

## **Københavns Kommune**

### **Pilotprojekt i et af kommunens største ejendomskomplekser**

De Gamles By er et af Københavns Kommunes største ejendomskomplekser med et samlet etageareal på 67.491 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen havde i 2007 et elforbrug på 4,1 mio. kWh/år og et varmeforbrug på ca. 7.700 MWh/år.

Hovedparten af de Gamles By hører forvaltningsmæssigt til under Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF). Desuden findes enkelte andre institutioner på området. En del af De Gamles By er omdannet til kommunale almene boliger. Disse boliger er private plejeboliger med en tilknyttet omsorgs- og servicefunktion med tilhørende personale. De administreres af boligselskabet KAB og har et samlet etageareal på 40.215 m<sup>2</sup>.

Indtil afslutningen af projektets fase 1 indgår bygningerne med almene boliger som en option for udbyder.

Formålet med projektet i De Gamles by er ud over at opnå energibesparelser, at afprøve og vise potentialet for energibesparelser ved ESCO-projektformen. Det forventes, at der senere vil blive udbudt flere ESCO-projekter af Københavns Kommune.

### **Udbudets indhold**

I forbindelse med udbudet af projektet i De Gamles By er der bedt om tilbud på

- en analyse af energisparepotentialet
- udarbejdelse af projekt
- udførelse af energibesparende foranstaltninger og drift af de installerede anlæg i en årrække, indtil energibesparelserne har betalt investeringen

Desuden rummer udbuddet optioner i forhold til vedligeholdelsesarbejder, som det kunne være relevant at gennemføre samtidig med ESCO-projektet.

### **Det udbudte projekt for De Gamles By har 3 faser:**

1. Analysefasen, der omfatter udarbejdelse af energimærke, analyse af energisparepotentialet og udarbejdelse af projektforslag.
2. Anlægsfasen, der omfatter udarbejdelse af hovedprojekt og udførelse af de energibesparende foranstaltninger.
3. Driftsfasen, hvor ESCO'et driver de anlæg, som selskabet har installeret, og realiserer de garanterede energibesparelser. Ved afslutningen af fase 3 overdrages driften til Københavns Kommune.

### **Ved licitationen har de bydende konkurreret på:**

- Størrelsen af den garanterede energibesparelse
- Delingen af gevinsten ved en eventuel større energibesparelse
- Pris og tilbagebetalingstid på investeringen i energibesparelser
- Kvaliteten af de foreslåede løsninger
- Samarbejde og KS
- De tilbudte medarbejders CV'er

### **Garantimodel**

Den valgte garantimodel bygger på en fast garanti på alle ejendomme baseret på aftalt baselines. Garantiaftalen rummer aftale om deling af gevinst ved overopfyldelse. Verifikation af resultater forventes (ikke endelig aftalt p.t.) at blive baseret på beregninger, målinger og logbog. Garantien gives i tilbuddet, forhandles og aftales endelig i projektets fase 1 og gælder hele projektet. Ved væsentlige ændringer i grundlag for baseline (ændring i arealer, ombygning, nye anlæg, ændret anvendelse mv.) foretages justeringer.



## **Udbudsform**

Som udbudsform er valgt et begrænset udbud med prækvalifikation (EU-udbud).

## **Kontraktform**

Københavns Kommune har valgt at udbyde ESCO-projektet som tjenesteydelseskontrakt. Kontrakterne består af en Energitjenesteaftale (paraplyaftale) og selvstændige kontrakter for projektets 3 faser baseret på henholdsvis ABR 89, ABT 93 og AB Service 2003.

## **Finansiering**

Københavns Kommune har selv valgt at finansiere projektets kommunale del. Energibesparelserne i de almene boliger, som også indgår i projektet, forventes (ikke endelig aftalt p.t.) finansieret via lån svarende til sædvanlig praksis ved større renoveringsarbejder, der ikke kan finansieres via hensættelser.

## **Energimærkning**

Energimærkning af de berørte ejendomme var med i udbuddet

## **ESCO**

Efter endt udbud har Københavns Kommune indgået en aftale med ESCO-partneren DONG Energy A/S

## **Kontaktoplysninger**

Københavns kommune  
Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Københavns Ejendomme  
Nyrupsgade 1, 5. sal  
1602 København V

Att.: Niels-Arne Jensen  
Mobil: 26 30 94 96  
E-mail: njense@kff.kk.dk