



# NOTAT

Kultur- og Økonomiforvaltningen  
Økonomisk Afdeling

Dato Dokumentnummer

14. december 2021 2021-024845-7

## **Udbudsstrategi Køge Idrætspark afsluttende delarbejder – jf. Projektgrundlag KIP del II**

Køge Idrætspark er taget i brug og anlægget er i overvejende grad færdigopført. Der er dog enkelte større og mindre elementer der skal opføres eller moderniseres jf. projektgrundlaget KIP del II før anlægget er færdigt.

Udbudsretligt er kontraktværdien udgangspunktet for vurderingen af udbudspligt og den deraf korrekte procedure. I denne sammenhæng er Køge Kommune ikke forpligtet til at samle hele budgettet for de elementer, der er nævnt i Projektgrundlag KIP del II, i et stort udbud.

De enkelte elementer varierer meget, både i størrelse og hvad angår fagområde. Derfor er det ud fra en konkret vurdering bedst håndteret i flere forskellige projekter, hvilket underbygger muligheden for at gennemføre konkurrenceudsættelserne ved flere forskellige udbud/tilbudsindhentninger.

### **Mindre projekter**

Ved de mindre bygge- og anlægsprojekter med estimeret værdi på under 3 mio. kr. ekskl. moms kan der indhentes 2 eller 3 underhåndsbud. Dette vurderes blandt andet relevant for projekterne omkring avertering af forarealer, trafiksignaler og parkeringsplads. Ved de mindre og typisk meget fagspecifikke projekter kan man derfor indhente tilbud hos netop de udvalgte leverandører, der vurderes at have den fornødne viden indenfor det relevante fag.

### **Større projekter**

Bygge- og anlægsprojekter til en værdi på over 3 mio. kr. skal i offentlig licitation efter tilbudslovens regler, hvilket svarer nogenlunde til et udbud. I vurderingen skal bygherrerådgivning medregnes, da de som projekt anses som en totalentreprise. Ud fra historisk opgørelse og den konkrete vurdering anslås bygherrerådgivningen til at være 2% af de estimerede priser på opgaverne.

Enkelte projekter vurderes dog så store, at tærskelværdien for udbud overskrides, og udbudslovens regler derfor finder anvendelse. Tærskelværdien for bygge- og anlægsopgaver er pr. 1. januar 2022 lige godt

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

[www.koege.dk](http://www.koege.dk)

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:

Benn Hee Gade

Mail: [benn.gade@koege.dk](mailto:benn.gade@koege.dk)

40 mio. kr. Dette er således relevant for de store tribune-projekter, der således skal i EU-udbud.

Reglerne er komplekse, men herunder er en meget simpel oversigt over, hvordan kontraktens genstand og kontraktens estimerede værdier/tærskelværdierne er bestemmende for regelgrundlaget.

Kontraktens genstand bestemmes ud fra formålet med kontrakten og CPV-koder. CPV står for Common Procurement Vocabulary og er et fælles referencesystem for udbudte opgaver i EU. Der er en CPV-kode for hver type af vare, tjenesteydelse og bygge- og anlægsopgave. Kort fortalt anviser dette hvilke regler der grundlæggende gælder for konkurrenceudsættelsen.

	Tilbudsloven	Udbudsloven
Bygge- og anlægsopgaver	Op til 300.000 kr. forudsætter blot indhentning af et underhåndsbud  Op til 3 mio. kr. forudsætter indhentning af flere underhåndsbud  Over 3 mio. kr. forudsætter licitation	Over 40.100.744 kr. forudsætter gennemførelse af EU-udbud efter udbudslovens regler.
Kontrakter om varer/tjenesteydelser		Under tærskelværdien på 1.601.944 kr. forudsætter vurdering af grænseoverskridende interesse og tilbudsindhentning (og evt. annoncering)  Over tærskelværdien forudsætter EU-udbud

Kompleksiteten betyder, at en tabel ikke kan læses alene. Det er en konkret vurdering af hver enkelt kontrakt, der ønskes indgår. Ændringer i projekter kan dermed også ændre i grundlaget for vurdering og dermed for lovligheden af den valgte proces. I yderste konsekvens kan udbud skulle gå om eller der kan blive rejst klagesag og krav om erstatning.

### Bygherrerådgivning

Køge kommune får behov for bygherrerådgivning til byggeprojektet. Rådgivningen skal udvikle det samlede stadionprojekt til udbudsniveau med byggeprogram og gennemførelse af udbud. Bygherrerådgivning udbydes som en selvstændig opgave, da den ligger over tærskelværdien for udbud.

### **Udbudsstrategi**

Færdiggørelsen af Køge Idrætspark kan formes meget frit. De enkelte projekter vurderes konkret hver for sig, men kan samles efter nærmere ønske, hvor tidsmæssige forhold eller faglige hensyn taler for det. Ved samling i større aftaler er det den konkrete samlede værdi, der er afgørende for hvilken proces der skal følges, når aftalen konkurrenceudsættes. Det kan være, at arbejdet i et konkret område, på en afgrænset byggeplads, udbydes samlet for at forankre ansvaret hos en totalentreprenør.

### **Særlige hensyn**

Udvidelse af en eksisterende tribune medfører et helt særligt vilkår, som sjældent kan gøres gældende ved udbud. Sammenhængen med den eksisterende tribune betyder, at det konkrete fabrikat og den specifikke udformning kan defineres. Dette kan give den oprindelige leverandør en fordel i netop dette projekt.

Det eksisterende miljø kan inddrages i kravene til eller evalueringen af de nye projekter. De nye tribuner kan således evaluere på deres udtryk og fremtoning i forhold til de eksisterende, fx "blå plast sæder"

### **Gensidig afhængighed**

Det samlede projekt har en kompliceret tidsplan, hvor der vil være mange snitflader og risici i forhold til de mange forhold der vil være gensidigt afhængige. Planlægningen og ansvaret skal derfor følges nøje, evt. af en bygherrerådgiver med ansvar for hele projektet.

### **Overordnet håndtering i delprojekter**

Det samlede projekt kan eksempelvis udbydes i flere opdelte udbud:

- Bygherrerådgivning ift. byggeprojekter
- 3 byggeretter inkl. nedrivning af bygninger
- Totalentrepriser på stadiontribuner, etape 1 og etape 2
- Forplads
- Parkeringspladser
- Lysreguleret trafiklys.

Udbud af byggeretterne foreslås indledt med en markedsundersøgelse, hvor et antal investorer efter annoncering indbydes til umiddelbart at afgive deres bemærkninger om de mest hensigtsmæssige vilkår for udbud af byggeretterne og konstatering af, om et provenu i det nødvendige niveau fortsat er realistisk. Udbud/salg af byggeretterne er ikke udbud i udbudslovens forstand og gennemføres derfor efter andre regler.