

GENERELL INFORMASJON OM SAMSPILL

1. GJENNOMFØRING SAMSPILLENTREPRISE

Anbudskonkurransens tildelingskriterier skal sikre Ringsaker kommune en kontraktspart som har kompetanse og interesse for å gjennomføre prosjektet på en kostnadseffektiv og løsningsoptimal måte. Priselementene i konkurransen er timepriser og påslagsprosent. Dette gir deltakerne anledning til å konkurrere om oppdraget på andre premisser enn kun fast pris på et så tidlig stadium av Prosjektet. I tillegg til pris skal det konkurreres om kompetanse/erfaring til nøkkelpersonell innenfor samspill og totalentrepriser samt om dokumentert oppgaveforståelse for gjennomføring av en samspillsentreprise, med fokus på eget nøkkelpersonells roller/arbeidsoppgaver.

I forbindelse med vurderingen av de forskjellige tilbyderne vil alle bli innkalt til et intervju hvor tilbydere møter med sine tilbudte nøkkelpersoner. Resultatet av intervjuene vil være med i den samlede vurderingen ved valg av samspillsentreprenør. Dette er nærmere konkretisert under punkt «tildelingskriterier» i tilbudsinnbydelsen.

Samspillsmodellen gir tilbyderen anledning til, gjennom et samspill med Ringsaker kommune, å bearbeide prosjektet og utarbeide bindende omforent målpris. Denne arbeidsformen krever utstrakt grad av samarbeid og tillit mellom partene.

Kontrakten vil basere seg på åpen bok-prinsippet, med full åpenhet i alle ledd.

Prosjektgjennomføringens 2 faser

Prosjektutviklingsfase

Partene skal i prosjektutviklingsfasen bearbeide Prosjektet sammen, med utgangspunkt i Ringsaker kommunes Byggehåndbok med vedlegg og de dokumenter som allerede er utarbeidet for Prosjektet. Man skal i fellesskap utvikle Prosjektet fram til et slikt detaljert nivå at partene kan forplikte seg til omforent målpris. For å lykkes, forutsettes det at partene organiserer og gjennomfører et velfungerende samspill ledet av Ringsaker kommune, eller den denne utpeker. Samspillet er nærmere beskrevet i Prosjektutviklingsavtalen.

Målprisen skal gjennom prosjektutviklingsfasen spesifiseres på 2-siffernivå iht. bygningsdelstabellen. Før byggestart skal det utarbeides en pådragsplan på 2-siffernivå i henhold til Ringsaker kommunes struktur. Pådragsplanen er en periodisering av målprisen som i størst mulig grad skal reflektere mengden av utført arbeid og tilførte materialer på prosjektet omfattende entreprenørens plan for fakturering.

Byggherrens rett til å avbryte prosjektet i prosjektutviklingsfasen

Dersom partene ikke kommer til enighet om målpris, har oppdragsgiver rett til å avbryte kontraktsforholdet og samspillsentreprenøren får betalt for arbeidet som er nedlagt i prosjektutviklingsfasen. Samspillsentreprenøren honoreres i prosjektutviklingsfasen i henhold til bestemmelsene i Prosjektutviklingsavtalen.

Kontraktsvilkårene for prosjektutviklingsfasen er vedlagt, og er ikke gjenstand for forhandling. Dette gjelder også selve Prosjektutviklingsavtalen. Der det alene er punkter som ikke er fylt ut/der det er gitt merknader, skal fylles inn ved avtaleinngåelse.

Utførelsesfase

Utførelsen av prosjektet planlegges et stykke på vei som en totalentreprise, likevel slik at vederlagsmekanismen i utgangspunktet er basert på løpende regning. Samspillentreprenørens prosjektkostnader inkl. påslag skal avregnes mot den omforente målprisen/GMP. Også i denne fasen skal det likevel finne sted et aktivt samspill mellom partene, godt utover hva som følger av en tradisjonell totalentreprise. Til målprisen knyttes incitament i form av bonus/malus beroende på om målprisen oppnås, reduseres eller overskrides.

Fakturering i utførelsesfasen skal basere seg på åpen bok-prinsippet, avregnet basert på faktisk påløpte kostnader. Byggherren vil kontrollere påløpte kostnader mot pådragsplanen utarbeidet i utførelsesfasen, og alle bilag for påløpte prosjektkostnader. Dersom prosjektet ferdigstilles til en lavere kostnad enn målprisen, fordeles besparelsen (bonusen) mellom partene. Dersom prosjektet ferdigstilles til en høyere kostnad enn målprisen, fordeles merkostnadene (malus) mellom partene.

Fordelingen av bonus og malus avregnes etter følgende matrise:

	Entreprenør	Byggherre
Nettodifferanse mellom sluttkostnad og målpris		
↑ 10% eller mer over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	100%	0%
Mellom 5 til 10% over omforent målpris Merkostnaden fordeles slik mellom partene	75%	25%
Inntil 5% over omforent målpris. Merkostnaden fordeles slik mellom partene	25%	75%
----- Omforent målpris		
↓ Inntil 2% under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	75%	25%
Mellom 2-6 % under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	25%	75%
6% eller mer under omforent målpris. Besparelsen fordeles slik mellom partene	0%	100%

Oppsett for bonus/malus-fordeling vedlegges konkurransegrunnlaget.

I utførelsesfasen er det strenge krav til rapportering og muligheter for byggherremedvirkning, både for å ha kontroll med utviklingen av prosjektet og prosjektkostnadene, samt for å sikre en effektiv og kvalitetssikker gjennomføring. Spesielt bemerkes det at evt. endringer av kontrakt må være referatført fra samspillsmøter for å være ansett som godkjent av begge parter.

Kontraktsvilkårene for utførelsesfasen er vedlagt, og er ikke gjenstand for forhandling. Dette gjelder også selve Samspillskontrakten, der det alene er punkter som ikke er fylt ut/der det er gitt merknader, som skal fylles inn ved overgangen fra prosjektutviklingsfasen til utførelsesfasen.

2. MILJØ, ENERGI OG LCC

Ringsaker kommune vil legge stor vekt på bærekraftige løsninger som gir et godt bomiljø, godt arbeidsmiljø og som samtidig reduserer miljøbelastning og levetidskostnader. Samspillsentreprenøren skal, i samarbeid med byggherren og øvrige leverandører, konkretisere byggeprosjektets målsettinger og utarbeide relevante utredninger og beregninger gjennom prosjektutviklingsfasen.

Ringsaker kommune vil ha et høyt fokus på miljø i forbindelse med gjennomføring av Prosjektet, og samspillet i prosjektutviklingsfasen vil påvirke og avgjøre hvilke særlige miljøtiltak det er fornuftig å planlegge inn i prosjektet. Det er ikke besluttet noe konkret miljøsertifisering, men det vil være aktuelt å benytte relevante løsninger fra de ulike sertifiseringsordningene inn i utviklingen av prosjektet. Det informeres om at Ringsaker kommune har søkt om klimasatsmidler for å utrede miljøgunstige løsninger i forprosjektet, og i forbindelse med arbeidet med funksjonsprogrammet innledningsvis har det vært fokus på følgende punkter:

- Utnytte fornybare energikilder
- Bruk av miljøvennlige materialer og utstyr
- Utnytte innovasjonskompetansen hos produsenter og leverandører i tidlig fase
- Utdordre bransjen til å benytte optimale konstruksjoner og løsninger som gir maksimal bæring og bruksegenskaper med minimum mengde materialbruk for lavest mulig klimabelastning
- Ha fokus på ytelse og miljøbelastning fremfor separate konkrete materialkrav for å bidra til innovasjon og utvikling bredt i bransjen

3. MYNDIGHETSFORHOLD

Samspillsentreprenøren skal være ansvarlig foretak for alle relevante fagområder overfor bygningsmyndighetene. Spesielt nevnes ansvarlig søker, komplett prosjektering og utførelse med tilhørende kontroller. Ringsaker kommune krever at samspillsentreprenøren i samarbeid med byggherren engasjerer frittstående og uavhengig firma for gjennomføring av en utvidet kontroll av både prosjektering og utførelse av fagområdet universell utforming.

Det er ikke utarbeidet noen tegninger for prosjektet og følgelig ikke søkt om rammetillatelse. Samspillsentreprenøren skal sørge for søknader om rammetillatelser i utførelsesfasen.

Det må gjennom prosjektutviklingsfasen påregnes å etablere et byggeregnskap som tilfredsstillere kommunens krav, Husbankens krav og eventuelt krav til spillemidler.

4. ORGANISERING

Byggherre er Ringsaker kommune, representert ved hovedprosjektleder Hans Andreas Aamodt og delprosjektleder Eirik Øyen

For nærmere organiseringen av prosjektet, vises det til Samspillskontrakten med tilhørende kontraktbestemmelser som er vedlagt konkurransegrunnlaget.

Ringsaker kommune vil tiltransportere Normatic som toppsystemleverandør og Stanley som adgangskontrollleverandør. Tilbud innhentes av Ringsaker kommune.

5. FRAMDRIFT

Samspillsentreprenøren skal utføre alle nødvendige aktiviteter for å sikre igangsetting av detaljprosjektering og fysisk oppstart våren 2022, med ferdigstillelse høst 2023. herunder innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse samt igangsetting av forberedende arbeider. Endelig fremdriftsplan vedtas i forbindelse med inngåelse av Samspillskontrakt (fase 2 utførelsesfasen).

Under følger foreløpig tentativ framdrift.

Politisk behandling av funksjonsprogram	Vår 2020
Anbudsinnhenting samspillsentreprenør – Evaluering og tildeling	Vår/forsommer 2020
Gjennomføring prosjektutviklingsfase/forprosjekt	Sensommer 2020 – sensommer 2021
Politisk behandling forprosjekt	Sensommer 2021
Byggeperiode	Høst 2021 – vår 2023
Ferdigstillelse/ Prøvedrift	Vår 2023 - vår 2024
Innflytting	Sommer 2023

Innen to uker etter oppstartsmøte skal samspillsentreprenøren i samarbeid med byggherren utarbeide en detaljert arbeidsplan med milepæler som viser en gjennomføring av prosjektutviklingsfasen fram til evt. inngåelse av samspillskontrakt - utførelsesavtale sensommer 2021. Som en del av denne arbeidsplanen skal det avtales en omforent plan for kalkulering av målpris gjennom prosjektutviklingsfasen. Hensikten med dette er god oversikt over økonomisk utvikling i forhold til avsatt budsjett. Til sammen utarbeides det 3 målpriser i prosjektutviklingsfasen hvorav detaljgraden i målprisene er gitt under:

1. Erfaringstall basert på antall m².
2. Kvaliteter og overflater.
3. Endelig målpris.

Et viktig utgangspunkt er at byggherren sikres at forventningene til samspillet blir ivaretatt på en god måte i arbeidsplanen.

6. SHA OG TILRETTELEGGING GJENNOM BYGGEPROSJEKTET

SHA

Byggherrens representant (prosjektleder SHA) når det gjelder oppfølging av ansvaret som følger av Byggherreforskriften er Eirik Øyen. Entreprenøren skal være SHA-koordinator for prosjekteringen (KP).

SHA-koordinator for utførelsesfasen (KU) vil bli engasjert eksternt og honoreres av byggherren.

Samspillsentreprenøren skal være hovedbedrift iht. Arbeidsmiljøloven. SHA-planen for prosjektet skal følges opp av alle foretak som deltar i prosjektet.

Tilrettelegging for drift i byggetiden

I utførelsesfasen plikter samspillsentreprenøren å legge opp, utføre og sikre sine arbeidere på en slik måte at driften av Moelv omsorgsboliger, brannstasjonen og barnehagen i Moelv blir gjennomført på en sikker og praktisk måte i byggeperiodene.

Naboer og gjenboere

Samspillsentreprenøren skal gjennomføre nødvendige informasjonsmøter og opprettholde god dialog med naboer og gjenboere gjennom hele prosjektet.

Rent tørt bygg

Byggherren er opptatt av at forurensinger fra byggeperioden ikke skal belaste innklimaet i det ferdige bygget. Forskriftskravene i TEK § 13-21 med utdyping i veiledningen (REN) samt kravene i Veilederen for Rent Tørt Bygg skal ivaretas i utførelsesfasen.

Prosjekthotell

Ringsaker Kommune benytter iBinder som prosjekthotell i sine prosjekter, både i prosjektutvikling/utførelsesfasen. I forbindelse med FDVU vil perm bli opprettet når avtale for fase 2 er signert, slik at FDV legges inn underveis i prosjektet i henhold til Ringsaker kommunes mal for innlegging av FDV. Ringsaker kommune vil kontrollere og kvalitetssikre at FDV legges inn fortløpende underveis i prosjektet slik at Ringsaker kommune og entreprenør er omforent om kvaliteten på levert innhold. FDVU skal inneholde faktisk tilført materiell og teknisk utstyr samt tilhørende beskrivelser.

Kommunens oppfølgingssystem

Ringsaker kommune har besluttet å ta i bruk tjenesten/systemet FinalCAD ved slutfasen av Nytt sykehjem i Moelv til gjennomføring av egenbefaringer og ferdigbefaringer. FinalCAD er en tjeneste som kan brukes på f.eks nettbrett og smarttelefon (Apple/Android). Ved behov for grundigere informasjon om FinalCAD kan oppgitt prosjektleder kontaktes som da vil informere tilbyderne nærmere og i nødvendig grad om produktet.

Prøvedrift

Prøvedriftperioden er 12 måneder hvis ikke annet er avtalt. Dersom annet er avtalt skal det tilrettelegges for at prøvedriften kan gjennomføres i både vinter og sommersesong.

I prøvedriftperioden skal samspillsentreprenøren og byggherren teste og funksjonsprøve kontraktarbeidene. Samspillsentreprenøren skal i hele prøvedriftsperioden, uten krav på regulering av målpris/GMP, bistå med drift av tekniske anlegg og opplæring av driftspersonalet, i det omfang