

Forberedelsesmateriale til markedsdialog mellem Bygningstyrelsen og udvalgte FM-markedsaktører vedr. Statens facility management, bølge 2

27. maj 2020

Facility Management

A. Introduktion

Bygningstyrelsen har ved vejledende forhåndsmeddelelse 2020/S 088-210332 samt opslag på Bygningstyrelsens hjemmeside indkaldt til markedsdialog vedr. udbud af Facility Management. Vi opfordrer generelt til, at I orienterer jer på www.bygst.dk, hvor der bl.a. findes baggrundsrapport for projektet og information om bølge 1, ligesom der løbende vil blive lagt relevant information ud.

Formålet med markedsdialogen er at forberede det omhandlende udbud bedst muligt med henblik på at sikre, at udbudsgrundlaget og gennemførelsen af udbuddet har et indhold og en kvalitet, som er attraktivt for markedet. Markedsdialogen er således en mulighed for markedets leverandører og Bygningstyrelsen til at få drøftet særligt vigtige opmærksomhedspunkter i processen og indholdet i forbindelse med forberedelse og gennemførelse af udbuddet.

Der afholdes konkret 6 møder; ét med hver af de udvalgte leverandører af hver op til 2,5 times varighed den 10. - 15. juni 2020. Møderne afvikles ud fra følgende dagsorden:

1. Velkomst og præsentation af deltagere hos Bygningstyrelsen og leverandøren /10 min
2. Gennemgang af spørgetemaer /110 min
3. Øvrige temaer /15 min
4. Opsamling og afrunding /15 min

Der vil efter afholdelse af alle møder blive udfærdiget et samlet opsamlingsreferat med generelle input i anonym form. Af hensyn til ligebehandling vil dette opsamlingsreferat efterfølgende blive tilgængeligt på Bygningstyrelsens hjemmeside www.bygst.dk. Der er fortsat mulighed for, at Bygningstyrelsen inden for rammerne af udbudslovens § 39 i begrænset omfang bilateralt indgår i en efterfølgende dialog med en eller flere leverandører frem til offentliggørelsen af udbudsmaterialet. Det planlægges at afholde en laboratorie workshop efter sommerferien med yderligere fokus på bæredygtighed og grøn omstilling.

Læsevejledning

Dette forberedelsesdokument er inddelt i 4 kapitler (B-E) udover dette introduktionskapitel. Inden for hvert kapitel er en rammesættende tekst efterfulgt af et eller flere konkrete spørgsmål. Alle spørgsmål er nummeret med relevant kapitel efterfulgt af spørgsmålsnummer (fx B1). Det er Bygningstyrelsens forhåbning, at

leverandøren (herefter FM-partneren) inden mødet har reflekteret over og forberedt sig således, at det er muligt at indgå i en relativt detaljeret dialog vedr. de fremsendte spørgsmål.

Baggrund

Regeringen besluttede i 2017, at en stor del af statens facility managementopgaver skulle centraliseres og samles hos Bygningstyrelsen. Baggrunden for beslutningen var en rapport udarbejdet af Moderniseringsstyrelsen/Økonomistyrelsen, der anslog, at etablering af en fællesstatslig løsning for facility management, ville kunne give betydelige kvalitative og økonomiske gevinster på op til 30 procent.

Den fælles FM-løsning omfatter alle ministerier, undtagen Forsvaret og en række institutioner under Justitsministeriet, herunder politiet. De dele af statens institutioner, der er med i den fællesstatslige løsning, har ud fra det kvalificerede estimat i foranalysen en samlet omkostningsbaseline på ca. 1,1 mia. kr. årligt. Etableringen sker konkret i tre bølger, der konkurrenceudsættes hver for sig. Bølge 1 trådte i drift den 1. oktober 2019, nærværende bølge 2 har forventet driftsstart 1. maj 2022 og bølge 3 forventes i drift i 2023/24. Kontrakterne vil afløse statens indkøbsaftaler på de omhandlede områder.

Overordnet drejer det sig om følgende syv FM-serviceområder:

- Renhold
- Forplejning (kantine)
- Intern service
- Indvendigt vedligehold
- Vagt og sikkerhed
- Udearealer
- Affaldshåndtering

Hos Bygningstyrelsen er herefter etableret en tværgående og forpligtende facility managementorganisation og bliver dermed på sigt 'Full service Provider' ved at kunne levere både de fysiske rammer og FM-ydelser til en stor del af de statslige institutioner, således at disse kan have fokus på løsning af deres kerneopgaver.

De statslige institutioner har før udrulningen af de 3 bølger som hovedregel hver især været ansvarlige for at organisere og indkøbe FM-ydelser. Dette er sket både i form af indkøb af serviceydelser fra private leverandører (f.eks. hovedsageligt inden for rengøring og kantine) og ved, at institutionernes egne medarbejdere løser opgaverne (f.eks. hovedsageligt inden for intern service).

Bygningstyrelsen er overordnet ansvarlig for projektet og styrer ligeledes langt de fleste arbejdsstrømme i projektet som for eksempel indsamling af data, udfærdigelse af udbudsstrategi samt udbud og indkøb. Medarbejder- og Kompetencestyrelsen har ansvaret for den personalejuridiske del, der medfølger ved udlistering af statslige opgaver, hvor der skal ske virksomhedsoverdragelse af nuværende ansatte i staten.

Udbuddet af bølge 1 er blevet evalueret og denne har vist, at der er opnået en effektivisering af første bølge på omkring 20 %. Regeringen har derfor valgt at videreføre den oprindelige plan; dog med det krav, at der skal være et øget fokus på adgangen for SMV'er og den grønne omstilling.

Omfang af bølge 2

Anden bølge har en anslået årlig omkostningsbaseline på mellem 300 og 350 mio. kr. årligt og omfatter følgende ministerier inkl. institutioner:

- Fra Statsministeriet
 - Statsministeriets departement
- Fra Finansministeriet
 - Finansministeriets departement
- Fra Udenrigsministeriet
 - Udenrigsministeriets departement
- Fra Justitsministeriet
 - Justitsministeriets departement
 - Sø- og Handelsretten
 - Domstolsstyrelsen
 - Københavns Byret
- Fra Social- og Indenrigsministeriet
 - Social- og Indenrigsministeriets departement
- Fra Børne- og Undervisningsministeriet
 - Børne- og Undervisningsministeriets departement
 - Styrelsen for IT og Læring
 - Styrelsen for Undervisning og Kvalitet
- Fra Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet
 - Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets departement
 - De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland – GEUS
 - Klimarådets sekretariat
- Fra Sundheds- og Ældreministeriet
 - Sundheds- og Ældreministeriets departement
 - Sundhedsstyrelsen i København
 - Styrelsen for patientsikkerhed
 - Lægemiddelstyrelsen
- Fra Transport- og Boligministeriet
 - Transport- og Boligministeriets departement
- Fra Uddannelses- og Forskningsministeriet
 - Uddannelses- og Forskningsministeriets departement
 - Styrelsen for Forskning og Uddannelse
 - Styrelsen for Institutioner og Uddannelsesstøtte

- Fra Erhvervsministeriet
 - Erhvervsministeriets departement
 - Finanstilsynet
- Fra Udlændinge- og Integrationsministeriet
 - Udlændinge- og Integrationsministeriets departement
 - Flygtningenævnet og Udlændingenævnet
- Fra Beskæftigelsesministeriet
 - Beskæftigelsesministeriets departement
 - Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering
 - Arbejdsretten
 - Forligsinstitutionen
- Fra Miljø- og Fødevareministeriet
 - Miljø- og Fødevareministeriets departement
- Fra Kirkeministeriet
 - Kirkeministeriets departement
- Fra Kulturministeriet
 - Kulturministeriets departement
 - Danmarks Kunstbibliotek
 - Den Danske Filmskole
 - Den Danske Scenekunstscole
 - Den Hirschsprungske Samling
 - Det Kongelige Bibliotek
 - Det Danske Filminstitut
 - Det Kongelige Danske Kunstakademi Billedkunstskolerne
 - Det Kongelige Danske Musikkonservatorium
 - Det Kongelige Teater
 - Nationalmuseet
 - Nota
 - Rigsarkivet
 - Rytmask Musikkonservatorium
 - Slots- og Kulturstyrelsen
 - Statens Museum for Kunst
 - Statens Værksteder For Kunst

Det er et mål for Bygningsstyrelsen at få udarbejdet et udbudsmateriale, der på den ene side er markedskonformt og attraktivt for FM-partneren og på den anden side tilgodeser det gode samarbejde samt skaber mulighed for at finde den rette balance mellem effektivitet, kvalitet og brugertilfredshed. Samtidig skal materialet sikre en øget professionalisering af facility managementområdet på tværs af staten. I forbindelse med udarbejdelse af materialet er det således i Bygningsstyrelsens interesse at få testet enkelte kontraktuelle og ydelsesspecifikke elementer af for at sikre markedskonformitet og ræson.

I de følgende afsnit oplistes kort specifikke udbudstekniske og ydelsesrelaterede delområder, som Bygningsstyrelsen ønsker særligt testet forud for færdiggørelse af udbudsmaterialet.

B. Hovedtema 1 – Adgang til markedet for SMV'er

Regeringen har et mål om at øge SMV'ers mulighed for at byde på opgaven.

Bygningsstyrelsen er bevidst om, at der er tale om en stor kontrakt, der dækker mange forskellige fagområder. Det er Bygningsstyrelsens forhåbning, at den vindende FM partner sikrer den rette balance mellem opgaver løst af personale ansat i egen organisation overfor opgaver løst vha. underleverandører.

Det er Bygningsstyrelsen formodning, at de opgaver der skal løses dagligt på hver enkelt lokalitet i vidt omfang løses af personale ansat direkte hos FM partneren. Det kan for eksempel være rengøring, kantine eller intern service. Opgaver, der er højt specialiseret som for eksempel servicering af tekniske installationer eller øvrige fagentrepriser som for eksempel maling af vægge, der løses ad hoc eller med større intervaller, forventer Bygningsstyrelsen i større omfang at leverandøren løser vha. underleverandører.

Med den forudsætning, at leverancerne fra kundernes perspektiv skal opleves som en del af en samlet leverance fra FM partneren:

B1. Hvordan kan Bygningsstyrelsen udbudsteknisk udbyde opgaverne, så det sikres, at det ikke er unødigt vanskeligt eller decideret fremmer FM-partnerens mulighed for at anvende underleverandører frem for egne ansatte til løsning af opgaverne.

B2. Vurderer FM partneren, at det faktisk, at der er tale om lokaliteter placeret i og omkring Hovedstadsområdet, har betydning for anvendelsen af underleverandører?

C. Hovedtema 2 – Bæredygtighed og grøn omstilling

Regeringen har stort fokus på klimadagsordenen og i forståelsespapiret mellem regeringen, Radikale Venstre, SF og Enhedslisten fremgår det som det første:

Vi skal gå forrest i kampen mod klimakrisen. Danmark skal markant hæve ambitionerne for klima, miljø og natur og påtage sig det internationale lederskab for den grønne omstilling. Folketinget kan blive det grønneste parlament i verden, der ikke kun gør noget, men som gør det, der skal til for at leve op til Paris-aftalen.

I december indgik et flertal af folketingets partier desuden en aftale om en bindende klimalov med et mål om 70 procent reduktion af drivhusgasudledningerne i 2030 i forhold til 1990 og et langsigtet mål om klimaneutralitet i senest 2050 og med 1,5 grads målsætningen for øje.

Bygningsstyrelsen vil gerne være frontløber på den grønne dagsorden og med en aftale af nærværende størrelse og omfang, kan Bygningsstyrelsen gøre en forskel og være med til at tage et grønt ansvar

C1. Der ønskes en dialog omkring hvilke krav Ordregiver kan/bør stille og hvad pris-påvirkningen for disse krav forventeligt vil være? Gerne ud fra gode eksempler som FM parterneren har set i markedet, herunder også hvilke krav, der vil give størst effekt for pengene. Her tænkes bl.a. på:

- **Krav til miljømærker**
- **Krav om anvendelse af grøn transport; eksempelvis kørsel i elbiler eller hybridbiler fremfor i biler, der anvender fossile brændstoffer**
- **Hvad skal der til for at nedsætte negativt aftryk fra kemi indenfor bl.a. renhold og vil det omhandle særlige områder? Vil der være områder, hvor det er en særligt fordyrende faktor?**
- **Hvordan en mekanisme der tillader kontrakttilpasninger hen over kontraktperioden ud fra en grøn dagsorden bedst muligt kan konstrueres**

D. Hovedtema 3 – Service+ pakke og servicebeskrivelser

I den kommende bølge 2 af Statens facility management indgår bl.a. ministeriernes departementer, som forventeligt vil have en række særlige behov om fleksibilitet udover "almindelige" arbejdspladser. Bygningsstyrelsen har derfor behov for at udforme en service+ pakke.

Ministerierne og departementerne stiller store krav til medarbejderne om høj fleksibilitet ift. arbejdstid med weekend- og aftenarbejde til følge, hvorfor de vægter god service og forplejning af medarbejderne særligt højt. Der stilles typisk også krav til en høj grad af fleksibilitet i forhold til de opgaver, som Kundens interne serviceorganisation tidligere har løst, f.eks. særlige ønsker til forplejning til en minister eller uforudsete opgaver som f.eks. pressemøder, krisemøder m.v. til her og nu udførelse, og hvor der er høje krav til leverancessikkerheden. Det forventes at der vil opstå en række opgaver, der har så kort en tidshorisont, at disse falder uden for det etablerede bestillingssystem, varsler og normtider grundet behov for kort aftræk uanfægtet øvrige opgavemængde og den nye opgaves varighed.

D1. Ordregiver ønsker en drøftelse af, hvordan en sådan service+ pakke bør udformes, og hvad den bør indeholde af styringsgreb. Løsningerne skal tage hensyn til FM-partnerens prissætning samt statens målsætning om effektivitet og budgetsikkerhed.

D2. I lyset af budgetsikkerhed og begrænset krav om ekstrabetaling ønskes desuden en generel drøftelse af, hvordan en serviceaftale kan opbygges, så rette serviceniveau opnås og en negativ påvirkning af partnerskabet mitigeres.

Udover ovenstående ønsker bygningsstyrelsen en dialog om nedenstående konkrete emner indenfor nævnte serviceområder.

Renhold

D3. Rengøring af hårde hvidevarer og hvilke der bør udføres efter frekvensrengøring eller funktionskrav samt betydning for prissætning?

Forplejning

Der vil i bølge 2 være omfattet kantiner, som er placeret på skoler, hvor både elever og lærere bespises i kantinen.

D4. Hvordan balancerer man udvalg/sortiment, råvareindkøb og den antagelse, at unge studerende typisk har et forholdsvist stort kalorie indtag.

D5. Hvordan "prissætning af subsidiering" og usikkerheden over antallet af spisende studerende på daglig basis bedst imødekommes i forbindelse med skolekantiner?

D6. Hvordan man gør en skolekantine mest attraktiv for både de studerende samt de stedlige lærere på skolen?

Affaldshåndtering

D7. Hvordan ser FM-partneren på at skulle levere hele ydelsen vedr. affaldshåndtering, herunder håndtering af de fremtidige restriktioner på affaldssortering i det offentlige?

E. Hovedtema 4 – Øvrigt

Tidsplan

Udbuddet forventes at blive gennemført som udbud med forhandling, og Bygningsstyrelsen forventer at gennemføre én forhandlingsrunde med 3-5 tilbudsgivere.

Milepæle og mellemliggende aktiviteter	Tidsforbrug estimeret	Dato estimeret
Offentliggørelse af bekendtgørelse og udbudsmateriale		17. november 2020
Tilbudsgiver udfærdiger ESPD/anmodning om at afgive tilbud	34 dage	
Frist for modtagelse af ansøgning om deltagelse i udbud		21. december 2020
Evaluering og udvælgelse af 4 tilbudsgivere – herunder ledelsesgodkendelse	29 dage (inkl. julieferie)	
Offentliggørelse af resultatet af udvælgelsen		19. januar 2021
Tilbudsgiver udfærdiger tilbud	94 dage	
Frist for at stille spørgsmål		12. april 2021
Frist for meddelelse af supplerende oplysninger om udbudsmaterialet og supplerende dokumenter (besvarelse af spørgsmål)		16. april 2021
Tilbudsfrist, indledende tilbud		23. april 2021
Gennemgang og evaluering af tilbud	25 dage	
Udsendelse af forberedelsesmateriale til første forhandlingspart		18. maj 2021
Forhandling	21 dage	25. maj – 11. juni 2021 (uge 21 og 23)
Revidering af udbudsmateriale	22 dage	
Offentliggørelse af endeligt udbudsmateriale		5. juli 2021
Tilbudsgiver udfærdiger endeligt tilbud (SBB)	67 dage	
Frist for at stille spørgsmål		30. august 2021
Frist for meddelelse af supplerende oplysninger om udbudsmaterialet og supplerende dokumenter (besvarelse af spørgsmål)		3. september 2021
Tilbudsfrist, endeligt tilbud (SBB)		10. september 2021
Evaluering af SBB – herunder ledelsesgodkendelse	63 dage	
Tildeling af kontrakt		12. november 2021
Standstill	10 dage	
Underskrivelse af kontrakt		23. november 2021
Implementering	159 dage (godt 5 mdr.)	
Kontraktstart		1. maj 2022

Tentativ tidsplan over udbudsprocessen, bølge 2

E1. Giver FM partnerens erfaringer med deltagelse i (lignende) udbud anledning til kommentarer til ovenstående tidsplan?

E2. Har I kendskab til andre større udbud inden for FM i perioden?**Implementeringsomkostninger**

Implementeringsomkostninger omfatter alle omkostninger til opstart af leverancen inklusiv driftsorganisation, styringsorganisation og systemer mv. herunder eksempelvis opstartsrelateret rekruttering, systemopsætning, medarbejderoverdragelse, kommunikation, projektledelse, events, valideringsopgaver mv.

I bølge 1 var implementeringsomkostningerne prissat særskilt, dog med et max beløb på 10 mio. DKK. Valget var truffet for i videst muligt omfang at få en pris på serviceydelse rensset for tværgående omkostninger.

E3. Det er Bygningsstyrelsens udgangspunkt, at beløbet bliver betalt som øvrige kontraktstyringsrelaterede omkostninger, månedligt og fordelt over aftalens løbetid. Ser FM partneren nogle udfordringer i denne afregningsform?

E4. Anser FM partneren beløbet på 10 mio. DKK for passende ud fra erfaring med lignende sager?

Tilbuddenes form

I bølge 1 var der fuld frihed for tilbudsgiverne til at organisere deres tilbud og der var ingen begrænsninger på længden/omfanget af tilbuddene. Bygningsstyrelsen overvejer i nærværende udbud en mere skematisk opdeling, hvor der f.eks. vil være en begrænsning på 5 sider, hvor tilbudsgiver kan skrive om, hvad de gør for eksempelvis den grønne omstilling, 4 sider, hvor der kan skrives om, hvad de gør for at holde deres personale fortsat motiverede osv.

E5. Der ønskes en drøftelse af fordele og ulemper ved de to udbudsformer.

Corona situationen

Hele verden er i 2020 blevet overrumplet af corona pandemien, der har haft store konsekvenser rundt omkring i verden både for landenes økonomi såvel som socialt.

E6. Har corona situationen givet anledning til overvejelser vedrørende kontraktforhold og samarbejde, der bør indarbejdes i fremtidige kontrakter?

Partnerskabsorienteret samarbejde

Bygningsstyrelsen ønsker en FM partner, hvor vi konstruktivt samarbejder, kan sikre brugertilfredshed og kvalitet i leverancerne samtidig med, at ydelserne leveres effektivt, og FM partneren har en sammenhængende kontraktøkonomi.

E7. Hvilke mekanismer og krav til samarbejdet skal der ifølge FM partneren gælde, for at opnå et stærkt og produktivt partnerskab til gavn for alle involverede parter?