

## BILAG 1

# EKSEMPEL PÅ DAGSORDEN TIL INDIVIDUELT DIALOGMØDE

Inden udbuddet af arkitektskolen i Aarhus inviterede Bygningsstyrelsen entreprenører til dialogmøder. Formålet var at få markedets kommentarer og input til styrelsens udbudsstrategi og projektets samarbejdsmodel. Nedenfor ses et eksempel på en invitation/dagsorden til et dialogmøde samt det baggrundsnotat som bygningsstyrelsen lagde til grundlag for dialogen.

Kære X

Mange tak fordi I vil deltage i vores markedsdialogmøde vedrørende den nye arkitektskole i Aarhus den 3. maj 2017 kl. 13:00-14:00 på vores kontor i Valby, Carl Jacobsens Vej, 2500 Valby.

Vedhæftet finder I et kort notat, som beskriver projektet og Bygningsstyrelsen foreløbige tanker om udbudsstrategi og samarbejdsmodel.

Vi vil på mødet være interesseret i:

- at høre jeres generelle mening om indholdet i notatet
- at modtage jeres input til, hvordan Bygningsstyrelsen bedst muligt får skabt et attraktivt udbud samt rammerne for et værdiskabende samarbejde med projektet i fokus.

Vi håber, at I vil spille aktivt ind, forholde jer kritisk til materialet og dele jeres tanker, ideer og erfaringer med os.

Vi håber også, at vi sammen kan skabe et tillidsrum, hvor vi åbent kan tale om f.eks.:

- Samarbejdsmodel
- Kontraktuelle forhold
- Størrelse på dækningsbidrag
- Opbygningen af incitamentsmodeller mv.

Vi modtager meget gerne eksempler på andre projekter med lignende udbudsstrategier og samarbejdskonstellationer.

Vi ser frem til at møde jer!

Venlig hilsen

## AAA - Arkitektskolen Aarhus

25. april 2017

Center for bygninger og  
byggeri

j.nr. 15/03935

### Beskrivelse af projektet

Opførelsen af den ny arkitektskole skal ske i byudviklingsområdet Godsbanearealerne i hjertet af Aarhus. Projektet er på ca. 12.500-13.000 kvm og har et samlet budget på 261 mio.kr. alt inklusivt, hvoraf entrepriseudgifterne forventes at udgøre 65-70 %. Byggeriet forudsættes ibrugtaget i sommeren 2020. Se tidsplan i bilag 1.

Byggeriet skal bestå af undervisnings-, forsknings- og værkstedsfaciliteter. Skolen forestiller sig en rå, fleksibel og åben struktur af generel værksteds karakter, hvor ansatte og studerende får rig mulighed for at eksperimentere og udfordre fremtidens arkitektur. Visionen er et arkitektlaboratorie og en fabrik med stort volumen og højt til loftet. Projektet skal gribe Godsbanearealernes karakter og der ønskes ikke et ikon byggeri, men en pragmatisk ramme for fremtidens arkitektuddannelse.

Bygningsstyrelsen udskrev på baggrund heraf en projektkonkurrence, som blev vundet af totalrådgiver Vargo Nielsen Palle (nyetablerede og nyuddannede) med ADEPT, Rolvung & Brøndsted Arkitekter, Tri-Consult og Steensen Varming som underrådgivere. Se konkurrenceforslaget i bilag 2. Projektet er gennemgående under projektkonkurrencen og den efterfølgende forhandling blevet valideret af et britisk quantity surveyor firma.

Bygherrerådgiver på projektet er SlothMøller med NORD Architects samt Arkitema som underrådgivere.

Af særlige forhold kan nævnes; at Bygningsstyrelsens lejer, Arkitektskolen Aarhus, har en høj byggeteknisk faglighed og ønskes involveret i processen, at projektet generelt har byens og arkitektstandens bevågenhed, at projektet skal opføres i et byudviklingsområde med mange sammenfaldende projekter, at grunden har blød og forurenede jordbund, en tværgående vandledning samt risiko for fund af fortidsminder og sidst at byggeriet har en lav kvadratmeterpris.

### Beslutninger truffet om organisering af byggesagen

Projektet er besluttet udbudt i totalentreprise, hvor totalentreprenøren overtager Bygningsstyrelsens tekniske rådgivere. Entrepriseaftalen indgås med udgangspunkt i et dispositionsforslag suppleret med byggeprogram og designmanual.

### Foreløbige tanker om entrepriseaftalen

Der forudsættes gennemført et samprojekteringsforløb frem til godkendelse af projektforslaget med entreprenøren som projekteringsleder. Det forudsættes, at væsentlige underentreprenører/leverandører deltager i forløbet.

Samprojekteringsforløbet tænkes honoreret særskilt.

Entrepriseraftalen forventes at indeholde en eller flere exitklausuler, som kan aktiveres af parterne, såfremt samprojekteringsforløbet ikke kører på en tilfredsstillende måde.

Entrepriseraftalen tænkes modificeret med diverse incitamentsbestemmelser. Bestemmelserne skal tage udgangspunkt i et ønske om at fremme tillid og samarbejde – inspiration søges i den finske Alliance model, hvorfor honorering organiseres som et fast dækningsbidrag med mulighed for forhøjelse i gennem opnåelse af incitamentsmål. Hos Bygningsstyrelsens finske søsterorganisation omfatter aftalen inkl. rådgivning et fast dækningsbidrag på maks. 6 % (konkurrenceparameter) med mulighed for opnåelse af yderligere 6 % gennem et bonusprogram.

Der overvejes desuden at arbejde med åbne bøger, hvor parterne i samarbejde kommer med forslag til, hvordan der skabes mest mulig værdi for pengene.

### Foreløbige tanker om udbuddet

Udbuddet tænkes gennemført som udbud med forhandling med 3 tilbudsgivere. Under prækvalifikation tænkes det, at fokus er rettet mod erfaringer med lignende projekter, som f.eks. byggeri til kreative miljøer, rått byggeri med sans for detaljen, genanvendelse af byggematerialer, udførelse i et byudviklingsområde, samarbejder som er baseret på tillid og dialog, tidlig entreprenørinddragelse med øget bygbarhed og projektoptimering inden for en given økonomi til følge, udviklings- og forsøgsbyggeri el.lign.

Tilbudsfasen tænkes gennemført i omvendt licitation, hvor tilbudsgiverne skal binde sig til en targetpris.

Under tildeling forventes fokus at være rettet mod bemanding, procesbeskrivelser og kvalitet. Hvad angår bemanding, overvejes anvendelse af personlighedstests (i det omfang det er foreneligt med udbudsreglerne). Hvad angår kvalitet overvejes det at lægge vægt på entreprenørens evne til at sætte sig ind i projektet, identificere og håndtere risici, komme med optimeringsforslag samt bidrage til udvikling. Omfang af projektet samt kvalitetsniveauer kan også være konkurrenceparametre.

### Øvrige forhold

Følgende forhold ønskes desuden indarbejdet i byggesagen:

- Bygningsintegreret kunst.
- Upcycling, dvs. genanvendelse af materialer, som tilføres ny og øget værdi.
- Involvering af skolen som uddannelsesinstitution.
- Kommunikation og dokumentation af tilvejebringelsen af byggeriet.
- Innovativt byggepladshegn samt formidlingskur til borgere og naboer.
- Håndtering og involvering af Institut for (X), som er et uafhængigt og kreativt iværksættermiljø, der er nabo til byggeriet.
- Håndtering af projektændringer og udvidelser. F.eks. tilkøb af integreret inventar eller definerede fondssøgningsprojekter (optioner på op til 2.000 kvm).