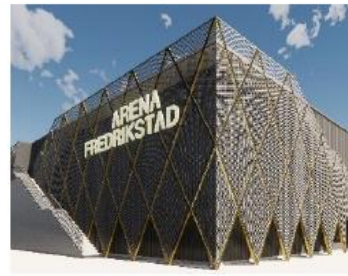




Invitasjon til samspillskonkurrans for Arena Fredrikstad



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	2
2	BAKGRUNN	3
3	PROSJEKTOMFANG	4
4	FORMÅL	5
5	PROSESS OG FRAMDRIFT	6
6	PROSJEKTADMINISTRASJON	7
7	DELTAKELSE	7

1 Innledning

Fredrikstad kommune skal etablere en ny ishall i byen og inviterer i den anledning til samspillskonkurranse.

Bakgrunnen for samspillet er at prosjektkonseptet (forprosjektet) man til nå har utviklet ikke lar seg realisere innenfor vedtatte styrings- og kostnadsrammer.

Fredrikstad kommune ønsker å utnytte entreprenørmarkedets erfaringer med prosjektutvikling og utførelse gjennom et entreprenørstyrt samspill hvor målet er å utvikle et realiserbart konsept. Prosjekteringsforutsetninger vil være vedtatte kostnads- og funksjonsrammer synliggjort i dette dokumentet og konkurransegrunnlaget.

Under samspillsfasen og utviklingen av et prosjekt er det ønskelig å hente verdier av det eksisterende forprosjektsgrunnlaget som foreligger. Grunnlaget består av et komplett forprosjektsgrunnlag som antas å kunne videreføres i varierende grad.

Den entreprenøren som tildeles kontrakt for samspillsfasen får anledning til å bidra med å finne løsninger som gjør at man kan realisere prosjektet innenfor definerte kostnads- og funksjonsrammer. Etter en vellykket samspillsprosess får entreprenøren mulighet til å gi et pristilbud for utførelsesfasen.

Fredrikstad kommune er prosjekteier, Stjernen Hockey og Fredrikstad kunstløpsklubb er fremtidige brukere av bygget.

2 Bakgrunn

Det ble i bystyresak «106/24 Arena Fredrikstad – investeringsbeslutning» besluttet å realisere Arena Fredrikstad som et kommunalt investeringsprosjekt.

Arena Fredrikstad er et prosjekt som har vært i utvikling gjennom en årrekke. Prosjektet er plassert på kommunens tomt på FMV-området (Fredrikstad mekaniske verksted) på Kråkerøy i Fredrikstad. Gjennom en prosess fra den første investeringsbeslutningen i 2016 har prosjektet blitt bearbeidet til det konseptet som i dag er navngitt «Campus 2021». Konseptet har blitt utviklet via politiske vedtak, prosjektstyring og gjennom samarbeid med de framtidige leietakerne; Stjernen Hockey og Fredrikstad kunstløpklubb.

Prosjektet har også blitt formet i en felles prosess sammen med Østfold fylkeskommune, som har to planlagte byggeprosjekter på Værsteområdet. Konseptualiseringen av Fredrikstad kommunes ishallbehov og fylkeskommunens skole- og idrettshallbehov har resultert i en helhetlig utforming av planområdet FMV1, kalt «Campus».

Det ble i bystyresak «106/24 Arena Fredrikstad – investeringsbeslutning» besluttet følgende prosjektstyrende grep:

- Arena Fredrikstad realiseres på FMV-området.
- Det skal være to isflater.
- Hallen skal være tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet.
- Prosjektet gjennomføres innenfor gjeldende reguleringsplan, jamfør bystyrets vedtak i sak «13/24 Arena Fredrikstad – alternativvurderinger».
 - Det legges til grunn at utformingen av prosjektet foretas innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, men med muligheter for justeringer/dispensasjoner dersom det er relevant for å bidra til kostnadsbesparelser.
 - Dette inkluderer også bruk av arealer til kommersielle formål.
 - Prosjektet fristilles fra tidligere vedtatt prosjektkonsept (Campus 2021).
- Prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt.
- De økonomiske rammene for prosjektet settes til styringsramme (P50) på 880 millioner kroner inklusiv merverdiavgift, og kostnadsramme (P85) på 985 millioner kroner inklusiv merverdiavgift.

Da det eksisterende prosjektkonseptet og forprosjektgrunnlaget er fristilt, er det nå ønskelig å gjennom en samspillsprosess gjennomføre en kostnadsstyrt prosjektering for å kunne realisere prosjektet.

3 Prosjektomfang

Detaljreguleringsplanen for planområdet FMV1, der prosjektene er tenkt etablert, ble vedtatt i juni 2023. FMV1 er nå regulert til idrettsanlegg og skole med tilhørende anlegg.

Etter vedtak av detaljreguleringsplanen ble eiendommer til ishall, videregående skole og idrettshall på FMV1, kjøpt av Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune. Eiendommene ble kjøpt som «byggeklare» av grunneieren: Værste Utvikling AS.

FMV1 er del av et stort transformasjonsområde (FMV-vest), der felles infrastruktur må utvikles parallelt med utbyggingen av bygninger på området. Parkgata øst, som er første byggetrinn av felles infrastruktur, etableres fra rundkjøring i Selma Nygrens vei og omtrentlig 370 meter vestover på FMV-vest, fram til og med den framtidige Sagparken (grøntområdet lengst til venstre på skissen nedenfor). Parkgata øst er et prosjekt som også skal gjennomføres av Fredrikstad kommune.



Skissen viser planområdet FMV1 (Fredrikstad mekaniske verksted, planområde 1) med Parkgata øst nederst.

Omfanget, innholdet og funksjonene i kommunens isarena-prosjekt framkommer av forprosjektgrunnlaget. Fristillingen av nåværende prosjektkonsept er gjort med bakgrunn av å kunne redusere kostnader i stor nok grad til å kunne realisere prosjektet innenfor de definerte styrings- og kostnadsrammene.

Forprosjektgrunnlaget er således av orienterende karakter og vil ikke lenger være førende for utviklingen av prosjektet.

Prosjekteringsforutsetningene vil i tillegg til funksjonskravene nevnt i kapittel «2 Bakgrunn» være:

- Relevante lover, forskrifter og standarder.
- Planbestemmelser ([Reguleringsplaninfo fredrikstad.kommune.no](https://www.fredrikstad.kommune.no/reguleringsplaninfo)).
- Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet.
- Ishallsertifiseringskrav fra NIHF (Norges ishockeyforbund).
- Kommunale kravspesifikasjoner.

I tillegg til byggeprosjektet på kommunens eiendom kan det også være nødvendig å finne løsninger for ivaretagelse av planbestemmelsenes rekkefølgekrav på kommunens eiendom, så vel som tilstøtende eiendommer. Rekkefølgekravene inntreffer ved ulike søknadspåkrav som rammetillatelse, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest. Kravene omhandler blant annet utvendige plasser, konstruksjoner og infrastruktur. Det vil være grensesnitt mot Parkgata-prosjektet, Østfold fylkeskommunes prosjekter, samt andre tilstøtende eiendommer.

Østfold fylkeskommune er for tiden i prosess med å kartlegge realiseringspotensialet for sin eiendom på FMV1.

Detaljprosjektet for Parkgata øst planlegges ferdigstilt våren 2025.

Entreprisekostnaden av den vedtatte styringsrammen er beregnet til 505 000 000 eksklusiv merverdiavgift. Entreprisekostnaden er å anse som kostnadstaket for en kostnadsstyrt prosjekteringen.

Entreprisekostnaden er beregnet for «Campus 2021» med én isflate (uten treningshallen). Da kravet satt av bystyret er to isflater, gjøres det oppmerksom på at det gjennom samspillprosessen vil kunne være nødvendig å prioritere bort arealer for å kunne etablere to isflater innenfor en styringsramme som er basert på et prosjekt med én isflate.

For å lykkes med utviklingen av et prosjekt med to ishaller kan det forutsettes at noen funksjoner må prioriteres bort og at arealet reduseres. Samtidig må areal og funksjoner være tilfredsstillende nok for å kunne sertifiseres for eliteseriespill i ishockey.

4 Formål

For å kunne realisere isarena-prosjektet «Arena Fredrikstad» ønsker Fredrikstad kommune å bearbeide det eksisterende prosjektet i en samspillprosess.

Målet med samspillskonkurransen er å tilknytte seg en samspillgruppe som kan bidra til å skape et prosjekt innenfor definerte økonomi- og funksjonsrammer.

I samspillsfasen skal partene videreutvikle det eksisterende forprosjektgrunnlaget i et samarbeid mellom oppdragsgiver og samspillsentreprenøren. Fasen skal omhandle bearbeidelse av det eksisterende forprosjektet og resultere i et ferdig forprosjekt som blant annet skal inkludere prosjektering, tekniske avklaringer og prinsipp, kalkulasjon og en fastprissum for et totalentreprisetilbud.

Prosessens formål vil være å prosjektere et bygg som oppfyller kommunens funksjonskrav innenfor den definerte styringsrammen.

Samspillprosessen skal gjennomføres på en tids- og kostnadseffektiv måte slik at man tidlig i samspillet kan gjøre areal- og funksjonsprioriteringer for å kunne utvikle et realiserbart prosjekt både med tanke på entreprise- og LCC-kostnader.

Det skal utarbeides kvalitative kostnadsestimater tidlig i samspillsprosessen slik at man underveis kan gjøre prioriteringer som gjør at prosjektet kan realiseres innenfor de definerte styrings- og kostnadsrammene.

Samspillet skal styres av totalentreprenøren og deres rådgivergruppe i samråd med Fredrikstad kommune.

Ved endt samspillsfase skal det foreligge en komplett ytelses- og funksjonsbeskrivelse med et fastpristilbud for gjennomføringsfasen.

Samspillskonkurransen vil evalueres med utgangspunkt i kostnad og kvalitet. Se «Del I – Konkurransbeskrivelse» punkt 7 for beskrivelse av tildelingskriteriene.

5 Prosess og framdrift

Samspillskonkurransen gjennomføres som en begrenset anbudskonkurranse med forhandling.

Konkurransen gjennomføres i to trinn. Trinn én omhandler prekvalifisering av inntil tre tilbydere. I trinn to vil de kvalifiserte tilbyderne få anledning til å levere et pristilbud for samspillsfasen.

Framdriftsprogner for anskaffelsesprosessen er som følger:

Prosess	Tidspunkt	År
Konkurranse trinn 1: Prekvalifisering	Uke 36 - 41	2024
Tilbyderkonferanse (Teams)	13.09.2024 kl. 10.00	2024
Evaluering og meddelelse	Uke 41 - 42	2024
Frist for begjæring om midlertidig forføyning	15 dager fra utsendt meddelelse	2024
Konkurranse trinn 2: Pristilbud	Uke 44 - 48	2024
Evaluering	Uke 48 - 49	2024
Forhandling	Uke 49 - 50	2024
Reevaluering	Uke 50 – 51	2024
Tildeling	Uke 1	2025
Karenstid	Uke 2-3	2025
Kontraktsgjennomføring for samspillsfase	Uke 4	2025

Ytterligere informasjon om konkurransegjennomføring og fremdrift fremgår av «Del I – Konkurransbeskrivelsen».

6 Prosjektadministrasjon

Dag Marius Andersen	Prosjektleder	Fredrikstad kommune, Prosjektutvikling
Elena Gotsevka	Juridisk spesialrådgiver	Fredrikstad kommune, Prosjektutvikling

7 Deltakelse

Interessentene som ønsker å delta i konkurransen bes melde interesse for dette ved bruk av skjemaet «Konkurransedeltakelse». Skjemaet leveres i henhold til punkt 3 i «Del I – Konkurransbeskrivelsen».