
Att.: Kommunaldirektør Jørgen Christiansen

Mærke: Ny skole som OPP

Ansøgningen skal afleveres senest mandag d. 14. januar 2008 kl. 12.00.

Bestiller modtager indtil fredag d. 4. januar 2008 skriftlige spørgsmål angående udbudsbeholdningen samt prækvalifikationsbeskrivelsen. Besvarelsen af spørgsmålene vil foregå løbende og vil kunne findes på www.langelandkommune.dk.

Samtlige skriftlige spørgsmål sendes til Torsten Schmidt-Jensen, PricewaterhouseCoopers på følgende mail-adresse: tsj@pwc.dk.

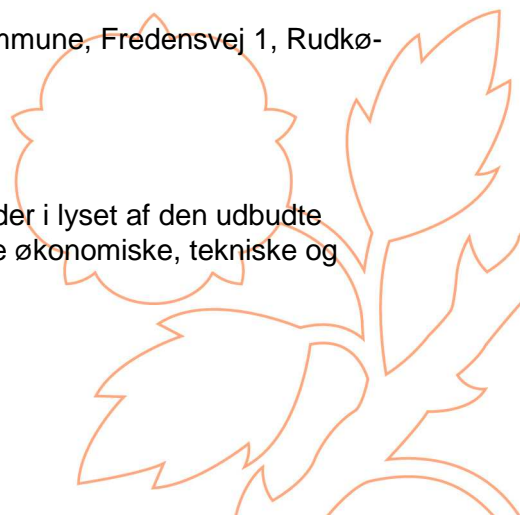
Der afholdes som del af prækvalifikationsfasen to informationsmøder, hvor potentielle ansøgere kan stille spørgsmål til projektets udformning og forudsætninger samt Bestillers forventninger til ansøgere.

Informationsmøderne afholdes på følgende datoer:

- Onsdag d. 12. december 2007 kl. 14.00 hos PricewaterhouseCoopers, Strandvejen 44, Hellerup
- Mandag d. 17. december 2007 kl. 12.00 hos Langeland Kommune, Fredensvej 1, Rudkøbing

6.1 Udvælgelseskriterier

Langeland Kommune vil blandt ansøgerne udpege de deltagere, der i lyset af den udbudte OPP-opgave efter Langeland Kommunes opfattelse har de bedste økonomiske, tekniske og





faglige kompetencer. Ved udpegningen vil Langeland Kommune desuden lægge vægt på, at gruppen af dialogdeltagere sammensættes således, at Langeland Kommune sikres den bedst mulige konkurrence om den udbudte OPP-opgave.

Kravene til og dokumentation for ansøgernes økonomiske og finansielle formåen samt tekniske og faglige kompetencer er nærmere beskrevet nedenfor, ligesom der henvises til udbudsbe- kendtgørelsen.

6.2 Udformning af ansøgning

6.2.1 Beskrivelse af ansøger

Hvis flere virksomheder (økonomiske aktører), f.eks. et konsortium, ansøger om prækvalifikation, skal hver enkelt af de økonomiske aktører beskrives, herunder hvilken rolle de forventes at indtage i opgaveløsningen.

Hvis tilbud afgives af et konsortium, skal deltagerne i konsortiet påtage sig et solidarisk ansvar samt udpege en befuldmægtiget, som Bestiller kan indgå aftaler med, med bindende virkning for konsortiet.

Den endelige kontraktpart kan også være et selskab eller en anden juridisk person, som i samarbejde med den eller de prækvalificerede aktører vil forestå opfyldelse af kontrakten. I så fald forventes det selskab eller anden juridisk person, med hvem bestiller forventes at indgå kontrakt, oprettet med den prækvalificerede.

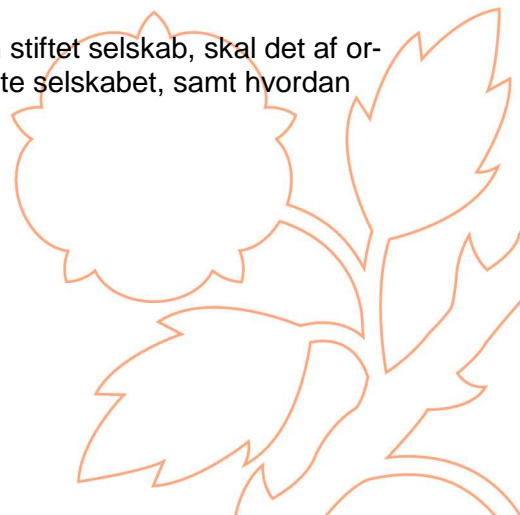
Hvis et konsortium omfattende flere deltagere er prækvalificeret, kan det være én eller flere af deltagerne, der tilvejebringer selskabet. I så fald vil de prækvalificerede deltagere efter etablering af selskabet blive betragtet som underleverandører til selskabet med "forpligtende deltagelse".

Bestiller forudsætter, at selskabets ydelser til Bestiller leveres af den prækvalificerede eller det prækvalificerede konsortium, som vil være berettiget til at benytte sig af underleverandører.

6.2.2 Beskrivelse af ansøgers organisation

Hvis ansøgningen afgives af en sammenslutning af økonomiske aktører, f.eks. et konsortium, skal ansøgningen være bilagt en organisationsplan, der beskriver de enkelte deltageres rolle i projektet, herunder hvilken del af den samlede leverance de enkelte deltagere vil forestå, samt i hvilket omfang deltagerne vil hæfte for hinandens forpligtelser.

Hvis den endelige kontrakt forventes indgået med et til lejligheden stiftet selskab, skal det af organisationsplanen fremgå, hvilken eller hvilke deltagere der vil stifte selskabet, samt hvordan selskabet skal ejes.





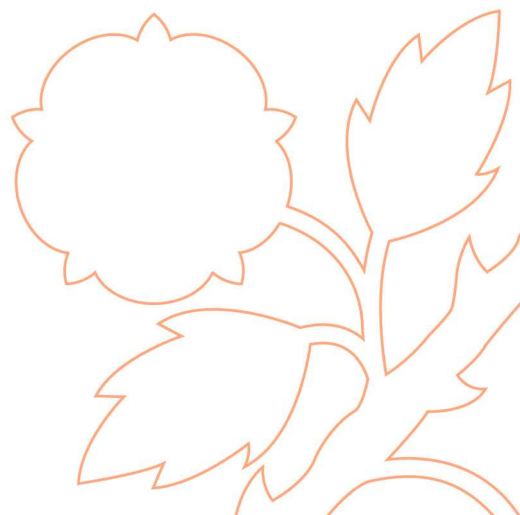
Hvis en sammenslutning af økonomiske aktører, f.eks. et konsortium, prækvalificeres, vil den med ansøgningen bilagte organisationsplan være forpligtende for samtlige deltagere. Der kan således ikke under udbudsprocessen foretages udskiftning af prækvalificerede deltagere.

Hvis opfyldelse af Bestillers krav for deltagelse baseres på underleverandører, skal sådanne underleverandører deltage med "forpligtende deltagelse", hvilket skal fremgå af organisationsplanen. Det er ikke muligt at udskifte underleverandører med forpligtende deltagelse i udbudsprocessen.

Hvis ansøgningen afgives af en sammenslutning af økonomiske aktører, f.eks. et konsortium, skal der i ansøgningen angives en fælles befuldmægtiget, der på konsortiets vegne varetager korrespondancen med Bestiller.

6.2.3 Beskrivelse af ansøgers erfaring

Krav til økonomisk og finansiell kapacitet samt krav til teknisk kapacitet fremgår af udbudsbekendtgørelsen.





6.3 Tjekliste

Som hjælp til ansøgerne har Bestiller udarbejdet nedenstående oversigt over øvrige dokumenter, der skal vedlægges ansøgningen.

1.	Beskrivelse af forventet selskabs- eller konsortiekonstruktion, herunder ejerforhold samt en beskrivelse af, hvorledes deltagerne hæfter i forhold til hinanden.	
2.	Beskrivelse af de deltagende virksomheder, disses organisation, forretningsområder og roller i projektet.	
3.	Angivelse af en fælles befuldmægtiget, med hvem Bestiller kan indgå bindende aftaler.	
4.	Erklæring fra eventuelle underleverandører om, at de stiller sig til rådighed for ansøgeren/projektet.	
5.	Kopi af ansøgers, konsortiedeltageres og forpligtede underleverandørers erhvervsansvarsforsikring.	
6.	Erklæring om, at ansøger, konsortiedeltagere og forpligtede underleverandører ikke befinder sig i en af de i Udbudsdirektivets art. 45 anførte udelukkelsituationer. Erklæringen kan – for virksomheder hjemmehørende i Danmark – afgives i form af en serviceattest fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, der ikke må være mere end tre år gammel.	
7.	Tro- og loveerklæring i henhold til lov nr. 1093 af 21. december 1994 om, at tilbudsgiver ikke har forfalden, ubetalt gæld til det offentlige, der overstiger 100.000,00 kr. ekskl. moms. Erklæringen skal foreligge for alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet.	
8.	Oplysning om egenkapital og balance på ansøgningstidspunktet samt en erklæring om virksomhedens samlede gennemsnitlige omsætning de seneste tre regnskabsår. Oplysning og erklæring skal foreligge for alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet.	
9.	Erklæring om omsætning de seneste tre år på tilsvarende projekter fra alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet.	
10.	I tilfælde af, at ordren forudsættes tildelt et nyt selskab, skal selskabets egenkapital og finansieringen heraf oplyses.	
11.	Beskrivelse af generelle erfaringer inden for de seneste fem år med etablering (projektering og udførelse), drift, vedligeholdelse og finansiering af bygningsanlæg suppleret med relevante referencer. Beskrivelsen skal angives for alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet. Ved angivelse af referencer skal projektets økonomiske størrelse, karakter og navnet på Bestiller/ordregiver angives.	





12.	Beskrivelse af relevante erfaringer inden for de seneste fem år og kompetencer i forbindelse med projekter omkring skoler, herunder deltagelse i konkurrencer, suppleret med relevante referencer. Beskrivelsen skal angives for alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet. Ved angivelse af referencer skal projektets økonomiske størrelse, karakter og navnet på Bestiller/ordregiver angives.	
13.	Beskrivelse af relevante erfaringer inden for de seneste fem år og kompetencer med lignende samarbejdsformer, eksempelvis partnering og projektarbejde, suppleret med relevante referencer. Beskrivelsen skal angives for alle deltagere i OPP-selskabet/konsortiet. Ved angivelse af referencer skal projektets økonomiske størrelse, karakter og navnet på Bestiller/ordregiver angives.	
14.	Navnet på en af ansøgeren udpeget fælles befuldmægtiget.	
15.	Dokumentation for at eventuelle "forpligtende deltagere" stiller sig til rådighed (erklæring).	

6.4 Tidsplan for udbudsprocessen

Aktivitet	Tidspunkt
Afholdelse af informationsmøde, PricewaterhouseCoopers	Onsdag d.12. december 2007
Afholdelse af informationsmøde, Langeland Kommune	Mandag d.17. december 2007
Frist for indsendelse af ansøgning om prækvalifikation	Mandag d. 14. januar 2008
Afholdelse af dialogmøder	Februar 2008 - maj 2008
Afgivelse af tilbud	Juni 2008
Tildeling af kontrakt	Juni 2008

