

SARPSBORG KOMMUNE – NYTT BIBLIOTEK M.M

Vurdering av gjennomføringsmodell



Tittel Nytt bibliotek, Sarpsborg kommune Gjennomføringsmodell	WSP Norge AS Bygg og Eiendom Øst		
Oppdragsgiver Sarpsborg kommune	Forfattere Frøydis Oraug og Thomas Theodorsen		
Oppdragsleder Thomas Theodorsen	oppdrags nr. 11119606	rapport nr. 1	rev.nr. 0
Signatur		dato 16.02.2018	ant. sider 13
Sammendrag <p>Det kan hende at prosjektet i praksis må gjennomføres i flere byggetrinn. Det er en høy kompleksitet i den planlagte utbyggingen med mange ulike elementer som skal løses. For å ivareta intensjonene og helheten i prosjektet foreslår vi derfor en gjennomføringsmodell som kan ivareta kompleksiteten og en eventuell trinnvis utvikling av hele kvartalet. Denne vil også kunne ivareta eventuelle endringer underveis i prosjektet i forhold til f.eks. rammebetingelser. Det foreslås at prosjektet gjennomføres som en «utviklingsentreprise». Dette er ikke noe nytt, men en videreutvikling av den kjente modellen «totalentreprise med løsningsforslag». Endringen er at det settes av tid til en formalisert prosess for å optimalisere løsningen før en låser prosjektet som en ordinær totalentreprise. Entreprenørgruppene leverer løsningsforslag med pris. Vinnerforslaget utvikles videre i et samarbeid med byggherre og brukere frem til et omforent forprosjekt. Deretter gjennomføres byggingen som en ordinær totalentreprise.</p>			



Innhold

1	<i>Innledning</i>	3
1.1	Spesielle utfordringer	3
2	<i>Organisering av prosjektet – ulike entrepriseformer og designvalg</i>	4
2.1	Kort om de ulike entreprisemodellene	4
2.1.1	Utførelsesentreprise	4
2.1.2	Totalentreprise	5
2.1.3	Utviklingsentreprise	6
2.2	Kort om de ulike mulighetene for designvalg	6
2.2.1	Arkitektkonkurranse	6
2.2.2	Parallelloppdrag	7
2.2.3	Utviklingsoppdrag	7
3	<i>Vurdering og beskrivelse av gjennomføringsmodell og entrepriseform</i>	7
3.1	«Utviklingsentreprise» - gjennomføring	9
3.2	Evaluering av tilbud i to trinn	10
4	<i>Valg av gjennomføringsmodell og entrepriseform for dette prosjektet</i>	11
4.1	Tidsforbruk.....	11
4.2	Regulering	11
5	<i>Konklusjon</i>	12
6	<i>Referanser</i>	12



1 Innledning

Dette notat baseres på informasjon mottatt i møte på vårt kontor 9. februar, og på oversendt mulighetsstudie.

1.1 Spesielle utfordringer

Eksisterende bygg i drift hele byggeperioden

Det legges til grunn at det skal være tilnærmet full drift i dagens bibliotek, på Glenghuset og i Frikirken gjennom hele byggeperioden. Dette krever at en må tenke utførelse og HMS samtidig som en designer bygget. En slik forutsetning vil også direkte påvirke hvilke løsninger som kan benyttes siden sammenkoblingen av byggene må skje etter at nybyggene er ferdige.

Det kan videre bli utfordringer knyttet til støy fra byggeplass og inn i omkringliggende arealer, spesielt gjelder dette biblioteket. Ivaretagelse av HMS i forbindelse med skolevei til Sandesundsveien barneskole og St. Olav vgs. og elever som kan ta seg inn på byggeplassen er også viktige momenter som det må planlegges godt for. Det kan også gi HMS utfordringer ifm drift i eksisterende bygg, bl.a. ved heising og montering av tunge bygningsselementer.

Bygging tett inntil eksisterende bygg gir også tekniske utfordringer, spesielt i forhold til fundamentering. Siden de vernede byggene er gamle finnes det ofte ingen dokumentasjon på hvordan disse er fundamentert. Det vil derfor høyst sannsynlig være nødvendig å gjennomføre særskilte tiltak eller arbeidsprosesser for å sikre at de omkringliggende byggene ikke påføres skader under byggearbeidene, eller som følge av en eventuell grunnvanssenkning etter utbygging.

Trafikkerte gater Korsgata/Sandesundsveien

Korsgata har høy trafikk og er også trasè for buss. Sandesundsveien er en av de viktige trafikk-aksene i sentrum, og også en svært viktig skolevei for elever på Sandesundsveien skole. Det forutsettes således at det ikke vil være mulig å stenge noen av disse gatene i byggeperioden. Unntaket vil være kortvarige leveranser.

Liten eller ingen riggplass

Det er svært lite areal tilgjengelig til rigg/lager/oppstilling av kraner osv. Dette har betydning for hvordan det i praksis er mulig å utføre byggearbeidene. Ved å tenke utførelse samtidig med design kan en optimalisere byggeprosjektet og unngå store ekstrakostnader som følge av f.eks. designløsninger som krever omlasting, mellomlagring el.l.

Stor interesse for vern av bygninger og hagen til Gleng – interessenthåndtering

Både biblioteket og Glenghuset er bygg som har vernegrad 1 i kommunens «verneverdivurdering i sentrum». Det er derfor meget sannsynlig at det vil oppstå et stort engasjement knyttet til om, og hvordan, det er riktig å plassere ny bebyggelse i kvartalet. Vernemyndigheter som f.eks. fylkeskonservator bør inviteres med tidlig i prosjektet slik at en unngår innsigelser. Likeledes vil besøkende i Frikirken kunne oppleve utbyggingen som negativ da tilgjengeligheten til kirken blir redusert.



Det bør gjennomføres forpliktende møter med vernemyndighetene hvor en sammen legger føringer for hvordan byggene kan sammenbygges, aktuelle høyder etc. Dette for å gi så riktige rammer som mulig for konkurransen om utforming av byggene.

Dette innebærer at det må legges stor vekt på interessenthåndtering gjennom hele prosessen.

Reguleringsplan

Utbyggingen av kvartalet vil føre til stort engasjement i byen, der det sannsynligvis vil være ulike syn på om det er riktig å bygge ut kvartalet. Innsigelser kan unngås ved at en utvikler prosjektet i god dialog med vernemyndighetene. Informasjon og dialog med naboer og andre interesserte må prioriteres.

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

- Byggherren
- Prosjekterende
- Entreprenøren/e

Formen for entrepriseform danner den prinsipielle strukturen for fordeling av ansvar og risiko mellom aktørene. Man har i utgangspunktet to hovedformer; utførelsesentrepriser og totalentrepriser. For begge entrepriseformene er det utarbeidet standardkontrakt hvor de nyeste versjonene er *NS 8405, Norsk bygge- og anleggskontrakt* og *NS 8407, 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 entrepriseform på.

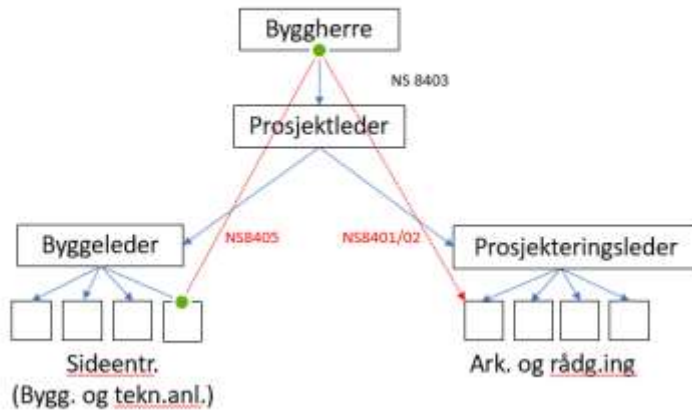
2.1 Kort om de ulike entreprisemodellene

2.1.1 Utførelsesentrepriser

I en utførelsesentrepriser 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 prosjekteringen og utførelsen. 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:



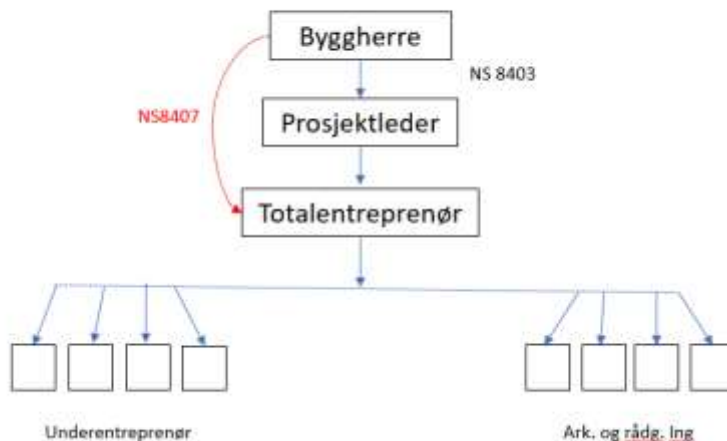
Figur 1

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 prosjektmaterialer 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:

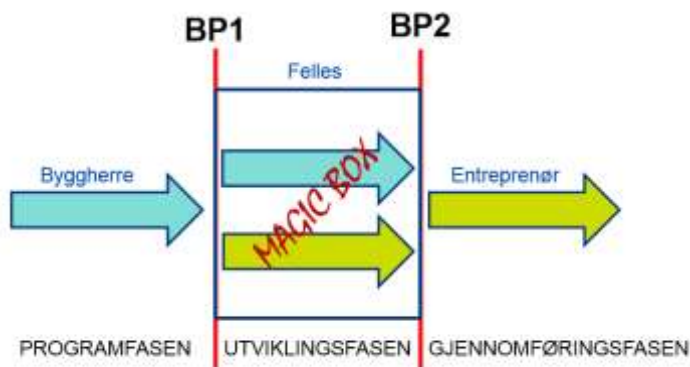


Figur 2

2.1.3 Utviklingsentreprise

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

Ved utviklingsentreprisen 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 utviklingsmodell 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 utviklingsmodell i prosjekteringsfasen for deretter å inngå en totalentreprisekontrakt, alternativt flere kontrakter for hvert av byggene/anleggene.



Figur 3

De viktigste prinsippene for en utviklingsentreprise vil være:

- Entreprenør og underentreprenør deltar i felles prosjektutvikling
- Felles ansvar for kontraktsgrunnlaget til gjennomføringsfasen
- 2-trinns betinget kontrakt knyttet til overordnede prosjektmål
- Åpen bok

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 det nye biblioteket.

Fordelene er at en får flere løsningsforslag og prosjektet får omtale og blir kjent. Ulempene er at det ofte ikke er 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. Dette er en mer tidkrevende prosess.

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 entreprisformene 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 entreprisformen ikke er egnet for dette konkrete prosjektet. I tillegg er utførelsesentreprise den entreprisformen 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 offentlige byggeprosjekter er de siste årene gjennomført med ulike former for samhandling 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 utviklingsentrepriser 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. Utviklingsmodellen legger til rette for bred brukermedvirkning, da utviklingen av prosjektet skjer i samarbeid mellom byggherre, bruker, prosjekterende og entreprenør. Det er en stor fordel at brukerne kan ha direkte dialog med både de som utformer og skal gjennomføre prosjektet. Slik sikrer man at verdifull informasjon ikke blir «borte på veien».

Utviklingsentreprise stiller klare krav til de involverte partene. Før man setter i gang et utviklingsentrepriseprosjekt 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 utviklingsfase, 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 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. Ved gjennomføring av «åpen bok» prinsippet i utviklingsfasen har byggherren fullt innsyn i entreprenørens kalkyler og innkjøp av underentrepriser.

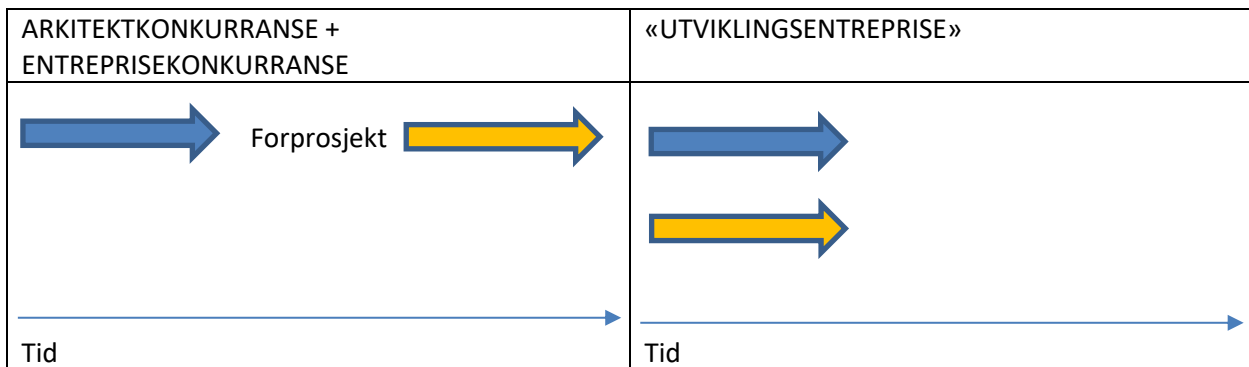
Mange byggeprosjekter gjennomføres nå som en «utviklingsentreprise». Dette er en variant av «totalentreprise med løsningsforslag» som igjen er en kombinasjon av arkitektkonkurranse og entreprisekonkurranse. Entreprenørgruppene leverer løsningsforslag med pris. Vinnerforslaget optimaliseres sammen med byggherre og brukere frem til et omforent forprosjekt. Deretter gjennomføres byggingen som en ordinær totalentreprise. Den lille men viktige forskjellen ligger i «magic box», se figur 3.

Punkt 3.1 og 3.2 under viser hvordan en konkurranse for «utviklingsentreprise» kan gjennomføres og evalueres.

3.1 «Utviklingsentreprise» - gjennomføring

Konkurranseform

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



Figur 4

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. Tilbakemeldinger i andre konkurranser er at entreprenørene gjerne ønsker at 3 firmaer deltar i konkurransen. Dette sikrer reell konkurranse og reell sjanse for entreprenørene til å vinne konkurransen.

Honorar for deltagelse i konkurransen

Det er ressurskrevende å utarbeide tilbud i en utviklingsentreprise 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. Det utbetales honorar til de som ikke får oppdraget.

Flere løsningsforslag

Med denne modellen oppnår en å få flere løsningsforslag uten spesielt store kostnader for byggherren. Løsningsforslagene er i tillegg kvalitetssikret for byggherren 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 tilbyder med tilhørende motto for innlevert designforslag.

Det vil bli nedsatt en evalueringskomité med kompetanse innenfor de evalueringskriterier som er valgt. For å vurdere løsningsforslagene bør 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 motto for innlevert designforslag.
- Signert tilbudsbrief.
- Pristilbud med opsjoner i samsvar med vedlagte prisskjema.

Sarpsborg 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 utviklingsentreprise gjennomført som beskrevet over vil være best egnet gjennomføringsmodell for dette konkrete prosjektet basert på de ulike vurderingene. I en utviklingsmodell 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 utviklingsentrepriseprojekt 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 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 i reguleringsarbeidet, det er en forutsetning at det er vedtatt en reguleringsplan før byggetillatelse. Dette er også en grunn til at man vil anbefale at valgt aktør/ team i anskaffelsen også tar ansvaret for reguleringsarbeidet.

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

4.2 Regulering

Det er tidligere utarbeidet mulighetsstudie fra BAS Arkitekter, men det er ikke igangsatt omregulering i kvartalet.

Det anbefales at reguleringsarbeidet tas inn som en del av gjennomføringsmodellen og anskaffelsen. For å opprettholde fremdriften i reguleringsprosessen anbefaler vi at Sarpsborg kommune selv varsler oppstart og fortsetter arbeidet frem til vedtak av evt planprogram og bestilling av fagutredninger. Deretter vil den valgte arkitekten/entreprenørgruppen overta reguleringsarbeidet. 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.

5 Konklusjon

Det er en høy kompleksitet i det planlagte utviklingsområdet og med mange ulike elementer som skal løses. For å ivareta intensjonene og helheten i prosjektet foreslår man derfor en gjennomføringsmodell som kan ivareta kompleksiteten og utvikling av kvartalet. 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 benytte «utviklingsentreprisen» ved gjennomføringen av utbyggingsprosjektet, 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 med løsningsforslag» der entreprenøren kommer med arkitektonisk løsningsforslag sammen med pris.

Fordeler med «utviklingsentreprisen»

- Betydelig mindre usikkerhet mht kostnader på forprosjektstadiet fordi en driver kontinuerlig kalkulasjon og får en garantert pris fra entreprenør, ref beslutningspunkt i juni 2019.
- Mindre risiko for endringer siden leveransen er kvalitetssikret også av entreprenøren.
- Mindre usikkerhet knyttet til gjennomførbarhet siden en har trukket inn entreprenørens kompetanse mht bygging allerede i utviklingsprosessen.
- En sparer tid fordi flere prosesser går parallelt.
- Entreprenøren er mobilisert til å kunne starte bygging til avtalt tid.
- Entreprenøren har større eierskap til fremdriftsplan og løsninger.

6 Referanser

WSP er for tiden engasjert i flere prosjekter som gjennomføres som utviklingsentreprisen.

Offentlige prosjekter

- Ringerike kommune - Hønefoss Sør – skolebygg
- Ringerike kommune – Hønefoss Nord – skolebygg
- Steinkjer kommune – skolebygg
- Skaun kommune – ny skole
- Hammerfest kommune – ny skole
- Sande kommune – ny skole
- Bamle kommune – ny skole



- Flesberg kommune – ny skole og idrettshall
- Omsorgsbygg KF – sykehjem – Hovseterhjemmet (ferdigstilt)

Private utbyggere

- Ankertunet AS – ny handelspark i Slemmestad
- Coop Norge – Utvidelse av logistikkenter for faghandel

Entrepriseformen er anerkjent blant entreprenørene. I forbindelse med et prosjekt har vi nylig vært i kontakt med bl.a. AF, Skanska og Veidekke. Tilbakemeldingene er at dette er en entreprisemodell entreprenørene ønsker, bl.a. fordi de kan påvirke prosjektet positivt ved å tilføre sin kompetanse på gjennomføring allerede i designfasen.

Vedlegg:

- Forslag til fremdriftsplan for utviklingsentreprise
- Alternativ fremdriftsplan for tradisjonell totalentreprise