

Vedlegg 2.1 Ytelser fase 1 - forprosjekt/samspill

1. Faseinndeling

Oppdraget er planlagt inndelt i 3 faser:

Fase 1 – forprosjekt/samspill

Fase 2 – detaljprosjektering og bygging

Fase 3 - idriftsettelse, overtakelse og prøvedrift

Gjennomføring av prosjektet bygger på en grunnleggende lojalitetsplikt mellom partene. I dette ligger blant annet at tilbyder ikke kan vente med å fremsette krav om endring i fase 2 og 3 for arbeider som han visste eller burde av visst om, i fase 1. Hensikten er å få en så forutsigbar og god byggeprosess som mulig, og at man unngår overraskelser.

2. Målsetting i forprosjektet

I denne fasen skal partene i tett samarbeid optimalisere og utvikle et komplett forprosjekt på bakgrunn av det som er lagt til grunn i kontrakten.

Det er viktig med en åpen og god dialog i hele prosjektets varighet, fra begge parter. Oppdragsgiver vil i denne fasen være med å utvikle gode relasjoner og det er ønskelig at partene i fellesskap jobber med dette og bl.a. får satt opp noen stikkord for samarbeidet som skal forplikte alle deltakere.

Det skal særlig legges vekt på å implementere innovative og automatiserte løsninger for en god og fremtidsrettet drift av sykehjemmet. Spesielt gjelder også tilrettelegging for velferdsteknologi.

Hovedmomenter som vil være fokus (ikke uttømmende):

- Gjennomføre en prosjektering så langt at varigheten på detaljprosjekteringen blir betydelig kortet ned.
- Gjennomgå prosjektet bygningsdel for bygningsdel og verifisere og kvalitetsikre alle løsninger.
- Utrede evt. andre løsninger enn beskrevet, både hva gjelder kvalitet, klima, miljø og kostnader.
- Klimagassberegninger,
- Gjennomgå rom for rom i bygget og bestemme innredning og løsninger både bygningsmessig og teknisk.
- Gjennomgå og planlegge utomhusanlegg, løsninger og kostnader.
- Kvalitetsikre alle løsninger i forhold til aktuell lover, forskrifter, Husbankkrav etc.
- Sørge for å forankre løsninger og valg med brukere og drift.
- Gjøre de nødvendige utredninger med rådgiverne, med tilhørende rapporter/notater.
- Utarbeide nødvendige dokumenter til rammesøknad og forhåndsgodkjenning av Husbanken. Og få sendt inn dette slik at godkjenning er på plass, og at evt. krav som ikke er fanget opp før, er tatt inn i prosjektet før tilleggsavtale signeres og bygging starter.
- Definere omfang av IG-søknader og gjøre klar alt nødvendig materiale for IG1. Det må være en målsetting at IG1 tar med seg alt av grunnarbeider, fundamentering, bæresystemer samt alle tekniske anlegg i bakken.

3. Ytelser i forprosjekt

Fasen starter umiddelbart etter kontraktsinngåelse. Hensikten med fase 1 er å få gjennomgått og detaljert bygget slik at når man kommer til fase 2 så er alt av økonomiske og tekniske løsninger ivaretatt, og entreprenøren vet hva som skal bygges.

Hovedtyngden av medvirkning fra brukere og drift vil gjennomføres i denne fasen. Tilbyder må påberegne at det gjøres en god del endringer av det som ligger til grunn, for å optimalisere prosjektet. Planløsninger, areal og romprogram er derimot godt bearbeidet og forankret i skisseprosjektet så dette skal ikke gjøres om.

Prosjektet skal finansieres med Husbank-midler, og det må påregnes deltakelse i møter med disse, samt bidrag med nødvendig underlag for å få godkjenning i forprosjektfasen. Prosjektet må tilfredsstille krav i Husbankens veileder for dette.

Ved endt forprosjekt må tilbyder med sine kontraktsparter også påberegne deltakelse i usikkerhetsanalyse og KS2, samt bistå med nødvendig informasjon og underlag.

I forprosjektfasen skal alle endringer utføres etter åpen bok-prinsippet med påslag iht. tilbyders prisskjema fra kontraktsinngåelse. Tilbyder må før oppstart av forprosjektet, legge frem detaljert kalkyle som samsvarer med tilbudet.

Tilbyder kan i denne fasen ikke kreve tillegg for prosjektering av endringer i forhold til det som er priset i tilbudet. Der oppdragsgiver anser det nødvendig skal tilbyder innhente priser fra minimum 3 leverandører for å prise endringen, og tilbudene skal synliggjøres.

Fradrag og elementer som utgår fra kontraktarbeidet skal prises realistisk og tilbyder skal ved forespørsel fra oppdragsgiver vise hvordan de respektive poster var priset i tilbudet.

Endringer i forprosjektet føres inn i et samleskjema som er med å danne grunnlaget for endelig kontrakt sammen med tilbudet som er gitt i konkurransen. Samleskjema håndteres av oppdragsgiver i samarbeid med tilbyder.

Som det fremgår av prisskjema til konkurransen skal tilbyder oppgi fastpris for forprosjekt (Fase 1) med alle nødvendige søknader.

Funksjons- og kvalitetsbeskrivelsen vil måtte redigeres i løpet av forprosjektet, basert på de beslutninger og valg man gjør, slik at denne danner grunnlaget for fase 2 og 3 sammen med de øvrige dokumenter som utarbeides i fase 1. Oppdatering av beskrivelsen vil gjøres av oppdragsgiver og i et samarbeid med tilbyder.

3. Ytelsesbeskrivelse rådgivning og prosjektering forprosjekt

Alle prosjekteringsarbeider som er nødvendige for en komplett leveranse av prosjektering i forprosjektet, må medtas i tilbudet. Sammen med nødvendige rapporter og utredninger.

Prosjektering skal gjennomføres av en komplett prosjekterings- og rådgivergruppe med sykehjemfaglig kompetanse. Tilbyder er ansvarlig for å medta de rådgiverne som er nødvendig, og det legges vekt på at det engasjeres rådgivere med høy kompetanse på sine fag.

Da kravet er åpen BIM i prosjektet, forventes det at alle fag jobber i en felles IFC-modell og at det er med en egen BIM-ansvarlig. Men i dialogen med brukere og drift kan det være nødvendig å få ut tegninger i PDF. Og tilbyder må medta dette i sin pris.

Spesielt gjelder det at alle spesialrom slik som skyllerom, medisinerom etc , typiske beboerrom med bad, kjøkken, rengjøringsentral mm må leveres som egne PDF-dokumenter, med alle tekniske installasjoner inntegnet.

Tilbyder skal utarbeide en beslutningsplan som skal inneholde milepæler for alle byggherrebeslutninger og byggherre-leveranser. Beslutningsplanen skal utarbeides i forprosjektet, både for fase 1 og 2 i nært samarbeid med byggherren.

Spesielt nevnes at det må medtas arbeid med å utarbeide møbleringsplaner og løsninger for løst inventar som grunnlag for innkjøp av dette. Herunder de nødvendige lister med oversikt på inventaret. Med bakgrunn i dette gjøres innkjøpet av oppdragsgiver på rammeavtaler i Drammen kommune.

ITB-rådgiver må spesielt ha gode kunnskaper og det er ønskelig at vedkommende også har kunnskap om velferdsteknologi til bruk i sykehjem. ITB-rådgiver skal utarbeide grensesnittmatrise for alle tekniske fag, og vedlikeholde denne i gjennom hele prosjektet.

Det skal medtas og gjennomføres egne ITB-møter gjennom forprosjektet.

4. Alternativvurderinger / LCC-beregninger / materialprøver

Tilbyder skal utrede og legge frem og gjøre vurderinger av alternativer for konstruksjoner, anlegg, installasjoner og løsninger som er annerledes enn løsninger som er beskrevet. Dette kartlegges og bestemmes i starten av forprosjektet.

Det er nødvendig å gjennomføre både LCC og LCA-beregninger i forprosjektet, for å finne den beste teknisk/økonomiske løsningen.

Tilbyder skal utvikle fargebruk i samarbeid med byggherre og bruker. Farge, overflatekvaliteter og materialer skal godkjennes av oppdragsgiver. Tilbyder skal generelt fremlegge prøver av overflater og andre løsninger for oppdragsgiver. Der det er usikkerhet rundt valgene, skal det fremlegges alternativer til byggherrens vurdering og godkjenning.

Tilbyder skal utarbeide plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.

5. Tegninger – BIM

Det skal benyttes åpen BIM for prosjektet. Modellen skal leveres på IFC-format, basert på allerede foreliggende modell, og alle tegninger skal utgå fra modellen. En oppdatert BIM-modell skal til enhver tid være tilgjengelig for byggherren i prosjekthotellet.

Oppdragsgiver skal få de PDF-tegninger som han anser nødvendig, og disse skal revideres jevnlig.

6. Forholdet til offentlige myndigheter

Tilbyder skal utarbeide alle dokumenter med bilag i samband med søknad om alle tillatelser/godkjenninger som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet.

Totalentreprenør skal innhente forhåndsuttalelser fra alle relevante offentlige myndigheter og opprettholde den nødvendige kontakten med dem.

Totalentreprenør skal følge opp søknadene til alle tillatelsene/godkjenningene foreligger.

7. Kravspesifikasjon

Det er utarbeidet en funksjons- og kvalitetsbeskrivelse med vedlegg som skal legges til grunn.

Tilbyder er ansvarlig for at alle leveranser og ytelser som er nødvendig for at bygg, utomhusanlegg og tekniske installasjoner prosjekteres og utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, regler, standarder, veiledninger og retningslinjer.

Herunder, men ikke uttømmende, retningslinjer for universell utforming, tekniske forskrifter, Husbankens veileder «Rom for trygghet og omsorg. Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem», samt krav fra Arbeidstilsynet og Mattilsynet.

Tilbyder er følgelig ansvarlig for at aktuelle myndighetskrav er overholdt. Videre er entreprenøren ansvarlig for overholdelse av alle krav i konkurransegrunnlaget. Alle nødvendige anmeldelser til offentlige myndigheter skal ivaretas og avklares av tilbyder.

Norske standarder skal benyttes i størst mulig grad, både når det gjelder prosjektering og ved utførelse. Anvisningene i Byggforskserien samt annen aktuell faglitteratur skal også benyttes.

Det er unntak for håndtering av Husbanken, hvor oppdragsgiver sørger for søknader og godkjenninger. Tilbyder skal medvirke til denne med nødvendig underlag. Når søknad er godkjent, er det tilbyders ansvar å ivareta kravene fra Husbanken i det videre arbeidet med detaljprosjektering og bygging, samt bidra til godkjenning av tilskudd fra Husbanken.

DEKF har også en del krav som skal tilfredsstilles, og disse ligger vedlagt konkurransedokumentene.