

Forberedelsesmateriale til markedsdialog mellem Bygningssstyrelsen og udvalgte FM-markedsaktører vedr. Statens Facility Management, bølge 3

02.09.2022

Facility Management

A. Introduktion

Bygningssstyrelsen har ved vejledende forhåndsmeddelelse 2022/S 159-453518 samt opslag på Bygningssstyrelsens hjemmeside indkaldt til markedsdialog vedr. udbud af Facility Management (herefter FM), bølge 3. 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 og 2, ligesom der løbende vil blive lagt relevant information ud.

Formålet med markedsdialogen er at forberede det omhandlede 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 Bygningssstyrelsen 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 20. - 23. september 2022. Møderne afvikles ud fra følgende dagsorden:

1. Velkomst og præsentation af deltagere hos Bygningssstyrelsen 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 anonymiseret form. Af hensyn til ligebehandling og gennemsigtighed vil dette opsamlingsreferat efterfølgende blive tilgængeligt på Bygningssstyrelsens hjemmeside www.bygst.dk. Der er fortsat mulighed for, at Bygningssstyrelsen 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.

Læsevejledning

Dette forberedelsesdokument er inddelt i 4 kapitler (B-E) ud over dette introduktionskapitel. Inden for hvert kapitel er en rammesættende tekst efterfulgt af et eller flere konkrete spørgsmål. Alle spørgsmål er nummereret

med relevant kapitel efterfulgt af spørgsmålsnummer (fx B1). Det er Bygningsstyrelsens 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 Management (herefter SFM) opgaver skulle centraliseres og samles hos Bygningsstyrelsen. Baggrunden for beslutningen var en rapport udarbejdet af Moderniseringsstyrelsen/Økonomistyrelsen, der anslog, at etablering af en fællesstatslig løsning for FM, 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 samt selvejende institutioner. 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, bølge 2 trådte i drift 1. maj 2022 og nærværende bølge 3 forventes at træde i drift i maj 2024. 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 Bygningsstyrelsen er herefter etableret en tværgående og forpligtende FM-organisation 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).

Bygningsstyrelsen 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 udlicitering af statslige opgaver, hvor der skal ske virksomhedsoverdragelse af nuværende ansatte i staten.

Bølge 2 bar især præg af et højt fokus på grøn omstilling. Bølge 3 har til formål at opretholde den høje ambition ift. grøn omstilling samt at sikre, at den indgåede aftale favner diversiteten i institutionernes behov.

Omfang af bølge 3

Tredje bølge har en anslået årlig omkostningsbaseline på mellem 350 og 400 mio. kr. årligt og omfatter følgende ministerier inkl. institutioner:

- **Justitsministeriet**
 - Domstolsstyrelsen – Retterne ca. 30 stk.
- **Social- og Ældreministeriet**
 - Ankestyrelsen
 - Socialstyrelsen
 - Familieretshuset
 - Rådet for Socialt Udsatte
 - Børnerådet
 - Fællessekretariatet for Det Centrale Handicapråd og Frivilligrådet
- **Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet**
 - Energistyrelsen
 - Geodatastyrelsen
 - Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering
- **Udlændinge- og Integrationsministeriet**
 - Udlændingestyrelsen
- **Sundhedsministeriet**
 - Nationalt Genom Center
 - Nationalt Center for Etik
 - Statens Serum Institut
- **Transportministeriet**
 - Havarikommissionen
 - Statens Ekspropriationer på Øerne
- **Fødevarerministeriet**
 - Fiskeristyrelsen
 - Landbrugsstyrelsen
- **Erhvervsministeriet**
 - Erhvervsstyrelsen
 - Patent- og Varemærkestyrelsen
 - Søfartsstyrelsen
- **Beskæftigelsesministeriet**
 - Arbejdstilsynet
 - Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø

○ Sekretariat for Arbejdsmiljørådet

• **Indenrigs- og Boligministeriet**

- VIVE
- Danmarks Statistik

• **Miljøministeriet**

- Naturstyrelsen
- Miljøstyrelsen
- Danmarks Miljøportal

• **Uddannelses- og Forskningsministeriet**

- Arkitektskolen i Århus
- Det Kongelige Kunstakademi – Arkitektur (uafklaret)
- Innovationsfonden

• **Kulturministeriet**

- Dansk Sprognævn
- Det Grønne Museum
- Ordrupgaard
- Det Kongelige Bibliotek
- Nationalmuseet
- Syddansk Musikkons. og Skuespillerskole

• **Børne – og undervisningsministeriet**

- Dansk Center for Undervisningsmiljø

Mål for udbuddet og dermed markedsdialogen

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 udbudsmaterialet sikre en øget professionalisering af FM-området 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 – Institutionernes geografiske spredning

Den kommende bølge 3 af SFM er kendetegnet ved, at institutionerne er geografisk placeret i hele landet. Der er desuden en stor variation mellem størrelse og behov hos de enkelte institutioner.

Bygningsstyrelsen er bevidste om, at den geografiske spredning af institutioner kan have betydning for, hvordan de forskellige serviceydelser koordineres og udføres. Bygningsstyrelsen ønsker derfor følgende spørgsmål belyst under markedsdialogen:

B1. Hvordan kan Bygningsstyrelsen udbudsteknisk udbyde opgaverne, så det sikres, at det ønskede serviceniveau opretholdes hos institutionerne?

B2. Vurderer FM-partneren, at det faktisk, at der er tale om lokaliteter, der geografisk er placeret i hele landet, har betydning for anvendelsen af SMV'er som underleverandører?

En af de overordnede målsætninger med SFM er at udnytte synergier og stordriftsfordele, således der sker en effektivisering af ressourceforbruget. Bygningsstyrelsen ønsker derfor følgende spørgsmål belyst under markedsdialogen:

B3. Hvordan vurderer FM-partneren, at synergierne i en integreret FM-løsning opret holdes, når der er tale om et udbud med geografisk spredning af institutionerne?

SFM bølge 3 har mange mindre lokationer, der i udbuddet bliver defineret som lokationer med 5-15 medarbejdere. Mange af de mindre lokationer i bølge 3 har ikke kantiner eller produktionskøkkener. Bygningsstyrelsen ønsker derfor følgende spørgsmål belyst under markedsdialogen:

B4. Hvordan kan Bygningsstyrelsen udbudsteknisk udbyde en cateringløsning, der tager højde for den geografiske spredning og mindre lokationer?

C. Hovedtema 2 – Fastholdelse af en grøn profil

Politisk er der sket en udvikling i forhold til ønsket om et større fokus på grøn omstilling og bæredygtige tiltag. I bølge 1 var der ikke nævneværdig fokus på grønne tiltag, hvorimod der i bølge 2 var et stort fokus på den grønne omstilling med et højt ambitionsniveau om, at de grønne tiltag skulle indarbejdes i hele udbudsmaterialet og så vidt muligt afspejles i de 7 serviceområder.

Der er fortsat et stort politisk fokus på den grønne omstilling, hvorfor det ligeledes er Bygningsstyrelsens ønske at være frontløber og være med til at tage et ansvar på den grønne dagsorden. Bygningsstyrelsen har en ambition om at bevare niveauet fra bølge 2 til bølge 3 i forhold til bæredygtighed og grøn omstilling og samtidig sikre at aftalen lever op til relevante lovgivninger og målsætninger. Bygningsstyrelsen ønsker derfor følgende spørgsmål bliver belyst under markedsdialogen:

C1. Hvilke generelle bæredygtighedstiltag foretager FM partneren for at styrke en grøn profil, og hvorledes påvirker dette kvalitet, pris og brugertilfredshed?

Affaldssortering

Regeringen har lavet en ny klimaplan for affaldssektoren i 2020. Her specificeres der et øget fokus på affald som en værdifuld ressource. Der lægges særligt vægt på fordelene ved cirkulær økonomi og TCO (Total Cost of Ownership) som metoder til at sikre at affaldsmængderne reduceres, samt at genbrug og genanvendelse udgør en større andel af affaldssystemet. For at imødekomme dette er det i Affaldsregulativet besluttet at fremme sorteringsindsatsen ved at øge antallet af affaldsfraktioner til 10: mad-, papir-, pap-, metal-, glas-, plast-, tekstilaffald, drikke- og fødevarekartonner, restaffald samt farligt affald. Disse nye sorteringskrav vil inden udgangen af 2022 også omfatte virksomheder, og vil derfor være en del af del af FM-aftalen. Det er derfor oplagt at indtænke cirkulær økonomi i SFM således, at fraktionernes potentialer kan udnyttes. I den forbindelse ønsker Bygningsstyrelsen, at følgende spørgsmål bliver belyst under markedsdialogen:

C2. Med afsæt i cirkulær økonomi og TCO, hvilke genbrugs- og genanvendelsesmuligheder, samt affaldssamarbejds muligheder kan FM-partneren indtænke i den nærværende aftale?

Emissionsfri transport

Foruden det ovennævnte fokus på affaldssortering er der også et politisk fokus på grøn transport. Med udgangspunkt i de nye EU-krav om udfasning af fossile biler samt regeringens strategi for tung vejtransport, er der et ønske om at accelerere den grønne omstilling af transportsektoren, så der opnås store CO₂ reduktioner inden år 2030. Bygningsstyrelsen har en ambition om at bevare niveauet for emissionsfri transport fra bølge 2 til bølge 3. Vi er samtidig klar over, at bølge 3 adskiller sig fra bølge 2, grundet den geografiske spredning af institutioner. Bygningsstyrelsen ønsker derfor, at følgende spørgsmål bliver belyst under markedsdialogen:

C3. Hvordan vurderer FM-partneren, at mulighederne er i forhold til at opfylde kravene om emissionsfri transport i den nye aftale?



Der opleves en øget samfundsmæssig interesse i bæredygtighed og klima i forbindelse med forplejning, hvilket blandt andet kommer til udtryk i en efterspørgsmål på økologi og mærkningskrav. I den forbindelse ønsker Bygningsstyrelsen følgende spørgsmål belyst:

C4. Hvilke omkostninger er der forbundet med at gå fra sølv til guld i økologimærkning?

C5. Hvordan ser FM-partneren på, at der laves testlokationer, hvor emner såsom kødfri kantine, høj økologi, klimafokus mv. afprøves?

C6. Hvorledes arbejder FM-partneren med dyrevelfærdsmærkning i deres kantine- og cateringløsninger og hvorledes påvirker det kvalitet, pris og brugertilfredshed?

D. Hovedtema 3 – Digitale metoder i driften

Det er Bygningsstyrelsens opfattelse, at der i højere grad er kommet fokus på digitale metoder som en måde at optimere driften på. Det ses f.eks. i form af sensorer, der kan give leverandøren besked om et givent behov såsom rengøring eller affaldshåndtering. Der er også sket en udvikling i mulighederne for at indmelde i serviceportalen via QR-koder.

Bygningsstyrelsen vil gerne udnytte de løsninger, der kan hjælpe til at optimere driften. Derfor ønsker Bygningsstyrelsen følgende spørgsmål belyst:

D1. Hvis digitaliseringen skal øges, hvilke tiltag vurderer FM-partneren, at der skal til? Herunder hvilken indflydelse vil det i givet fald have på pris og kvalitet?

D2. Bygningsstyrelsen ønsker FM-partnerens bud på, hvilke digitale løsninger der vil være en del af en standardydelse?

E. Hovedtema 4 – Rekruttering og fastholdelse

På nuværende tidspunkt er der et arbejdsmarked, hvor der opleves en øget efterspørgsel på arbejdskraft. Bygningsstyrelsen er således nødsaget til at tage højde for den eksisterende situation i forbindelse med implementeringen af bølge 3. Endvidere ønsker Bygningsstyrelsen at bidrage til at øge uddannelsesniveaulet samt sikre attraktive arbejdspladser i FM-sektoren. Derfor ønsker Bygningsstyrelsen følgende spørgsmål belyst:

E1. Når der tages udgangspunkt i den nuværende jobsituation, hvordan vurderer FM-partneren, at der kan tages højde for rekruttering og fastholdelse af personale? Herunder også i implementeringsperioden på 5 måneder?

E2. Hvordan mener FM-partneren, at den tilstrækkelige uddannelse af personalet kan sikres?

F. Hovedtema 5 – 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		14. november 2022
Tilbudsgiver udfærdiger anmodning om prækvalifikation	30 dage	
Frist for modtagelse af anmodning om prækvalifikation		14. december 2022
Evaluering og udvælgelse af 4 tilbudsgivere til prækvalifikation – herunder ledelsesgodkendelse	33 dage (inkl. juleferie)	
Offentliggørelse af tildeling af prækvalifikation		16. januar 2023
Tilbudsgiver udfærdiger tilbud	95 dage	
Frist for at stille spørgsmål		31. marts 2023
Frist for meddelelse af supplerende oplysninger om udbudsmaterialet og supplerende dokumenter (besvarelse af spørgsmål)		14. april 2023
Tilbudsfrist, indledende tilbud		21. april 2023
Gennemgang og evaluering af tilbud	31 dage	
Udsendelse af dagorden til forhandling		22. maj 2023
Forhandling	18 dage	30. maj – 9. juni 2023
Revidering af udbudsmateriale	24 dage	
Offentliggørelse af endeligt udbudsmateriale		3. juli 2023
Tilbudsgiver udfærdiger endeligt tilbud (SBB)	67 dage	
Frist for at stille spørgsmål		29. august 2023
Frist for meddelelse af supplerende oplysninger om udbudsmaterialet og supplerende dokumenter (besvarelse af spørgsmål)		1. september 2023
Tilbudsfrist, endeligt tilbud (SBB)		8. september 2023
Evaluering af SBB – herunder ledelsesgodkendelse	63 dage	
Tildeling af kontrakt		10. november 2023
Standstill	10 dage	

Underskrivelse af kontrakt		22. november 2023
Implementering	160 dage (godt 5 mdr.)	
Kontraktstart		1. maj 2024

Tentativ tidsplan over udbudsprocessen, bølge 3

F1. Giver FM-partnerens erfaringer med deltagelse i (lignende) udbud anledning til kommentarer til ovenstående tidsplan?

F2. Har I kendskab til andre større udbud inden for FM i perioden?

Ændrede behov ved øget hjemmearbejde efter Covid-19

Som følge af Covid-19 har der været en øget tendens til brug af hjemmearbejde i institutionerne. Det betyder samtidig, at antallet af medarbejdere, der er fysisk tilstede på arbejdspladsen, i højere grad end tidligere kan variere fra dag til dag. Bygningsstyrelsen ønsker dermed følgende spørgsmål belyst:

F3. Hvorledes kan øget hjemmearbejde og dermed uklarehed over antallet af spisende medarbejdere imødekommes i en kantine- og cateringløsning? Herunder hvilken prismodel vurderer FM-partneren vil være den mest hensigtsmæssige at anvende i det kommende udbud?

F4. Ser FM-partneren ændret brugsmønster inden for andre services i forbindelse med øget hjemmearbejde efter Covid-19?

Økonomisk situation med inflation

På nuværende tidspunkt er der en økonomisk situation, der er præget af en stigende inflation, hvilket også har indvirkning på FM-området. Årsagerne til den ændrede økonomiske situation skyldes blandt andet COVID-19 og den aktuelle sikkerheds- og forsyningsituation i Europa. Der har således været et fald i udbuddet af varer, samt der er kommet prisstigninger på råstoffer og andre produkter. Dertil har sanktionerne mod Rusland medført forsinkede leverancer på forskellige områder.

F5. Giver den aktuelle usikkerhed om pris og markedsudvikling anledning til overvejelser i forhold til nærværende udbud?

F6. Vil en mere diversificeret prismodel være en fordel i retning af at kunne tilpasse kantinerne til ændringer i fx råvarepriser og brugerpræferencer?

F7. Bygningsstyrelsen ønsker en drøftelse af, hvordan situationen med de varierende priser kan håndteres risikomæssigt? Herunder vil det ændre på, hvordan vi beregner prisindekset?