

Rynkeby Plejehjem - resultat af udbud

Sagsnr.: S2023-6708

Dok.nr.: D2023-59477

Resumé

Der har været gennemført udbud i forhold til at udpege totalentreprenør til opførelsen af Rynkeby Plejehjem. Der er fundet en vinder, og der skal enten indgås en kontrakt med vinderen eller udbuddet skal annulleres.

Sagsfremstilling

Rynkeby Plejehjem - resultat af udbud

Opførelsen af det nye plejehjem i Rynkeby blev som bekendt sendt i EU-udbud tidligere på foråret, og der er nu et resultat af udbuddet:

3 entreprenører (Dansk Boligbyg, H. Skjøde Knudsen og Hansson & Knudsen) leverede den 10. marts 2023 deres foreløbige tilbud på projektet, hvorefter de gennemgik en forhandlingsrunde med Kerteminde Kommune og rådgiver Rambøll. Projektet har et budget, en "targetpris" på 61.000.000 kr. - men alle tre tilbud lå over budget. Entreprenørerne fik tilbagemeldinger på deres projekter i forhold til, hvad vi vurderede fungerede godt og hvad der fungerede mindre godt og krævede tilpasninger, samt de besparelser som kommunen selv kunne finde i projekterne. Derudover fik entreprenørerne besked på, at de **skulle** ramme tættere på targetprisen. Det dyreste foreløbige tilbud lød på det tidspunkt på over 72.000.000 kr.

Entreprenørerne arbejdede derefter deres projekt igennem igen, og afleverede den 8. maj 2023 deres endelige tilbud. Priserne lyder nu på:

Dansk Boligbyg (DBB):	63.236.057 kr.
H. Skjøde Knudsen (HSK):	61.000.000 kr.
Hansson & Knudsen (HK):	64.982.000 kr.

Bedømmelse:

Det er dog ikke kun økonomien, der afgør hvilket tilbud, der vinder udbuddet. Jævnfør udbudsmaterialet, skal alle entreprenører bedømmes ud fra følgende kriterier og med følgende vægtning:

Pris, 20 %
Arkitektur og form, 25 %
Brugerinvolvering og funktion, 35 %
Kvalitet af materialer og byggemetoder, 20 %

Bedømmelsesudvalget (bestående af 2 repræsentanter fra byrådet, en repræsentant fra Seniorrådet samt repræsentanter fra Ejendomsadministration og Ældre-, Handicap-, og Sundhedsområdet) har gennemgået alle tre projekter og har givet følgende bedømmelse:

Vinder: Hansson & Knudsen med 7,85 point.

Med Dansk Boligbyg som nummer 2 på 7,32 point og Skjøde Knudsen som nummer 3 med 6,85 point.

Skjøde Knudsen scorede naturligvis fleste point på prisen, men desværre meget lavt på de øvrige parametre, mens det modsatte gjorde sig tilfældet med Hanson & Knudsen. De fik meget få point på prisen, men scorede til gengæld topkarakter fra et enigt bedømmelsesudvalg på de andre parametre.

Muligheder videre frem:

1. Indgå kontrakt med vinderen, hvilket kræver, at der bevilges yderligere 4.000.000 kr. for at kunne gennemføre vinderprojektet.

Rynkeby Plejehjem - resultat af udbud

Hvis vi ønsker at realisere projektet og opføre plejehjemmet i Rynkeby, er der jf. udbudslovgivningen ikke andre muligheder end at indgå kontrakt med vinderen af udbuddet. Vi har ikke mulighed for at tilsidesætte vinderen og gå med det billigere alternativ (Skjøde Knudsen på 3. pladsen). Så skulle vi have valgt en anden udbudsform, hvor billigste pris vandt eller vægtede absolut højest. Hvis kontrakten indgås, vil totalentreprenøren arbejde videre med den endelige projektering. Det medføre yderligere dialog om tilpasninger og mindre ændringer mv., og anlægsarbejdet forventeligt vil starte ved årsskiftet.

1. Udbuddet annulleres.

Hvis Kerteminde Kommune ikke ønsker at bevilge de ekstra 4.000.000 kr., kan udbuddet annulleres. Hvis man på et senere tidspunkt igen ønsker at opføre plejehjemmet, skal processen startes helt forfra, da man kan ikke vende tilbage til en af de bydende entreprenører på et senere tidspunkt. Hvis udbuddet annulleres, vil Kerteminde Kommune kunne lukke anlægget og spare størstedelen af anlægssummen.

Der er dog allerede en del økonomi på projektet:

Rådgivning (Teknik og brugerinddragelse)	1.850.000 kr.
Forundersøgelser (miljø/arkæologi)	400.000 kr.
Udbudsplatform	100.000 kr.
Egne projekttimer	450.000 kr.
Samlet forbrug:	2.800.000 kr.

Den budgetterede kommunale udgift til opførelse af servicearealet mv. lå på godt 29.000.000 kr., så der vil kunne spares lige godt 26.000.000 kr., hvis udbuddet annulleres. Hovedparten af udgiften var jvf. gældende Investeringsoversigt budgetlagt i 2024.

Når der er en forskel på den budgetterede kommunale udgift og den såkaldte targetpris på 61.000.000 kr. (den totale anlægssum) skyldes det, at totalprisen også indbefatter udgifter til opførelsen af de 42 almene plejeboliger, som lånefinansieres og derfor ikke belaster den kommunale økonomi (men således heller ikke indbefatter muligheden for besparelser).

Øvrigt opmærksomhedspunkt

Forudsætningerne for opførelse af nyt plejehjem har siden budgetaftalens indgåelse ændret sig. Grundet sund aldring og rehabilitering er dækningsgraden for behov for plejehjem såvel i Kerteminde kommune som nationalt faldende, hvorfor der har været behov for at genbesøge forudsætningerne.

Et opdateret grundlag for belægningsgrad og deraf kapacitet, med den nyeste vurdering, er ændret fra tidligere udgangspunkt. I 2020 havde Kerteminde kommune en dækningsgrad på 16-18%. I 2019 - 2021 vurderes belægningsgraden som værende 14%. I 2023 forventes dækningsgraden at være svarende til 12-13%.

Deraf forventes kapacitetsbehovet ikke at stige i samme grad som oprindeligt anslået i forhold til ny dækningsgrad på 12-13 %. Grundlaget for behovet af opførelse af nyt plejehjem med 20 flere plejeboliger i 2025 end nuværende kapacitet findes derfor ikke længere at være til stede, og der kan være risiko for kapaciteten /antal af plejehjemsboliger i fremtiden med et nyt plejehjem i Rynkeby, vil være at have overkapacitet.

Økonomiske konsekvenser/finansiering

Det vindende bud lød på 64.982.000 kr., hvor der var afsat 61.000.000 kr. i investeringsoversigten. Hvis der indgås kontrakt med vinderen, skal der således bevilges yderligere 4.000.000 kr. til anlægget.

Lovgrundlag

Udbudslovgivningen.

Høring

Ikke relevant.

Politikker og strategier

Ikke relevant.

Punktet afgøres i

Byrådet.

Indstilling: Direktionen indstiller at

det besluttes, om der skal indgås kontrakt med den vindende totalentreprenør (Hansson & Knudsen) eller om udbuddet skal annulleres.

Behandling på Ældre-, Handicap- og Sundhedsudvalget d. 01-06-2023 kl. 16:30

Beslutning

Udvalget anbefaler, at der indgås kontrakt med den vindende entreprenør med opmærksomhed på, at der kan opstå behov for kapacitetstilpasning af boliger. Udvalget gør opmærksom på at anlægsbudgettet på Rynkeby skal på som bilag

Bilagsliste

[D2023-59661](#)

Bilag

[D2023-62800](#)

Notat vedrørende anlægsekonomien på nyt plejehjem i Rynkeby

Behandling på Økonomiudvalg d. 14-06-2023 kl. 15:30

Beslutning

Økonomiudvalget anbefaler, at der indgås en kontrakt med vinderen.

Bilagsliste

[D2023-62800](#)

Notat vedrørende anlægsekonomien på nyt plejehjem i Rynkeby

[D2023-59661](#)

Bilag

Behandling på Byråd d. 22-06-2023 kl. 17:00

Beslutning

Godkendt som indstillet af Økonomiudvalget.

Bilagsliste

[D2023-62800](#)

Notat vedrørende anlægsekonomien på nyt plejehjem i Rynkeby

[D2023-59661](#)

Bilag