

HALDEN KOMMUNE - OS PROSJEKTET

Gjennomføringsmodell



Rapport

2017-11-20

Revidert: 000-00-00

Forfattet av:

Kristin Borander, Thomas Theodorsen og Gro E. Norland

Godkjent av:

Rapport

Tittel Os Prosjektet, Halden kommune Gjennomføringsmodell	WSP Norge AS Bygg og Eiendom Øst		
Oppdragsgiver Halden kommune	Forfattere Kristin Borander, Thomas Theodorsen og Gro E Norland		
Oppdragsleder Kristin Borander	oppdrags nr. 19270	rapport nr. 01	rev.nr. 1
Signatur	dato 20.11.2017	ant. sider 15	
Sammendrag <p>Det er en forutsetning at prosjektet gjennomføres i flere byggetrinn og at arenaen bygges først. Foreløpig er det kun satt av investeringsmidler til bygging av arena og prosjektering av skole. Det er en høy kompleksitet i det planlagte utviklingsområdet og med mange ulike elementer som skal løses og som i tillegg går over flere planperioder. For å ivareta intensjonene og helheten i prosjektet foreslår vi derfor en gjennomføringsmodell som kan ivareta kompleksiteten og en trinnvis utvikling av hele området. Denne vil også kunne ivareta evt. endringer underveis i prosjektet i forhold til f.eks. rammebetingelser. Det foreslås derfor at prosjektet gjennomføres som en «pris- og designkonkurranse». Dette er enn kombinasjon av arkitektkonkurranse og entreprisekonkurranse. Entreprenørgruppene leverer løsningsforslag med pris. Vinnerforslaget utvikles videre i et samspill med byggherre og brukere frem til et omforent forprosjekt. Deretter gjennomføres byggingen som en ordinær totalentreprise.</p>			
Nøkkelord -Norsk		Nøkkelord - Engelsk	
[Klikk her, og skriv inn tekst]		[Klikk her, og skriv inn tekst]	

Innhold

1	<i>Innledning</i>	4
1.1	Spesielle utfordringer	5
2	<i>Organisering av prosjektet – ulike entrepriseformer og designvalg</i>	5
2.1	Kort om de ulike entreprisemodellene	5
2.1.1	Utførelsesentreprise.....	5
2.1.2	Totalentreprise	6
2.1.3	Samspillsmodell / utviklingsentreprise.....	7
2.2	Kort om de ulike mulighetene for designvalg.....	8
2.2.1	Arkitektkonkurranse	8
2.2.2	Parallelloppdrag.....	8
2.2.3	Utviklingsoppdrag.....	8
3	<i>Vurdering og beskrivelse av gjennomføringsmodell og entrepriseform</i>	9
3.1	«Pris- og designkonkurranse» - gjennomføring	11
3.2	Evaluering av tilbud i to trinn	11
4	<i>Valg av gjennomføringsmodell og entrepriseform for dette prosjektet</i>	13
4.1	Anskaffelser	13
4.2	Økonomi	14
4.3	Tidsforbruk.....	14
4.4	Regulering	14
5	<i>Konklusjon</i>	15

1 Innledning

Dette notat baseres på vedtak gjort i kommunestyret og på forutsetninger beskrevet i dette kapittelet.

Vedtak i kommunestyret i Halden 14.09.17:

1. Prosjektering av ny 1 – 10 skole på Os startes.
2. Prosjekteringen skal gjøres ut fra et elevtall på 660 elever
3. Idrettsdelen bygges som en arena med to håndballflater i tråd med rådmannens alternativ 3* (se under).
4. Prosjektet skal ha en tydelig byutviklingsprofil og med planer om bruk av fasilitetene utover skolehverdagen.
5. Ved regulering og prosjektering tas hensyn til en framtidig basishall som kan legges inntil arenaen. Det utarbeides en kostnadsoversikt over basishalldelen av prosjektet.
6. Os skoles bygningskropp fra 1914 skal inngå i prosjektet og benyttes.
7. Halden bad rives og tomtearealet disponeres som skoletomt.
8. Rådmannen går i umiddelbar dialog med Østfold fylkeskommune for utarbeidelse av endelig avtale om Østfold Fylkeskommunes del i prosjektet.
9. a. For å styrke Campus Halden bes rådmannen om å gå i dialog med HiØ om å imøtekomme deres ønske om å disponere Remmenhallen på kveldstid.
b. Kommunale driftsmidler som frigjøres benyttes til å finansiere arenaalternativet.
10. Rådmannen bes gå i dialog med idretten om andre finansieringsbidrag rundt arenaalternativet.
11. Rådmannen bes legge frem en samlet fremdriftsplan til politisk behandling i neste formannskapsmøte.

**Rådmannens alternativ 3:*

Arenahall

Det bygges arenahall (tilfredsstillende krav om tribunekapasitet og 9 m høyde).

Skolen sitt behov blir dekket og Østfold fylkeskommunes behov blir dekket. Idrettens ønske om en arena i sentrum blir oppfylt. Hallen vil utøke tilbudet til idretten med to nye hallflater og disse kan brukes som arena. Anlegget er godkjent for spillemidler og det kan søkes om tilskudd ved oppstart.

Konsekvens

Dette vil gi stor fleksibilitet for breddeidretten, skolene vil få løst sine behov og arenakravene vil være løst i Halden sentrum. Idretten vil få utøket sitt tilbud på hallflater i Halden med to nye hallflater. Det inngås ikke samarbeid mellom Østfold fylkeskommune og Norske Skog på bygging av idrettshall på Norske Skog sin tomt. Arealet de besitter kan brukes til andre formål for byutvikling.

Dette innebærer en felles reguleringsplan for skolen og idrettshallen, samt for en fremtidig basishall. Avhengig av beslutninger knyttet til fremdriftsplanen, så må rekkefølge på prosjektering og utførelse av de ulike bygningene besluttes.

I de politiske sakene er det foreløpig anslått følgende økonomiske rammer for prosjektet

- Ramme for arena hall er 130 millioner kroner.
- Ramme for skole er i underkant av 300 millioner kroner.

1.1 Spesielle utfordringer

Det er tidligere utarbeidet to mulighetsstudier for prosjektet. Disse er ganske ulike. Det fremgår imidlertid ikke om det er tatt hensyn til oppdeling i byggetrinn. Det at prosjektet nå skal deles i minimum to byggetrinn vil påvirke og legge føringer for de arkitektoniske løsningene. Det betyr bl.a. at arkitekturen må ta hensyn til og definere grensesnitt mellom byggetrinnene. For å finne de rette grensesnittene vil det være en stor fordel å kunne ha tilgang til entreprenørens kompetanse.

En annen utfordring er knyttet til byggearbeider nær og i skole i drift. Det kan bli utfordringer knyttet til støy fra byggeplass og HMS både i forbindelse med skolevei og elever som kan ta seg inn på byggeplassen. I forbindelse med ombygging i eksisterende skolebygg, og kanskje også bygging av nye skolearealer må det etableres midlertidige skolelokaler, enten i brakker eller i andre lokaler. Løsninger må utredes/planlegges og det må settes av midler i budsjettet til midlertidige skolelokaler.

2 Organisering av prosjektet – ulike entrepriseformer og designvalg

Valg av gjennomføringsmodell og entrepriseform for et byggeprosjekt er et komplekst valg, hvor riktige ressurser med kunnskap og erfaring har stor betydning for om prosjektet skal bli vellykket. Hvilken fremdrift som legges til grunn vil også påvirke detaljene i gjennomføringsmodellen og valgt entrepriseform. I dette prosjektet er det en premiss at arena-delen skal ferdigstilles først, og så raskt som det er praktisk mulig, mens rehabilitering og utbygging av skolen kan gjøres etterpå. Det er også igangsatt arbeid med en reguleringsplan som vil ivareta nødvendig infrastruktur og utomhus areal som skal etableres. Det er derfor naturlig å dele prosjektet i to eller tre deler i gjennomføringsfasen med separat detaljprosjektering og fremdrift. Felles regulering av hele området sett under ett er en forutsetning.

Entrepriseform er en modell for organisering av forholdet mellom de tre hovedaktørene i et prosjekt:

- Byggherren
- Prosjekterende
- Entreprenør/en

Formen for entrepriseform danner den prinsipielle strukturen for fordeling av ansvar og risiko mellom aktørene. Man har i utgangspunktet to hovedformer; utførelsesentreprise og totalentreprise. For begge entrepriseformene er det utarbeidet standardkontrakt hvor de nyeste versjonene er *NS 8405, Norsk bygge- og anleggskontrakt* og *NS8407, Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser*. Hovedforskjellen mellom de to entrepriseformene ligger i plasseringen av, og risiko og ansvar for, prosjekteringen. Denne inndelingen er imidlertid bare et utgangspunkt. Det er mange måter å organisere en entreprise på.

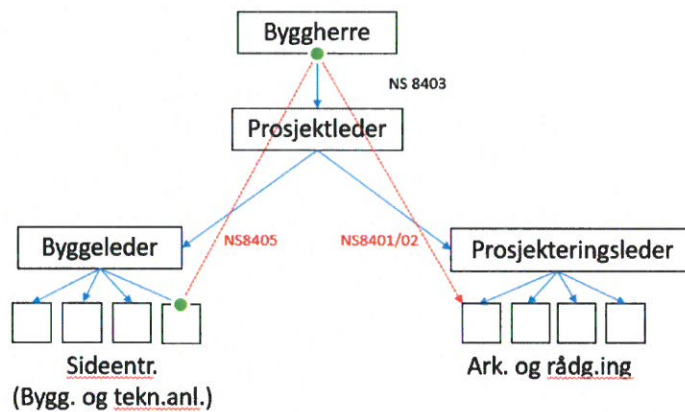
2.1 Kort om de ulike entreprisemodellene

2.1.1 Utførelsesentreprise

I en utførelsesentreprise er det byggherren som står for hele eller det vesentligste av prosjekteringen og beskrivelsen av arbeidene, mens entreprenøren utfører de arbeider byggherren har beskrevet. Det vil derfor ikke foreligge mangler dersom for eksempel en funksjonssvikt skyldes prosjekteringsfeil. Entreprenøren vil også kunne fremme krav på tilleggsvederlag mot byggherren dersom entreprenøren påføres økte utgifter som følge av prosjekteringsfeil.

I utførelsesentrepriser koordinerer byggherren prosjektering og utførelse. Arkitekter og rådgivere utvikler på vegne av byggherren prosjektet gjennom tegninger, beskrivelser og konkurranseregler. Svikt i prosjekteringen er byggherrens ansvar og risiko. Entreprenøren skal utføre arbeidene slik de er beskrevet. Svikt i utførelsen er entreprenørens ansvar og risiko. I denne entrepriseformen er entreprenørens forpliktelse i prinsippet begrenset til å gjennomføre et arbeid etter tegninger og beskrivelser.

Utførelsesentreprise:

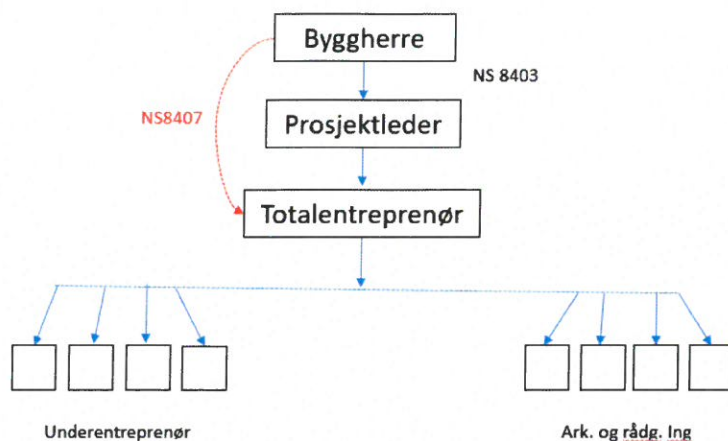


2.1.2 Totalentreprise

Ved totalentreprise påtar én entreprenør, totalentreprenøren, seg å utføre både prosjektering og bygging (utførelsen). Byggherren har således bare én kontraktspart. Ved totalentreprise er hele eller de vesentlige deler av prosjekteringsansvaret lagt til entreprenøren, og entreprenøren vil ha risikoen for prosjekteringsfeil. Det vil derfor ikke være nødvendig for byggherren å bevise om en funksjonssvikt skyldes prosjekteringen eller utførelsen.

Det finnes flere varianter av totalentreprise også. Normalt utvikler byggherren et forprosjekt ved bruk av arkitekter og rådgivere, hvor dette prosjektmateriallet senere blir grunnlaget for totalentreprisen. I disse tilfellene stiller byggherren ofte betingelse om at totalentreprenøren skal overta arkitekt og eventuelt rådgivere fra forprosjektet, og krever noen ganger også at totalentreprenøren overtar ansvar for den prosjektering som er gjort i forprosjektet, slik at byggherren får plassert totalansvaret for alle faser hos totalentreprenøren.

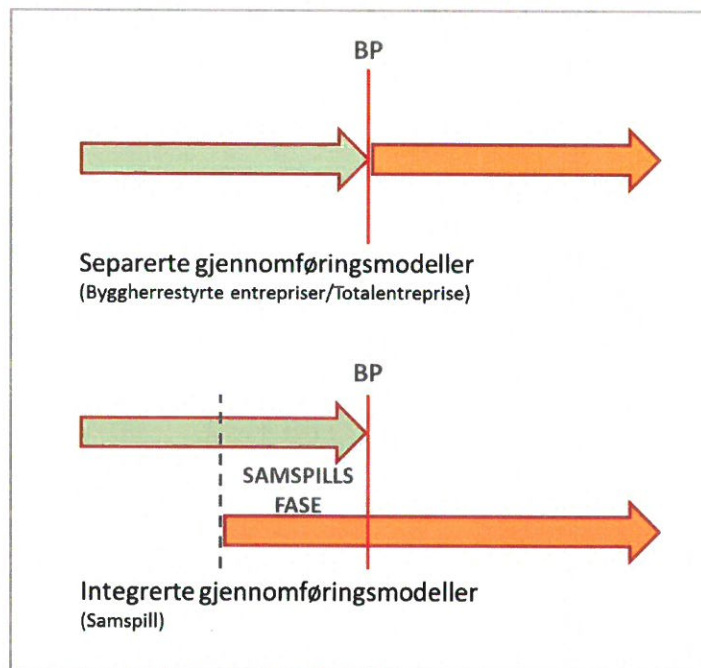
Totalentreprise:



2.1.3 Samspillmodell / utviklingsentreprise

Samspill er en avtaleform der byggherre, brukere, entreprenør, arkitekt og konsulenter jobber sammen for i fellesskap å utvikle de beste løsningene for prosjektet. Kontraktsformen er blitt mer og mer vanlig de siste årene. Det foreligger ingen særskilt standardkontrakt for samspillskontrakter, men kontraktene bygger ofte på de alminnelige bestemmelsene om totalentreprise i NS 8407.

Ved samspillsentreprisen blir entreprenøren kontrahert tidlig i utviklingsfasen/prosjekteringsfasen, for å dra nytte av hans kompetanse innenfor løsninger, bygging og priskalkulasjon og for å tilpasse prosjektet til hans organisasjon, andre ressurser og metoder/løsninger. Modellen stiller imidlertid krav til de involverte partene. Før man setter i gang en samspillmodell må man derfor forsikre seg om at det finnes vilje og evne i organisasjonen til å gjennomføre prosjektet. En variant er å innlede samarbeidet med en samspillmodell i prosjekteringsfasen for deretter å inngå en totalentreprisekontrakt, alternativt flere kontrakter for hvert av byggene/anleggene.



2.2 Kort om de ulike mulighetene for designvalg

Det er ulike måter å gjennomføre design av bygget på. Under har vi listet opp de vanligste. Felles for alle er at det er arkitekter som sitter i førersetet. Dette gjelder kun anskaffelse av arkitekt og i det videre forslaget ser vi på muligheten for å velge design (arkitekt) og entreprenør i en konkurranse.

2.2.1 Arkitektkonkurranse

Her inviteres flere arkitekter til å komme med løsningsforslag. Det kan være en åpen eller begrenset konkurranse. Ved åpen konkurranse er det kun vinneren som premieres, mens en ved begrenset konkurranse gir et grunnhonorar til alle. Det kåres en vinner som får oppdraget med å designe skolen og arenaen.

Fordelene er at en får flere løsningsforslag og prosjektet får omtale og blir kjent. Ulempene er at det er ofte ikke samsvar mellom faktiske og stipulerte kostnader, og det er ingen konkurranse om pris på videre prosjektering og bygging.

2.2.2 Paralleloppdrag

2-3 arkitekter får i oppdrag å komme med løsningsforslag. Det kåres ikke en vinner. Det må gjennomføres en ny anskaffelse av arkitekt for videre arbeid.

Fordelene er at en får 2-3 løsningsforslag en har eiendomsretten til. Forslagene kan danne grunnlag for en endelig løsning, der en kombinerer det beste fra hver.

Ulempene er at en kan ende opp med en annen arkitekt enn den som hadde den opprinnelige ideen. Siden ingen vinner kan det være vanskelig å oppnå det største engasjementet og kreativiteten i prosessen.

2.2.3 Utviklingsoppdrag

En arkitekt engasjeres på bakgrunn av erfaring og kompetanse til å utforme løsningsforslaget. Denne løsningen er dominerende i en byggherreutviklet totalentreprise.

Fordelene er at bruker og byggherre kan være delaktige i utviklingen av løsningsforslagene. Byggherren kan styre slik at tekniske rådgivere tidlig kan komme med innspill. Ulempene er at det er vanskelig å få alternative løsningsforslag. Kan bli for mye styrt av byggherren i en tidlig fase.

3 Vurdering og beskrivelse av gjennomføringsmodell og entreprisform

For å kunne ta stilling til hvilken entreprisemodell som er best egnet i dette konkrete prosjektet, må det gjøres en konkret vurdering av de positive effekter og risikoer de ulike modellene gir prosjektet.

Som nevnt ovenfor er den prinsipielle forskjellen mellom de to entrepriseformene knyttet til hvem som har ansvar for prosjekteringen i kontraktsforholdet med entreprenøren. Det påvirker med andre ord usikkerheten i prosjektet, og hvordan risiko og muligheter skal håndteres. Samtidig er det viktig å være klar over at før det inngås en kontrakt med en entreprenør vil byggherren alltid sitte med ansvaret for den prosjektering som utføres.

Fordelen med utførelsesentreprise er at byggherren har full styring med prosjekteringen og de kvalitetsvalg som skal gjøres. I prosjekter hvor finansieringen er usikker, er det videre en fordel å velge en modell hvor kontraktene kan avgrenses til ulike faser, for eksempel til avsluttet detaljprosjektering eller fullførte grunnarbeider. Prosjektet kan da avsluttes eller stoppes til hele finansieringen er klar, uten å risikere erstatningskrav for de arbeider som gjenstår.

Ulempen med utførelsesentrepriser er imidlertid at dette er en entreprisform som er ressurs- og kompetansekrevende med stor risiko knyttet til grensesnittet mellom prosjektering og utførelse. Byggherren må i tillegg etablere en større byggherreorganisasjon. På denne bakgrunn mener vi at denne entrepriseformen ikke er egnet for dette konkrete prosjektet. I tillegg er utførelsesentreprise den entrepriseformen som oftest har vist seg å gi de største budsjettoverskridelsene, hvis det ikke settes av tilstrekkelig med reserver i prosjektbudsjettet og at byggherren har nok ressurser til oppfølging av kontrakten.

Ved totalentreprise er ansvaret for både prosjektering og utførelse tydelig plassert hos entreprenøren, slik at grensesnittet mellom prosjektering og utførelse ikke styres av byggherren, men av entreprenøren som har erfaring med dette. Byggherren får én kontraktspart å forholde seg til, noe som krever mindre arbeidsinnsats på byggherresiden. Modellen gir i tillegg en bedre oversikt over kostnadene i prosjektet på et tidlig tidspunkt.

Ulempen er at de detaljerte kvalitetsvalgene gjøres av entreprenøren med bakgrunn i de funksjonskrav som byggherren har definert på forhånd. Brukermedvirkning i prosjekteringen kan i tillegg være problematisk, siden totalentreprenøren har ansvar og risiko for valg av løsninger. Endringer underveis kan gi tilleggskostnader og endring i risikofordelingen. Det samme gjelder sene valg av sentrale løsninger som kan

føre til at totalentreprenøren må omprosjekttere sine løsninger og kanskje forlenge byggetiden. Dette endrer rammene for kontrakten og kan gi krav om tillegg og fristforlengelse. Kontrakten omfatter prosjektering og bygging frem til ferdig bygg, og man risikerer erstatningsansvar fra totalentreprenøren, dersom prosjektet stopper eller ikke kan gjennomføres. Det vil være mulig å informere om dette i konkurransen og angi hvor stopp vil komme, for eksempel etter forprosjekt. Da vil entreprenøren prise inn risikoen i tilbudet, men det øker risikoen for at man ikke får tilbud og de tilbudene man eventuelt mottar vil sannsynligvis være høyt priset.

Mange skoleprosjekter er de siste årene gjennomført med ulike former for samspill til totalentrepriser, fordi det flytter over en vesentlig del av ansvaret og usikkerheten i prosjektet til entreprenøren. Dette krever også en vesentlig mindre byggherreorganisasjon og gir byggherrene bedre kontroll på grensesnittene i prosjektet.

Når det gjelder samspillsentreprise er det viktigste hovedprinsippet at entreprenøren med sitt team trekkes inn i utviklingsfasen i prosjektet for å sikre løsninger, produksjonsbetingelser og økonomi før det inngås en endelig byggekontrakt. En slik modell utfordrer partenes tradisjonelle roller i prosjektet, men gir mange gode virkemidler for å oppnå prosjektets målsetninger og en god prosess frem til det ferdige resultatet. Samspillsmodellen legger til rette for bred brukermedvirkning, da utviklingen av prosjektet skjer i samarbeid mellom byggherre, bruker, prosjekterende og entreprenør.

Samspillsentreprise stiller klare krav til de involverte partene. Før man setter i gang et samspillsentrepriseprojekt må man forsikre seg om at det finnes vilje og evne i organisasjonen til å gjennomføre prosjektet. Dersom prosjektet av ulike grunner, som for eksempel manglende finansiering, ikke kan gjennomføres eller stopper, risikerer byggherren å måtte betale erstatning for det arbeidet som gjenstår. Bakgrunnen for dette er at kontrakten omfatter prosjektering og bygging frem til ferdig bygg eller anlegg. Det vil imidlertid være anledning til å avslutte kontrakten etter ferdig samspillsfase, men kun hvis prosjektets rammebetingelser i vesentlig grad endres underveis. Det er således viktig at det i kontrakter og i konkurransegrunnlag er definerte faser og avbruddsklausuler som gir byggherren rett til å avslutte prosjektet, og som regulerer det økonomiske forholdet mellom partene.

En samspillsmodell/utviklingsentreprise vil gi mulighet for en større fleksibilitet som vil være en fordel i forhold til andre grensesnitt mot prosjektet og de nødvendige justeringer som vil komme underveis i et prosjekt av denne størrelse og kompleksitet.

De fleste entreprenører får nå særlig store deler av sin omsetning fra innkjøpte tjenester. Det er således viktig at det stilles krav om at det skal gjennomføres reell konkurranse i underentrepriseleddet. Ved gjennomføring av «åpen bok» prinsippet i utviklingsfasen har byggherren fullt innsyn i entreprenørens kalkyler og innkjøp av underentrepriser.

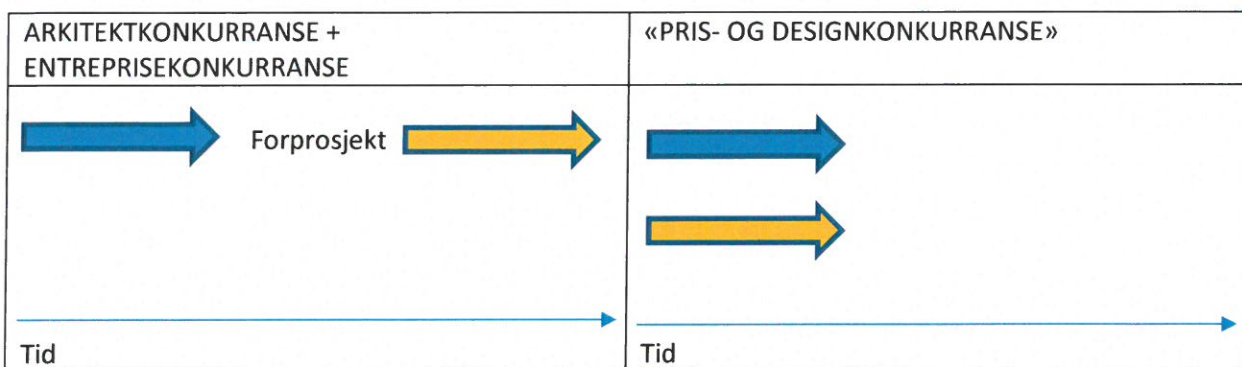
Mange skoleprosjekter gjennomføres nå som en «pris- og designkonkurranse». Dette er enn kombinasjon av arkitektkonkurranse og entreprisekonkurranse. Entreprenørgruppene leverer løsningsforslag med pris. Vinnerforslaget utvikles videre i et samspill med byggherre og brukere frem til et omforent forprosjekt. Deretter gjennomføres byggingen som en ordinær totalentreprise.

Punkt 3.1 og 3.2 under viser hvordan en slik pris- og design konkurranse kan gjennomføres og evalueres.

3.1 «Pris- og designkonkurranse» - gjennomføring

Konkurranseseform

Det gjennomføres en «pris- og designkonkurranse». Dette er egentlig en parallell gjennomføring av arkitektkonkurranse og entreprisekonkurranse som normalt gjennomføres i sekvens.



Prekvalifisering

Prekvalifiseringen tjener to formål. Det ene er å velge ut de aktørene som skal få lov til å være med å gi pris. Det andre er en generell markedsføring av prosjektet og tilbakemeldinger fra markedet på interessen for prosjektet.

Antall deltagere i den endelige konkurransen

Vår erfaring er at alle aktører legger mer innsats i tilbudet jo større sjansen er for å vinne. Når vi har jobbet med private aktører har vi ofte invitert 3 firmaer til å delta i konkurransen. Dette sikrer reell konkurranse og reell sjanse for entreprenørene til å vinne konkurransen.

Honorar for deltakelse i konkurransen

Det er ressurskrevende å utarbeide tilbud i en totalentreprise med løsningsforslag fordi det involverer mange aktører. Det bør gis en premiering til de entreprenørgruppene som inngir tilbud, og denne bør ligge i størrelsesorden 300.000 – 500.000 kroner.

Flere løsningsforslag

Med denne modellen oppnår en å få flere løsningsforslag uten spesielt store kostnader for byggherren. Løsningsforslagene er i tillegg kvalitetssikret for byggbarhet og priset slik at en har en garantert pris for gjennomføring. Erfaring fra rene arkitektkonkurranser er at det ofte er avvik mellom de stipulerte og reelle kostnadene til vinnerutkastene, noe som resulterer i strafferunder med innsparinger. Siden entreprenørgruppene får betalt for å gi tilbud, kan byggherren sikre seg retten til å bruke ideer fra de løsningsforslagene som ikke har vunnet i den videre utviklingen av prosjektet. Slik kan dette også fungere som en type parallelloppdrag.

3.2 Evaluering av tilbud i to trinn

Innleverte tilbud vil få en todelt evaluering. Tilbud skal anonymiseres og leveres i to separate deler og vil bli evaluert hver for seg før de til slutt sammenstilles til en samlet evaluering.

1. Designforslag med beskrivelser - (tildelingskriteriet kvalitet og nettoarealer)
2. Pristilbud - (tildelingskriteriet pris og bruttoarealer)

Alle innleverte dokumenter skal være påført et «motto» som etterpå vil bli etablert som arbeidsnavn på løsningsforslaget. Tilbudene skal anonymiseres. Det bør ikke forekomme logoer eller annen informasjon som knytter leverandør til oppdraget på noe av det innleverte materialet. Tilbud som ikke tilfredsstillt krav til anonymitet vil kunne bli avvist. Pristilbud må inneholde egen konvolutt med navn på søker med tilhørende motto for innlevert designforslag.

Det vil bli nedsatt en evalueringskomité med kompetanse innenfor de evalueringskriterier som er valgt. For å vurdere løsningsforslagene vil kommunen søke samarbeid med NAL (Norske Arkitekters Landsforening) for å gjøre en god arkitektfaglig vurdering av løsningsforslagene.

Det engasjeres eksterne rådgivere for å bistå evalueringskomitéen i sitt arbeid. Materiale utarbeidet av rådgiverne vil bli benyttet av evalueringskomitéen i forbindelse med evaluering av tildelingskriteriene. Evalueringskomitéen sitt mandat er å utpeke vinneren av tilbudskonkurransen.

Det utarbeides en felles evalueringsrapport som vil bli sendt til samtlige deltakere.

Tilbudets del 1 (prosjektforslag) skal inneholde følgende dokumenter:

- Tegninger (plan, snitt, fasader)
- BIM modell beriket med informasjon angitt i konkurransegrunnlaget
- Redegjøre for prosess og måloppnåelse i forhold til prosjektets miljømål.
- Redegjøre for måloppnåelse i forhold til forventet energiforbruk
- Gjennomføringsplan, byggetrinn.
- Avslutningsfase – beskrivelse av og forståelse for avslutningsfasen og prøvedrift. Dokumentert med kvalitetsplaner og sjekklister

Løsningsforslaget skal være anonymisert og kun inneholde motto på forslaget.

Tilbudets del 2 (pris) skal inneholde:

- Lukket konvolutt med firmanavn og motto for innlevert designforslag
- Signert tilbuds brev
- Pristilbud med opsjoner i samsvar med vedlagte prisskjema

Halden kommune har den materielle eiendomsretten til prosjektene. Deltakerne beholder opphavsretten til sitt tilbud og løsningsforslag med begrensning av at kommunen har rett til å benytte ideer og momenter fra alle tilbudene under forutsetning at det tildeles et oppdrag.

4 Valg av gjennomføringsmodell og entreprisform for dette prosjektet

Valg av kontraktstrategi og entreprisform er en av de viktigste beslutningene som tas i et byggeprosjekt. Det er mange måter å organisere et prosjekt på men valg av gjennomføringsmodell og entreprisform er styrende bl.a. for de videre anskaffelsene i prosjektet. Vi mener at samspillsentreprise/utviklingsentreprise gjennomført som en «pris- og designkonkurranse» vil være best egnet gjennomføringsmodell for dette konkrete prosjektet basert på de ulike vurderingene over. I en samspillsmodell starter samarbeidet mellom partene allerede på utviklingsstadiet og det oppstår en kontraktsforpliktelse på et tidligere tidspunkt i prosessen, enn dersom man velger utførelsesentreprise eller tradisjonell totalentreprise.

Hensikten med den tidlige involveringen av de sentrale aktørene i utviklingsfasen i prosjektet er å gi større muligheter for besparelser, verdiskapning og optimalisering av prosjektet. Man vil velge design og utforming parallelt med entreprenør og oppnår da en større sikkerhet for gjennomførbarheten fra tidlig fase. Modellen stiller imidlertid krav til de involverte partene. Før man setter i gang et samspillsentrepriseprojekt må man derfor forsikre seg om at det finnes vilje og evne i organisasjonen til å gjennomføre prosjektet. Dersom det ikke finnes nødvendig kompetanse i egen organisasjon anbefales det å innhente ekstern rådgivningsbistand. Det vil også være av vesentlig betydning at man foretar en vurdering av historikk, tidligere utredninger og anskaffelser slik at man ivaretar lov om offentlig anskaffelse med gjeldende regler og forskrifter mht. offentlige anskaffelser og økonomisk ramme for prosjektet.

4.1 Anskaffelser

Prosjektets omfang på 430 millioner og kompleksitet gjør at prosjektet må anskaffes i samsvar med lov om offentlige anskaffelser del I og del III. Dette gjelder alle anskaffelser som er knyttet til prosjektet og totalrammen på ca. 430 millioner kroner. De ulike prosjektelementene er til dels avhengig av hverandre og fremdriften går over et tidsforløp på 5-6 år. Samtidig skal infrastruktur, utbygging av basishall, midlertidig skole, osv. ivaretas og dette forsterker behovet ytterligere for valg av gjennomføringsmodell (anskaffelse) som kan ivareta helheten i prosjektet. Dette gjør også at man kan se det hensiktsmessig å se på muligheten for å foreta en anskaffelse med flere ulike delprosjekter.

Tidligere utredninger i prosjektet, både regulering og anskaffelse av mulighetsstudier er delvis basert på mini anskaffelser eller direkteanskaffelser. Det vil juridisk sett ut i fra lov om offentlige anskaffelser med gjeldende forskrifter ikke være grunnlag for å benytte disse anskaffelsene for det videre arkitektarbeidet i prosjektet. Det blir derfor naturlig at en ny anskaffelse ut i fra forslag til gjennomføringsmodell også ivaretar det videre reguleringsarbeid. Dersom man velger gjennomføringsmodell slik det skisseres vil valg av aktør bestå av et team med entreprenør, arkitekt, landskapsarkitekt og nødvendige tekniske rådgivere. Arkitekt vil dermed kunne inngå som en del av ny anskaffelse. Dette gjør det mulig for begge de to tidligere involverte arkitektfirmaene å søke samarbeid med entreprenør og delta i en ny anskaffelse for hele prosjektforløpet.

En slik anskaffelse vil være omfattende, men ivaretar hele prosjektet fra regulering og gjør at man vil redusere mange vanskelige grensesnitt og risikomomenter. Dette reduseres fordi man da unngår mange ulike anskaffelser med grensesnitt mellom mange forskjellige aktører.

4.2 Økonomi

Det er i gjeldende økonomiplan (2018-2021) vedtatt et budsjett på totalt 130 millioner (for 2018-19) for arenaen og for utredning av ny sentrumsskole er det satt av 5 millioner kroner i 2020. Økonomiplanen for gjennomføring av skoleprosjektet skal ferdigbehandles i neste planperiode og det er foreslått en ramme på 300 millioner kroner. Rådmannen er opptatt av å sikre at skolens behov blir ivaretatt i hele prosessen, og ønsker å skyve fremdriften for prosjekteringen av skolen frem i tid slik at begge delprosjektene prosjekteres samtidig. Siden byggestart for skole fortsatt ikke er besluttet bør dette etter vår vurdering begrenses til nødvendig prosjektering i tidligfase for bl.a. å sikre nødvendig plass på tomten. Vår erfaring er at det skjer endringer, både knyttet til løsninger og pedagogisk utvikling som gjør at en uansett må gjennomføre en kvalitetssikring av programmet i forkant av utførelse.

Vår anbefaling er at det foretas en KS i forhold til tidligere mulighetsstudier og programmert skole i forbindelse med utlysning av en ny konkurranse slik det skisseres over. Det må i tilfelle settes av midler til å utføre en KS av programmet for skole og fullføre det varslede reguleringsarbeidet med valgt aktør fra ny konkurranse.

Antatt estimat for kostnader i 2018- 2019

- KS av tidligere mulighetsstudier og programmer: ca. 1,5 millioner kroner
- Teknisk programmering, energi og miljøstrategi for anskaffelsen: 0,75 millioner kroner
- Gjennomføring av anskaffelse – konkurransegjennomføring: ca. 2 millioner kroner
- Ekstern rådgivningsbistand 2018 – 2019: ca. 2 millioner kroner
- Reguleringsarbeider, trafikkanalyse, ros-analyser og KVVU mm. Omfang av kostnader her klargjøres i forbindelse med vedtak av planprogram.

Det er i de politiske sakene antydnet totalrammer for arena på 130 millioner kroner og for skole 300 millioner kroner, totalt 430 millioner kroner. Det må startes et arbeid med budsjett for både arena og skole slik at det kan settes en ramme for entreprisekostnader som grunnlag for konkurransen.

4.3 Tidsforbruk

Det er utarbeidet et utkast til en milepælsplan som angir hvordan tidsforløpet mht. valg av gjennomføringsmodell og anskaffelse kan se ut. Den største usikkerheten mht. til fremdrift ligger som tidligere nevnt i reguleringsarbeidet som er en forutsetning for at det er vedtatt en reguleringsplan før IG kan gis. Dette er også en grunn til at man vil anbefale at valgt aktør/ team i ny anskaffelse også tar ansvaret for reguleringsarbeidet.

Det er viktig at det også vedtas en konkret plan for gjennomføring av skoleprosjektet. Det er ofte vanskelig å motivere brukere til å jobbe med program og løsninger dersom det ikke foreligger en konkret plan for gjennomføring.

4.4 Regulering

SG Arkitekter er engasjert for regulering av området. Det er tidligere utarbeidet to mulighetsstudier fra de to firmaene Jansen Arkitekter og SG Arkitekter. SG Arkitekters muligheter for å kunne delta i videre arkitektarbeider i prosjektet vil vanskelig kunne la seg gjøre i forhold til lov om offentlige anskaffelser

dersom kontrakt for reguleringsarbeider opprettholdes. Siden reguleringsarbeidet skjer parallelt med konkurransen vil det ikke være mulig å «utligne» den fordelene SG har ved å kunne legge føringer for løsning gjennom reguleringsarbeidet.

Da det er et ønske at begge tidligere aktører skal kunne ha reell mulighet for å delta i prosjektet videre anbefales det derfor at videre reguleringsarbeid tas inn som en del av gjennomføringsmodellen og ny anskaffelse. For å opprettholde fremdriften i reguleringsprosessen anbefaler vi at SG fortsetter arbeidet frem til vedtak av planprogram og bestilling av fagutredninger. De vil da være fristilt fra reguleringsarbeidet når konkurransen starter. Alt arbeid med utforming av planforslag bør skje i regi av entreprenørgruppen som vinner konkurransen. Det er viktig at illustrasjoner mm. som følger reguleringsplanen er i samsvar med prosjektet som planlegges, da de ellers skaper forventninger som kanskje ikke innfris.

Siden prosjektet skal gjennomføres i flere etapper er det også viktig at rekkefølgebestemmelser og planutforming for øvrig tar hensyn til dette. Det kan f.eks. være nødvendig å etablere «midlertidige løsninger» som ikke er midlertidige i plan- og bygningslovens forstand, og som således kan utløse behov for dispensasjoner. Dette er også å anse som en fordel da det foreligger stor usikkerhet mht. tidsforløp for reguleringen, og det vil da være en del av kontrakten med valgt aktør/team.

5 Konklusjon

Det er en høy kompleksitet i det planlagte utviklingsområdet og med mange ulike elementer som skal løses og som i tillegg går over flere planperioder. For å ivareta intensjonene og helheten i prosjektet foreslår man derfor en gjennomføringsmodell som kan ivareta kompleksiteten og en trinnvis utvikling av hele området. Denne vil også kunne basere seg på tidligere mulighetsstudier og kunne ta opp endringer underveis i prosjektet i forhold til f.eks. rammebetingelser og endringer i tidsforløp.

På bakgrunn av ovennevnte anbefaler vi å gjennomføre samspillsmodell/utviklingsentreprise, og totalentreprise i gjennomføringen av utbyggingsprosjektene, hvor entreprenøren med sitt team trekkes inn på et så tidlig tidspunkt som mulig i prosjektet for å sikre utførelsen og økonomien i prosjektet. Dette er en variant av totalentreprisen der entreprenøren kommer med arkitektonisk løsningsforslag sammen med pris. En slik gjennomføringsmodell kan utformes slik at det i praksis blir en arkitektkonkurranse, med et totalentreprisetilbud. Denne konkurranseformen kalles derfor ofte for en «pris- og designkonkurranse». Beslutningen innebærer en forpliktelse til å gjennomføre prosjektet, i første omgang for regulering av området og bygging av arenaen som er vedtatt i gjeldende økonomiplan for kommunen. Når det gjelder skolen foreslår man en KS av program både for skole og idrettshall og nødvendige arealer som ligger til grunn for konkurransen. Det bør utarbeides et teknisk program som ivaretar kommunens krav og forventninger også til energi og miljø. Det innebærer at det bevilges nødvendige midler for å igangsette nødvendige arbeider jmfør estimat i 4.2 Økonomi.

Det er en forutsetning i prosjektet at arenaen bygges først og den er med i vedtatt økonomiplan for denne planperioden.

Vedlegg:

1. Forslag til Fremdriftsplan

