

DNU FORUM

Gennemførelse af udbud for opførelsen af Forum

19. januar 2015

Projekt nr. 219395
Dokument nr. 1214565723
Version 1
Udarbejdet af JLPN, UJN
Kontrolleret af UJN
Godkendt af PTR

Nærværende notat beskriver udførelsesplanen for Forum med fokus på udbuddet og den efterfølgende styring af projektet ud fra den anbefalede entreprise- og udbudsform og supplerer således selve indstillingsskrivelsen, der beskriver sagen generelt, herunder projektets indhold, økonomi og tidsplan.

ENTREPRISE- OG UDBUDSFORM

Der er foretaget en vurdering af entrepriseformer med henblik på at vælge den entrepriseform, der bedst opfylder kravene om ibrugtagning af forskerhus 1. januar 2019 kombineret med tidlig fastlåsning af anlægsbudgettet.

Således anbefales projektet udført som totalentreprise med projektkonkurrence, hvilket afviger fra udbudsformen anvendt på DNU generelt, hvor der først er gennemført rådgiverudbud som projektkonkurrence dernæst projektering ved totalrådgiver og efterfølgende udbud i fag- og storentrepriser.

Den vurderede økonomiske ramme er efterprøvet og ligger til grund fra tilsvarende laboratoriebygninger og bygningskategorier svarende til højhuse.

Det er vores vurdering, at totalentrepriseformen vil være den mest hensigtsmæssig udbudsform til at sikre, at de økonomiske og tidsmæssige forudsætninger for projektet kan opfyldes. Således vil potentielle uklarheder ved grænseflader mellem de enkelte fagentrepriser være indeholdt og sikret i en totalentreprise. En succesfuld gennemførelse i totalentreprise forudsætter, at udbuddet sker på grundlag af et gennearbejdet og entydigt udbudsmaterialet, hvilket betinger, at der gennemføres en grundig brugerproces, der klarlægger alle relevante og økonomisk mulige ønsker til implementering i det endelige udbudsmateriale. Processen herfor beskrives mere detaljeret i de efterfølgende afsnit. Den aktuelle tidsplan tager højde for, at udbuddet kan gennemføres i konkurrencepræget dialog, hvor hensigten er at udvikle og indkredse en eller flere løsninger, som kan opfylde DNU's ønsker og behov både hvad angår funktioner, sammenhænge og arkitektur. Løsningerne skal derefter danne grundlag for de tilbud, som de prækvalificerede totalentreprenørteam senere skal afgive.

Såfremt den forestående proces, hvor brugernes ønsker og kravspecifikationer indarbejdes i byggeprogrammet, er fyldestgørende og entydigt afspejler funktioner og sammenhænge, vil en undladelse af konkurrencepræget dialog være muligt.

Udbuddet vil i så fald blive gennemført som traditionel totalentreprise projektkonkurrence. Denne model, hvor dialogfasen undlades, kan tidsmæssigt komme projektet til gavn på anden vis i form af f.eks. øget tid til udarbejdelse af totalentreprenørens konkurrenceprojekt, øget byggetid mv.

Tildelingskriteriet vil være økonomisk mest fordelagtige tilbud ud fra underkriterier, som beskrives i særskilt notat om udbudsstrategi.

I forbindelse med udarbejdelse af kontrakt oplæg, som udsendes sammen med det øvrige udbudsmateriale, overvejes indarbejdelse af incitamentsordninger som mulig inspiration og motivation for det valgte totalentreprenørteam.

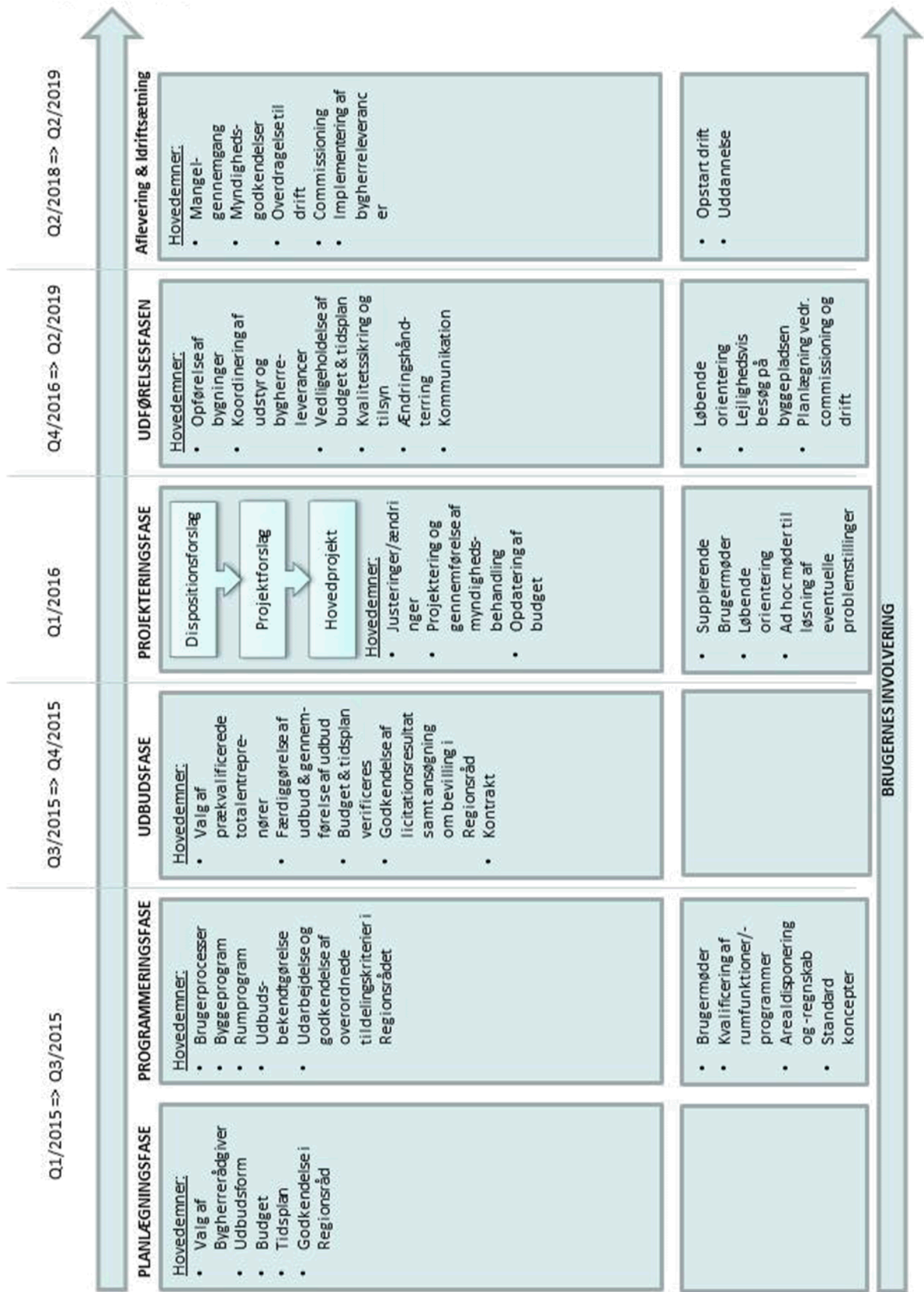
PROCES

Der tilrettelægges en traditionel byggeproces og byggeforløb, idet der i planlægningen tages højde for de særlige udfordringer, der knytter sig til især laboratorie og dyrestalde. Kontordelen er mindre kompleks, og det vil være muligt at etablere de fleste kontorarealer som fleksible lokaler, der kan anvendes bredt.

Tidsplanen etableres i allertidligste fase og udbygges og detaljeres løbende i forbindelse med projektets udvikling. Tidsplanen anvendes som styringsgrundlag fra start. Af hensyn til at sikre rettidig beslutningskraft skal tidsplanen fastlægge mødeterminer for godkendelse i styregruppe og regionsråd.

Projektet gennemløber følgende faser, der illustreres i figuren på næste side hvor også fokuspunkter i hver faser er angivet:

1. Planlægningsfasen
2. Programmeringsfasen
3. Udbudsfasen
4. Projekteringsfasen
5. Udførelsesfasen
6. Aflevering og idriftsætning



UDBUDSPROJEKT

Udbudsmaterialet til en totalentreprise på Forum kan principielt udarbejdes på 2 forskellige måder:

1. *Tilbud på grundlag af dispositionsforslag.*

Totalentreprenøren afgiver tilbud på grundlag af et fuldt færdigt dispositionsforslag, hvor udbyderen har defineret bygningsindretning, besluttet materialer og tekniske løsninger i betydeligt omfang. Metoden bør vælges såfremt udbyders første prioritet er en ganske bestemt bygning, og hvor bygherre har mindre interesser/behov for kreative input fra totalentreprenøren og dennes rådgivere.

2. *Tilbud på grundlag af funktionsudbud*

Totalentreprenøren afgiver tilbud på grundlag af et funktionsudbud, hvor udbyder ikke har lagt sig fast på bygningsdesign.

Udbyder oplyser om sine funktionskrav til byggeriet i form af rumprogrammer med specifikke krav til hver enkelt rum omkring størrelse, indretning, indhold og grænseflader til andre rum, krav til flow og logistik, oplysning om grænseflader til øvrige hospital osv.

Såfremt udbyder har krav til arkitektonisk fremtræden, kan der stilles specifikke krav omkring materialer, facadeløsninger, farver mv., ligesom der kan stilles specifikke krav til tekniske løsninger, hvor dette vurderes hensigtsmæssigt. Af hensyn til at sikre arkitektonisk sammenhæng med det øvrige DNU, vil det være hensigtsmæssigt at stille en række arkitektoniske krav og rammer i udbuddet. Dette kan være skitsering af rumindretninger og funktionelle afdelingsmæssige afhængigheder, som visualiseret i udbudsmaterialet i overensstemmelse med brugernes forventninger og intentioner.

Værdien i metoden er at give totalentreprenøren og dennes rådgivere så store frihedsgrader som muligt til at komme med kreative og økonomiske fordelagtige løsninger, og som samtidig opfylder de funktionskrav mv. som udbyder har opstillet.

Det synes oplagt, at anvende metode 2, *Tilbud på grundlag af funktionsudbud*, da behovet for at bygningen lever op til en række funktionskrav er essentiel frem for et entydigt specificeret bygningsdesign. Ved at anvende funktionsudbud får bygherren også flere oplæg til løsningsforslag.

Gennemførelse af udbud med konkurrencepræget dialog

Selve udbudsfasen kan bestå af en prækvalifikation, en dialogfase og et endeligt udbud. Udbudsformen tillader endvidere, at der forud for prækvalifikationen indledes dialog med mulige bydende, men det er vores anbefaling at denne mulighed begrænses til et orienteringsmøde inden prækvalifikationen efter forhåndsmeddelelse i EU tidende for at sikre ligebehandling af alle bydende, herunder også udenlandske entreprenører.

Den egentlige dialogfase, efter prækvalifikationen, kan principielt omfatte en forhandling af alle emner, men der skal iagttages ligebehandlings- og gennemskuelighedsprincipper iht. EU udbudsreglerne. Udbyder har dokumentationspligten i hele forløbet.

På baggrund af dialogfasen, udarbejdes det endelige udbudsmateriale ud fra hvilket et endeligt tilbud afgives, evalueres og tildeling foretages/vinderen udpeges. Her kan der ikke ændres i vurderingsmodellen.

Gennemførelse af udbud uden konkurrencepræget dialog

Selve udbudsfasen består af en prækvalifikation og et endeligt udbud.

Når prækvalifikationen er afsluttet og de bydende er udvalgt, afholdes orienteringsmøde, hvor udbyder giver en kort gennemgang af det kommende udbud og hvor de bydende ligeledes har mulighed for at spørge ind til projektførelsen.

Færdigt udbudsmateriale udsendes og de udvalgte konkurrenceteams påbegynder udarbejdelse af forslags- og tilbudsmateriale.

Udbyder indkalder kort tid efter, at de bydende har modtaget udbudsmaterialet til spørgemøde hvor tvivlsspørgsmål kan stilles og evt. implementeres i rettel-sesblade som udsendes til alle bydende.

Beslutning af udbudsform

Som beskrevet under "Entreprise- og udbudsform" vil beslutning af udbudsform med eller uden konkurrencepræget dialog afhænge af indikationerne i den forstående brugerproces, som skal sikre et præcist og entydigt udbudsmateriale. Det skal dog gøres opmærksomt på, at på nuværende tidspunkt med den kendte viden og de forventninger der er til det kommende forløb, hælder anbefalingen til en udbudsform uden konkurrencepræget dialog.

Endelig beslutning og denne vurdering foretages af projektafdelingen i tæt samarbejde med NIRAS parallelt med udviklingen af projektet

BRUGERINVOLVERING

Uafhængigt af ovennævnte valg af udbudsform vil brugerinvolveringen under alle omstændigheder kræve en opdeling i 2 tempi. Første brugerinvolvering skal gennemføres i forbindelse med udarbejdelse af byggeprogram.

Byggeprogrammet skal indeholde bygherrens specificerede krav, hvorfor det er afgørende vigtigt, at en kvalificeret brugerproces gennemføres i forbindelse med udarbejdelse af byggeprogram, således at der på baggrund af brugerprocessen kan opstilles entydige funktions- og afhængighedskrav.

For at sikre, at alle krav er korrekt forstået og indarbejdet i totalentreprenørens projekt vil brugerne desuden blive involveret igen i forbindelse med udarbejdelse og godkendelse af dispositions- og projektforslag. Denne involvering vil primært indebære brugernes verificering af entreprenørens tilpassede konkurrenceforslag. Involveringen styres i denne fase af totalentreprenøren og fokus vil være at sikre, at tidligere opstillede brugerkrav er korrekt oversat til et konkret projekt og forstået af tilbudsgiverne og er, som udgangspunkt, således ikke en mulighed for at fremkomme med nye ønsker og krav.

Det kan dog komme på tale med mindre justeringer, enten pga. økonomiske forhold eller fordi der er opstået nye behov, dog altid med fokus på den økonomiske ramme.

Efter godkendelse af projektforslag vil den formelle del af brugerinvolvering være afsluttet og totalentreprenøren kan færdiggøre projekteringsforløbet sammen med bygherre og bygherrerådgivere.

PROJEKTERING

Projektering udføres af totalentreprenøren og dennes team af rådgiver og opdeles i to hovedfaser, forslagsfasen og projekteringsfasen.

1. Forslagsfasen (Dispositionsforslag og Projektforslag)

Med udgangspunkt i udbudsmaterialet og konkurrenceprojektet udarbejdes dispositionsforslaget, der samler op på alle forudsætninger og beskriver den arkitektoniske idé, funktioner, bæredygtighed og forslag til overordnet materialevalg, konstruktions- og installationsprincipper samt overvejelser om drift og vedligehold.

Projektforslaget er en viderebearbejdelse af det godkendte dispositionsforslag i en sådan grad, at alle de for projektet afgørende beslutninger er truffet og indgår i forslaget. Det er også i denne fase at den tekniske bestyknings, primært til laboratorier, endeligt verificeres.

Efter denne fase forventes principielt ikke yderligere brugerinvolvering.

2. *Projekteringsfasen (Forprojekt og Hovedprojekt)*

Med udgangspunkt i det godkendte projektforslag udarbejdes forprojekt som danner grundlag for myndighedsgodkendelsen. Forprojektet indgår som en integreret del af hovedprojektet og granskes ikke særskilt.

Hovedprojektet fastlægger opgaven entydigt og med en sådan detaljeringsgrad, at det kan danne grundlag for endelig afklaring af byggetilladelsens betingelser samt for byggeriets udførelse.

Projektafdelingen DNU som bygherre, med NIRAS som bygherrerådgiver, vil løbende sikre at totalentreprenøren til hver en tid overholder sine forpligtelser ift. opstillede krav og dokumenterer dette. Desuden vil det ved hvert faseskift blive udført granskning efter samme model, som der er anvendt i DNU projektet.

UDFØRELSEFASEN

Efter bygherrens godkendelse af hovedprojektet overgår projektet til udførelsesfasen. Denne fase ledes af totalentreprenøren og bygherrens involvering vil hovedsageligt være overvågende og kontrollerende i forhold til at sikre, at aftalte ydelser udføres iht. totalentreprisaftalen. Øvrige fokuspunkter i udførelsesfasen vil være:

- Styring af økonomi, tid og kvalitet
- Risikostyring
- Overordnet bygherretilsyn og sikring af materialers kvalitet fx ved godkendelse af 1. gangs produktioner
- Kommunikation til byggeriets interessenter
- Sikre indarbejdelse af bygherreleverancer
- Planlægning og gennemførelse af afleverings- og comissioning-fasen
- Sikring af overlevering til drift

Formen for ovenstående samt hvorledes rapportering heraf finder sted vil blive klarlagt ifm. udarbejdelse af udbudsmaterialet.

STYRING ØKONOMI, TID OG KVALITET.

Økonomi

Umiddelbart efter aftaleindgåelse omkring bygherrerådgivning på opgaven, vil budgetoverslaget detaljeres yderligere bl.a. på baggrund af erfaringspriser fra igangværende DNU projekter samt erfaringer fra sammenlignelige projekter. Budgettet vil koncentrere sig om den bygge- og anlægstekniske del af projektet, mens projektets samlede økonomiske ramme styres og vedligeholdes af Projektafdelingen.

Budgettet vil blive ajourført ved alle faseafslutninger, og løbende blive detaljeret i overensstemmelse med projektets stade.

Der vil fra starten af projekteringsfasen blive etableret et katalog med +/- ændringer, som kan tages ud eller bringes ind i projektet i tilfælde af budgetafvigelser.

I samarbejde med Projektafdelingen og i overensstemmelse med styringsmanualen, vil der blive udarbejdet og godkendt egentlige retningslinjer og krav til budgetteringen.

Tid

I forbindelse med indstillingen er der udarbejdet overordnet tidsplan for det samlede projekt.

Tidligt i disponeringsfasen vil der blive udarbejdet endelig udbudsstrategi for, om der anbefales konkurrencepræget dialog som udbudsform eller en traditionel projektkonkurrence. Ligeledes udarbejdes en detaljeret tidsplan indeholdende hele byggeprocessen fra disponering til idriftsætning og der vil blive angivet væsentlige milepæle, herunder konkrete datoer for godkendelser i styregruppe og Regionsråd.

Tidsplanen vil blive koordineret i forhold til den overordnede plan for DNU projektet og vil igennem faserne blive detaljeret løbende.

Efter kontrahering med totalentreprenøren vil tidsplanlægningen ske i et samarbejde mellem totalentreprenør, bygherre og lejerne.

Tidsplanen anvendes fra projektets start som det grundlæggende styringsværktøj, og der vil blive taget initiativer såfremt der viser sig forhindringer i forhold til planen.

Kvalitet

Kvalitetsniveau fastlægges af bygherre i programmeringsfasen. Bygherrens krav vil tage sit udgangspunkt i de DNU koncepter som er vedtaget – herunder eksempelvis rumkoncepter, logistikkoncepter, koncepter vedr. IT og bygningsteknik

osv. Specielt i en totalentreprise er det afgørende, at holde fokus på, at den aftalte kvalitet leveres i overensstemmelse med kravspecifikationerne. Dette skal ske i forbindelse med bedømmelsen af tilbud og i forbindelse med projektgranskninger ved alle faseafslutninger i projekteringsfasen og ved tilsyn og godkendelser i udførelsesfasen.

Totalentreprisekonkurrencen er kendetegnet ved, at totalentreprenøren indenfor rammerne af kravspecifikationerne selv beslutter materialevalg og udførelsesmetode. Det er derfor helt forventeligt, at der vil kunne opstå forskellig opfattelse af kravspecifikationerne. Desto tidligere dette drøftes mellem parterne, desto lettere afklares tvisten, hvorfor det vil være et fast dagsordenspunkt på de løbende bygherremøder.

RISIKOSTYRING OG RAPPORTERING

Der vil blive etableret et rapporteringssystem i lighed med den rapportering der foretages på DNU projektet i øvrigt.

Rapporteringen vil ske selvstændigt for dette projekt, og der vil være visse ændringer i forhold til DNU rapporteringen.

Rapporteringen vil forekomme, som en naturlig forlængelse af den risikostyring der sker i projektet. Til Projektafdelingen for DNU vil der udarbejdes en månedsrapport og rapportering til Regionsrådet vil ske efter samme model som regionens øvrige anlægsprojekter.

Rapporteringen vil blive behandlet på møder med projektafdelingen, ligesom der vil blive fastlagt en egentlig mødeplan med projektafdelingen, udstyrsgruppen, lejere og andre interessenter.