

Langeland Kommune

Ny skole som OPP

Beskrivende dokument

Januar 2008



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	3
2.	Generelle oplysninger	4
3.	Baggrund	10
4.	Overordnet beskrivelse af opgaven og opgavens omfang	12
5.	Rammebetingelser	16
6.	OPP-kontrakten	18
7.	Dialogfasen	20
8.	Tilbudsgivning	28
9.	Tilbuddets indhold og omfang	30
10.	Vedståelse og behandling af tilbud	39
11.	Tildeling	40

1. Indledning

1.1 Introduktion

Langeland Kommune indbyder hermed fire prækvalificerede ansøgere (herefter benævnt "de Prækvalificerede" eller "den Prækvalificerede") til at deltage i den konkurrenceprægede dialog om den udbudte OPP-opgave om en ny skole i Rudkøbing omfattende finansiering, design, opførelse, bygningsvedligehold, bygningsdrift samt visse serviceydelser i en kontraktperiode på 30 år.

Udbudsbekendtgørelse er offentliggjort i EU-tidende den 13. december 2007 under udbud nr. 2007/s 240 - 292355.

Udbuddet gennemføres i konkurrencepræget dialog efter EU's udbudsdirektiv (Europaparlamentet og Rådets direktiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 om samordning af fremgangsmåden ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter).

2. Generelle oplysninger

2.1 Ordregivende myndighed

Ordregivende myndighed er:

Langeland Kommune
Fredensvej 1
5900 Rudkøbing
www.langelandkommune.dk

2.2 Prækvalificerede virksomheder (tilbudsgivere)

- a) Lillebælt Gruppen A/S (Lillebælt Gruppen A/S, Grontmij Carl Bro A/S, Årstidernes Arkitekter A/S)
- b) Pihl Gruppen (E.Pihl & Søn A/S, Arkitema K/S, Niras A/S, Kemp & Lauritzen A/S)
- c) Team Rudkøbing Skole A/S (MT Højgaard A/S, Dan-Ejendomme A/S, Bank DnB Nord A/S)
- d) OPP Rudkøbing Skole A/S (Babcock & Brown, Wind Ejendomme A/S, Erik Møller Arkitekter, Moe & Brødsgaard, Marianne Levinsen Landskabsarkitekt, NCC Construction Danmark A/S, YIT A/S, Kromann Reumert)

2.3 Kontaktpersoner

Kontakt vedrørende dette udbud skal ske skriftligt via e-mail til:

COWI A/S
Att.: Annette Walter
E-mail: anw@cowi.dk
Telefon: 45 97 29 94
mobil: 29 16 24 78
Mrk.: "Langeland Kommune"

De Prækvalificerede bedes umiddelbart efter modtagelsen af dialogmaterialet pr. e-mail til ovenstående kontaktperson oplyse navn, firma, adresse, telefonnummer og e-mail-adresse for den person, som skal være kontaktperson på vegne af den Prækvalificerede vedrørende korrespondance under udbuddet.

2.4 Dialogmaterialet

Dialogmaterialet består ud over udbudsbekendtgørelsen nr.2007/s 240 - 292355 offentliggjort i EU-tidende den 13. december 2007 af det beskrivende dokument med følgende udkast til dokumenter:

Dokumentfortegnelse
Beskrivende dokument, inklusive appendiks: Appendiks 1: Risikofordeling Appendiks 2: Fordeling af ansvarsområder Appendiks 3: Krav til tilbudsmodel Appendiks 4: Krav til omkostningskategorier Appendiks 5: Idekatalog
Bilag 1 Funktionsbaserede krav Bilag 2 Udkast til skøde Bilag 3 Indhold og beskrivelse af betalingsmekanisme Bilag 4 Forretningsorden for samarbejde Bilag 5 Krav til Byggeriet og Grunden ved Aftalens ordinære udløb Bilag 6 Kommuneplantillæg Bilag 7 Udkast til lokalplan 100 - Område til skole og idræt i Rudkøbing Bilag 8 Oversigt over medarbejdere hos Langeland Kommune, som overdrages til OPP-leverandøren i henhold til virksomhedsoverdragelsesloven Bilag 9 Tilbud fra [...] Bilag 10 Tilbudsmodel Bilag 11 Logbog
Prækvalifikationsbeskrivelse af november 2007

Tilbudsgrundlaget (det endelige udbudsmateriale) forventes at være baseret på tilrettet dialogmateriale, som vil blive udsendt efter afslutning af dialogfasen.

2.5 Langeland Kommunes organisation i dialog- og tilbudsfasen

Nedenfor vises Langeland Kommunes organisation i dialog- og tilbudsfasen:



2.5.1 Styregrupper

Den politiske styregruppe godkender alle overordnede beslutninger, herunder beslutninger vedrørende projektets udformning, tidsplan samt projektøkonomi. I dialogfasen vil den politiske styregruppe kun blive inddraget, hvis der opstår behov for afgørende beslutninger i relation til gennemførelsen af projektet.

Den politiske styregruppe består af:

- Borgmester Knud Gether
- Viceborgmester Annie Feldt
- Medlem af kommunalbestyrelsen Jan Bønnelykke
- Medlem af kommunalbestyrelsen Ebbe Christensen
- Medlem af kommunalbestyrelsen Helle Hansen (erstattes af Birgitte Braband i perioden 1. februar til 31. marts 2008)
- Medlem af kommunalbestyrelsen Bjarne Nielsen
- Medlem af kommunalbestyrelsen Jørgen Nielsen.

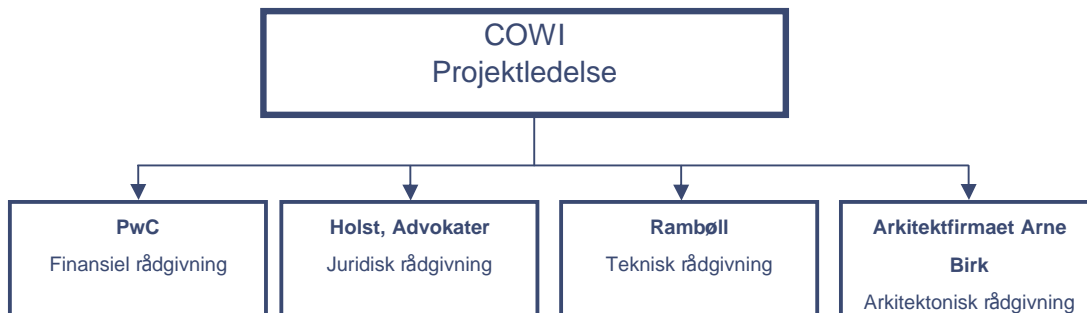
Den administrative styregruppe er i tæt kontakt med Bestillerrådgiver og inddrages ved alle væsentlige beslutninger vedrørende ændringer af udbudsmaterialet. Den administrative styregruppe er repræsenteret på dialogmøderne.

Den administrative styregruppe består af:

- Kommunaldirektør Jørgen Christiansen
- Udviklingsdirektør Anne-Lene Haveløkke
- Servicedirektør Thomas Rosenqvist
- Stabschef Kurt Habekost
- Teknisk chef Lone Himmelstrup
- Børne- og Kulturchef Jan Præstholt.

2.5.2 Bestillerrådgiver

Bestillerrådgiveren har ansvaret for tilrettelæggelsen og gennemførelsen af udbudsprocessen, herunder dialog- og tilbudsfasen. Bestillerrådgiveren består af COWI, PricewaterhouseCoopers (PwC), Rambøll, Holst, Advokater samt Arkitektfirmaet Arne Birk.



Fra Bestillerrådgiveren vil følgende personer deltage i dialogprocessen:

- Udviklingsdirektør Bente Andersen/senior projektleder Annette Walter, COWI
- Partner Torben Brøgger, Holst, Advokater
- Afdelingsleder Ole Mensbo, Rambøll
- Seniorrådgiver Mette Hartzberg, PricewaterhouseCoopers.

2.6 Udbudstidsplan

Langeland Kommune har udarbejdet nedenstående tidsplan for dialog- og tilbudsfasen, idet der forbeholdes ret til at ændre denne.

Dato	Aktivitet
22. januar 2008	Udsendelse af udbudsmateriale
31. januar 2008, kl. 8-10.30	1. dialogmøde - Prækvalificeret A (sted: Odense)
31. januar 2008, kl. 11-13.30	1. dialogmøde - Prækvalificeret B (sted: Odense)
1. februar 2008, kl. 10-12.30	1. dialogmøde - Prækvalificeret C (sted: Kgs Lyngby)
1. februar 2008, kl. 13.30-16	1. dialogmøde - Prækvalificeret D (sted: Kgs Lyngby)
27. februar 2008	Tilbud om fælles introduktion til betalingsmekanismen
3. marts 2008	Deadline for skriftligt materiale til 2. dialogmøde
10. marts 2008	2. dialogmøde - Prækvalificeret C
11. marts 2008	2. dialogmøde - Prækvalificeret D
12. marts 2008	2. dialogmøde - Prækvalificeret A
13. marts 2008	2. dialogmøde - Prækvalificeret B
7. april 2008	Deadline for skriftligt materiale til 3. dialogmøde
14. april 2008	3. dialogmøde - Prækvalificeret D
15. april 2008	3. dialogmøde - Prækvalificeret A
16. april 2008	3. dialogmøde - Prækvalificeret B
17. april 2008	3. dialogmøde - Prækvalificeret C
25. april 2008	Udlevering af endeligt udbudsmateriale
2. juni 2008	Indlevering af tilbud
16. juni 2008	Præsentation af tilbud
24. juni 2008	Beslutning om tildeling af kontrakt

Der sker underskrift af OPP-kontrakten hurtigst muligt efter den 24. juni 2008 med respekt af stilstandsperioden.

2.7 Spørgsmål i dialogfasen

Spørgsmål vedrørende dialogmaterialet skal stilles skriftligt via e-mail til:

COWI A/S

Att. Annette Walter

E-mail: anw@cowi.dk

Telefon: 45 97 29 94

Mobil: 29 16 24 78

Mrk.: "Langeland Kommune"

Alle svar, inklusive spørgsmål, vil i anonymiseret form blive gjort tilgængelige for alle prækvalificerede via Byggeweb. Såfremt en prækvalificeret mener, at en offentliggørelse vil kunne skade dennes tilbudsafgivelse, bedes dette tydeligt angivet ved indsendelse af spørgsmål. Langeland Kommune vil herefter vurdere, om spørgsmålet vil kunne undtages

fra offentliggørelse over for de øvrige prækvalificerede. Hvis der ikke gives tilladelse til undtagelse fra offentliggørelse, vil den prækvalificerede få mulighed for at trække spørgsmålet tilbage.

Spørgsmål besvares hurtigst muligt. Der kan være spørgsmål, som kræver en behandling i den politiske styregruppe, hvilket kræver den nødvendige behandlingstid. Sådanne spørgsmål vil blive besvaret særskilt, så dette ikke forsinker besvarelsen af de øvrige spørgsmål.

3. Baggrund

3.1 Baggrund for valg af OPP

Langeland Kommune har valgt OPP som samarbejdsform, hvor finansiering, design, opførelse, bygningsvedligehold, bygningsdrift samt visse serviceydelser udbydes gennem én samlet kontrakt med en kontraktperiode på 30 år. Valget af OPP som samarbejdsform skal ses med baggrund i de foreløbigt positive erfaringer fra Vildbjerg Skole såvel som mulighederne for at opnå den totaløkonomisk mest fordelagtige løsning.

Ved valg af OPP som samarbejdsform har Langeland Kommune blandt andet vægtet mulighederne for en hensigtsmæssig ansvars- og risikofordeling samt sikringen af en sammenhængende incitamentsstruktur over hele aftaleperioden.

Langeland Kommune har gennem udformningen af udbudsmaterialet, herunder udarbejdelsen af de funktionsbaserede krav, forsøgt at skabe de bedst mulige rammer for udviklingen af innovative løsningsforslag med fokus på en optimering af totaløkonomien.

3.2 Visionen for den nye skole

Kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune vedtog den 12. november 2007 en ændring af den eksisterende skolestruktur. Resultatet af den nye skolestruktur er en ændring i antallet af skoler fra de eksisterende otte skoler til tre fremtidige skoler. Den nye skolestruktur træder i kraft pr. 1. august 2009.

Valget af den nye skolestruktur er et resultat af både økonomiske og pædagogiske overvejelser.

Med baggrund i den nye skolestruktur forventer Langeland Kommune, at den gennemsnitlige klassekvotient kan forhøjes, og antallet af klasser reduceres. Dette forventes at give besparelser på ca. DKK 750.000 pr. klasse. Den nye skolestruktur forventes samtidig at give mulighed for en bedre udnyttelse af de bygningsmæssige faciliteter og medføre en besparelse i de samlede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Etableringen af tre større skoler forventes at give pædagogiske gevinster i form af bedre specialiseringsmuligheder blandt lærerstaben med efterfølgende mulighed for at øge det faglige niveau i undervisningen. Langeland Kommune forventer herigennem, at det i fremtiden bliver lettere både at rekruttere og fastholde lærere.

Den nye skole, som udbydes i OPP, bliver en del af det fremtidige Rudkøbing skoledistrikt. Det nye skoledistrikt inkluderer elever fra de eksisterende Longelse Skole, Tullebølle Skole, Rudkøbing Skole samt Skrøbelev Skole. Skolen bliver tillige overbygningsskole 7.-10. klasse for hele Langeland.

Den nye skole udgør en integreret del af Langelandsvisionen. I Langelandsvisionen beskrives udviklingen af et nyt byområde i tilknytning til den eksisterende Rudkøbing by.

Hovedideen i den 55 hektar store nye bydel er et øst-vestgående bredt grønt bælte med plads til den nye skole samt stadion, skoleidræt, institutioner, friluftscene og boliger.

4. Overordnet beskrivelse af opgaven og opgavens omfang

4.1 Langeland Kommunes overordnede krav og forventninger til den nye skole

Den nye skole skal rumme undervisningsfaciliteter samt udearealer til 1.000 elever. Udgangspunktet for opbygningen af skolen er den faseopdelte skole, hvilket betyder, at skolen skal indrettes med selvstændige afdelinger.

Skolen forventes som udgangspunkt at indeholde tre afdelinger:

- 1) 0-3. klasse og SFO
- 2) 4.-6. klasse
- 3) 7.-10. klasse (med særskilt 10. klasse).

Udformningen af den nye skole tager udgangspunkt i Langeland Kommunes børne- og ungepolitik. Dette indebærer, at bygningens udformning skal afspejle, at faglighed og kreativitet er højt prioriteret. Undervisningen i naturfag forventes at udgøre et af de bærende elementer i den fremtidige skole.

Udformningen af den nye skole skal ligeledes være kendetegnet af en høj grad af fleksibilitet. Skolens rum skal således være multianvendelige, og bygningsmassen skal muliggøre en fleksibel indretning og brug. Flexibilitet er ligeledes afgørende for den praktisk-pædagogiske tilgang til undervisningen samt muligheden for at variere denne.

Elevernes undervisningsmiljø, de ansattes arbejdsmiljø samt miljø- og energibevidsthed skal ydermere prioriteres. Dette skal blandt andet ses i relation til skolens motto "En sund skole i bevægelse".

Skolens indretning og funktioner skal afspejle Langeland Kommunes forventninger, som er udtrykt i de funktionsbaserede krav, som er bilag 1 til OPP-kontrakten. Ud over funktionerne, der direkte er relateret til undervisningen, forventes skolen også at indeholde funktioner til udearealer, skoletandlæge, sundhedspleje, skolelæge, kantinefunktion, musikskole, ungdomsskole.

I dialogfasen vil omfanget og indholdet af Langeland Kommunes brug blive gjort til genstand for drøftelse med de Prækvalificerede, jf. bilag 1 til OPP-kontrakten.

I tilknytning til den nye skole etableres idrætsfaciliteter til brug for såvel skolens elever som kommunale foreninger. Idrætsfaciliteterne skal blandt andet indeholde en hal med tilskuerpladser. En detaljeret beskrivelse af kravene til skolens funktioner samt idrætsfaciliteter findes i bilag 1 til OPP-kontrakten (de funktionsbaserede krav).

4.2 Funktionsbaserede krav

OPP-kontrakten omfatter finansiering, design, opførelse, bygningsvedligehold, bygningsdrift samt visse serviceydelser af den nye skole i en periode på 30 år. Der er estimeret en anlægsperiode på 12 måneder, således at skolen kan ibrugtages den 1. august 2009, samt en driftsperiode på ca. 29 år. Det er herved forudsat, at kommunen kan myndighedsbehandle byggeandragende i juli måned 2008.

Langeland Kommunes krav til byggeriet og den efterfølgende drift er udtrykt gennem funktionsbaserede krav i bilag 1 til OPP-kontrakten. De funktionsbaserede krav udtrykker Langeland Kommunes forventninger til:

- Arkitektur
- Skolens fysiske rammer
- Udearealer
- Byggetekniske forhold
- Miljøprogram
- Energiramme
- Indeklima
- Forsyningsforhold
- El-installationer
- VVS-installationer
- Trafikforhold
- Drifts- og vedligeholdelsesopgaver
- Indvendigt vedligehold og vinduespolering
- Forsyning
- Øvrige serviceopgaver.

For at skabe de bedst mulige rammer for den kommende OPP-leverandør har Langeland Kommune tilstræbt at udforme alle kravene som funktionsbaserede krav, hvor det er op til OPP-leverandøren at udvikle et løsningsforslag, der kan imødekomme disse krav.

De funktionsbaserede krav adskiller sig fra traditionelle kravspecifikationer ved at indeholde åbent formulerede krav, der kan imødekommes gennem flere forskellige løsningsforslag. Gennem formuleringen af de funktionsbaserede krav forventer Langeland Kommune således at have skabt de bedste rammer for nye måder at tænke opgaveløsningen på i et kombineret anlægs- og driftsperspektiv.

Der er i udarbejdelsen af de funktionsbaserede krav taget udgangspunkt i brugernes krav og ønsker til den fremtidige skole via gennemførelsen af en proces for brugerinddragelse. Disse krav og ønsker er efterfølgende blevet "oversat" til funktionsbaserede krav i form af en række minimumkrav ("need to have") samt et antal "nice to have"-ønsker. Resultatet af brugerinddragelsesprocessen kan findes i idekataloget, som er appendiks 5

På udvalgte områder har Langeland Kommune valgt at formulere egentlige inputkrav på udvalgte driftsområder. Langeland Kommune er åben for en drøftelse af, hvorvidt disse inputkrav med fordel kan formuleres som funktionsbaserede krav.

4.3 Opgavens omfang - økonomiske forudsætninger

Den udbudte OPP-opgave omfatter følgende:

4.3.1 Anlæg

- Design, projektering og opførelse af den nye skole og idrætsfaciliteter
- Design, projektering og udvikling af omkringliggende arealer, jf. lokalplanforslaget, jf. bilag 7 til OPP-kontrakten.

4.3.2 Drift og vedligehold samt serviceydelser

- Bygningsvedligehold - både indvendig og udvendig
- Rengøring og vinduespolering
- Drift og vedligehold af nagelfast inventar
- Drift og vedligehold af udendørsarealer
- Drift og vedligehold af tekniske installationer
- Forsyning af vand, varme, el og ventilation.

Langeland Kommunes krav til anlægs- og driftsopgaverne er nærmere beskrevet i bilag 1 til OPP-kontrakten (de funktionsbaserede krav).

4.3.3 Optioner

Langeland Kommune ønsker i dialogfasen at undersøge muligheden for at udvide den udbudte opgave med en svømmesal. Svømmesalen skal i givet fald opføres i tilknytning til idrætsfaciliteterne og indgå som en del af OPP-opgaven.

Langeland Kommune har igangsat undersøgelser om muligheden for at opnå tilskud til etablering af idrætsfaciliteter og forventer, at der senest i forbindelse med dialogfasens afslutning vil ske afklaring heraf, således at omfanget og indholdet af OPP-opgaven i givet fald vil kunne justeres i overensstemmelse hermed.

Langeland Kommune vil endelig efter dialogfasens afslutning tage stilling til, om svømmesal og eventuelle andre faciliteter skal være en del af den udbudte opgave, ligesom Langeland Kommune vil tage stilling til, om de Prækvalificerede vil blive bedt om at afgive sideordnede bud, eller om svømmesal (og eventuelle andre faciliteter) skal indgå i udbudsmaterialet som option(er).

5. Rammebetingelser

Gennem en beskrivelse af rammebetingelserne håber Langeland Kommune på at skabe det bedst mulige grundlag for gennemførelsen af en effektiv dialogfase med fokus på udviklingen af opgaveløsningen gennem en konstruktiv dialog. I afsnittet beskrives rammebetingelserne for følgende områder:

- Overdragelse af aktiv og grund
- Lokalplan
- Geotekniske undersøgelser
- Skatte- og momsforhold
- Deponering.

5.1 Overdragelse af grund

Grunden, hvorpå skolen påtænkes opført, ejes i dag af private lodsejere. Kommunen forventer inden udløbet af dialogfasen at opnå ejerskab til grunden enten ved aftale eller ved ekspropriation.

Ved tildeling af kontrakten overdrages grunden til OPP-leverandøren, som skal have ejerskabet til såvel grunden som aktivet i hele aftaleperioden. Ved aftaleperiodens ophør har Langeland Kommune ret og pligt til at købe aktivet og grunden på de vilkår, der fremgår af OPP-kontrakten.

Grunden overdrages til OPP-leverandøren på de vilkår, der fremgår af bilag 2 til OPP-kontrakten (udkast til skøde).

5.2 Tillæg til kommuneplan og ny lokalplan

Der vil med udgangspunkt i OPP-leverandørens løsningsforslag og i samarbejde med OPP-leverandøren blive udarbejdet en ny lokalplan inden for rammerne af det kommuneplantillæg, som er vedtaget af kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune den 14. januar 2008.

5.3 Geotekniske undersøgelser

Langeland Kommune vil før overdragelse af grunden udføre en geoteknisk undersøgelse af grundens beskaffenhed. Den geoteknisk rapport eftersendes. Derudover udføres en orienterende placeringsundersøgelse for hele området.

For at kunne give tilstrækkeligt grundlag for projektering af skolens fundering er de geotekniske borer placeret med en indbyrdes afstand på maksimalt 30 meter. For det forventede byggeri svarer dette til 24 geotekniske borer. I borerne registreres laggrænser samt udtages omrørte prøver pr. 0,5 meter, dog minimum en prøve pr. lag.

Før overdragelse af grunden vil der foreligge en rapport indeholdende den geologiske bedømmelse, forslag til egnet funderingsmetode og forslag til dimensioneringsgrundlag samt vurdering af anlægstekniske forhold i forbindelse med jordarbejdet, herunder også grundvandsforhold.

Ud over en visuel vurdering foretages der ikke miljøundersøgelser i forbindelse med den geotekniske undersøgelse.

Langeland Kommune vil selv foretage de nødvendige foranstaltninger vedrørende arkæologi.

5.4 Den skatte- og momsretlige behandling af OPP-leverandøren

Langeland Kommune vil indlede drøftelser med SKAT med henblik på at opnå SKATs godkendelse af, at OPP-leverandøren på baggrund af udkast til OPP-kontrakt vil kunne opnå frivillig momsregistrering og ret til skattemæssige afskrivninger på aktivet.

Langeland Kommune vil i dialogfasen orientere de prækvalificerede om Langeland Kommunes drøftelser med SKAT, herunder om drøftelserne med SKAT giver anledning til at foretage ændringer i OPP-kontrakten eller dialogmaterialet.

Det er således forudsat, at OPP-leverandøren vil kunne opnå frivillig momsregistrering, herunder fratække moms på anlægsudgiften og tillægge moms på enhedsbetalingen.

5.5 Deponering

Langeland Kommune har opnået deponeringsfritagelse for en anlægssum på DKK 180 mio. ekskl. moms.

Hvis Langeland Kommune modtager tilbud med en anlægssum, som væsentligt overstiger deponeringsfritagelsen, vil Langeland Kommune blive påført ulemper og begrænsninger som følge af deponeringsforpligtelsen.

I dialogfasen vil Langeland Kommune søge den forventede anlægssum fastlagt og i tilknytning hertil afklare, om tilbud, som overstiger en nærmere fastlagt anlægssum, vil påføre Langeland Kommune ulemper og begrænsninger, som bevirker, at Langeland Kommune vil tillægge sådanne tilbud en økonomisk regulering ved vurdering af tilbuddet.

De endelige vilkår vil blive fastlagt i udbudsmaterialet.

6. OPP-kontrakten

I henhold til OPP-kontrakten påtager OPP-leverandøren sig et totaløkonomisk ansvar for finansiering, design, opførelse, bygningsvedligehold, bygningsdrift samt visse serviceydelser i kontraktperioden på 30 år. Det er et selvstændigt formål med OPP-kontrakten, at der mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune etableres et frugtbart samarbejde, som kan bidrage til en optimering af projektets totaløkonomi og realisering af effektive, innovative opgaveløsninger til gavn for såvel OPP-leverandøren som Langeland Kommune. Der er estimeret en anlægsperiode på 12 måneder samt en driftsperiode på ca. 29 år.

Det er udgangspunktet, at Langeland Kommune har eksklusiv brugsret til skolen og skolens faciliteter i hele kontraktperioden. Omfanget og indholdet af brugsretten vil blive gjort til genstand for drøftelser i dialogfasen. Der henvises endvidere til afsnit 9.1.4 og til bilag 1 i OPP-kontrakten.

Det forudsættes, at den nye skole skal etableres og drives i et åbent samarbejde mellem Langeland Kommune og OPP-leverandøren og med respekt for Langeland Kommunes rolle som Langeland Kommune og OPP-leverandørens rolle som bygherre og senere driftsherre. Samarbejdet mellem Langeland Kommune og OPP-leverandøren vil afspejle de forskellige faser i projektet. Rammerne for parternes samarbejde i kontraktperioden er nærmere beskrevet i bilag 4 til OPP-kontrakten (forretningsorden for samarbejde). Bilaget indeholder desuden de værdier, som Langeland Kommune forventer vil præge samarbejdet.

Den overordnede ansvars- og risikofordeling afspejler, at OPP-leverandøren som ejer af skolen bærer den risiko, der er forbundet med at opføre, eje og forestå bygningsdriften. Fordelingen af ansvarsområder og risikofordeling er dog samtidig fastlagt under hensyntagen til at skabe de bedste muligheder for en sammenhængende incitamentsstruktur til gavn for projektet. Appendiks 1 indeholder udkast til risikofordeling, og appendiks 2 indeholder udkast til fordeling af ansvarsområder. Appendiks 1 og 2 vil blive gjort til genstand for drøftelser i dialogfasen.

Bilag 3 til OPP-kontrakten indeholder en beskrivelse af betalingsmekanismen, som regulerer den løbende ydelse, som Langeland Kommune skal betale til OPP-leverandøren i driftsfasen, som omfatter perioden fra Langeland Kommunes ibrugtagning af skolen og frem til OPP-kontraktens ophør. Betalingsmekanismen har til formål at sikre, at OPP-leverandøren løbende og i hele driftsfasen leverer ydelser, som er i overensstemmelse med de funktionsbaserede krav, som er fastlagt i bilag 1 til OPP-kontrakten.

I betalingsmekanismen beskrives reguleringen af den periodiske ydelse og herigennem muligheder/forudsætningerne for en reduktion af den periodiske ydelse.

Betalingsmekanismen er konstrueret med baggrund i de erfaringer, der er indhentet fra realiseringen af såvel Vildbjerg Skole som Rigsarkivet. En nærmere beskrivelse af betalingsmekanismens formål, opbygning og indhold findes i bilag 3 til OPP-kontrakten (betalingsmekanismen).

Langeland Kommune har ved udarbejdelsen af betalingsmekanismen fokuseret på at udarbejde et "retfærdigt" dialogredskab samtidigt med, at der er arbejdet på at begrænse de administrative byrder forbundet med den fremtidige administration.

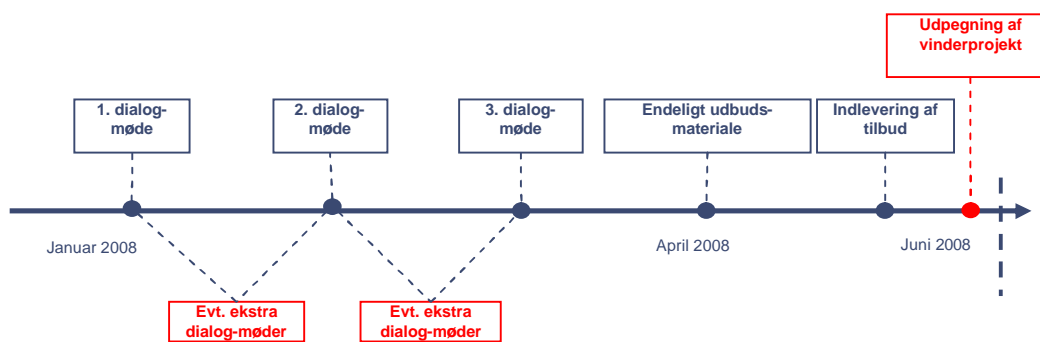
Langeland Kommune ønsker i dialogfasen at drøfte, hvorvidt betalingsmekanismen sikrer opretholdelsen af hensigtsmæssig incitamentsstruktur, herunder om betalingsmekanismen bør tilpasses.

7. Dialogfasen

7.1 Drejebog for den konkurrenceprægede dialog

I forlængelse af udvælgelsen af de Prækvalificerede påbegyndes dialogfasen. Dialogfasen giver mulighed for at afklare de dele af det samlede udbudsgrundlag, som Langeland Kommune på nuværende tidspunkt ikke finder kan afklares uden en forudgående dialog med de Prækvalificerede. Den konkurrenceprægede dialog giver samtidig mulighed for, at de Prækvalificeredes løsningsforslag kan tilpasses det endelige udbudsgrundlag, idet de Prækvalificerede gennem den konkurrenceprægede dialog får mulighed for at udøve indflydelse på udformningen af betingelserne i udbudsmaterialet.

Dialogfasen igangsættes på grundlag af det beskrivende dokument med bilag. Processen for gennemførelsen af dialog- og tilbudsfasen kan skitseres via nedenstående figur:



Langeland Kommune har ved tilrettelæggelsen af dialogfasen fokuseret på et struktureret forløb med mulighed for at udvikle det endelige løsningsforslag i fællesskab.

7.2 Dialogmøder

Dialogfasen består af tre dialogmøder. De Prækvalificerede har mulighed for at anmode om ekstra dialogmøder med afgrænset dagsorden, hvis dette måtte vise sig nødvendigt.

De prækvalificerede udarbejder forud for hvert dialogmøde et skriftligt oplæg, der skal danne grundlag for dialogen på mødet, jf. dagsorden til de enkelte møder. Det skriftlige oplæg og input til dagsorden sendes til Langeland Kommune i henhold til de tidsfrister, som er oplistet i tidsplanen.

Langeland Kommune udarbejder referat fra dialogmøderne, som sendes til de respektive Prækvalificerede. Derudover vil der blive udarbejdet spørgsmål og svar, som omhandler generelle forhold i udbudsmaterialet. Disse gøres tilgængelige for samtlige de Prækvalificerede.

Langeland Kommune vil gennem dialogmøderne eller referaterne bestræbe sig på at meddele de Prækvalificerede, hvis der er forhold i de Prækvalificeredes løsningsforslag, der klart afviger fra, hvad der ud fra tildelingskriteriet med tilhørende underkriterier vil kunne komme i betragtning.

Nedenfor beskrives formålet med og dagsorden for de enkelte dialogmøder. Nedenstående skal betragtes som et oplæg, der kan kvalificeres og tilpasses, hvis både den Prækvalificerede og Langeland Kommune er enige herom.

Dialogmøderne forventes at vare fra kl. 9.30-14.30 bortset fra det første dialogmøde, der afholdes som halvdagsmøde. Tidsplanen for afholdelsen af de enkelte dialogmøder er beskrevet i punkt 2.6.

7.2.1 1. dialogmøde

Formålet med 1. dialogmøde er at modtage de Prækvalificeredes spørgsmål og kommentarer til dialogmaterialet - herunder bemærkninger til projektets tekniske, økonomiske og juridiske vilkår. Langeland Kommune ønsker gennem dialogmødet ligeledes at drøfte projektets udformning med de Prækvalificerede samt opnå indblik i de Prækvalificeredes forventede organiseringsform.

7.2.1.1 Udkast til dagsorden

- 1) Spørgsmål og kommentarer til udbudsmaterialet
- 2) Drøftelse af forventet organiseringsform
- 3) Indledende drøftelser af løsningsforslaget
- 4) Indledende drøftelser om Langeland Kommunes brugsret
- 5) Indledende drøftelser om anlægssum og Langeland Kommunes deponeringspligt
- 6) Status på Langeland Kommunes henvendelse til SKAT.

7.2.1.2 Krav til de Prækvalificerede

Ad 1) Spørgsmål og kommentarer til udbudsmaterialet

De Prækvalificerede forventes at have forberedt spørgsmål og kommentarer til udbudsmaterialet til mødet.

Ad 2) Drøftelse af forventet organisering

De Prækvalificerede forventes at præsentere organiseringsformen for deltagerne i et eventuelt OPP-selskab, herunder tilknyttede underleverandører. De Prækvalificerede forventes i tilknytning hertil at redegøre for den forventede ansvarsfordeling.

Ad 3) Indledende drøftelser af løsningsforslaget

De Prækvalificerede har mulighed for at præsentere de indledende overvejelser omkring udformningen af løsningsforslaget.

Ad 4) Langeland Kommunes brugsret

På baggrund af redegørelse fra Langeland Kommune om den forventede brugsret ønskes brugsrettens omfang og indhold nærmere drøftet. Desuden ønsker Langeland Kommune en drøftelse af, om det kunne være hensigtsmæssigt at åbne mulighed for, at OPP-leverandøren delvist kunne disponere over skolen.

Ad 5) Indledende drøftelser om anlægssum og Langeland Kommunes deponeringspligt

Langeland Kommune har opnået deponeringsfritagelse for en anlægssum på DKK 180 mio. ekskl. moms. Hvis Langeland Kommune modtager tilbud med en anlægssum, som væsentligt overstiger deponeringsfritagelsen, vil Langeland Kommune blive påført ulemper og begrænsninger som følge af deponeringsforpligtelsen.

Ad 6) Status på Langeland Kommunes henvendelse til SKAT

Orientering om status på Langeland Kommunes drøftelser med SKAT.

7.2.1.3 Opfølgning

På baggrund af 1. dialogmøde udsender Langeland Kommune et referat til hver af de Prækvalificerede. Derudover udarbejdes generelle spørgsmål og svar, som gøres tilgængelige for samtlige de Prækvalificerede.

7.2.2 2. dialogmøde

Formålet med 2. dialogmøde er, at Langeland Kommune får kendskab til de Prækvalificeredes samlede løsningsforslag. Derudover drøftes aftaleudkast og betalingsmekanisme.

7.2.2.1 Udkast til overordnet dagsorden, som vil blive nærmere specificeret inden dialogmødet

- 1) Drøftelse af arkitektur og funktionalitet
- 2) Drøftelse af bygningsdrift og vedligehold

- 3) Drøftelse af det foreliggende aftaleudkast
- 4) Drøftelse af finansieringsforhold og betalingsmekanisme
- 5) Drøftelser om Langeland Kommunes brugsret
- 6) Drøftelse af fremtidige samarbejdsvilkår
- 7) Opfølgning på drøftelser om anlægssum og Langeland Kommunes deponeringspligt
- 8) Opfølgning på Langeland Kommunes henvendelse til SKAT.

7.2.2.2 Krav til de Prækvalificerede

Ad 1) Drøftelse af arkitektur og funktionalitet

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificerede gennem en præsentation af:

- Udkast til plantegning af en eller flere løsninger valgte løsning (fx i mål 1:200) med alle rum (med rumbetegnelse og m²-angivelse men ikke nødvendigvis møblering)
- Skitseforslag med oversigtstegning over byggeriet, indbyrdes rumplacering og størrelse
- Oplæg til snit og facadeløsninger
- Oversigtstegning over disponering af det samlede område, herunder forslag til indretning af legeplads, skolegård, grønne områder, idrætsområde samt trafikforhold
- Beskrivelse af forventet anlægsøkonomi.

Det skal af tegningerne fremgå, hvor og hvordan fleksibilitet er tænkt ind ved udformningen af løsningsforslagene (ved indtegning af døre, dobbeltdøre, folde- eller skydedøre og evt. mobilt rumdelende inventar mv.).

Ad 2) Drøftelse af bygningsdrift og vedligehold

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser omkring sammentænkningen af anlæg og drift samt forventede omkostninger til drift og vedligehold. De Prækvalificerede forventes at præsentere:

- Redegørelse for, hvordan anlæg og drift tænkes sammen, herunder hvordan sammentænkningen vil ske i projekteringsfasen, således at der foretages en reel integration af driftshensyn baseret på input fra den senere ansvarlige for driften.
- Overordnede overvejelser om løsning af de enkelte driftsopgaver.

- Beskrivelse af økonomien forbundet med den løbende drift og vedligehold, baseret på årlige omkostninger på m² pr. driftsopgave.
- OPP-leverandørens tilgang til brugsret til skole og hal med tilhørende faciliteter uden for skolens åbningstid, herunder placering af ansvaret for renhold og halinspektøropgaver.
- Overvejelser omkring det løbende samarbejde (med udgangspunkt i samarbejdsmodellen).

Ad 3) Drøftelse af det foreliggende aftaleudkast

Langeland Kommune ønsker en drøftelse af i hvert fald følgende forhold i OPP-kontrakten:

- Den foreslåede risiko- og ansvarsfordeling
- Bemærkninger til OPP-kontraktens regulering af ophørssituationen ved udløbet af OPP-kontrakten
- Hæveopgøret
- Fastlæggelse af brugsrettens indhold og omfang
- Status på drøftelser med SKAT.

Ad 4) Drøftelse af finansieringsforhold og betalingsmekanisme

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser vedrørende finansiering, herunder:

- Beskrivelse af forventet finansieringsstruktur
- Drøftelse af bilag 3 til OPP-kontrakten (betalingsmekanismen) og udformningen heraf
- Drøftelse af krav til tilbudsmodellen.

Ad 5) Brugsret

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser omkring brugsret

Den prækvalificerede bedes udarbejde en redegørelse for den snitflade mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune, som den prækvalificerede foreslår i forhold til brugsret over skole og hal med tilhørende faciliteter. Herunder OPP-leverandørens tilgang til brugsret til skole og hal med tilhørende faciliteter uden for skolens åbningstid, herunder placering af ansvaret for renhold og halinspektøropgaver(jf. Langeland Kommunes overvejelser som dette forhold i afsnit 14.2 i de funktionsbaserede krav).

Ad 6) Drøftelse af fremtidige samarbejdsvilkår

Langeland Kommune ønsker at drøfte muligheder og forudsætninger for det fremtidige samarbejde herunder:

- Organisering af det daglige samarbejde
- Udformningen af samarbejdsmodellen.

7.2.2.3 Opfølgning

På baggrund af 2. dialogmøde udsender Langeland Kommune et referat til hver af de Prækvalificerede. Derudover udarbejdes generelle spørgsmål og svar, som gøres tilgængelige for samtlige de Prækvalificerede.

7.2.3 3. dialogmøde

Formålet med 3. dialogmøde er, at Langeland Kommune på baggrund af drøftelserne på 1. og 2. dialogmøde opnår et detaljeret kendskab til de Prækvalificeredes løsningsforslag med henblik på at sikre overensstemmelsen med det planlagte udbudsmateriale.

7.2.3.1 Udkast til dagsorden

- 1) Drøftelse af arkitektur og funktionalitet
- 2) Drøftelse af bygningsdrift og vedligehold
- 3) Drøftelse af det foreliggende aftaleudkast
- 4) Drøftelse af finansieringsforhold og betalingsmekanisme
- 5) Drøftelser om Langeland Kommunes brugsret
- 6) Drøftelse af fremtidige samarbejdsvilkår
- 7) Opfølgning på drøftelser om anlægssum og Langeland Kommunes deponeringspligt
- 8) Opfølgning på Langeland Kommunes henvendelse til SKAT.

7.2.3.2 Krav til de Prækvalificerede

Ad 1) Drøftelse af arkitektur og funktionalitet

Langeland Kommune ønsker, at de Prækvalificerede præsenterer et gennemarbejdet løsningsforslag indeholdende en detaljeret beskrivelse af løsningsforslagets arkitektur og funktionalitet, herunder:

- Situationsplan med placering af bygninger og disponering af udearealer (fx indtegning af opholdsarealer, udeværksteder, legepladser, stier, sportsfaciliteter, sø og grønne områder)
- Detaljerede plantegninger med rumbetegnelse, etageareal samt placering af fast inventar

- Planudsnit med principmøblering i større mål (fx 1:50) af væsentlige rum (klasselokaler, faglokaler, fællesarealer, personalefaciliteter, kontorer)
- Plan og facadetegninger i mål 1:200/1:500 med angivelse af materialevalg.

Ad 2) Drøftelse af bygningsdrift og vedligehold

Langeland Kommune ønsker et detaljeret indblik i de Prækvalificeredes planer vedrørende drift og vedligehold af aktivet samt den hermed forbundne økonomi, herunder:

- Beskrivelse af den årlige cyklus for drift og vedligehold, herunder også en beskrivelse af de værktøjer til styring og opfølgning, som de Prækvalificerede vil anvende i relation til de enkelte opgaver samt dokumentation for dette til forelæggelse for Langeland Kommune i selve driftsfasen.
- Beskrivelse af planer for håndtering af den daglige drift og vedligehold, herunder også i relation til udvendig renhold samt indvendig renhold og vinduespolering - der ønskes en specifikt redegørelse for samarbejdet mellem pedel og skole, jf. bilag 4 til OPP-kontrakten (forretningsorden for samarbejdet).
- Beskrivelse af strategi for sikring af hvordan kravene til aktivets stand ved aftaleperiodens ophør efterleves.
- Beskrivelse af vedligeholdelsesplaner, herunder levetid for bygningsdele og installationer.
- Beskrivelse og skitser af el-anlæggenes omfang og opbygning.
- Beskrivelse af forsyninger og tiltag i forbindelse med energioptimering.

Ad 3) Drøftelse af det foreliggende aftaleudkast

Opfølgning på drøftelserne på 2. dialogmøde, herunder eventuel status på Langeland Kommunes drøftelser med SKAT.

Ad 4) Drøftelse af finansieringsforhold og betalingsmekanisme

Langeland Kommune ønsker at få et detaljeret kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser omkring finansieringsvilkår, herunder:

- Præsentation af de Prækvalificeredes tilbudsmodel
- Information om finansieringsomkostninger for egen- og fremmedkapital

- Information om likviditetsreserver, garantier og kreditgodkendelse
- Drøftelse af incitamentsstruktur.

Ad 5) Brugsret

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser omkring brugsret.

Den prækvalificerede bedes udarbejde en redegørelse for den snitflade mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune, som den prækvalificerede foreslår i forhold til brugsret over skole og hal med tilhørende faciliteter. Herunder OPP-leverandørens tilgang til brugsret til skole og hal med tilhørende faciliteter uden for skolens åbningstid, herunder placering af ansvaret for renhold og halinspektøropgaver (jf. Langeland Kommunes overvejelser som dette forhold i afsnit 14.2 i de funktionsbaserede krav).

Ad 6) Fremtidige samarbejdsvilkår

Langeland Kommune ønsker at opnå et nærmere kendskab til de Prækvalificeredes overvejelser omkring samarbejdsform. De Prækvalificerede forventes at præsentere udkast til sin forventede organisations- og ledelsesstruktur i henholdsvis projekterings-, anlægs- og driftsfasen, idet denne skal ligge inden for rammerne af den af Langeland Kommune beskrevne model i bilag 4, og skal forholde sig til kompetence - og ansvarsfordeling mellem de af Langeland Kommune angivne organisatoriske niveauer i samarbejde og OPP-leverandørens bestyrelse og ledelsesteam.

8. Tilbudsgivning

8.1 Tilbudsfasen

Efter afslutningen af dialogfasen bliver de Prækvalificerede opfordret til på baggrund af et endeligt udbudsmateriale at komme med deres endelige tilbud på grundlag af de løsninger, der har været præsenteret, drøftet og præciseret under dialogen.

Efter aflevering af tilbuddene kan disse alene afklares teknisk og præciseres, og der vil kun kunne foretages justeringer af uklare elementer i tilbuddet.

Når tilbuddene er kommet ind, foretager Langeland Kommune herefter en vurdering baseret på tildelingskriteriet "det økonomisk mest fordelagtige tilbud", jf. punkt 11.

Efter at vurderingen er foretaget, udvælger Langeland Kommune den tilbudsgiver, der har afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud vurderet på grundlag af underkriterierne til tildelingskriteriet "det økonomisk mest fordelagtige tilbud", jf. punkt 11, med henblik på efterfølgende indgåelse af OPP-kontrakt.

8.2 Spørgsmål i tilbudsfasen

De Prækvalificerede har mulighed for at stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Spørgsmål skal stilles skriftligt til:

COWI A/S
Att. Annette Walter
E-mail: anw@cowi.dk
Telefon: 45 97 29 94
mobil: 29 16 24 78
Mrk.: "Langeland Kommune"

Spørgsmål vil blive besvaret løbende. De Prækvalificerede må dog påregne, at svartiden vil afhænge af spørgsmålenes antal og kompleksitet. Spørgsmålene vil blive gjort tilgængelige for alle de Prækvalificerede via Byggeweb.

Alle spørgsmål, der modtages senest 14 kalenderdage før tilbudsfristens udløb, kan påregnes besvaret senest 6 kalenderdage før tilbudsfristens udløb.

8.3 Vederlag

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

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

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

8.4 Aflevering af tilbud

Langeland Kommune skal have modtaget tilbuddet senest den 2. juni 2008, kl. 12.00.

Tilbuddet skal afleveres skriftligt i fire eksemplarer samt i en elektronisk udgave i form af en cd-rom i ét eksemplar.

Papirudgaven har i givet fald forrang i forhold til den digitale udgave. Den digitale udgave skal indeholde den samme struktur som papirudgaven. Vedhæftede filer skal have beskrivende navne, og udarbejdes i nedenstående formater:

Tekstfiler	Word eller pdf
Regneark	Excel
Øvrige dokumenter og tegninger	Autocad, microstation eller pdf
Tidsplaner	Project eller pdf
Organisationsdiagrammer	PowerPoint eller pdf

Tilbuddet skal afleveres til følgende adresse:

Langeland kommune
Fredensvej 1
5900 Rudkøbing
Att.: Kommunaldirektør Jørgen Christiansen
Mrk: "Ny skole som OPP - må ikke åbnes"

9. Tilbuddets indhold og omfang

Tilbuddet skal vedlægges alle relevante oplysninger, som er nødvendige for en fuldstændig bedømmelse af tilbuddet og i den forbindelse fastlæggelse af ydelsens omfang.

9.1 Tilbuddets udformning

Med henblik på at opnå et ensartet grundlag for tilbudsafgivelsen og dermed for vurderingen af de indkomne tilbud til sikring af sammenligneligheden i besvarelsen vil tilbuddet som udgangspunkt skulle struktureres som anført nedenfor:

Tilbud
1. Sammenfatning
2. Identifikation af den Prækvalificerede
3. Organisation
4. Brugsret
5. Funktionalitet og arkitektur
6. Tekniske Installationer og anlæg samt konstruktioner
7. Bygningsdrift og vedligehold
8. Garanti og forsikringer
9. Finansielle forhold
10. Tilbudsmodel
11. Bekræftelser
12. Pris
13. Forbehold
14. Andet

Der gøres opmærksom på, at de endelige krav til tilbuddets indhold og omfang vil blive fastlagt og meddelt de Prækvalificerede, når dialogfasen er afsluttet i forbindelse med opfordringen til at afgive tilbud.

9.1.1 Sammenfatning

9.1.2 Identifikation af den Prækvalificerede

Oplysninger om den Prækvalificeredes navn, firma, adresse, telefonnummer og e-mail-adresse samt kontaktpersoner.

Den endelige kontraktpart kan være et selskab eller anden juridisk person, der i samarbejde med den Prækvalificerede vil skulle forestå opfyldelsen af OPP-kontrakten. I så fald skal det selskab eller den anden juridiske person, med hvem Langeland Kommune forventes at indgå kontrakt, oprettes af den Prækvalificerede.

Hvis tilbuddet afgives af et konsortium omfattende flere deltagere, kan det være én eller flere af deltagerne, der tilvejebringer selskabet. Det vil være forudsat, at selskabets ydelser

til Langeland Kommune baserer sig på leverancer og ydelser fra den Prækvalificerede på baggrund af de ressourcer, som den Prækvalificerede kan råde over i henhold til den Prækvalificeredes ansøgning.

Tilbuddet skal indeholde erklæring fra den Prækvalificerede (tilbudsgiveren) om, at der ved udarbejdelse af tilbuddet er taget hensyn til de forpligtelser, der gælder i henhold til bestemmelserne om beskyttelse på arbejdspladsen og om arbejdsforhold i øvrigt på det sted, hvor ydelsen skal præsteres, jf. udbudsdirektivets artikel 27, stk. 2. Hvis tilbuddet afgives af en sammenslutning af økonomiske aktører, fx et konsortium, skal erklæringen kunne afgives af hver enkelt deltager.

Den Prækvalificerede (tilbudsgiveren) skal afgive en tro og loveerklæring om, hvorvidt den Prækvalificerede har ubetalt forfalden gæld til det offentlige. Hvis tilbuddet afgives af en sammenslutning af økonomiske aktører, fx et konsortium, skal erklæringen kunne afgives af hver enkelt deltager.

9.1.3 Organisation

Tilbudet skal indeholde en angivelse af samtlige underleverandører og rådgivere. I den forbindelse skal angives det aftaleretslige grundlag mellem OPP-selskabet og de forpligtende deltagere.

Den Prækvalificerede bedes endvidere beskrive sin forventede organisations- og ledelsesstruktur i henholdsvis projekterings-, anlægs- og driftsfasen, idet denne skal ligge inden for rammerne af den af Langeland Kommune beskrevne model i bilag 4, og skal forholde sig til kompetence- og ansvarsfordeling mellem de af Langeland Kommune angivne organisatoriske niveauer i samarbejde med og OPP-leverandørens bestyrelse og ledelsesteam.

Endelig skal afsnittet indeholde en redegørelse for OPP-leverandørens tilgang til samarbejdet, herunder til implementering af et fornuftigt samarbejde og en god kommunikation i det daglige.

9.1.4 Brugsret

Den Prækvalificerede bedes udarbejde en redegørelse for den snitflade mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune, som den Prækvalificerede foreslår i forhold til brugsret over skole og hal med tilhørende faciliteter, jf. Langeland Kommunes overvejelser som dette forhold i afsnit 14.2 i de funktionsbaserede krav.

9.1.5 Funktionalitet og arkitektur

- Beskrivelse af forudsætninger, den arkitektoniske idé, funktioner og funktionalitet, miljø samt arkitektoniske overvejelser om konstruktions- og installationsprincipper samt indpasning i det omgivende miljø og lokalplanens intentioner.
- Forslag til overordnet materialevalg.
- Situationsplan visende bygningens placering, adgangsforhold, veje, beplantning mv., mål 1:200.
- Facadetegninger, mål 1:100.
- Planer med angivelse af rumbetegnelser, mål 1:100.
- Planudsnit med typiske arealer, mål 1:50
- Snit i karakteristiske bygningsafsnit, mål 1:200/1:100
- Perspektivtegninger eller lignende illustrationer til skildring af bebyggelsens rumlige karakter.
- Model.

9.1.6 Tekniske Installationer og anlæg samt konstruktioner

Brandstrategirapport med beskrivelse og skitser af brand- og sikkerhedsprincipper samt flugtveje.

Beskrivelse og skitser af vvs- og ventilationsanlæggenes omfang og opbygning, vurdering af kapaciteter, principper for hovedforsyning, regulering, teknikrum og føringsveje.

Beskrivelse og skitser af el-anlæggenes omfang og opbygning, vurdering af kapaciteter, principper for hovedforsyning, teknikrum og føringsveje.

Beskrivelse af, hvilke anlæg og installationer, der er tilsluttet CTS-anlægget og på hvilket niveau dette gøres.

Beskrivelse og skitser af konstruktive principper og hovedsystemer.

9.1.7 Bygningsdrift og vedligehold

Beskrivelse af driftsstrategi for såvel bygningsdrift og vedligehold samt renhold af udenomsarealer, herunder beskrivelse af det valgte analyse- og styringsværktøj til registrering og

opfølgning på opgaveløsningen. I relation til sidstnævnte bør indgå OPP-leverandørens forslag til inddragelse af brugertilfredshedsmålinger.

Fremlæggelse af drifts- og vedligeholdelsesplaner, herunder overordnet beskrivelse af bygningsdele og installationers levetider, herunder hvornår de påtænkes udskiftet.

Beskrivelse af driftsorganisationen og tilgang til den daglige drift, herunder til registrering af fejl, mangler og klager i det daglige.

Beskrivelse af, hvorledes samordnet idriftsættelse af bygninger og tekniske installationer vil blive foretaget.

Overordnet beskrivelse af bygningsdele og installationernes levetider, herunder hvornår de påtænkes udskiftet.

Beskrivelse af forsyninger og tiltag i forbindelse med energioptimering samt hvordan der konkret vil være adgang til forbrugsdata, gerne gennem et egentligt grønt regnskab.

Beskrivelse af egenkontrolprocedurer for samtlige delydelser.

Tilgang til sikring af aktivets stand ved overdragelse.

Opdateret rengøringsprogram med angivelse af frekvenser samt plan for hovedrengøring og vinduespolering – for alle dele med tilhørende tilgang til kvalitetsopfølgning i relation til sikring af de angivne renhedsgrader.

En opsummering af det forhold i relation til driften, hvor OPP-leverandøren selv vurderer at have realiseret synergier gennem sammentænkning af anlæg og drift.

9.1.8 Garanti og forsikringer

Bankgaranti på et beløb svarende til 15% af Byggesummen til sikkerhed for korrekt og rettidig levering af Arbejdet samt til sikkerhed for Langeland Kommunes krav mod OPP-leverandøren i tilfælde af Aftalens ophævelse. Garantien løber indtil Ibrugtagningstidspunktet.

Foreløbige bekræftelser på hver type af forsikring angående projekterings- og anlægsfasen, herunder:

- Forsikringens dækning
- Forsikringsperioden
- Maksimal dækning.

Kopi af udkast til policer skal vedlægges tilbuddet.

9.1.9 Finansielle forhold

9.1.9.1 Egenkapital

Ansøgere om prækvalifikation skal oplyse følgende:

Samlet tegningsbeløb og tegningsbeløb for hver investor.

Navn, adresse og selskabsnummer for hver investor (hvis relevant).

Tidsangivelse for egenkapitalindskud og investeringens forventede løbetid/indfrielsesdato.

Dokumentation fra indskydere af egenkapital, der bekræfter deres forpligtelse til at tegne egenkapital.

9.1.9.2 Rentebærende Gæld

Der skal afleveres dokumentation fra lånegivere, der bekræfter deres forpligtelse til at yde finansiering i henhold til den valgte finansieringsmodel. Dokumentationen skal indeholde følgende informationer:

Navn og kontaktoplysninger på hver finansieringskilde

Løbetid og kontaktoplysninger på hver finansieringskilde

Løbetid og vilkår for hvert lån, herunder:

- Kreditfacilitet og tilbagebetalingsplan, herunder finansieringens løbetid
- Rentebærende gæld, der skal rejses (faktisk og maks. gearing)
- Commitment fees
- Garantistillelser
- Kredittillæg
- Gebyrer (f.eks. stiftelses- og garantiprovision)
- Forhold der udløser misligholdelse af lån
- Tidsplan og vilkår for endelig godkendelse af finansieringstilbud.

Information om garantier (herunder opfyldelses-/performancegarantier), der skal gives i forbindelse med tilbudsgivers forpligtelser og hæftelser eller tilknyttede selskaber. Kopi af sådanne aftaler skal vedlægges.

Planer for reserver, der skal opretholdes (f.eks. reservefond for ydelsesafvikling og vedligeholdelses reserver) og andre finansieringskilder til større vedligehold eller andre periodiske omkostninger samt vilkårene for hver reservefond og finansieringskilde.

Detaljeret information vedrørende planlagte ændringer i ejerstruktur og finansieringsstruktur, herunder forventninger til tidspunkt og art af refinansiering i kontraktperioden

9.1.10 Tilbudsmodel

Ansøgere om prækvalifikation skal udarbejde en Excel-baseret tilbudsmodel, baseret på de definitioner og finansielle forudsætninger og krav til tilbudsmodel, der er oplyst i appendiks 3, og de omkostningskategorier, der er oplyst i appendiks 4.

9.1.11 Bekræftelser

Tilbudsgiver skal indhente bekræftelse fra långivere og egenkapitalinvestorer, om at disse har gennemgået og accepteret den finansielle model, betalingsmekanismen og OPP-kontrakten og risikofordelingen i konsortiet. Denne bekræftelse skal indeholde bekræftelse på, at långiverne og egenkapitalinvestorer ikke har indvendinger, der kan forsinke underskrivelsen af kontrakten.

Bekræftelse af, at den løbende betaling (bortset fra ændringer i referencerenten) forbliver uændret i tilfælde af forsinkelse af den faktiske dato for underskrivelse af kontrakten til og med [Dato].

Beskrivelse af de deltagende virksomheder, disses organisation, forretningsområder og roller i projektet.

Bekræftelse af, at beskrevne forhold i forbindelse med prækvalifikationen stadig er gældende

- 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 DKK 100.000,00.
- Erklæring om, at ansøger, konsortiedeltagere og forpligtede underleverandører ikke befinder sig i en af de i Udbudsdirektivets art. 45 anførte udelukkelsessituationer (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).
- Beskrivelse af forventet selskabs- eller konsortiekonstruktion, herunder ejerforhold samt en beskrivelse af, hvorledes deltagerne hæfter i forhold til hinanden.

9.1.12 Pris

Langeland Kommune forudsætter, at den løbende betaling i aftaleperioden vil være fast under hensyntagen til reguleringer og indeksering som angivet i bilag 3 til OPP-kontrakten (Betalingsmekanismen). Den første løbende betaling falder i forbindelse med ibrugtagning af aktivet.

De Prækvalificerede skal i tilbuddet angive basisbetalingen, det vil sige den første kvartårlige betaling i henhold til OPP-kontrakten.

Langeland Kommune ønsker endvidere en opgørelse af nutidsværdien af de løbende betalinger samt en opgørelse af nutidsværdien af tilbagekøbsprisen. Nettonutidsværdierne skal beregnes under forudsætning af, at pengestrømme falder ultimo året. Langeland Kommune vil senest to uger før frist for aflevering af tilbud udmelde Langeland Kommunes diskonteringsrente, der skal anvendes til diskontering af ovenstående. Nettonutidsværdien skal opgøres pr. 31. juni 2008.

Følgende informationer skal fremgå af tilbudet:

- Angivelse af Ibrugtagningstidspunkt
- Opgørelse af den forventede løbende betaling i form af den første kvartårige betaling i henhold til OPP-kontrakten (Basisbetalingen)
- Opgørelse af nutidsværdien af de løbende betalinger (baseret på Bestillers diskonteringsrente)
- Opgørelse af nutidsværdien af tilbagekøbsprisen (baseret på Bestillers diskonteringsrente)
- Opgørelse af nutidsværdien af de løbende betalinger samt tilbagekøbsprisen (baseret på Bestillers diskonteringsrente)
- Opgørelse af ændringen i Basisbetalingen ved en ændring i Referencerenten på +/- 50 basispoint.

Der henvises herudover til Appendiks 3 (krav til tilbudsmodel).

9.1.13 Forbehold

Forbehold over for udbudsmaterialet og Langeland Kommunes krav skal angives særskilt under overskriften "Forbehold".

Forbehold skal være specifikke og skal så vidt muligt referere til konkrete bestemmelser i udbudsmaterialet.

De Prækvalificeredes opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at Langeland Kommune vil være forpligtet til at afvise tilbud, som indeholder forbehold over for grundlæggende elementer i udbudsmaterialet. Langeland Kommune er desuden berettiget til at afvise tilbud, der indeholder forbehold over for ikke grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, eller alternativt søge sådanne forbehold prissat.

Langeland Kommune forbeholder sig - uanset ovennævnte - adgang til at afvise tilbud indeholdende forbehold.

De Prækvalificerede opfordres således til at søge eventuelle uklarheder og usikkerheder i udbudsmaterialet afklaret ved at stille spørgsmål, således at forbehold i videst muligt omfang undgås.

9.1.14 Andet

I tilbuddet skal angives, at den Prækvalificerede har taget hensyn til de gældende forpligtelser vedrørende beskyttelse på arbejdspladsen og om arbejdsforhold i øvrigt. De pågældende oplysninger indgår som en betingelse for, at et afgivet tilbud kan erklæres konditionsmæssigt. De Prækvalificerede har mulighed for at indhente de for opgaven relevante oplysninger om nationale og regionale forpligtelser vedrørende:

- Skatter og afgifter
- Miljøbeskyttelse
- Beskyttelse på arbejdspladsen og arbejdsforhold i øvrigt

på følgende adresser:

Skatter og afgifter:

Told- og Skattestyrelsen
Østbanegade 123
DK-2100 København Ø
Telefon: +45 72 37 90 00
Fax: +45 72 37 90 01
E-mail: toldskat@toldskat.dk
Internetadresse: <http://www.toldskat.dk>

Miljøbeskyttelse:

Miljøstyrelsen
Strandgade 29
DK-1401 København K
Telefon: +45 32 66 01 00
Fax: +45 32 66 04 79
E-mail: mst@mst.dk
Internetadresse: <http://www.mst.dk/http://www.mst.dk>

Beskyttelse på arbejdspladsen og arbejdsforhold i øvrigt:

Arbejdstilsynet
Landskronagade 33
DK-2100 København Ø
Telefon: +45 70 12 12 88
Fax: +45 70 12 12 89
E-mail: at@at.dk
Internetadresse: <http://www.at.dk>

9.2 Sprog og tilbudspriser

Tilbuddet skal afgives skriftligt på dansk og beløbsangivelser skal være i danske kroner (DKK) ekskl. moms.

10. Vedståelse og behandling af tilbud

10.1 Vedståelse

Den Prækvalificerede skal vedstå sit tilbud i 90 dage.

10.2 Fortrolighed

De Prækvalificerede, herunder de Prækvalificeredes personale, rådgivere mv. er forpligtede til at iagttage ubetinget tavshed og fortrolighed over for tredjemand med hensyn til enhver oplysning om Langeland Kommune, som måtte komme til de Prækvalificeredes kundskab i forbindelse med udbudsforretningen, og som efter sin karakter må betragtes som værende fortrolig.

[De Prækvalificeredes løsningsforslag på plancher, modeller og animation vil blive udstillet med offentlig adgang. Den øvrige del af de Prækvalificeredes tilbud vil udelukkende være undergivet offentlighed i medfør af lovgivningens regler om aktindsigt.]

10.3 Ejendomsret

Det udleverede dialogmateriale og udbudsmateriale og de heri indeholdte informationer er Langeland Kommunes ejendom og skal behandles fortroligt, jf. punkt 10.2. Materialet må ikke bruges i andre sammenhænge end nærværende udbudsforretning uden Langeland Kommunes forudgående skriftlige samtykke.

De afgivne tilbud vil ikke blive tilbageleveret til de Prækvalificerede.

11. Tildeling

11.1 Bedømmelseskomité

I forbindelse med udbuddet er der nedsat en bedømmelseskomité, hvis opgave er at foretage evaluering af de tilbud, der indkommer, og dermed udpege den vindende tilbudsgiver.

Bedømmelseskomitéen udarbejder en evalueringsrapport på grundlag af de i punkt 11.2 anførte kriterier med en indstilling om, hvilken tilbudsgiver, der skal tildeles opgaven.

Bedømmelseskomitéens medlemmer er den politiske styregruppe/økonomiudvalget

De Prækvalificerede vil få mulighed for at præsentere deres tilbud for bedømmelseskomitéen, jf. punkt 11.3.

11.2 Tildelingskriterium og tilhørende underkriterier

OPP-kontrakten vil blive tildelt det økonomisk mest fordelagtige tilbud ud fra en samlet anvendelse af de nedenfor anførte underkriterier. Langeland Kommune vil således ved afgørelsen af, med hvilken tilbudsgiver der skal indgås OPP-kontrakt, lægge vægt på følgende underkriterier i prioriteret og vægtet rækkefølge:

Underkriterium	Vægtning
Pris - nutidsværdien af de samlede betalinger over OPP-kontraktens løbetid	40-45%
Kvaliteten af det tilbudte løsningsforslag	30-40%
Samarbejde og organisation	10-20%
Finansiell styrke	5-10%

Langeland Kommune vil ved vurderingen af underkriterierne lægge vægt på følgende:

11.2.1 Pris

I relation til tildelingskriteriet Pris, skal der konkurreres på nutidsværdien af Langeland Kommunes samlede betalinger over kontraktens løbetid. De samlede betalinger udgøres af Enhedsbetalingerne samt tilbagekøbsprisen for Aktivet.

Det vil i løbet af dialogfasen blive afklaret om tilbud som er baseret på et løsningsforslag, der indeholder en anlægssum der væsentlig overstiger DKK 180 mio. vil blive pålagt et tillæg til den beregnede nutidsværdi af de samlede betalinger ved vurdering af tildelingskriteriet Pris.

11.2.2 Kvaliteten af den tilbudte løsning

Dette underkriterium har til formål at vurdere kvaliteten af de tekniske, byggetekniske og funktionelle løsninger, arkitekturen i byggeriet samt den foreslåede driftsstrategi, hvorved der lægges vægt på:

- At den arkitektoniske løsning fremtræder som en helhed med sammenhæng mellem inde- og udeområder, og at skolen sammen med bearbejdningen af udenomsarealer sikrer et samlet anlæg, hvor bygningen markerer det ønskede "fyrtårn" i det nye byområde.
- At den tilbudte løsning bedst muligt opfylder Langeland Kommunes krav til funktion og ydelser, herunder til fleksibilitet i anvendelsen, samt at dette understøttes af tekniske løsninger i høj kvalitet
- At der etableres en hensigtsmæssig rumdisponering, som sikrer den ønskede nærhed mellem forskellige funktioner, jf. funktions- og nærhedsdiagram, samt sikrer en god pladsudnyttelse
- I hvilket omfang den tilbudte løsning opfylder de ønsker, som Langeland Kommune har angivet udover minimumskravene i "nice-to-have"-listen i bilag 1.
- At der vedlægges en konkret og gennemarbejdet driftsstrategi for både bygningsdrift og vedligehold, som sikrer den ønskede driftstilstand, herunder krav til temperaturer og indeklime, samt den ønskede vedligeholdelsesstandard, og som herunder eksplicit forholder sig til sikring af kravene til aktivets tilstand ved kontraktudløb.
- At der dokumenteres en tilgang til løsning af øvrige drifts- og serviceopgaver, som vil realisere de opstillede målsætninger og leve op til de funktionsbaserede krav.
- At der anvendes bæredygtige løsninger samt specifikt i forhold til forsyningen er dokumenteret energi- og forbrugsoptimering.
- At der i OPP-leverandørens tilbud er skabt rammer for i fællesskab at optimere brug af skole og hal med tilhørende faciliteter uden for skolens åbningstid.
- At løsningen samlet afspejler, at tilbudsgiver har realiseret synergier ved sammen-tænkning af design, anlæg og drift/vedligehold.

11.2.3 Samarbejde og organisation

Dette underkriterium har til formål at vurdere den foreslåede OPP-model og samarbejdsmodel, hvorved der lægges vægt på:

- At der er beskrevet en gennemtænkt samarbejdsmodel, som inden for rammerne af bilag 4 afspejler Langeland Kommunes tilgang og værdier for samarbejdet, både for så vidt angår byggefasen og driftsfasen.
- At OPP-leverandøren konkret viser, hvordan man vil implementere denne model i det daglige samarbejde, herunder særligt hvordan man vil sikre kommunikationen mellem OPP-leverandørens pedel og skolens personale i den daglige driftsorganisation. Der vil blive lagt vægt på, at tilgangen afspejler forståelse for behovene i hverdagen på en skole.

- At der fremlægges et velfunderet system og metode til registrering af fejl og mangler, som sikrer dokumentation heraf
- At der anvendes et systematisk egenkontrolprogram for samtlige delydelser og en klar systematik i forhold til opfølgning og rapportering til Langeland Kommune, som afspejler de stillede dokumentationskrav.

I relation til tildelingskriteriet Finansiering, lægges der vægt på at OPP-leverandøren udviser tilstrækkelig finansiell robusthed. Dette kommer blandt andet til udtryk gennem andelen af egenkapital og egenkapitallignende indskudt samt via eventuelle garantistillelser f.eks. moderselskabsgarantier. Ligeledes lægges der vægt på at OPP-leverandøren har en tilstrækkelig likviditet samt økonomisk råderum i relation til kapital og mulighed for kapitalfrembringelse, f.eks. i forbindelse med budgetafvigelse eller ændringsønsker fra Langeland Kommune.

11.3 Evaluering af tilbud og behandling af tilbud

Forinden selve tilbudsbedømmelsen vil det blive konstateret, om tilbuddene er konditionsmæssige.

På grundlag af tildelingskriteriet "det økonomisk mest fordelagtige tilbud" valgt ud fra en samlet vurdering af de i punkt 11.2 anførte underkriterier, udarbejder bedømmelseskomitéen en evalueringsrapport med en indstilling om, hvilken virksomhed der skal tildeles OPP-opgaven.

Tilbudsgiverne vil få mulighed for at præsentere deres tilbud for bedømmelseskomitéen to uger efter aflevering af tilbudet.

Det er kommunalbestyrelsen i Langeland Kommune, der som myndighed foretager den endelige beslutning om tildeling efter indstilling fra bedømmelseskomitéen.

På grundlag af udfaldet af ovennævnte vurdering af tilbuddene er det hensigtsmæssigt at indgå OPP-kontrakt med den valgte virksomhed. Samtlige de Prækvalificerede vil hurtigst muligt og samtidigt blive orienteret om resultatet.

Endelig og bindende aftale anses ikke for indgået, før OPP-kontrakten er underskrevet ubetinget af alle parter.