

Brohuset – Ishøj Kommune

Udbud af projekterings- og byggearbejder

Valg af samarbejdsform – Teamentreprise med partnering

1. Orientering

Opgaven

Opgaven omfatter ombygning af Brohuset til sundhedshus og kommunal anvendelse.

Brohuset har tidligere været anvendt til erhvervsskole, og det forventes at arbejderne ud over ombygning også kan omfatte elementer af modernisering, nedrivning og nybygning. Endvidere udføres der en omlægning af udearealerne. De eksisterende bygninger omfatter ca. 8.400 m² og det samlede grundareal udgør ca. 16.300 m².

Opgavens samlede anskaffelsessum er beregnet til kr. ca. 117 mio. kr. ekskl. moms.

Grundlag for opgaven

Den udarbejdede disponeringsplan danner grundlag for opgaven.

Ombygningen forventes gennemført i 4 etaper i henhold til en senere godkendt etapeplan.

Da opgavens anskaffelsessum overskrider Udbudslovens tærskelværdi for bygge- og anlægsarbejder på 41.305.415 kr. skal opgaven udbydes i EU-udbud.

Nedrivning af VBV 45B og tilbygningen fra 1988 forventes indarbejdet i etape 1.

Plangrundlag mv

Området er omfattet af Lokalplan nr. 15 – Gildbroterasserne, Køge Bugt Uddannelsescenter, vedtaget den 4.3.1975.

Området er en del af område B hvis anvendelse er forbeholdt til offentligt formål (gymnasium, HF, fagskole, grønt område).

Det vurderes, at ombygning overvejende kan ske indenfor rammerne af denne lokalplan; men at der skal udarbejdes ny lokalplan inden rehabiliteringsboligerne kan opføres.

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til Jordforureningsloven.

Der er i ultimo 2018 og primo 2019 gennemført miljøundersøgelser og registeret en olieforurening som er planlagt oprenset.

Ejendommen vil efterfølgende blive kortlagt på vidensniveau 2. Indenfor et nærmere angivet område skal der søges § 8 tilladelse ved omfattende ombygninger samt ved ændret anvendelse.

2. Fremgangsmåde.

Vurdering af samarbejdsform

Center for Ejendomme, CEJ, har som forberedelse til denne opgave afsøgt markedet for hensigtsmæssige og værdiskabende samarbejdsformer.

Markedet trækker mod strategiske samarbejder, samarbejder med tidlig entreprenørinddragelse, værdibaserede samarbejdere samt samarbejder med indarbejdede incitamenter. Bl.a. kan nævnes, at større byggeaktører som Bygningsstyrelsen, Københavns Byggeri, Fsb og KAB på det seneste har benyttet sig af disse samarbejdsformer.

CEJ og Lilholm & Partnere har drøftet disse samarbejdsformer sammenholdt med traditionelle samarbejdsformer som hoved-/fagentreprise og totalentreprise.

Det vurderes, at følgende virkemidler kan være hensigtsmæssige at få indarbejdet i betingelserne for samarbejdet for det fremtidige byggeprojekt på Brohuset.

- samarbejde med tidlig entreprenørinddragelse vil tilsikre optimal bygbarhed
- teamsamarbejde, hvor entreprenør, arkitekt, ingeniør og landskabsarkitekt selv finder sammen, vil tilsikre et optimalt samarbejde
- værdibaseret samarbejde, som vil tilsikre optimal varetagelse af opgaven
- indgåelse af en økonomisk incitamentsaftale, som vil tilsikre størst mulighed for overholdelse af den økonomiske ramme
- en samlet aftale om projektering og udførelse, som vil sikre en klar ansvarsfordeling.

Disse elementer er svære omfavne i de traditionelle samarbejdsformer.

Anbefaling af samarbejdsform

På den baggrund anbefales det at gennemføre opgaven i Teamentreprise med partnering, hvor alle ovenstående virkemidler kan indarbejdes i betingelserne for samarbejdet.

Udbudsbetragtninger

Opgaven omfatter projektering og udbud og udbydes i EU-udbud i henhold til Udbudssloven.

Opgaven anbefales udbudt i begrænset udbud med prækvalifikation af 5 tilbudsgivere. Her foretages, der i modsætning til et offentligt udbud, en begrænsning af tilbudsgivernes antal med større vinderchancer og hermed større interesse i tilbudsgivningen.

Udbuddet anbefales gennemført som udbud med forhandling, da en forhandling med efterfølgende revideret tilbud erfaringsmæssigt giver mere optimale tilbud og udrydder eventuelle misforståelser.

Da opgaven, bl.a. grundet budgetmæssige betragtninger, skal gennemføres over flere årlige etaper anbefales det, at opgaven udbydes med optioner eller som en rammeaftale. Således vil bygherre alene være forpligtet til at indgå aftale om etape 1. Dette vurderes at skærpe teamets indsats.

Særligt om samarbejdsformen

Opgaven gennemføres i teamentreprise med partnering, hvor teamet består af entreprenør-, arkitekt-, ingeniør- og landskabsarkitektkompetencer.

Som særlige virkemidler kan nævnes:

- Afholdelse af et partneringseminar hvor der opsættes forpligtende værdier for samarbejdet.
- Beskrivelse af en konfliktløsningsmodel hvor konflikter skal løses på lavest mulige niveau. Ved fortsat konflikt indsættes en mediator.
- Indarbejdelse af en incitamentsaftale på baggrund af projektforslagets budget, hvor der fastlægges præcise regler for finansiering af et eventuelt mer-/mindreforbrug. Eksempelvis hvis budgettet overskrides med kr. 2,5 mio. betaler bygherren 45 %, entreprenøren 45 % og rådgiverne 10 %.
- Budgetgrundlaget er gennemsigtigt og der arbejdes med åbne kalkulationer.
- Entreprenøren giver tilbud på Dækningsbidrag og Styringsomkostninger og er sikret disse "omkostninger".
- Ved godkendt projektforslag med tilhørende budget indgås en allonge til partneringaftalen som begge parter skal tiltræde. I modsat fald stopper samarbejdet.

3. Udbudsprocessen

Udbudsmateriale

Da udbudsmaterialet skal foreligge inden Udbudsbekendtgørelsen offentliggøres, udarbejdes dette som det første efter den politiske godkendelse af udbudsprocessen.

Omfanget af udbudsmaterialet fremgår af bilagte oversigt.

Prækvalifikation

For prækvalifikation af entreprisetams udarbejdes en Udbudsbekendtgørelse som offentliggøres i EU-tidende.

I udbudsbekendtgørelse anføres bl.a. betingelser for udvælgelse af tilbudsgivere. Disse udvælgelseskriterier kan f.eks. omfatte tilbudsgivernes erfaringer med opgaver af tilsvarende karakter og kompleksitet.

Anmodninger om prækvalifikation vurderes på baggrund af opstillede udvælgelseskriterier, og der indstilles op til 5 teams til afgivelse af tilbud.

Konkurrencefasen

Fasen omfatter budopfordring, besigtigelse, spørgsmål og svar, udarbejdelse af tilbud, afholdelse af licitation, vurdering af de indkomne tilbud, forhandling, modtagelse af revideret tilbud samt endelig tilbudsvurdering, indstilling til politisk behandling, meddelelsesbreve samt kontraktindgåelse.

Opgaven tildeles på baggrund af opstillede og vægtede tildelingskriterier som f.eks. kan være:

Tilbudt økonomi (samlet vægtning 40 %)

- Tilbudt økonomi på Fase 1 (for hver af etaperne 1-4)
- Tilbud på rådgiverhonorar i Fase 2 og entreprenørens indsats i projekteringsfasen i Fase 2 (for hver af etaperne 1-4)
- Tilbud på entreprenørens dækningsbidrag og styringsomkostninger for Fase 2 (for hver af etaperne 1-4)
- Timesatser

Organisation og bemanning (samlet vægtning 30 %)

- Beskrivelse af den tilbudte projektorganisation
- CV'erne for de tilbudte nøglemedarbejdere

Sagens gennemførelse (samlet vægtning 30 %)

- Beskrivelse af samarbejdet i Fase 1
- Beskrivelse af sagens gennemførelse i Fase 2

Tilbuddene vil blive vurderet af repræsentanter fra Ishøj Kommune samt Lilholm & Partnere.

Ordren tildeles det tilbud, der har det bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Tidsplan for udbudsprocessen

Udbudsprocessen gennemføres i henholdt til bilagte tids- og aktivitetsplan dateret den 21.8.2019.

4. Partneringseminar

Når teamet er valgt afholdes et partneringseminar med fokus på at lære hinanden og projektet at kende samt at opstille forpligtende værdier for samarbejdet.

Værdierne indføres i en fælles hensigtserklæring, som underskrives af alle deltagerne.

Løbende under processen afholdes der opfølgning på værdierne i form af KPI-målinger.

5. Det videre forløb

For etape 1 gennemføres nedenstående forløb.

Udbuddet er indrettet således, at bygherren indenfor en given tidsfrist skal give separat meddelelse om igangsætning af henholdsvis etaperne 2, 3 og 4. I modsat fald bortfalder entreprenørens forpligtelse til at udføre etaperne, og arbejderne skal udbydes på ny.

Såfremt bygherren igangsætter etaperne 2, 3 og 4 skal nedenstående forløb ligeledes udføres for disse.

Fase 1. Aktiviteter til og med projektforslag

Teamet gennemfører brugerdiallog og udarbejder byggeprogram samt tilretter dispositionsforslaget.

Der udarbejdes projektforslag. Forslaget ledsages af en kalkulation, der prissætter de samlede byggearbejder. Der fastlægges samtidigt et rammebudget og en incitamentsaftale.

Der indgås allonge til partneringaftalen.

Såfremt allongen ikke indgås bortfalder kontrakten og opgaven skal udbydes på ny.

Fase 2. Hovedprojektering, myndighedsbehandling og udførelse

Der udarbejdes detailprojekt med beskrivelse og bygningstegninger for samtlige bygningsarbejder. Der udarbejdes endvidere myndighedsprojekt, ligesom byggemyndighedernes godkendelse indhentes.

Byggearbejderne udføres og de enkelte etaper ibrugtages i henhold til etapeplanen.

9.9.2019/ Jørgen Lilholm