

Region Midtjylland Psykiatri

Ny Psykiatri i Viborg

Udbudsstrategi for rådgiverudbud

14.09.2022

Indholdsfortegnelse

1	Sammenfatning/ indstilling	3
2	Projektet.....	4
3	Markedsvurdering og risiko	5
4	Gennemførelse af rådgiver projektkonkurrence.	6
4.1	Gennemførelse af udbud/projektkonkurrence til totalrådgiver	6
4.2	Betragtninger i forhold til totalrådgiver.....	7
5	Udvælgelses- og tildelingskriterier	9
5.1	Udvælgelse og egnethedskriterier – Prækvalifikation	9
5.2	Tildelingskriterier	9
6	Bedømmelse og forhandling af tilbud	11

1 Sammenfatning/ indstilling

Projektet Ny Psykiatri i Viborg har en økonomisk værdi, der overskrider tærskelværdien for bygge- og anlægsarbejder, og skal dermed udbydes efter Udbudsloven som EU-udbud. Dette gælder både entreprisarbejder og rådgiverydelser. I henhold til reglerne kan op til 20 % af udgifterne indkøbes som delydelser uden EU-udbud, dvs. i hht. nationale udbudsregler, her kan dette fx omfatte mindre udbud, bygherreleverancer eller lign.

Med baggrund i ønsket om at udrede mulighederne for en etapeopdeling af byggeriet foreslås der at foretage en rådgiver projektkonkurrence, hvor hver tilbudsgiver afleverer et forslag for hvordan byggeriet kan placeres og udformes på byggegrunden for det samlede nybyggeri.

Med udgangspunkt i det konkrete vinderprojekt opnås bedre grundlag for at vurdere mulighederne for at etapeopdelingen af projektet, både hvad angår tid, økonomi samt drifts- og vedligeholdelsesmæssige konsekvenser.

Det foreslås, at det er den vindende tilbudsgiver fra projektkonkurrencen, som gennemfører opgaven i totalrådgivning. Umiddelbart efter aftaleindgåelsen gennemføres dispositionsforslagsfasen, og videre projektering inkl. en eventuelt etapeopdeling igangsættes med udarbejdelsen af projektforslag i henhold til en aftalt tidsplan.

Udbudsform for entreprisarbejder fremlægges til regionsrådets godkendelse ved senere lejlighed.

Rådgiverudbuddet foreslås udbudt som begrænset udbud med forhandling jf. Udbudsloven. Dermed foretages først en udvælgelse af egnede tilbudsgivere ved en prækvalifikation, hvor der sikres tilstrækkelig kapacitet, kvalifikation og robusthed hos de bydende. Det anbefales at benytte "Bedste forhold mellem pris og kvalitet" som tildelingskriterium.

2 Projektet

Projektet skal etablere nye bygningsmæssige rammer for behandling af psykiatriske patienter i Regionspsykiatrien Midt's Viborg område. Afdelingen varetager i dag sin aktivitet i flere omkringliggende bygninger, og det er planen, at alle disse aktiviteter samles i nybyggeriet efter færdiggørelsen.

For at frigøre og forberede byggefeltet, arbejdes allerede i dag med mange forudgående opgaver i området, samt rokader, som også involverer andre funktioner som Hospitalsenhed Midt samt private og kommunale aktører.

Opgaven med erhvervelse af grunde inden for byggefeltet er langt fremskreden. Desuden er der mange rokader til genhusning af aktiviteter under udredning og udførelse som en nødvendig forberedelse af projektet.

Forberedelserne for nybyggeriet af Ny Psykiatri i Viborg på den valgte byggegrund ved Søndersø indgår som en del af det samlede projekt.

Projektet omfatter bygherreleverancer i tråd med regionens og Psykiatriens normale gennemførelse af projekter. Disse omfatter bl.a. IT-arbejder, centrale IT systemer som skal fungere sammen med allerede eksisterende systemer eller særlige systemer i relation til patientbehandlingen og patienters og personales sikkerhed og arbejdsvilkår. Desuden kan anvendelsen af bygherreleverancer anvendes for at sikre ensartethed mellem flere etaper i projektet.

Bygherreleverancer og forberedende arbejder forud for nybyggeriet udbydes / indkøbes som delvis iht. regionens rammeaftaler eller byggregulativ.

Særlige forhold i projektet

Der er nogle særlige forhold ved byggeriet for Ny Psykiatri i Viborg og byggegrunden, som er taget med i betragtningen i forbindelse med anbefalingen af nærværende udbudsstrategi:

- Ønske om belysning af mulighed for etapeopdeling af byggeriet
- Komplex og krævende funktion – Psykiatrisk hospital
- Stor brugerinddragelse, som skal implementeres i projektforslaget
- Teknisk udfordrende grundforhold, terrænspring, forurening, trafik
- Totalfredet område, arkæologiske interesser samt bevaringsværdige bygninger
- Trængt byggeområde med hensyn til nabobebyggelser og parkeringsudfordringer
- Mange forudgående arbejder som bl.a. rokader, nedbrydning og arkæologiske udgravninger
- Flytning af funktioner fra byggefeltet til andre lokationer som endnu udredes
- Opretholdelse af funktioner i umiddelbart tilstødende bygninger og naboområder
- Lokalplan skal udarbejdes som projektlokalplan
- Meget markant og bynær beliggenhed og stor generel bevågenhed for projektet

Ovenstående opmærksomhedspunkter giver et ønske om at konkurrenceudsætte, hvordan et byggeri på grunden kan give det bedst mulige psykiatribyggeri.

3 Markedsvurdering og risiko

Projektet vurderes generelt at være interessant for markedet. Der er medio 2022 nogen usikkerhed om aktiviteten på rådgivermarkedet og i byggebranchen fremover. Dette vurderes at medvirke til større interesse om projektet.

Forslaget om at gennemføre en rådgiverkonkurrence er dog en ændring i forhold til tidligere forventninger om gennemførelse af en totalentreprise, og det giver kun rådgivere kort tid til at agere herpå.

Der vurderes at være et begrænset antal rådgivervirksomheder, som har erfaring fra tilsvarende byggerier med hospitaler og psykiatri, hvilket vil være en begrænsende faktor i forhold til antallet af mulige bydende.

Betaling af et rimeligt vederlag for deltagelse i udbuddet/konkurrencen vil øge motivationen for at ansøge, da der er forbundet et betydeligt arbejde med udarbejdelse af tilbudsmateriale og især konkurrenceforslag.

Der opleves henvendelser, som tilsiger god interesse for projektet og det vurderes, at der kan skabes en effektiv konkurrence ved valg af totalrådgivning.

Udbud af entreprisarbejderne i etaper vurderes at øge antallet af interesserede bydende i entreprisudbuddene. Entreprisernes størrelse fastlægges senere, men variationen i størrelserne kan medføre at helt nye aktører kan interessere sig for opgaverne.

4 Gennemførelse af rådgiver projektkonkurrence.

Det foreslås at gennemføre en rådgiver konkurrence. Konkurrencen giver et vinderprojekt, der viser en et forslag til udformning af bygninger i projektet, projektets arkitektoniske fremtræden og indretninger til behandlingsfunktioner inde i bygningerne. I forbindelse med konkurrencen skal også leveres beskrivelser af muligheden for etapeopdeling af projektet og konsekvenserne heraf.

Med konkurrencens vinderforslag fås således et godt grundlag for at vurdere mulighederne for etapeopdelingen i sammenhæng med projektets samlede funktionalitet, interne sammenhænge, forsyningsanlæg og udnyttelsen af byggefeltet. Med en gennemgående rådgiver opnås god mulighed for fleksibelt at arbejde med en videre detaljering af en eventuel etapeopdeling.

De primære fordele ved totalrådgivning er:

- Mulighed for at kunne tilvejebringe en samlet disponering af det samlede byggeri tidligt
- Flexibilitet ved udbud i etaper (sammenlægge, fremrykke eller udskyde etaper)
- Totalrådgivning vurderes at udgøre en attraktiv pakke for markedet
- Gode muligheder for at gennemføre forberedende arbejder, som nedbrydning, lokalplan mv. og dermed afdække risikoforhold forinden entrepriseudbud
- Totalrådgiver får ansvar for styring af grænseflader og tværgående hensyn
- Bedre mulighed for at sikre forsyningsforhold for de enkelte etaper og sikre ensartethed i de enkelte etapers udførelse – til gavn for en fremtidig drift
- God mulighed for at sikre kvalitet og arkitektur
- God mulighed for brugerinddragelse
- Totalrådgivning er et traditionelt model, som har et velkendt og godt reguleret i kontraktgrundlag i ABR18 og AB18 regelsæt.
- Bedre mulighed for at kontrollere projektets samlede anlægsøkonomi i en etapevis udførelse. Totalrådgiver repræsenterer helheden og budgetsikkerhed ved løbende budgetopdateringer i forbindelse med etapernes udbud

4.1 Gennemførelse af udbud/projektkonkurrence til totalrådgiver

Totalrådgiver er en samling af alle rådgiverkompetencer i en kontrakt, dvs. arkitekt, ingeniør, landskabsarkitekt.

Totalrådgiveren repræsenterer alle fag og koordinerer internt grænsefladerne herimellem. Herunder også koordinering af tværgående forhold, som bæredygtighedscertificering, lokalplan og myndighedsgodkendelser, centrale forsyningsanlæg, grænseflader mellem leverandører og entreprenører samt medvirkning til at evt. interimstiltag kan begrænses til det nødvendige.

Tilbud / konkurrenceforslag på totalrådgivning indhentes på baggrund af et byggeprogram og udbudsbetingelser. Byggeprogrammet er en koordineret sammenfatning af en brugerproces med bygherrens krav og ønsker til byggeriet samt til byggeriets projektering og udførelse.

Totalrådgiveren stilles i udsigt, at dispositionsforslagsfasen gennemføres samlet umiddelbart efter indgåelse af aftalen. Den resterende projekteringsydelse igangsættes med udarbejdelse af projektforslag for hver etape, der indbygges i projektforslaget.

Prækvalifikation

Gennem en prækvalifikation udvælges egnede tilbudsgivere i form af totalrådgiverteams.

Udbuddet annonceres som EU-udbud og ansøgere fremsender information om deltagere i teamet, om de adspurgte oplysninger, om erfaringer og firmaers økonomiske robusthed mv.

Udvælgelse blandt ansøgerne sker i henhold til den beskrevne egnethedsvurdering og blandt de egnede udvælges de ansøgere, som vurderes bedst matcher de adspurgte erfaringer.

Konkurrence/tilbudsfasen og forhandling

Konkurrencen gennemføres som EU-udbud med forhandling. De udvalgte tilbudsgivere udarbejder og afleverer et konkurrenceprojekt for byggeriet, der viser udformningen og disponeringen af grunden samt tegninger af de forskellige behandlingsområder i bygningerne. Som en del af tilbuddet indgår beskrivelser af bl.a. etapeopdeling, anlægsøkonomi, tidsperspektiv, bæredygtighed, brugerprocesser samt honorartilbud.

I konkurrencen tages udgangspunkt i en prissætning for en samlet gennemførelse af projektet, da dette vil udgøre et sammenligneligt grundlag for alle tilbudsgivere. Da en etapeopdeling påvirker anlægsøkonomien negativt, adspørges også til konsekvenser for en etapevis udførelse i den af tilbudsgiver anskueliggjorte etapeopdeling.

Konkurrenceprojektets anlægsoverslag kan ikke betragtes som en entreprenørs prissætning, men skal ses som et udgangspunkt for en senere konkretisering i de kommende projekteringsfaser.

Psykiatrien beskriver et oplæg på 5 mulige byggeetaper. Hver enkelt tilbudsprojekt beskriver en konkret etapeopdeling, som kan tage mere eller mindre udgangspunkt i Psykiatriens oplæg. De enkelte konkurrenceforslag vil indeholde forskellige forslag til etapeopdelinger. De mulige konsekvenser af en etapeopdeling vil indgå i tilbudsbeskrivelser og forhandlinger for det enkelte projekt.

Efter aflevering af konkurrenceprojekt og tilbud bedømmes de modtagne konkurrenceprojekter og tilbud og der lægges op til at 2-3 tilbudsgivere udpeges til at gå videre til en forhandling, hvor der for bygherre vil være mulighed for at øve indflydelse på vitale dele af projektet eller evt. bede om supplerende oplysninger inden tilbudsgiver afleverer sit endelige projekt og tilbud.

Valg af vinder

Modtagne tilbudsprojekter og tilbud bedømmes ud fra de i udbudsmaterialet beskrevne kriterier. Bedømmelsesudvalget foretager bedømmelsen. Afgørelsen formuleres i en rapport, som begrundes valget af vindere/vinder.

Det er herefter op til Regionsrådet at beslutte om indgåelse af aftale med den vindende tilbudsgiver, som totalrådgiver for projektet, kan godkendes.

4.2 Betragtninger i forhold til totalrådgiver

Anvendelse af gennemgående totalrådgivning i et etapeopdelt projektet kan give flere fordele, og nogle tiltag kan tilføje yderligere aspekter til forløbet.

Helhedsbetragtning og ensartethed for det samlede projekt

Med etapeopdelingen opstår især en risiko for at man over en årrække med flere entreprenører og grænseflader kan ende op med forskelligartede materialer, installationskomponenter og eventuelt

sågar nye lovkrav og retningslinjer i det samlede projekt. Nybyggeri til en psykiatrisk afdeling bør indeholde en ensartethed og homogenitet, som ikke tilføjer gener til hverken helhedsoplevelsen, sikkerheden, patientbehandlingen, drift og vedligehold eller den arkitektoniske fremtræden i området. Med én totalrådgiver for det samlede projekt opnås en central forankring for det samlede projekt hos en stærk part i projektet. Opgaver i tilknytning hertil kan formuleres i kontraktgrundlaget.

Bygherre har større indflydelse

Med en projekterende totalrådgiver som kontraktligt referer direkte til Bygherre, har bygherren automatisk langt større involvering og dermed også mere indflydelse på tilrettelæggelse af processer og udførelsesdetaljer i projektet. Særligt forventes dette at være til gavn for kvaliteten i brugerinvolvering, ved bygherre godkendelser og ved valg af tekniske løsninger og komponentvalg, til fordel for den kommende driftsfase.

Fleksibilitet i projektets tilrettelæggelse

Med en totalrådgiver vil etapeopdeling og sammenlægning eller tidsforskydning af etaper være mere fleksibelt at justere på undervejs i forløbet. Ved ændrede projektforsætninger kan muligheder for ændring eller ophævelse af rådgiverkontrakten indbygges i kontraktgrundlaget.

Hensyn til naboer og interessenter

Byggefeltet for Ny Psykiatri i Viborg er meget centralt i Viborg, og der må påregnes stor offentlig interesse om projektet, ligesom der er mange nabointeressenter i området. Med en totalrådgiver tæt tilknyttet i forløbet vil det være nemmere at håndtere særlige hensyn til naboer og interessenter.

Budgetsikkerhed

Allerede i projektkonkurrencen udmeldes en økonomiske ramme for projektet, som tilbudsprojektet skal rummes indenfor. I bedømmelsen af tilbudsprojektets kvalitet vil tilbuddet blive vurderet i forhold til hvor godt det vurderes at kunne realiseres inden for rammen. Rådgiverens økonomiansvar er fremhævet i ABR18, og det må formodes at bidrage positivt til budgetsikkerheden.

Etapeopdelingen må forventes at være fordyrende for projektet. Gentagne udbud, forlænget byggeperiode, koordinering af grænseflader og evt. behov for midlertidige overgange eller forsyningsforhold mellem etaperne kan forekomme.

Jo tydeligere bygherre kan beskrive og afgrænse opgaven, jo mere sikkerhed er der i prissætningen. Der kan fokuseres på totalrådgiverens økonomiansvar ved øget fokus på omprojekteringsklausulen eller en form for bod i honoraret ved overskridelse, men nye lovkrav, Bygningsreglement eller lign kan gøre den svær at håndhæve over en længere periode.

Ansvar og opgaver defineres i ABR18/AB18 og giver tryghed i ydelserne

I det nye aftalekompleks ABR18/AB18 har der været fokus på forbedret kvalitetssikring af projektmateriale med nye bestemmelser om kvalitetssikring og effektiv planlægning. Aftalerne er nu mere detaljerede end tidligere, og målet er en bedre og mere sikker projekteringsproces og bedre kvalitet af projektmateriale. Dette sammen med en mere planlagt overdragelse til de udførende entreprenører vil mindske risikoen for ekstraudgifter ved udførelsen. Der er yderligere medtaget bestemmelser om vederlagsfri omprojektering ved budgetoverskridelser og konventionalbod ved tilkøb af nødvendige ekstraarbejder, hvilket bidrager til rådgivernes fokus på at overholde den økonomiske ramme for projektet.

5 Udvalgelses- og tildelingskriterier

Bygherrens valg af samarbejdspartnere til det konkrete projekt er en afgørende faktor for en effektiv og værdiskabende byggeproces.

5.1 Udvalgelse og egnethedskriterier – Prækvalifikation

Formålet med udvalgelse gennem en prækvalifikation er at sikre, at alle udvalgte tilbudsgivere har den nødvendige kapacitet, kvalifikationer og robusthed til at varetage projektet.

Der udvælges ud fra oplysninger om de normalt mest relevante kriterier:

- Økonomisk formåen de seneste 3 regnskabsår, herunder oplysning om egenkapital, soliditetsgrad og årsomsætning
- Teknisk og faglig formåen – Referencer fra sammenlignelige projekter med oplysninger om bygherre, størrelse, budget som er gennemført inden for de seneste 5 år.

Herudover skal betingelser vedrørende udelukkelsesgrunde og egnethedskrav (mindstekrav) være opfyldt.

Der udvælges mindst 3 og max 5 tilbudsgivere blandt de egnede ansøgere, der bedst opfylder udvalgelseskriterierne til teknisk og faglig kapacitet

Udvælgelsen af tilbudsgivere varetages af Psykiatrien/ Bygherrerådgiver og godkendes i projektets styregruppe.

5.2 Tildelingskriterier

Ved rådgiverudbuddet af Ny Psykiatri i Viborg anbefales tildelingskriteriet ”Bedste forhold mellem pris og kvalitet”.

Tildelingskriteriet ”Bedste forhold mellem pris og kvalitet” sammensættes hermed af underkriterierne

- Pris (honorartilbud)
- Kvalitative underkriterier.

Pris, omfatter rådgiverhonorar for totalrådgiveren. I honorartilbuddet vil indgå dels en tilbudssum for en samlet projektering af det samlede projekt i totalrådgivning. Desuden indgår en mulig model for regulering af honorarsummen ved etapevis udførelse eller andre alternativer.

Som kvalitative underkriterier (kvalitet) foreslås anvendt

1. Konkurrenceforslaget opfyldelse af byggeprogrammets krav :
 - a. Arkitektur og funktion
 - b. Økonomisk realiserbarhed inden for det afsatte budget
2. Projektorganisation (Organisation og bemanding)
3. Procesbeskrivelse, herunder beskrivelse af hvordan projektets helhedshensyn sikres, herunder overholdelse af den økonomiske ramme.

De kvalitative underkriterier udfoldes yderligere i udbudsmaterialet.

Vægtning af underkriterier

Vægtning af kriterierne foreslås fordelt med høj vægt på konkurrenceforslagets kvalitet, da en god udnyttelse af byggefeltet og en attraktiv og funktionel optimal udformning af bygningsanlægget er centralt i projektet. Hermed lægges vægt på, at byggeriet bedst muligt passes ind i området med en arkitektonisk kvalitet, at byggeriet bedst muligt lever op til psykiatriens behov, og at byggeriet bedst muligt giver gode vilkår til den kommende driftsfase.

I kvaliteten indgår også forslagens evne til at indeholde en realiserbarhed inden for det udmeldte budget. Vurderingen heraf vil bero på bedømmelsesudvalgets vurdering og på udvalgets rådgiveres vurdering.

Ligeledes vurderes tilbudsgiverens proces for projektet, herunder sikring af projektets samlede helhed, grænseflader mellem etaper og leverandører, ensartethed, styring af økonomi, risiko, tid, bæredygtighed (DGNB-certificering) mv.

Tildelingskriterierne anbefales samlet vægtet som:

1. Kvalitet, 65-75 %
 - a. Konkurrenceforslaget opfyldelse af byggeprogrammets krav i:
 - i. Arkitektur og funktion
 - ii. Økonomisk realiserbarhed
 - b. Projektorganisation (Organisation og bemanding)
 - c. Procesbeskrivelse, herunder beskrivelse af hvordan projektets helhedshensyn sikres, herunder overholdelse af den økonomiske ramme.
2. Pris, honorartilbud, 25 -35 %

Den endelige interne vægtning mellem vil fremgå af udbudsmaterialet

6 Bedømmelse og forhandling af tilbud

Ved modtagelse af tilbud fra tilbudsgiverne skal der foretages en bedømmelse af et bedømmelsesudvalg. Bedømmelsen skal ske ud fra hvorledes tilbuddene opfylder de beskrevne krav i udbudsmaterialet. Bedømmelsesudvalget udpeger hvilke tilbud, som skal gå videre i forhandlingsforløbet og hvilket tilbud, der udpeges som vinder.

Bedømmelsesudvalget foreslås sammensat af personer med repræsentation fra:

- 1 Hospitalsledelsen i Psykiatrien
- 1 Brugerrepræsentant fra Regionspsykiatri Midt
- 1 Sundhedsplanlægning
- 1 Psykiatriens Byggeri og Anlæg
- 2 Eksterne fagdommere arkitekt og ingeniør

Bygherrerådgiver og projektledelsen ved Psykiatriens Byggeri og Anlæg er sekretariat for bedømmelsen og vil bistå bedømmelsesudvalget.

Forhandlingen med de tilbudsgivere som går videre, varetages af forhandlingsudvalget. Formålet er at sikre, at tilbuddene kan realiseres i bedst muligt omfang og bedst muligt imødekommer de beskrevne krav til funktionalitet og arkitektonisk fremtræden.

Forhandlingsudvalget foreslås at have en smallere sammensætning:

- 1 repræsentant fra Hospitalsledelsen i Psykiatrien eller projektchef
- 1 repræsentant fra Sundhedsplanlægning
- 2 repræsentant fra Psykiatriens Byggeri og Anlæg

Bygherrerådgiver og projektledelsen ved Psykiatriens Byggeri og Anlæg er sekretariat for forhandlingsudvalget, og sikrer involvering af relevante interessenter fra bl.a. klinik og drift.