

STYRESAK

GÅR TIL: Styremedlemmer
FØRETAK: Helse Fonna HF
DATO: 20.09.22
SAKSHANDSAMAR: Olav Klausen
SAKA GJELD: Entrepriestrategi

STYRESAK: 61/22

STYREMØTE: 29.09.2022

1 vedlegg

FORSLAG TIL VEDTAK

Styret i Helse Fonna HF vedtek den entreprisestrategien for byggetrinn 2 ved Haugesund sjukehus som kjem fram av saka med vedlegg

Bakgrunn for saka

Styret har ved tidlegare høve vedteke vidareføring av byggetrinn 2 ved Haugesund sjukehus frå konseptfase til forprosjektfase. I styremøtet 29.09.22 vil styret i Helse Fonna HF få ein gjennomgang av hovuddokumentet til forprosjektrapporten. Administrerande direktør tar sikte på å leggje fram forprosjektrapporten med vedlegg på styremøtet i oktober.

Entreprisestrategien er resultat av ein prosess mellom byggherre (Helse Fonna HF), prosjektets rådgjevarar, Sykehusinnkjøp HF og dialog med aktørar i marknaden.

Entreprisestrategi har òg vore tema i møte med Sykehusbygg HF. Det er også gjennomført ein leverandørkonferanse som en del av prosessen. Et tilrådingsnotat om entreprisestrategi er utarbeidd og handsama i prosjektet si styringsgruppe. Styringsgruppa har gitt si tilslutning til tilrådingane. Det vedlagte notatet konkluderer med følgjande:

- Førebuaende arbeid er tatt i ombyggingsentreprisen til byggetrinn 1
- Entreprise 1: Riving delar av Ø blokk og grunnarbeid: Hovudentreprise (byggherrestyrt prosjektering og ein hovudentreprenørkontrakt). Entreprenørkontrakt basert på NS 8405¹. Opsjonar timebasert med open bok.
- Entreprise 2: Nybygg Sydøstblokk: Totalentreprise med samspillsfase, samt mogleg tiltransport av prosjekteringsgruppe. Kontrakt basert på NS 8407². Opsjonar timebasert med open bok.
- Entreprise 3: Ombygging plan 2, 4 og 5 i M blokk: Blir lagt inn som moglege opsjonar til totalentreprise, timebasert og open bok prinsippet. Om det på eit seinare tidspunkt blir vurdert som aktuelt går ein ut med Hovudentreprise (byggherrestyrt prosjektering og hovudentreprenørkontrakt) også for dette arbeidet. Entreprenørkontrakt basert på NS 8405
- Omlegging teknisk infrastruktur tas med allereie inngåtte rammeavtalar/ombygging trinn 1, byggherrestyrt

Plan for kontrahering kjem fram i notatet som følgjer saka. Notatet peiker òg på at ein kan måtte endre eller tilpasse entreprisestrategi til marknadssituasjon, Styret vil bli informerte løypande om det blir aktuelt å tilpasse entreprisestrategien.

¹ NS 8405 Norsk bygge- og anleggskontrakt

Forutsettes brukt i kontraktsforhold der prosjektets omfang eller organisering tilsier behov for strengt formaliserte varslingsprosedyrer og utstrakt plikt til samordning med andre aktørar. Standarden forutsetter at det vesentligste av prosjekteringen skal leveres av byggherren.

² NS 8407 Totalentreprise

NS 8407 skal brukes i kontrakter der totalentreprenøren påtar seg hele eller vesentlige deler av prosjekteringen og utførelsen av et bygg- eller anleggsarbeid for byggherren.

Vedlegg

Notat om entreprisestrategi

16.08.22	Beslutningsdokument entreprisestrategi

1.0 Entreprisestrategiens hensikt

Entreprisestrategiens overordnede hensikt er å gjennomføre selve byggearbeidet slik at prosjektets mål og rammer for kvalitet, kostnad og tid nås og overholdes på den mest optimale måten. Anskaffelsene skal gjøres på en slik måte at en opptrer med integritet og skjer på en samfunnstjenlig måte som blant annet hindrer korrupsjon og sosial dumping. Som tidligere orientert om i styret har prosjektet hatt en egen prosess med blant annet tilbyderseminar, workshop og evaluering for å lande vurderinger rundt mest hensiktsmessige strategi. I tillegg har prosjektet rådført seg med Sykehusinnkjøp HF. Denne saken med dens vurderinger og anbefalinger er således utformet som et resultat av disse prosessene.

Notatet beskriver også de ulike entreprisemodeller som er vurdert. En viktig forskjell mellom entreprisemodeller er hvem som har ansvar for prosjekteringen: byggherren eller entreprenøren, eventuelt om det er en deling av prosjekteringsansvaret.

Prosjekteringsansvar har tre hovedelementer:

- Ansvar for at prosjekteringen har riktig kvalitet og at prosjekteringen ikke inneholder feil som må rettes i byggefasen.
- Ansvar for at prosjekteringen skjer innen rammene for tildelte ressurser.
- Ansvar for at prosjekteringen skjer til fastsatt tid, særlig i tide for byggeplassens behov for arbeidsgrunnlag. Erfaringsmessig er dette ofte den største ansvarsutfordringen når det gjelder prosjektering i byggefasen.

Gjenstående prosjektering i prosjektet ByggHGsd2020 (etter ferdig forprosjekt) vil være følgende:

Funksjonsprosjekt: uttegning av alle rom med bygg- og brukerstyr innplassert

Konkurransesgrunnlag for kontrahering av byggearbeid, herunder tekniske beskrivelser med mengdeangivelser og anbudstegninger

Arbeidstegninger og annet arbeidsgrunnlag for selve utførelsen av byggearbeidet.

FDVU-dokumentasjon, herunder særlig *som-bygget-tegninger*.

Et sentralt spørsmål ved valg av entreprisestrategi er også fordeling av risiko når det gjelder kvalitet, kostnad eller tid. De ulike entreprisemodellene fordeler risikoen mellom byggherre og entreprenør på ulike måter. Felles for alle modeller er at byggherren mer eller mindre kan "kjøpe seg fri" fra risiko, og felles for alle er at det vil aldri bli helt risikofritt å være byggherre. Byggherrens risikovilje og -evne må også ses i sammenheng med den type kompetanse om styring av (sykehus)prosjekter som byggherren har slik at en skaper en viss likeverdighet ut mot entreprenør.

Valg av entreprisestrategi og deretter den konkrete entreprisepan må altså henge sammen med hvordan Helse Fonna HF har rigget sin organisasjon. Jo flere entrepriser jo større behov for kapasitet og kompetanse på byggherrens side for å koordinere og følge opp både den enkelte entrepris og - ikke minst - grensesnitt mellom dem.

2.0 Ulike vurderte entreprisemodeller

En entreprise er et bygge- eller anleggsoppdrag på fast eiendom etter byggherrens planer og prosjektering, med entreprenøren (som skal stå for oppføringen) og byggherren (på hvis eiendom og i hvis interesse byggingen skal skje) som parter.

En entreprenør vil kunne være både de store entreprenørfirmaer og en byggmester, murer, rørlegger, elektriker eller fagfolk innen andre tekniske fag. Større leverandører innen slike fag, kalles ofte tekniske entreprenører.

Skal en entreprenør ha ansvarsrett som utførende etter plan- og bygningsloven, kreves normalt at entreprenøren har sentral eller lokal godkjenning.

Det finnes tre norske standarder for entreprisekontrakter:

- Delentrepriser, hovedentrepriser, generalentrepriser.
- Totalentrepriser
- Enkle bygg og anlegg.

Delentreprise: Byggherren engasjerer selv arkitekt og rådgivere og inngår selvstendige kontrakter med flere entreprenører. En av entreprenørene får ofte ansvar som administrerende sideentreprenør.

Hovedentreprise: Byggherren engasjerer selv arkitekt og rådgivere. En entreprenør har den vesentlige delen av bygget, men byggherren engasjerer f.eks. tekniske entreprenører selv.

Generalentreprise: Byggherren engasjerer selv arkitekt og rådgivere, men kun en entreprenør som igjen har kontrakt med alle de andre entreprenørene.

Totalentreprise: Byggherren har kontrakt med en entreprenør som igjen har kontrakt med arkitekt, rådgivere og samtlige andre entreprenører. Hvis oppgaven går helt fram til komplett innredning og evt. møblering, benyttes begrepet "turn-key" ("nøkkelferdig").

Denne definisjonen samsvarer i hovedsak med vår definisjon og legges til grunn for drøfting av de ulike modellene nedenfor, dog med følgende avvik/supplement:

- Delentreprise og hovedentreprise er praktisk og juridisk det samme, men tradisjonelt omtales hovedentreprise som en byggentreprenør med en eller flere underentreprenører både innen byggfag og eventuelt også tekniske fag, mens delentrepriser i dagligtale ofte er mindre entrepriser innen ett fagområde, f.eks. maler.
- Underentreprise er byggearbeid der entreprenøren har kontrakt med en annen entreprenør og ikke med byggherren.
- Det kan være flere totalentrepriser på samme bygg, selv om det ikke er vanlig.

3.0 De ulike entrepriseobjekt byggetrinn 2

Prosjektet anbefaler at ByggHgsd2020 Byggetrinn 2 deles inn i følgende objekt:

- Forberedende arbeider. Omlegging teknisk infrastruktur, forsterkninger
- Riving deler Ø blokk, oppbygging av yttervegger resterende Ø blokk og grunnarbeider med mulige opsjoner i eksisterende bygg (S og Ø blokk)
- Nybygg Sydøstblokk med mulige opsjoner(M blokk)
- Ombygging plan 2,4,5 i M blokk

Forberedende arbeider er allerede godt informert om i styret og foretas delvis i ombyggingsprosjektet byggetrinn 1, samt med egne ressurser og rammeparter. Det forberedende arbeidet vil foregå i eksisterende bygg tett på sykehus i drift. At denne kartleggingen og gjennomføringen foretas så tidlig vil ta ned både den økonomiske og fremdriftsmessige risikoen til riving/grunnarbeid og totalentreprise vesentlig. Disse kritiske arbeidene gjennomføres med kjente aktører, noe som er vesentlig også for sykehusets funksjoner som er i full drift.

Riving Ø blokk/Grunnarbeider. Riving av Ø blokk vil foregå i allerede fraflytta areal. Resterende funksjoner i drift er det identifisert midlertidige løsninger for som vil bli gjennomført i de forberedende arbeider og rokade. I dette arbeidet inngår også gjenoppbygging av utvendig vegg i gjenstående Ø blokk samt etablering av nytt atriet i gjenstående Ø blokk plan 1. Omlegging av teknisk infrastruktur forsterkning samt det som er fornuftig knyttet til riving av Ø blokk blir foretatt i det forberedende arbeidet. Resten av omlegging Ø blokk samt omlegging av utvendig infrastruktur utføres i grunnarbeider. Arbeidene er kurante men krevende når det gjelder bygging på en relativt trang tomt i aktiv bruk og med mye trafikk av ulike typer. Det kreves særskilte hensyn som entreprenøren må håndtere til transport inn/ut av området og tilpassing til sykehus i drift. Det vil her legges inn mulige opsjoner på oppbyggingsarbeid i eksisterende Ø blokk (gjenstående plan 1 og S blokk (gjenstående arbeid plan 1-3) som er en del av byggeprosjektet. Dette for å skaffe seg handlingsrom og sikre kontinuitet og effektivitet.

Nybygget er en kjent type sykehusbygg som det er bygget mange av de senere årene. Dette er en sengepostfløy som hører til den lettere kategori sykehusbygg med de avdelingene som er plassert her. Det er lite komplisert medisinsk teknisk utstyr i disse avdelingene, og dermed også enklere grensesnitt. Nybygget skal tilstrebes bygges etter «Standard for klima og miljø i sykehusprosjekter». Byggets tomteforhold- og riggplass krever at byggets produksjon er godt planlagt og gjerne med bruk av prefabrikkerte bygningselementer og «just in time» leveranser. Det vil også her legges inn mulige opsjoner på ombyggingen i M blokk (plan 2,4,5)

Ombygging i eksisterende M blokk plan 2,4,5 gjelder ombygging av tidligere sengepost/dagbehandling til poliklinikker. Da hele etasjene bygges om vil det lette grensesnittet til mot omkringliggende arealer samt avgrensning av teknisk infrastruktur. Dette vil også muliggjøre at en bestiller etasje for etasje for å ha en kontrollert styring av kostnader i en slutfase. Dette har en god erfaring med i byggetrinn 1.

4.0 Vurdering av entreprenørmarkedet

Både for å få bedre kunnskap om og vekke interesse i regionens byggebransje, så ble det våren 2022 gjennomført et tilbyderseminar. Flere store og mellomstore aktører meldte seg på. Det var satt opp møter og gjennomgang med den enkelte entreprenør der samme informasjon ble gitt, og de ulike aktører fikk gi sine innspill og tanker rundt entreprise og kontraheringsstrategi. Tilbakemeldingene i stort er at nybygg delen er godt egnet for totalentreprisekontrakt, men at ombyggingsjobben bør rigges uten fast pris.

Erfaringer fra byggetrinn 1 og de anbudsprosesser som er blitt gjennomført har også vært sentrale i evaluering av de ulike entrepriseformer og anbefaling som gis i dette dokumentet.

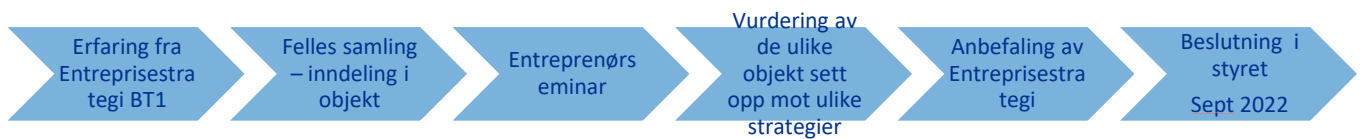
Interessentgruppe	Vurdering
Nasjonale entreprenører	Disse ønsker primært totalentreprise på nybyggdelen gjerne i kombinasjon med en samspillsfase. Ombyggingsdelen ønsker de å ta under totalentreprisekontrakten men gjerne som åpen bok timebasert. De understreker at de vil bruke lokale underleverandører.
Lokale entreprenører	De lokale entreprenørene var mest interessert i ombyggingsdelen av prosjektet, gjerne som en hovedentreprise.
Helse Fonnas egen erfaring	ByggHgsd2020 har som strategi å redusere mest mulig risiko som grunnlag for totalentreprisen for nybygg, samt ta med oss de gode

	erfaringene med kostnadstyring og entreprisestrategi fra BT1, blant annet åpen bok og timebasert ombyggingsprosjekt.
--	--

5.0 Evaluering av de ulike entrepriseformer sett opp mot de ulike delobjekt

ByggHgsd2020 har hatt flere samlinger hvor entreprisestrategien har blitt gjennomgått og evaluert. Alle prosjektledere, rådgivere og Sykehusinnkjøp HF har deltatt på samlingene. Evaluering og anbefaling er et resultat fra disse.

Proessen for å komme med endelig anbefaling kan beskrives slik:

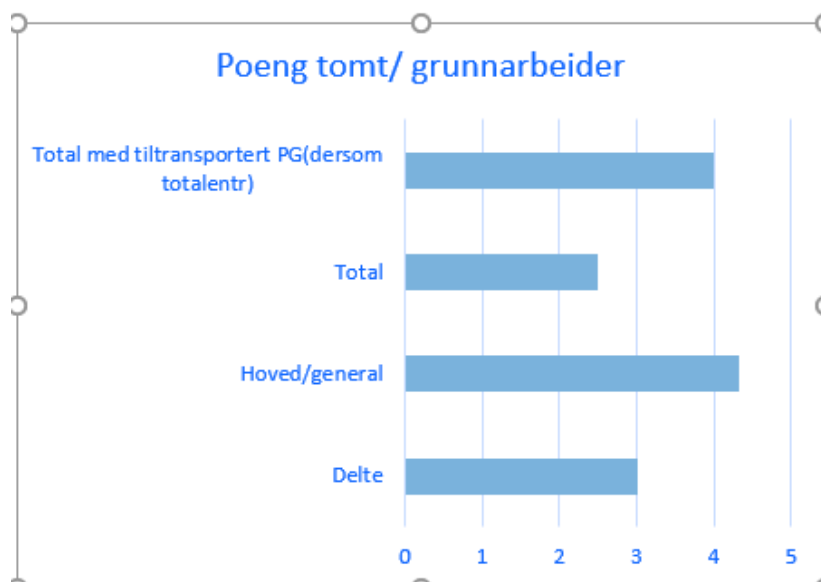


Markedssituasjonen, kompleksitet/risiko, byggherrens organisasjon, kostnadstyring og fremdriftstyring er alle momenter som påvirker valg av entreprisestrategien.

Nedenfor følger en oversikt over de vurderinger som er gjort knyttet til det enkelte delobjekt:

5.1 Riving Ø blokk og grunnarbeid

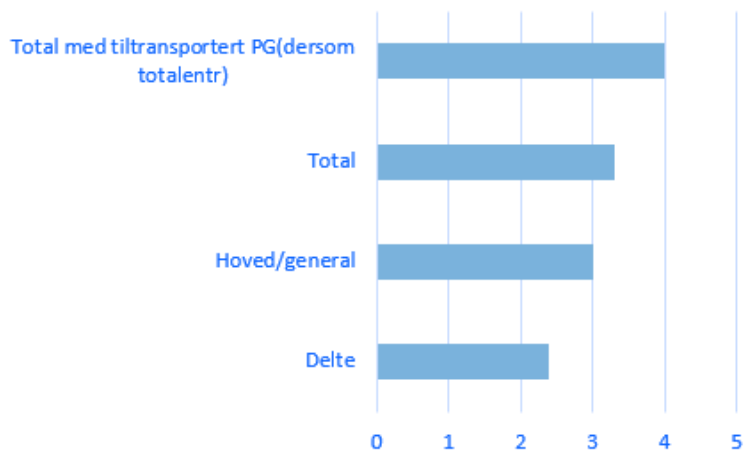
Entreprise	Poeng tomt/ grunnarbeider
Delte	3,01
Hoved/general	4,33
Total	2,5
Total med tiltransportert PG(dersom total)	4



5.2 Nybygg Sydøstblokk

Entreprise	Poeng nybygg
Delte	2,4
Hoved/general	3
Total	3,3
Total med tiltransportert PG(dersom totalentr)	4

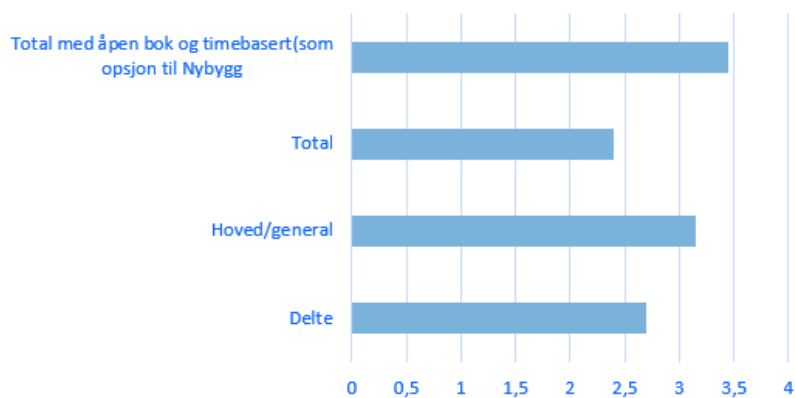
Poeng nybygg



5.3 Ombyggingsprosjekt plan 2,4,5 M blokk

Entreprise	Poeng ombygging
Delte	2,7
Hoved/general	3,15
Total	2,4
Total med åpen bok og timebasert(som opsjon til Nybygg)	3,45

Poeng ombygging



6.0 Plan for kontrahering

Som en del av kostnadstyrt byggeprosess modellen er det viktig å ha en jevn produksjon og fremdrift i byggeprosessen. Stans og stopp i et byggeprosjekt vil bli dyrt og risikofylt. Prosjektet har derfor lagt opp til å gå ut på anbud med riving Ø blokk/grunnarbeider straks entreprisestrategi er vedtatt. Det vil bli lagt inn en forutsetning om godkjenning av Forprosjektrapport i styret i Helse Fonna og Helse Vest. På denne måten vil en få en sømløs overgang fra avslutning byggetrinn 1 og de forberedende arbeider til riving Ø blokk/grunnarbeider.

Når dette arbeidet er igangsatt går vi ut med anbudet for totalentreprisen. Det legges opp til en samspillsfase som da vil kunne foregå mens riving Ø blokk/grunnarbeider pågår. En vil da kunne få en sømløs oppstart mellom grunnarbeider og nybygg. Om det skulle dukke opp noen overraskelser i grunnarbeidsentreprisen vil vi kunne ta hensyn til det inn i totalentreprisen. Vi vil på denne måten også ha en mye større kontroll på økonomi. Det legges opp til en mulig utløsning av opsjoner for etasjevis ombygging av M blokk. Dette har vi meget god erfaring med fra byggetrinn 1. En vil da kunne styre økonomien gradvis inn mot en avslutning av prosjektet. Dette vil også gi en stor trygghet for at prosjektet vil bli gjennomført innenfor den gitte kostnadsrammen. Vi vil også ha mulighet for å gå ut på anbud kun med ombyggingen om vi skulle vurdere det som beste løsning.

Tidsplanen inngår normalt som en del av konkurransene, og kontraheringen planlegges derfor i tråd med tidsplanen for de ulike entrepriser for å sikre fornuftig framdrift i prosjektet. I tillegg vektlegges en plan som skal sikre god konkurranse for hver av entreprisene.

Estimert kontraheringsplan:

- Forberedende arbeider: Utføres høsten 2022/vinteren 23
- Entreprise 1: Riving deler Ø blokk og grunnarbeider m/opsjoner: Gjennomføres fra januar 2023, anbud sendes ut høsten 2022 med forbehold godkjenning forprosjekt.
- Entreprise 2: Nybygg Sydøstblokk m/opsjoner: Anbud sendes ut tidlig 2023 med oppstart straks etter ferdigstilt grunnarbeid.
- Entreprise 3: Ombygging plan 2,4,5 i M blokk : Utløser opsjon på etasje for etasje etter innflyttet nybygg. Evt sender ut anbud i avslutningsfasen for nybygg.

7.0 Anbefaling entreprisestrategi:

På bakgrunn av de erfaringer, vurderinger og evalueringer som er foretatt anbefaler prosjektet følgende entreprisereformer for de ulike delobjekt:

- Forberedende arbeider. Tas under ombygging byggetrinn 1 og evt rammeparter
- Entreprise 1: Riving deler Ø blokk og grunnarbeider: Hovedentreprise (byggherrestyrt prosjektering og en hovedentreprenørkontrakt). Entreprenørkontrakt basert på NS 8405 . Opsjoner med timebasert åpen bok.
- Entreprise 2: Nybygg Sydøstblokk: Totalentreprise med samspillsfase, samt mulig tiltransport av prosjekteringsgruppe. Kontrakt basert på NS 8407 . Opsjoner med timebasert åpen bok.
- Entreprise 3: Ombygging plan 2,4,5 i M blokk: Legges inn som mulige opsjoner til totalentreprise men timebasert og åpen bok. Om det vurderes hensiktsmessig på et senere tidspunkt går en ut med Hovedentreprise (byggherrestyrt prosjektering og en hovedentreprenørkontrakt). Entreprenørkontrakt basert på NS 8405

Det vil i kravspesifikasjon og anbudsprosess legges inn krav som sikrer sykehus i full drift som nærmeste nabo til byggearbeidet og ansvarsforhold vil presiseres.

Dersom marked eller pris tilsier det må prosjektet tilpasse entreprisestrategi slik at prosjektet kan gjennomføres innenfor den rammen som er gitt. Styringsgruppe og Styret blir da holdt orientert i saken.

Prosjektet anbefaler kontraheringsplan som beskrevet over i dette dokumentet.

Administrerende direktør sin beslutning:

Administrerende direktør tilrår å legge til grunn de vurderinger og anbefalinger som fremgår i dette dokumentet for beslutning i styret Helse Fonna HF.

Olav Klausen
Administrerende Direktør