

Frederikssund Kommune
Torvet 2
3600 Frederikssund

17. maj 2022
Projekt: 4020

Att. Kultur og Fritidschef Anders Munch Skovgren

FREDERIKSSUND KOMMUNE OPGRADERING AF WILLUMSEN MUSEUM – UDBUDSSTRATEGI

1 INDLEDNING

Slots- og Kulturstyrelsen har i 2019 gennemført en kvalitetsvurdering af Willumsen Museet og har sat fokus på tekniske opgraderinger af museet, men også på bygningsmæssige ændringer. På den baggrund har Frederikssund Kommune taget initiativ til at få gennemført en opgradering af sikring og indeklima samt en række bygningsmæssige tiltag, der skal forbedre de nuværende funktioner og publikums-flow mhp. at tiltrække et større publikum. De bygningsmæssige tiltag rummer særligt tilbygning af nyt magasin samt udvidelse af billedskole, supplerende/ændret indgang, billetsalg og butik, nyt køkken samt flere P-pladser.

På baggrund af en række betydende parametre opstilles her en anbefaling til valg af udbudsstrategi for det samlede projekt.

2 RAMMER OG FORUDSÆTNINGER

2.1 Grundlag

Nærværende notat er udarbejdet på baggrund af indledende møde med Frederikssund Kommune d. 27.10.2021 og møde d. 2.3.2021, hvor også Museet deltog, samt følgende notater (projektgrundlag) udarbejdet af Wohler Arkitekter A/S og Niras A/S i et tæt og godt samarbejde med Willumsen Museum og Frederikssund Kommune:

- KLIMA, SIKRING OG VEDLIGEHOLD, dateret 28.04.2020
- KLIMATISERING AF NY FLØJ, dateret 20.08.2021
- OPGRADERING AF MUSEET, dateret 06.10.2021

Willumsens Museum, der rummer en gammel fløj fra 1957 og en nyere fløj fra 2005, er forpligtet til at bevare sin kunstsamling for eftertiden og i den anledning er det valgt at søge en opgradering således at krav fra museumsverdenen og myndighederne, til bevaringsklima, sikring og opmagasinering af kunstværker, kan opfyldes. Som et led i Museets strategi skal opgraderingen ligeledes bringe Museets faciliteter til et niveau, hvor der også kan indlånes og udstilles kostbare kunstværker fra andre museer og samlinger i ind- og udland.

Ovennævnte notater beskriver på programniveau / dispositionsforslagsniveau løsningsforslag til de tekniske opgraderinger og bygningsmæssige ændringer, der vil kunne opfylde den ønskede opgradering og som der er enighed om udgør et relevant grundlag for en videre udvikling af projektet. Der er i nævnte materiale udarbejdet et overslagsmæssigt budget på 77,7 mio. kr. ekskl. moms og ud over en kommunal bevilling på 41,2 mio. kr. ekskl. moms er der hos en række fonde ansøgt om finansiering af det resterende beløb på 36,5 mio. kr. ekskl. moms.

2.2 Succeskriterier

De overordnede succeskriterier for projektet kan med fordel konkretiseres i en indledende fase, men forventes baseret på:

- Realisering af en bæredygtig sikrings- og indeklimateæssig opgradering, der gør det muligt at indlåne og udstille kostbare værker fra andre samlinger i ind- og udland
- Realisering af bæredygtige (særligt klima- og miljøvenlige) bygningsmæssige opgraderinger, der forbedrer publikums oplevelse og dermed skaber potentiale for et større publikum
- Gennemførelse af en proces som en positiv oplevelse for alle berørte parter under planlægning, projektering, udførelse og idriftsættelse
- Overholdelse af den samlede projektøkonomi på i alt 77,7 mio. kr. ekskl. moms inkl. bl.a. rådgivning, projektering, anlæg, diverse bygherreomkostninger samt afgifter, bidrag og gebyrer. Budgettet er ikke indekseret frem til byggeriets tyngdepunkt
- Optimering af omkostninger til drift og vedligehold
- Realisering indenfor en rimelig tidsplan, der er tilpasset Museets ønsker og øvrige aktiviteter

2.3 Økonomi, kvalitet og tid

Rammer for valg af udbudsstrategi vedr. økonomi, kvalitet og tid sammenfattes i følgende:

Økonomi:

- Der er fastlagt en maksimal, samlet økonomisk ramme for projektet
- Frederikssund Kommune bidrager med mere end 50% af omkostningerne
- Sikring og Klima udgør ca. 75% af budgettet, mens Bygningsmæssig opgradering udgør ca. 25%
- Der kan være fondsbidrag som er øremærket specifikke delprojekter

Kvalitet:

- Der stilles meget høje krav til funktionaliteten af indeklimate og sikring, herunder opfyldelsen af krav i National Indemnity-ordningen og krav iht. vejledninger fra Forsikring & Pension
- Der stilles krav til den arkitektoniske tilpasning af alle løsninger til de eksisterende forhold
- Der stilles krav til vurdering af bæredygtighed samt optimering vedr. klima og miljø

Tid:

- Der er ikke særlige krav til fremskyndet samlet ibrugtagning
- Det forventes at Museet er nedlukket under hele udførelsen, og medarbejdere samt alle værker forventes genhuset et andet sted i udførelsesperioden
- Varigheden af udførelsesfasen ønskes begrænset aht. de gener aktiviteterne vil påføre Museet

2.4 Risici

I en helt indledende risikoanalyse identificeres umiddelbart følgende risikoelementer med betydning for valg af udbudsstrategi:

- Projektets 3 delelementer (klima, sikring og byggeri) har grænseflader og evt. modstridende interesser som kan kræve prioritering og fastholdelse af beslutninger herom
- Udførelse af sikring skal kunne godkendes af NI-udvalget ifm. en kommende udstilling
- De høje krav til kvalitet kan kræve prioriteringer for overholdelse af budgetrammen
- Forhold i den eksisterende bygningsmasse udgør en ikke ubetydelig usikkerhed for teoretisk og praktisk håndtering af indeklimate og til dels sikring
- Til trods for en grundig indledende afklaringsfase og et omfangsrigt materiale jf. ovenfor, kan Museets ønsker og krav udvikle sig eller ændre sig i en tidsmæssigt udstrakt proces
- Byggebranchen er ophedet af høj aktivitet og det kan være vanskeligt at tiltrække tilstrækkeligt antal tilbudsgivere til et kompliceret, mellemstort projekt
- Byggebranchen oplever pt. hidtil usete prisstigninger og leverancevanskeligheder

3 SUPPLERENDE PROJEKTGRUNDLAG OG PROCES

3.1 Projektudviklingsfase

Det allerede udarbejdede materiale anviser løsningsforslag og er et godt grundlag for det videre arbejde, idet det dog vurderes relevant at supplere med afklaring og præcisering er omfang og indhold af projektets delelementer samt klare angivelser af hvordan der ønskes prioriteret mellem dem såfremt budgettet tilsiger dette. Bearbejdning og præciseringer skal ske under hensyntagen til en konkret formuleret bæredygtighedsstrategi.

Derudover kan med fordel foretages en gennemgang af budgettet, så der evt. opnås større sikkerhed og robusthed. Det forenkler udførelseslogistikken betragteligt, at Museet kan forudsættes nedlukket under udførelsen.

Resultatet af denne Projektudviklingsfase er et samlet projektmateriale, der kan danne grundlag for udbud og kontrahering med de udførende.

3.2 Detailprojekterings- og udførelsesfase

I en næste fase udarbejdes projektmateriale med en detaljeringsgrad, der sætter Frederikssund Kommune og Willumsens Museum i stand til, at kunne foretage til- og fravalg, prioriteringer og beslutninger.

Herefter realiseres projektet og der bør her være særligt beredskab til at håndtere de muligheder og/eller behov for ændringer i det planlagte arbejde der opstår undervejs. Dette betyder, at hele organiseringen omkring projektet bør være gearret til at håndtere alle aspekter heraf.

4 VURDERING AF UDVALGTE ASPEKTER

4.1 Tidlig entreprenørinvolvering og entreprisform

På baggrund af det foreliggende vurderes det, at projekt for indeklime og sikring er teknisk komplicerede og med discipliner, der ofte og sædvanligt udbydes på baggrund af funktionsbeskrivelser, idet detaljerne vil kunne løses på mange måder og i øvrigt ofte ikke hensigtsmæssigt kan hovedprojekteres af en projekterende rådgiver.

På den baggrund peges på tidlig entreprenørinvolvering, idet det også vurderes hensigtsmæssigt at lade entreprenøren være ansvarlig for projekteringen for at sikre bygbarhed og praktisk løsning af særligt installationstekniske og sikringstekniske forhold samt sikre en entydig håndtering af grænseflader og sammenhænge mellem projektets teknisk komplicerede delelementer. Projekteringen skal ske i et meget tæt samarbejde og med løbende inddragelse af bygherre og brugere i en projektudviklingsfase.

Ovennævnte afviger fra en traditionel Totalentreprisemodel, idet aftalen består af to faser, hvoraf Projektudviklingsfasen omfatter meget tæt dialog mellem entreprenør og bygherre. Alternativt kan den tidlige involvering opnås gennem en Hovedentreprisemodel. Det vil dog kræve et forudgående udbud af projekteringsrådgivningsydelsen, idet den samlede projekteringsydelse ikke kan varetages under de gældende tærskelværdier for tjenesteydelser. Der vil fortsat skulle ske et udbud af entrepriseydelsen, hvorved de samlede transaktionsomkostninger vil stige og tidsplanen vil ligeledes skulle justeres til en længere varighed. Endelig vil den høje budgetsikkerhed først kunne opnås på et senere tidspunkt i projektprocessen.

4.2 Bygherrens involvering og indflydelse

Til trods for en grundig forundersøgelse og tidlig dialog med Museet, så udestår stadig en lang række detaljerede beslutninger og valg, der skal træffes i Projektudviklingsfasen, men også under udførelsen.

Derfor vurderes det hensigtsmæssigt, at Wohlert Arkitekter med støtte fra Niras på specifikke tekniske områder skærper det etablerede grundlag og står for sammenfatning i et tekniske grundlag for udbudsmateriale. Det vurderes dog væsentligt, at Wohlert Arkitekter derefter fortsat tilknyttes projektet for at sikre at bygherrens involvering og at projektets intentioner og succeskriterier efterleves. Denne supplerende arkitektbistand vurderes det muligt at tilknytte ved at lade Wohlert Arkitekters bistand være en delydelse under en totalentreprise. En tilsvarende mulighed findes i praksis ikke ved et evt. udbud af en Totalrådgivningsaftale efterfulgt af en Fag-, Stor- eller Hoved-entreprise, idet den økonomiske grænse for delydelser af tjenesteydelser er 595.000 kr. og dermed for lav.

Det vurderes, at bygherrens interesser ifm. den tekniske løsning af sikring og klimatisering i de indledende faser er håndteret godt af NIRAS, men også at denne ydelse kan løses af en af den kommende entreprenør på projektet valgt samarbejdspartner.

5 EMCONS ANBEFALINGER

5.1 Entrepriseform

Det anbefales at lade projektet udføre i én samlet Totalentreprise, men med krav om tilbudsgivers tydelige organisering og synlig intern opdeling i elektronisk sikring, klimatisering hhv. byggeri inkl. mekanisk sikring. Dette kan ske gennem beskrivelse, udbud og prissætning i 3 sammenhængende pakker samt krav om detaljerede oplysninger om bemanning og koordinering.

5.2 Aftalegrundlag

Det anbefales at tage udgangspunkt i aftalesæt for bygge- og anlægsarbejder, ABT18 inkl. Appendix for Projektudvikling, APP18. Modellen giver mulighed for tidlig entreprenør- og leverandørinvolvering i en Projektudviklingsfase samtidig med en entydigt fastlagt ansvarsfordeling. Det anbefales at lade arkitekten overgå til totalentreprenørens team og projekteringsledelse.

Efter gennemførelsen af Projektudviklingsfasen, jf. ovenfor, så kan Detailprojektering og Udførelse igangsættes såfremt de definerede succeskriterier kan verificeres – og projektudviklingen har medført det af Bygherren ønskede resultat ift. kvalitet, økonomi, tid, risikohåndtering samt bæredygtighed.

5.3 Udbudsstrategi

Det anbefales at udbuddet gennemføres som et tidligt udbud med forhandling efter Udbudslovens §§61-66 på baggrund af det allerede etablerede grundlag, suppleret med relevante præciseringer og prioriteringer.

Det kan vælges at afvikle udbuddet som en omvendt licitation for at give fuldstændig klarhed over den til rådighed værende finansiering og samtidig understrege ønsket om en høj grad af samarbejde om en bæredygtig Projektudvikling. Tilbudsgiverne skal i stedet konkurrere på i hvor høj grad og med hvilket kvalitetsniveau de kan levere på proces og projektets delelementer. Konkurrencen går således alene på at finde den rette samarbejdspartner igennem forhandlingsforløbets dialog baseret på de overordnede udfaldskrav til funktion, geometri og overflader.

Udbuddet anbefales gennemført efter en prækvalifikation af 4-5 tilbudsgivere, der afgiver Første Tilbud som grundlag for en forhandling / præsentation. Herefter kan tilbudsgivere forbedre deres tilbud og afgive fornyet tilbud, evt. som Bedste og Sidste Tilbud, som evalueres af et bedømmelsesudvalg efter tildelingskriteriet Bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Med dette tildelingskriterie skal anvendes underkriterier som anbefales at rumme følgende forhold:

- Organisation og bemanning
- Princip-løsninger og teknisk beskrivelse
- Procesbeskrivelse for dialog i første fase vedr. bæredygtig projektudvikling

Forhandlingsforløbet har til formål at øge tilbudsgivernes forståelse af de vigtigste projektintentioner – og tydeliggøre totalentreprenørens tilgang, kompetencer og personlige egenskaber overfor bygherren. Såfremt forhandlingerne viser behov herfor, så kan Udbudsmaterialet tilrettes og præciseres i form af rettelsesblade og besvarelse af tilbudsgiveres spørgsmål. Herefter afleveres fornyet tilbud og de indkomne tilbud vurderes af et bedømmelsesudvalg som sammensættes efter nærmere aftale.

Det anbefales at forenkle kravene til tilbudsgivers aflevering mest muligt, og med henvisning til at arkitektydelsen allerede er indhandlet og overdrages, forventes det ikke at være påkrævet at udbetale et vederlag til de deltagende tilbudsgivere, som ender med at aflevere et konditionsmæssigt tilbud.

Udarbejdet af:

Anniken Kirsebom / Gert M. Thorsøe / Jeppe Blak-Lunddahl

rev. ved Henrik Ryberg / Jeppe Blak-Lunddahl