



***" Hvordan findes balancen
mellem arkitektonisk kvalitet og marked
ved kommunalt grundsalg?"***

Københavns Ejendomme
// Christina Schulin-Zeuthen



Oplæg

- Introduktion til Københavns Ejendomme
 - Organisering
 - Økonomi og omsætning
 - Udbuds og anlægsstrategi
- Sundbyøsterhal 2
 - "Hvordan findes balancen mellem arkitektonisk kvalitet og marked ved kommunalt grundsalg?"



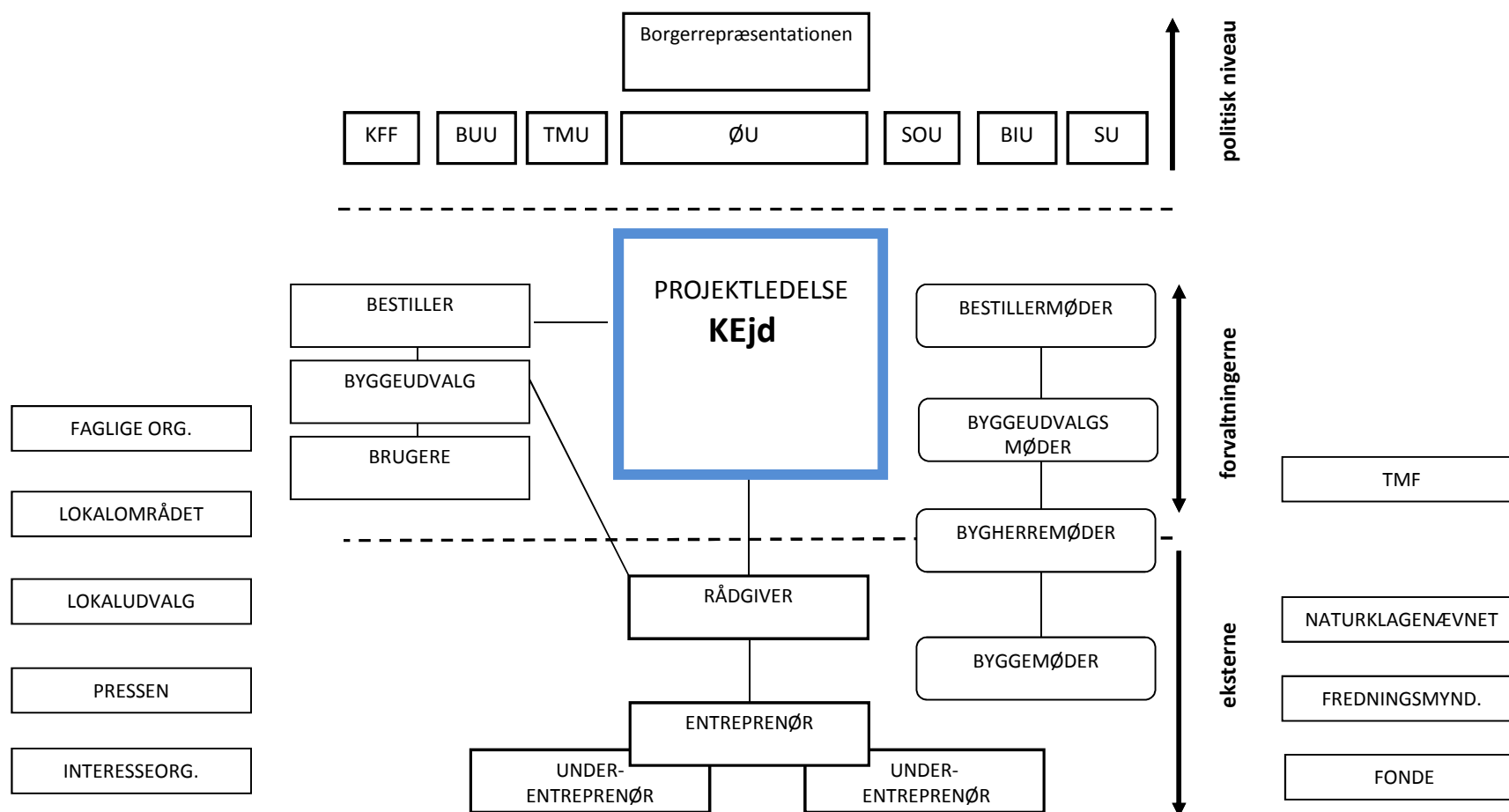
Organisering



Vanløse Idrætspark



Interessenter på anlægssager



25-11-2014



Anlægsprocessen og snitflader





Ansvarsfordeling i korte træk

Bestiller (FF)

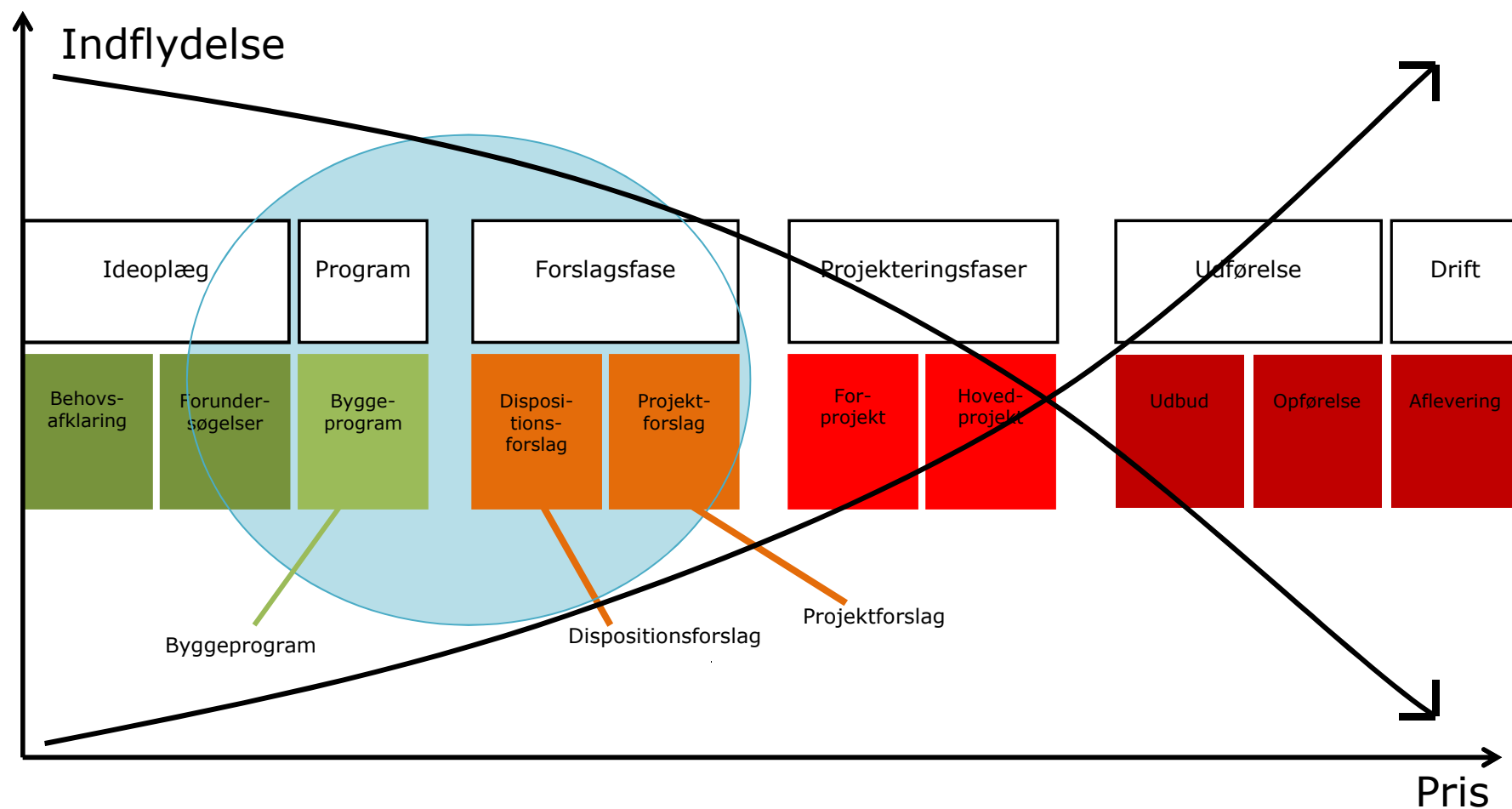
- Behovsafklaring og idéoplæg
- Brugerinddragelse
- Det fagfaglige
- Økonomi og tid indtil udmøntning af bevilling
- Byg til drift

KEjd

- Proces fra og med byggeprogram
- Udbud og kontrakter
- Det bygningsfaglige
- Økonomi og tid efter udmøntning af bevilling
- Byg til drift



Værdiskabelse





Økonomi & omsætning



Daginstitutionen Ønskeøen



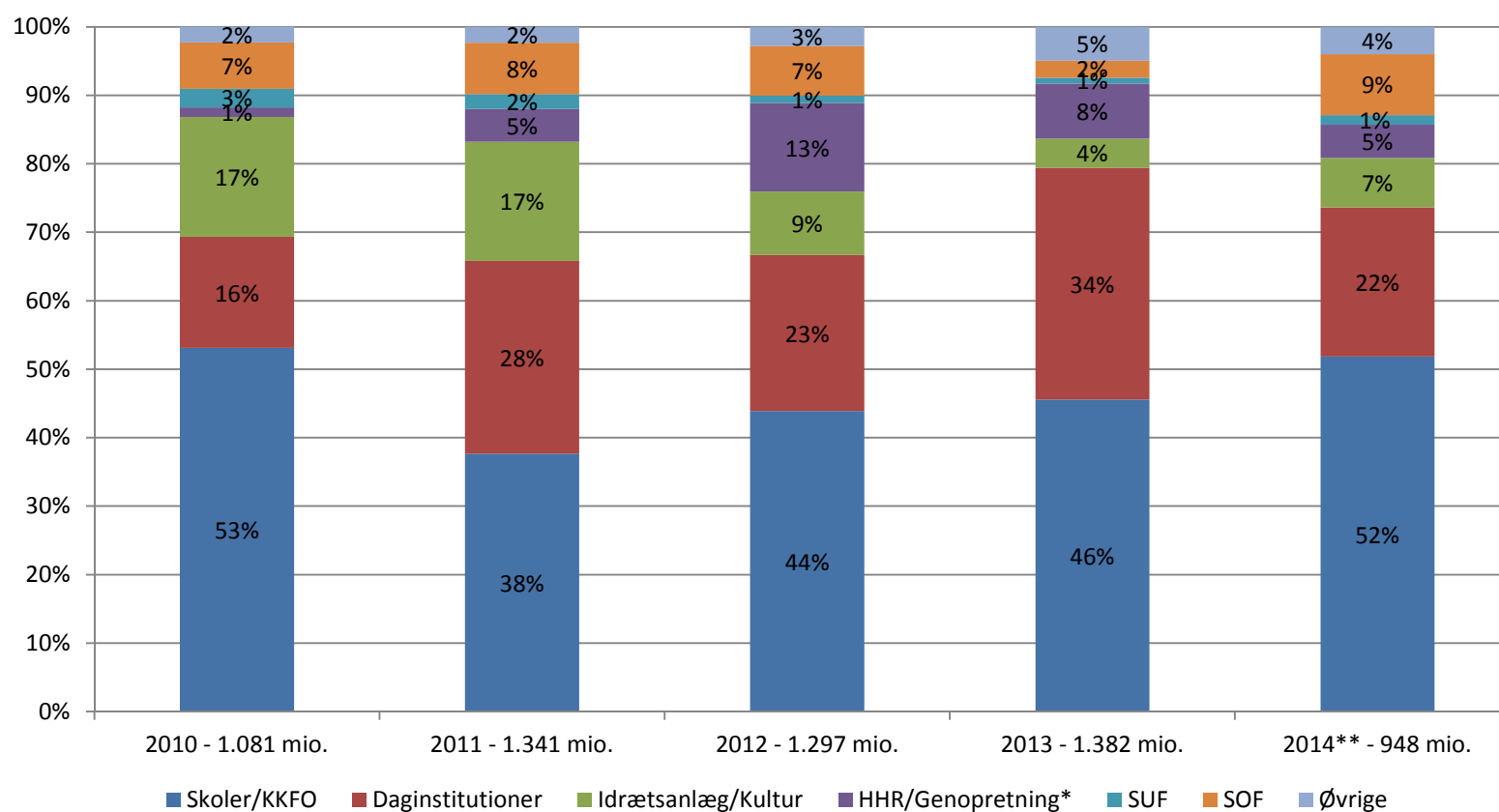
KEjd's værditilbud som byggherre

KEjd er Københavns Kommunes foretrukne byggherre. Vi tilbyder en professionel byggherreorganisation, som

- tager procesansvaret og eksekverer byggeri til aftalt tid, økonomi og kvalitet
- arbejder strategisk med indkøb af byggeri og samarbejder med de bedste i branchen
- implementerer kommunens politikker om bæredygtighed, socialt ansvar og arkitektur
- indtænker byggeriets brug og drift, så der skabes værdi for brugerne og københavnere



Anlægsomsætning fordelt på projekttype/forvaltning 2010-2014



* Sum af Energi, Helhedsrenovering, GOPF og GOPI, ** Forbrug til og med medio november



Udbuds- og anlægsstrategi



Daginstitutionen Nokken



Udbuds- og anlægsstrategi

- KEjd foretager i hver enkelt byggesag en konkret vurdering af, hvordan det er mest hensigtsmæssigt at indkøbe og organisere pågældende projekt
- På baggrund af de identificerede risici vurderes tidsplan, udbudsform, organisering og budget
- KEjd bruger de udbuds-, entrepriser- og samarbejdsformer, der er mest velegnede til at optimere sagen på tid, økonomi og kvalitet



Fokuspunkter i udbuds- og anlægsstrategi 2013-2014

- Eksekvering: rammeaftaler, incitamenter, bundtning
- Udvikling og innovation: samarbejdsformer, det digitale byggeri, risikostyring
- Samfundsmæssigt ansvar: en god samarbejdspartner – også for SMV'ere, sociale og etiske krav, arbejdsmiljø



Samarbejdsformer

- KEjd vurderer løbende mulighederne for at afprøve andre udbuds- og samarbejdsformer end dem, der er mest udbredt på markedet.
- Der er mange kombinationsmuligheder indenfor de gældende regler, udfordringen består i at være åben overfor disse muligheder
- KEjd har hurtig og effektiv eksekvering som højtprioriteret fokusområde og bliver målt på dette - afprøvning af nye metoder skal afbalanceres med eksekveringskravet

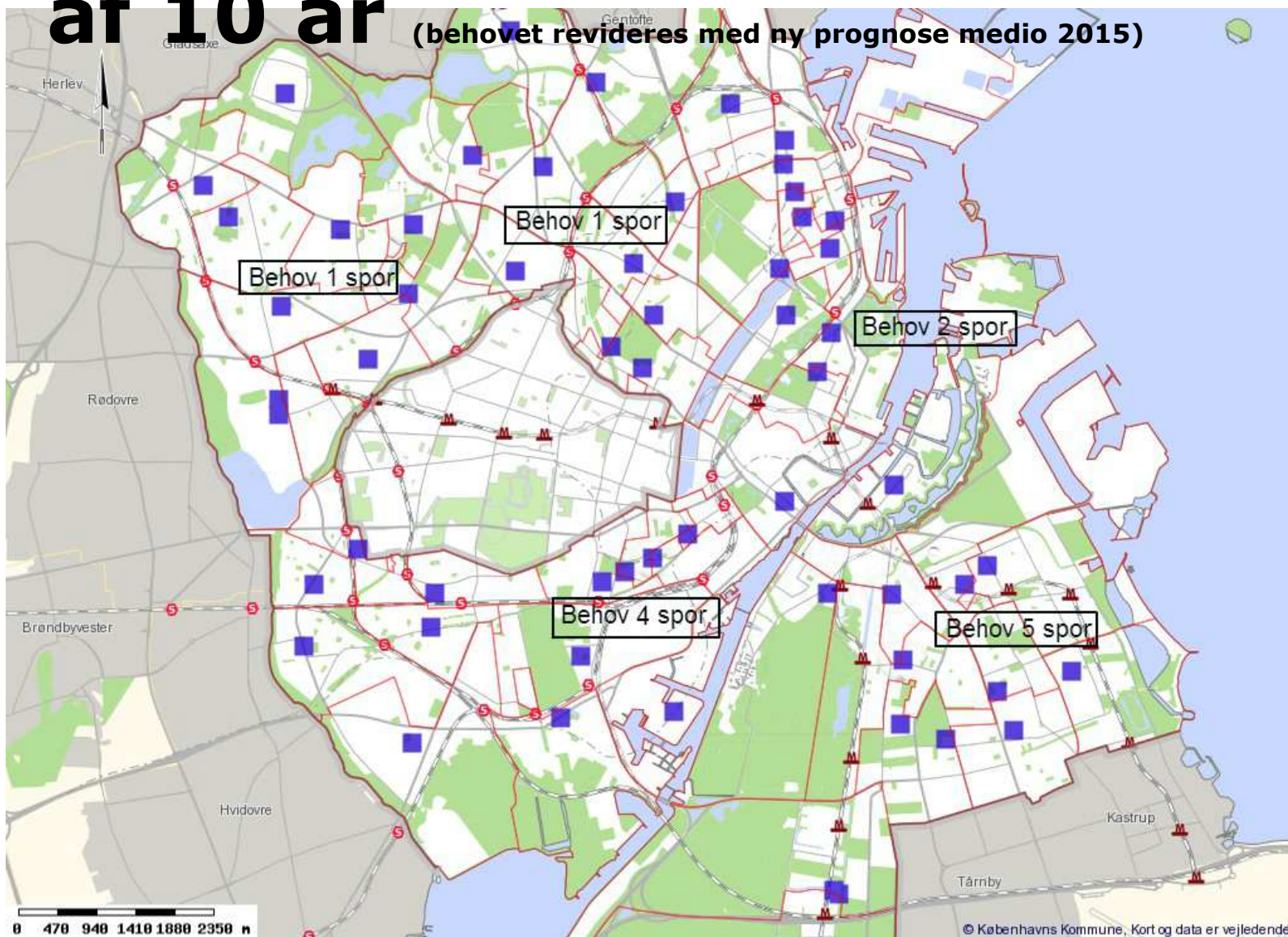
- | | |
|---|---|
| ✓ Commissioning ved de tre store skoleprojekter på Budget 2014 | ✓ ESCO-projekt, hvor energirenoveringer ledsages af garanti for energibesparelser i praksis |
| ✓ Team-entreprise med partnering ved renovering af seks folkeskoler | ✓ OPS-projekt hvor opførelse af daginstitution udbydes sammen med 5 års drift af energianlægget |
| ✓ Udbud af tre skoleudbygninger samlet under én udbudsproces | ✓ OPP-vurdering af forskellige byggerier - aktuelt fokusområde |
| ✓ Sideordnet udbud, hvor tre daginstitutionsbyggerier hver især udbydes med to tidsplaner | |



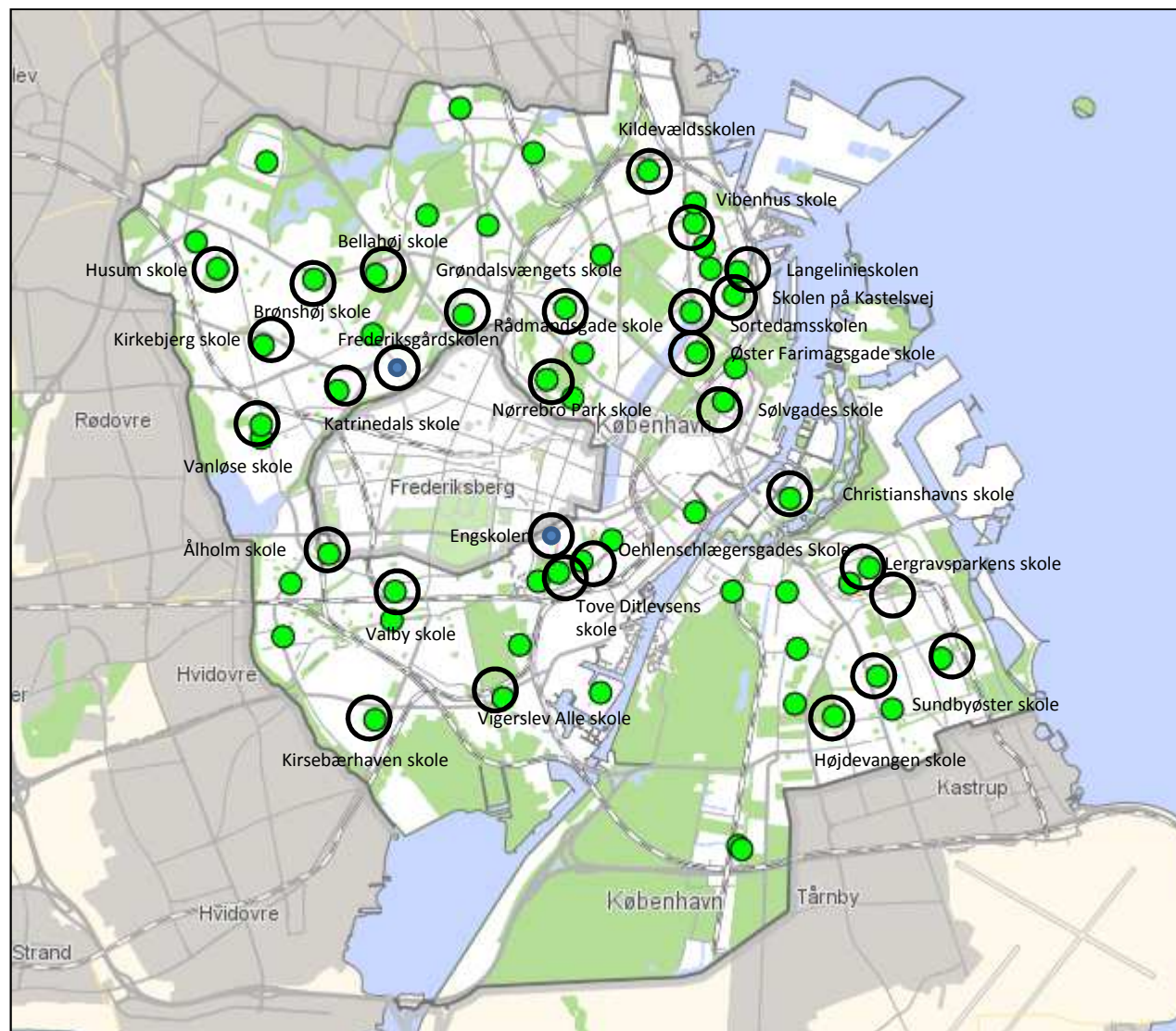
Syndbyøsterhal 2



Behov for 13 nye spor i løbet af 10 år



BYKORT OVER HELHEDSRENOVERINGER





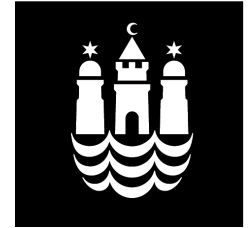
Kontekst





Projektorganisering

- Økonomiforvaltningen: Udbud
- Center for byudvikling: Lokalplan
- Københavns Ejendomme: Rådgivning og bygherre (tilknyttet ekstern bygherrerådgivning)



Overvejelser

Mulige udbudsmodeller:

- OPP
- Skræddersyet lejemål
- Skræddersyet byggeri



Den udbudte opgave

Skræddersyet byggeri:

- Kommunen leverer grund med lokalplan til
 - opførelse af kommunal idrætshal med betinget købsaftale på 15 mio. kr. sammen med
 - opførelse af privat bebyggelse (boliger og supermarked) i en eller to etager, i samme bygning.
- Projektet defineret via udbudsmateriale og lokalplan.



Konkurrence og evaluering

- EU udbud som grundlag
- Evalueringskriterier: Arkitektur (50%) og funktionalitet (50 %)
- Dommerkomite med repræsentanter fra Center for Byudvikling, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen
- 5 tilbud blev vurderet

A :: SWECO
R :: Skaarup & Jespersen | BN
I :: Grontmij
D :: Engshøj



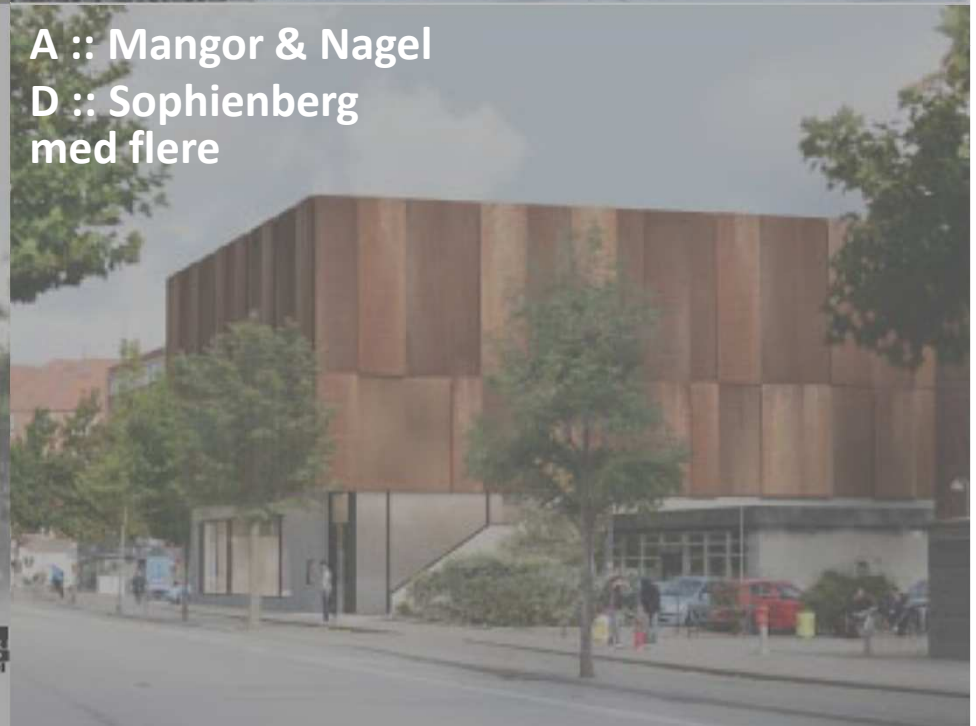
A :: bayarch
D :: SP Development
med flere



A :: Arkitema
D :: KPC
med flere



A :: Mangor & Nagel
D :: Sophienberg
med flere





Vinderprojekt

A :: Dorthe Mandrup
I :: Klaus Nielsen rådgivning.
E :: Adsbøll & Sønner
R :: H.J. Bøgesø



Gevinster

- Kvalitet
 - Omvendt licitation i forhold til kvalitet og arkitektur
- Økonomi
 - Projektet kan bygges til 15 mio. kr. frem for 40 mio. kr. (løseligt overslag)
- Drift
 - Størstedelen af bygningen driftes eksternt
- Områdeløft
 - Nye attraktive boliger, nyt supermarked, ny cafe



Udfordringer

- Manglende indsigt, når der skal redegøres for projektdetaljer ift. politikere og borgere
- Manglende indsigt i byggeriet, som kommunen skal overtage driftsansvar for
- Svært at opsætte skarpe juridiske kriterier for håndtering af videre proces og samarbejdet.
- Udfordringen blev imødekommet med:
 - Detaljerede krav til sportshallens ydelser
 - Procesmæssige regler om adgang til byggepladsen
 - Krav om udarbejdelse af projektforslag til godkendelse i kommunen