



3. november 2005

Notat vedr. Københavns Ejendommers kontrol af leverandørernes tilbuds-givning m.v.

Baggrund

Økonomiudvalget bad på mødet den 1. november 2005 Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde et notat, hvori forvaltningen bl.a. beskriver, hvorledes Københavns Ejendomme fremover vil kontrollere de tilbud, som Københavns Ejendomme modtager på fx håndværksydelser til udførelse af vedligeholdelsesopgaver.

I notatets afsnit 1 beskrives, hvorledes Københavns Ejendomme via en flerstrengt indsats vil sikre, at kommunens vedligeholdelsesopgaver løses på bedst mulige måde – både set i forhold til pris, tid og kvalitet.

Afsnit 2 indeholder en oversigt over de håndværksfunktioner, der efter nedlæggelsen af KTK's håndværksafdeling fortsat vil være i Københavns Kommune.

Derudover beskrives i afsnit 3, hvorledes Københavns Ejendomme forventer at etablere et beredskab til håndtering af eksempelvis pludseligt opståede skader på kommunens ejendomme.

1. Hvorledes vil Københavns Ejendomme sikre, at kommunens vedligeholdelsesopgaver løses optimalt?

Med etableringen af en fælles ejendomsenhed – Københavns Ejendomme – er der skabt et grundlag for professionalisering af bygherrerollen og opbygning af kompetencer, som gør det muligt for Københavns Kommune at indkøbe de ydelser, man har behov for - i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver, mindre renoveringer og bygningstilpasninger - på de bedst mulige vilkår hos eksterne leverandører.

På grund af sin størrelse på markedet, organisering og strategi vil Københavns Ejendomme således kunne sikre, at de fremtidige byggeopgaver for Københavns Kommune løses optimalt på markedsvilkår - både set i forhold til pris, tid og kvalitet.

Samlet kan Københavns Ejendommers strategi på området opsummeres således:

- **En udbudsstrategi der sikrer konkurrence og deltagelse af de relevante virksomheder**
- **Professionel forberedelse og gennemførelse af udbud af såvel store som små opgaver**
- **Systematisk overvågning af forløbet i forbindelse med gennemførelse af udbud og licitationer mhp. afsløring af mestergrise og lignende uregelmæssigheder**
- **Grundig vurdering af de indkomne tilbud og evaluering af de leverede ydelser**

Punkterne uddybes i det følgende.

Udbudsstrategi

Udførelse af drifts- og vedligeholdelsesopgaver for store ejendomsvirksomheder er et hastigt voksende marked med et stigende antal leverandører. Dette sikrer en god konkurrencesituation og skaber et godt udgangspunkt for udbud af disse opgaver i Københavns Kommune. Selvom strukturen eller konkurrencesituationen på markedet (mange små og mellemstore håndværksvirksomheder der i konkurrence udfører arbejde i København) er medvirkende til at etablere en form for priskontrol, idet det vil være vanskeligt for leverandører at aftale priser overfor kommunen.

Via sin udbudsstrategi vil Københavns Ejendomme sikre høj grad af konkurrence på såvel pris, tid og kvalitet ved både store og små opgaver. Desuden vil udbudsstrategien sikre deltagelse af de virksomheder, som kan levere de ydelser, Københavns Kommune efterspørger og har behov for.

Dette omfatter bl.a. brug af et bredt spektrum af udbuds- og entrepriseformer, der tilsammen dækker de mange forskelligartede behov for opgaveløsning i Københavns Kommune. Ved opgaver, hvor høj grad af fleksibilitet og hurtig opgaveløsning er afgørende, vil dette eksempelvis kunne opnås via rammeaftaler indgået på baggrund af udbud og med opfølgning på de leverede ydelser. På andre områder kan man med fordel samle en række ensartede opgaver, der kan løses efter en mere langsigtet plan, og udbyde disse samlet.

Anvendelse af nye udbuds- og organisationsformer, der fremmer samarbejde og helhedssyn på opgavernes løsning er også et vigtigt indsatsområde for KEjd. Der bliver bl.a. bygget videre på de erfaringer, man allerede har i Københavns Kommune med servicepartnerskaber, hvor de private og offentlige parter sammen udnytter deres kompetencer optimalt med udgangspunkt i fælles målsætninger og ved brug af økonomiske incitamenter. I den forbindelse prioriteres udviklingen af evalueringsmetoder, der sikrer en stringent vurdering af forholdet mellem de leverede ydelser og deres pris og dermed sikrer, at Københavns Kommune opnår sin del af gevinsten ved de nye samarbejdsformer.

Et andet redskab i forbindelse med udbud er gennemførelse af parallelle udbud. Herigennem kan KEjd – ikke mindst på grund af den store opgavemængde - udnytte markedets udvikling bedst mulig og skærpe konkurrencen.

Inddragelse af et bredt spektrum af virksomheder i licitationerne er også et vigtigt element i udbudspolitikken. Dette omfatter bl.a. udskiftning og inddragelse af nye virksomheder i licitationerne, samt anvendelse af udbuds- og organisationsformer, der både gør det muligt for store og små virksomheder at deltage, hvilket også kan medvirke til at forebygge karteldannelse

Forberedelse og gennemførelse af udbud

Grundig forberedelse af de enkelte udbud er også et vigtigt fokusområde for KEjd. Dette omfatter bl.a. en vurdering af, hvilken udbudsform som passer bedst til den konkrete opgave og inddragelse af evalueringer fra tidligere sager ved udvælgelse af de virksomheder som skal give tilbud.

Heri indgår også udarbejdelse af udbudsmateriale af høj kvalitet, bl.a. ved inddragelse af kompetente eksterne rådgivere ved større opgaver. I forbindelse med udarbejdelse af udbuds-

materialer er det således vigtigt at kvalitetsniveauet er specificeret så godt, at det sikres at man får den ønskede ydelse, samtidig med at de specifikke krav til proces og løsninger ikke begrænser konkurrencen unødigt.

Endelig omfatter dette forarbejde systematisk anvendelse af erfaringsbaserede nøgletal og usikkerhedsanalyser ved kalkulationerne før udbud. Et sådant forarbejde forbedrer mulighederne for at vurdere de indkomne tilbud, herunder vurdere om kvaliteten er i orden og om prisniveauet er for højt.

Som følge heraf har KEjd allerede nu valgt at prioritere indsamling af nøgletal og metodisk evaluering. KEjd har også taget skridt til etablering af samarbejde med andre store bygherrer herom.

Overvågning af udbud og licitationer

Københavns Ejendomme vil desuden gennemføre en ”overvågning” af forløbet i forbindelse med gennemførelse af udbud og licitationer, herunder en ”overvågning” af handlemønstre hos de virksomheder som indbydes og deltager i licitationer.

Faste mønstre i forhold til, hvilke virksomheder der ønsker at deltage ved licitationer eller afslår deltagelse, geografiske mv. mønstre i forhold til hvem der vinder licitationer o.lign. kan være tegn på ulovlige aftaler mellem virksomheder (mestergrise), der sætter konkurrencen helt eller delvist ud af kraft. På grund af sit store opgavemæssige volumen har Københavns Ejendomme særligt gode muligheder for at gennemføre en sådan systematisk ”overvågning” af aktørerne på markedet og høste gevinsterne heraf. Samarbejde med andre store bygherrer forventes at øge gevinsterne i form af øget konkurrence og et mere gennemskueligt marked yderligere. Endelig vil KEjd’s indsats for afdækning af uregelmæssigheder - og konsekvente reaktioner heroverfor - have en forebyggende effekt. Ikke mindst pga. KEjd’s størrelse på markedet.

Vurdering af de indkomne tilbud og opfølgning på de leverede ydelser

Alle indkomne tilbud bliver vurderet indgående af KEjd, både på enkeltsagsniveau og set i et bredere og længerevarende perspektiv.

Ved de enkelte sager vurderes i første omgang i forhold til de forudgående overslag og nøgletal af KEjd’s egne ”controlere”. I den forbindelse er benchmarking med sammenlignelige projekter også en mulighed. Da det er en tydelig trend i store organisationer, at man udliciterer drift- og vedligeholdelsesarbejder, findes en voksende mængde af tilgængelige nøgletal – herunder både m²- og stykpriser – der gør det muligt at foretage sikre vurderinger af prisniveauet.

Ved licitationer, hvor priserne er højere end forventet eller med andre ”afvigelser” vil disse blive analyseret nærmere, eventuelt med inddragelse af eksterne ”specialister/kalkulationsfirmaer”.

Efterfølgende vil der blive gennemført en omfattende opfølgning på de leverede ydelsers kvalitet og udførelse samt totaløkonomi. Heri indgår bl.a.:

- Projektopfølgning og kvalitetssikring af arbejdet med udgangspunkt i professionelt udformet udbudsmateriale og kontrakter
- Tilsyn og kontrol udført af teknikere og håndværkere ansat i KEjd
- Evaluering af de leverede ydelsers pris, kvalitet og udførelse (samarbejde, miljø etc.) ved de enkelte opgavers afslutning mhp. indsamling af nøgletal
- Kunde- og brugerevaluering ved større længerevarende opgaver
- Evaluering af den langsigtede effekt i forhold til bygningerne tilstand og totaløkonomi

For at opnå de bedst mulige redskaber og kompetencer på dette område deltager KEjd allerede nu i udvikling af nye redskaber til totaløkonomiske vurderinger og udvikling af effektmålingsværktøjer, der gør det muligt at evaluere og optimere valget af udbuds- og organisationsformer.

Endelig foretager KEjd løbende erfaringsudveksling med andre bygherrer m.fl. omkring optimering af vedligeholdelsesindsatsen.

2. Oversigt over de håndværksfunktioner, der efter nedlæggelsen af KTK's håndværksafdeling fortsat vil være i Københavns Kommune

Kultur- og Fritidsforvaltningen

I KFF er samlet ansat 83 medarbejdere som håndværkere, specialarbejdere, gårdmænd og lignende. Heraf er de 46 udlærte håndværkere, mens de 37 er specialarbejdere, gårdmænd og lignende.

Medarbejderne fordeler sig således på de enkelte dele af KFF:

Ejendomsvedligeholdelse: I alt 53 medarbejdere beskæftiget som håndværkere, specialarbejdere, gårdmænd og lignende. Heraf er de 28 udlærte håndværkere, mens de resterende 25 er specialarbejdere, gårdmænd og lignende. Opgaverne i ejendomsvedligeholdelse omfatter bl.a.

- Tilsyn og drift af tekniske anlæg (vand, varme, ventilation og el) i ca. 70 ejendomme (administrationsejendomme samt beboelses- og erhvervsvejendomme)
- Teknisk bistand ved arrangementer, udstillinger og borgerrepræsentationsmøder (lyd og lys)
- Håndværksmæssig bistand ved arrangementer og udstillinger (tilrettelæggelse og opstilling af udstillinger og scener)
- Teknisk og håndværksmæssig rådgivning for lejere
- Mindre håndværksmæssige opgaver – primært på Rådhuset og Rådhusets inventar.

9 af de 28 håndværkere udfører egentlig håndværksproduktion.

Drift Kødbyen: I alt 17 medarbejdere beskæftiget som håndværkere, specialarbejdere, gårdmænd og lignende. Heraf er de 5 udlærte håndværkere, mens de resterende 12 er specialarbejdere, gårdmænd og lignende.

Opgaverne i Kødbyen omfatter bl.a

- Tilsyn og drift af tekniske anlæg i Brune og Hvide Kødby (vand, varme, køl, ventilation og el)
- Døgndrift

Ingen håndværkere i Kødbyen er beskæftiget med egentlig håndværksproduktion.

KI – Teknisk Afdeling: I alt 13 medarbejdere er beskæftiget som håndværkere. Alle 13 er udlærte håndværkere. Opgaverne i KI – Teknisk Afdeling omfatter bl.a.:

- Tilsyn og drift af tekniske installationer på idrætsanlæg (vand, varme, el, ventilation og svømmebade)
- Vandprøver
- Mindre håndværksmæssige opgaver på idrætsanlæg.
- Projektering og tilsyn med anlægsarbejder.

7 af de 13 håndværkere udfører egentlig håndværksproduktion.

Samtlige 83 medarbejdere i KKF overføres til Københavns Ejendomme.

De øvrige forvaltninger

I forbindelse med etablering af ejendomsenheden, er antallet af medarbejdere i forvaltningerne med ejendomsrelaterede opgaver opgjort. Af nedenstående oversigt fremgår, hvorledes de opgjorte medarbejdere jf. den tidligere udarbejdede opgørelse fordeler sig mellem forvaltningerne (idet KFF er gennemgået ovenfor).

Antal årsværk	UUF	SUF	FAF	BTF	I alt
Teknisk administrativt personale	173,1			6	179,1
Gårdmænd		34	125,5		159,5
Håndværkere		10		3	13
De Gamles By		20,8			20,8
I alt	173,1	64,8	125,5	9	372,4

Oplysningerne i tabellen er behæftet med nogen usikkerhed – dels fordi oplysningerne som nævnt er udarbejdet i anden sammenhæng (datagrundlaget vedr. etablering af ejendomsenheden), dels fordi oplysningerne sandsynligvis ikke er 100 pct. opdaterede.

Oplysningerne har af tidsmæssige grunde ikke kunnet kvalitetssikres i forvaltningerne.

Efter Kultur- og Fritidsforvaltningens oplysninger er det teknisk-administrative personale ansat på UUF's skoler, institutioner m.v. beskæftiget med bl.a. følgende opgaver: ledelse af skolernes rengøringsmedarbejdere, visse administrative opgaver, opgaver forbundet med tilsyn, sikkerheds- og myndighedskrav, tekniske driftsfunktioner i forhold til bygninger, tekniske anlæg og udearealer samt service over for skolens ledelse, ansatte, elever og øvrige brugere. En stor del af det teknisk-administrative personale i UUF vil typisk have en håndværksmæssig baggrund.

Kultur- og Fritidsforvaltningen er ikke bekendt med hvilke konkrete opgaver gårdmændene og håndværkerne m.v. er beskæftiget med i de øvrige forvaltninger.

Som udgangspunkt overføres ingen af de ovennævnte medarbejdere i de øvrige forvaltninger til Københavns Ejendomme.

3. Hvilket beredskab vil Københavns Ejendomme etablere for at håndtere akut opståede skader på kommunens ejendomme?

Københavns Ejendomme opretter en fejlmeldecentral/callcenter, som kunderne altid kan henvende sig til om alle akut opståede problemer/skader via telefon, mail eller fax.

I dagtimerne (eksempelvis 7.00 – 16.00) er det ansatte i Københavns Ejendommers driftsafdeling, der betjener denne fejlmeldecentral/callcenter. Driftsafdelingens medarbejdere er uddannet til at kontakte de relevante fagfolk ved akutte skader, som fx brandvæsenet, ISS- skadesbekæmpelse og lignende. Ved mindre akutte skader bliver arbejdet på nuværende tidspunkt udført af egne medarbejdere eller af service- eller håndværksvirksomheder, som KEjd har kontraheret med om tid, pris og kvalitet i overensstemmelse med Københavns Kommunes rammekontrakt: ”Om udførelse og levering af almindelige mindre vedligeholdelsesarbejder, reparationer og udskiftninger mv.”

Uden for normal arbejdstid kan man, eventuelt via rådhusvagten, kontakte en af de tre rådighedsvagter (beredskabsvagter), der bliver oprettet i KEjd.

Hovedopgaven for den ene rådighedsvagt vil være at betjene alle ejendomme i KEjd generelt. De to andre vil betjene henholdsvis Kødbyens maskincentral (krav fra miljøkontrollen) og Københavns Idrætsanlæg, men for helhedsbetragtningen og synergieffektens skyld vil de også være backup for den generelle rådighedsvagt.

Bemandingen vil være maskinmestre, ingeniører, håndværkere og andet teknisk personale.

Hertil vil KEjd kontrahere med forskellige af de entreprenører, der er omfattet af ovennævnte rammekontrakt. Et af kriterierne for udvælgelsen af entreprenørerne til rammekontrakten var, at de havde døgnservice.

Eksempelvis arbejdes der på, at tegne en kontrakt med Københavns Brandvæsen om at dække personsikkerheden ved udkald til Kødbyens maskincentral.