

KONKURRANSEGRUNNLAG

Begrenset anbudskonkurranse
etter forskriftens del I og III

for anskaffelse av

OMSORGSBOLIGER MED DAGAKTIVITETSSENTER
PÅ EDVARDSLØKKA KONGSBERG

—

Totalentreprise i samspill

Saksnr. P017

Innhold

1 GENERELL BESKRIVELSE	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Beskrivelse av leveransen	3
1.3 Deltilbud	6
1.4 Fremdriftsplan	6
2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD	7
2.1 Anskaffelsesprosedyre	7
2.2 Krav til arbeids- og lønnsvilkår	8
2.3 Krav til bruk av lærlinger	8
2.4 Taushetsplikt	8
2.5 Vedståelsesfrist	8
2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget	9
2.7 Tilleggsopplysninger	9
3 TILDELINGSKRITERIER	10
3.1 Intervju	12
3.2 Evalueringsmetode	12
3.3 Honorar	13
4 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING	14
4.1 Innlevering av tilbud (elektronisk innlevering Visma)	14
4.2 Tilbudets utforming	14
5 Vedlegg	15

1 GENERELL BESKRIVELSE

1.1 Oppdragsgiver

Kongsberg kommunale eiendom KF (heretter kalt KKE), er et kommunalt foretak, eid av Kongsberg kommune, og forvalter, drifter, vedlikeholder og byggutvikler store deler av Kongsberg kommunes eiendomsmasse. Eiendomsmassen består bl.a. av skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjem, kontorbygg og kulturbygg. Foretaket utfører også kommunens byggherreansvar ved oppføring av tilbygg og nybygg. KKE innbyr til anbudskonkurranse for bygging av nye omsorgsboliger på Edvardsløkka.

KKE har engasjert ekstern prosjektledelse innenfor tildelte fullmakter, til å planlegge, organisere, styre og ha kontrollansvar for den totale byggeprosessen, slik at mål og styringsparametere innfris og nås.

Prosjektleder Kjell Brandsæter, Rambøll Norge AS, er KKEs representant i dette prosjektet.

KKEs kontaktperson er:

Navn:	Kjell Brandsæter, Rambøll Norge AS
Postadresse:	Hermann Foss gate 4, 3611 Kongsberg
e-post	kjell.brandsaeter@ramboll.no

Eventuelle spørsmål kan rettes til kontaktpersonen per e-post.

Det skal ikke være kontakt/kommunikasjon med andre personer hos KKE hva gjelder anbudskonkurransen enn nevnte kontaktperson

1.2 Beskrivelse av leveransen

Innledning

KKE skal inngå samspillskontrakt for tegning og bygging av 72 omsorgsboliger med dagaktivitetssenter på Edvardsløkka i Kongsberg. Det skal i tillegg medtas en parkeringskjeller for 80 personbiler, kontor/næringsareal på 1500 m² og nytt hovedkjøkken på ca. 370 m².

Det skal være opsjoner for å redusere kontraktens omfang ved å trekke ut opp til 24 boliger, og parkering for opp til 80 biler, kontor/næring-arealet og nytt hovedkjøkken.

Området er under regulering og rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av vei, fortau, vann, avløp, overvann, strøm, fiber etc. skal utføres som en del av entreprisen. Det skal i tillegg opparbeides torg, park, gatelys og beplantning.

Boligene med dagsenter og arealer til heldøgns betjening, får et areal på ca. 6500 m² BTA. Prosjektet har en budsjetttramme på ca. NOK 285.000.000,- inkl opsjoner.

Arbeidets art og omfang

- Prosjektets hovedleveranse består av tegning og bygging av 72 omsorgsboliger med dagaktivitetssenter på Edvardsløkka i Kongsberg. Det skal i tillegg medtas en parkeringskjeller for 80 personbiler, kontor/næringsareal på 1500 m² og nytt hovedkjøkken på ca. 370 m².
- I tillegg til boenhetene, skal bygget inneholde fellesarealer, dagaktivitetssenter, arealer for ansatte og helsefaglige oppgaver.
- Det skal bygges sykehjemskvalitet i boligform, «det moderne sykehjem» innenfor Husbankens ramme for tilskudd.
- Arealene skal ikke overstige 90 m² BTA i gjennomsnitt pr. omsorgsplass, inkl. fellesarealer.
- Bruttoarealet skal inkludere bolig og andel av fellesarealer for betjeningen, og dag- og treningssenter for beboerne og nærområdet. Størrelsen på dag- og treningssenteret skal godkjennes av Husbanken.
- Utomhusarealene skal opparbeides i tillegg til alle rekkefølgekrav som fremkommer av reguleringsplanen.
- KKE har høye miljøambisjoner for prosjektet. Arealeffektivitet, sambruk og kompakt bygningsmasse vil derfor være sentralt for å oppnå disse ambisjonene. Det stilles krav til bærekraft, energi og miljø.
- Leverandørens skal sikre at prosjektet har EPD-sertifisering.
- Det skal i hovedsak benyttes massivtre som byggemateriale. Det skal planlegges for dette allerede i skisse-/forprosjekt. Miljøkrav innarbeides i et miljøprogram og en miljøoppfyltingsplan i utviklingsfasen.
- De nye omsorgsboligene skal bygges som plusshus. Viktige momenter vil da være blant annet energiøkonomisk bygningskropp, bergvarme, vurderinger for mulig bruk av solfangere/solceller på tak, takutforming, materialbruk mv.
- Nærmere beskrivelse av prosjektet følger av vedleggene 1.0 og 1.1.

Gjennomføring – Faser og kontraktsbestemmelser

Prosjektet skal gjennomføres som en totalentreprise med samspill basert på NS 8407 med prosjektspesifikke tillegg og tilpasninger.

Prosjektet skal gjennomføres som en totalentreprise med samspill basert på NS 8407 med tillegg for prosjektspesifikke tillegg og tilpasninger. KKE ønsker å optimalisere prosjektet. En forutsetning for en vellykket samspillsprosess er at den bygger på åpenhet, tillit og felles målforståelse mellom alle berørte parter. Dette er grunnlaget for å oppnå et bygg som tilfredsstillende angitte krav til økonomi, tid og kvalitet.

Prosjektet vil deles i to faser:

- Fase 1 – Utviklingsfase
- Fase 2 – Byggefase

Fase 1 - utviklingsfase

I fase 1 vil prosjekteringen av de nye omsorgsboligene med opsjoner, foregå i samspill mellom KKE, entreprenøren og de viktigste rådgiverne.

Entreprenøren skal kontinuerlig kalkulere prosjektet og månedlig presentere oppdatert målsum 1 for å synliggjøre ethvert avvik.

Etter avsluttet fase 1, har KKE tre alternativer:

1. KKE har rett til å fortsette samarbeid med totalentreprenøren i samspill fra fase 1 til fase 2.
2. KKE har rett til å avslutte samspillet og fortsette med totalentreprenøren i fase 2 med en totalentreprisekontrakt med grunnlag i ferdig utarbeidet prosjekteringsgrunnlag og tegninger fra fase 1.
KKE kan gjennomføre en ny anbudskonkurranse for fase 2, basert på grunnlaget fra fase 1.
Dersom KKE velger alternativ 1 eller 2 har totalentreprenøren plikt til å fortsette med den valgte kontraktsmodell i fase 2.

Fase 2 - byggefase

Fase 2 starter etter avsluttet fase 1 dersom KKE velger alternativ 1 eller 2. En egen målssumavtale skal signeres av begge parter før oppstart fase 2. Her skal det fremgå hvilket alternativ som er valgt.

Dersom alternativ 1 blir valgt, skal målsum 2 og sluttfrist angis i målssumavtalen.

I fase 2 vil detaljprosjektering, forberedende arbeider og bygging foregå. Byggestart er planlagt sommer 2019, og ferdigstillelse innen utgangen av 2020. At fremdriften overholdes er viktig for KKE.

KKE har full innsynsrett i entreprenørens prosjektøkonomi, kontrakter mm. KKE og entreprenøren samarbeider om innkjøp og kontrahering av underentreprenører. Reell byggekostnad skal kontinuerlig måles mot målsum 2, og entreprenøren skal månedlig presentere oppdatert målsum for å synliggjøre eventuelle avvik.

Entrepriseform

Byggeprosjektet skal i første fase, utføres som en samspillsentreprise med basis i NS 8407:2011«Alminnelige kontraktbestemmelser for totalentrepriser» med vedlegg som skal tilrettelegge for samspill. KKE har foretatt noen presiseringer i forhold til standarden i sine generelle og spesielle kontraktbestemmelser for totalentreprise, jf. vedlegg 3.

Før fase 2 starter, vil KKE vurdere å gjennomføre prosjektet som en ren totalentreprise, eller å videreføre samspillet fra fase 1 også for detaljprosjekteringen i fase 2. Se KKE`s kontraktbestemmelser for samspill.

Informasjonsmøte/befaring

Det vil bli avholdt en befaring for kvalifiserte tilbydere på tomten, ved det tidligere høyskolebygget.

Formålet med informasjonsmøtet/befaringen er å avdekke eventuelle uklarheter i konkurransegrunnlaget, og for øvrig å foreta nærmere presisering av oppdraget. Samtlige tilbydere vil bli innkalt til befaringen og oppfordres til å delta. Referatet fra befaringen sendes til samtlige som har mottatt konkurransegrunnlaget. Deltakere på befaring skal oppgi navn og firma.

Reiseutgifter mv. i forbindelse med befaringen dekkes ikke av KKE.

1.3 Deltilbud

Det er ikke adgang til å gi tilbud på deler av oppdraget.

1.4 Fremdriftsplan

Tidspunktene vil oppdateres når det endelige konkurransegrunnlaget sendes til kvalifiserte tilbydere.

Oppdragsgiver har lagt opp til følgende tidsrammer for prosessen:

Aktivitet	Tidspunkt
Frist for å stille spørsmål til prekvalifiseringsdokumentet	19.10.18
Frist for å levere kvalifikasjonsdokument	01.11.18 kl. 1300
Åpning av kvalifiseringsdokument	01.11.18 etter kl. 1300
Evalueringsdokument	Ca. 1 uke etter tilbudsåpning
Meddelelse om kvalifisering	Uke 46
Karensperiode	Uke 47
Oversendelse av konkurransegrunnlag til kvalifiserte tilbydere	Estimert dato: 23.11.18
Befaring	Uke 48
Frist for å stille spørsmål til konkurransegrunnlag	Uke 4 2019
Tilbudsfrist	Uke 6 2019
Tilbudsåpning	Uke 6 2019
Intervju	Uke 7
Meddelelse om kontraktstildeling	Uke 9
Karensperiode	Uke 11
Kontraktsinngåelse	Uke 11
Tilbudenes vedståelsesfrist	06.05.19

Det gjøres oppmerksom på at tidspunktene etter åpning av tilbudene er foreløpige. En eventuell forlengelse av vedståelsesfrist kan kun skje med leverandørens samtykke.

2 REGLER FOR GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN OG KRAV TIL TILBUD

2.1 Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsen gjennomføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser av 17. juni 2016 (LOA) og forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) FOR 2016-08-12-974. del I og del III. Kontraktstildeling vil bli foretatt etter prosedyren begrenset anbudskonkurranse jfr. FOA § 13-1(1).

Det har blitt foretatt en prekvalifisering i konkurransen, og oppdragsgiver har invitert opp til 5 entreprenører til å gi tilbud.

Oppdragsgiver gjør oppmerksom på at det i denne konkurransen ikke er anledning til å forhandle. Det er følgelig ikke anledning til å endre tilbudet etter tilbudsfristens utløp. Videre gjøres det oppmerksom på at tilbud som inneholder vesentlige avvik fra anskaffelsesdokumentene skal avvises etter forskrift om offentlige anskaffelser § 24-8(1) b.

Oppdragsgiver kan avvise tilbud som inneholder avvik fra anskaffelsesdokumentene, uklarheter eller lignende som ikke må anses ubetydelige, jfr. forskriften § 24-8(2) a.

Leverandøren oppfordres derfor på det sterkeste til å følge de anvisninger som gis i dette konkurransegrunnlaget med vedlegg og eventuelt stille spørsmål ved uklarheter per e-post til kontaktperson.

2.2 Krav til arbeids- og lønnsvilkår

Kontrakten vil inneholde krav om lønns- og arbeidsvilkår, dokumentasjon og sanksjoner i samsvar med forskrift om lønns- og arbeidsvilkår av 8. februar 2008 nr. 112. Det vises til pkt. 14.1 i spesielle kontraktbestemmelser.

2.3 Krav til bruk av lærlinger

Det vil oppstilles et krav i kontrakten om at leverandøren skal være tilknyttet en lærlingordning, og at en eller flere lærlinger deltar i arbeidet med å oppfylle kontrakten.

Oppdragsgiver vil også forbeholde seg retten til å gjennomføre nødvendige sanksjoner dersom leverandøren eller eventuelle underleverandører ikke etterlever kravene om bruk av lærlinger.

Utenlandske leverandører kan oppfylle kravet ved å benytte en lærling fra en lærlingordning i opprinnelseslandet. For det tilfelle at opprinnelseslandet ikke har en lærlingordning, kan kravet oppfylles ved å benytte praksiselev fra en opplæringsordning i opprinnelseslandet.

Det vises til pkt. 32 i spesielle kontraktbestemmelser.

2.4 Taushetsplikt

Oppdragsgiver og dennes ansatte plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til opplysninger om tekniske innretninger og fremgangsmåter eller drifts- og forretningsforhold det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. FOA § 7-4, jf. forvaltningsloven § 13.

2.5 Vedståelsesfrist

Leverandøren må vedstå seg sitt tilbud til det tidspunktet som er angitt i pkt. 1.4.

2.6 Oppdatering av konkurransegrunnlaget

Eventuelle rettelser, suppleringer eller endringer av konkurransegrunnlaget, samt spørsmål og svar i anonymisert form, vil bli formidlet til alle leverandører som har blitt invitert til å levere tilbud.

2.7 Tilleggsopplysninger

Dersom leverandøren finner at konkurransegrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan han skriftlig be om tilleggsopplysninger hos oppdragsgiver ved oppdragsgivers kontaktperson.

Dersom det oppdages feil i konkurransegrunnlaget, bes det om at dette formidles skriftlig til oppdragsgivers kontaktperson.

Skriftlig henvendelse om tilleggsopplysninger merkes: «Begrenset anbudskonkurranse Omsorgsboliger med dagaktivitetssenter på Edvardsløkka Kongsberg», og sendes til oppdragsgivers kontaktperson pr e-post.

3 TILDELINGSKRITERIER

Tildelingen skjer på basis av hvilket tilbud som har det beste forholdet mellom pris, kostnad og kvalitet, basert på følgende kriterier:

Kriterium	Vekt	Dokumentasjonskrav
Pris: Timepriser og påslagsprosjenter etter angitte mengder i prisskjemaet.	40 %	Ferdig utfylt prisskjema, vedlegg 2.1
Løsningsforslag Det legges vekt på: • Planløsning og arealeffektivitet • Estetikk og materialvalg • Adkomster og utearealer • Beskrivelse • LCC • Miljøhensyn ved løsningsforslag	40%	• Beskrivelse inkl. LCC kostnader, ifc modell, skisser og tegninger av tilbudt løsning. • Tilbyder bes angi hvilke utfordringer som kan ligge i Fase 1 og Fase 2 med henblikk på samspillsfasen. Hva vil gi gevinst i samspillet? • Tilbyder bes om en kalkulasjon av komplett Målsum, som er nærmere beskrevet i samspillsavtalen pkt. 1.2. Målsummen skal oppgis separat for Fase 1 og Fase 2 i skjema for Målsum. Kalkulasjonen er ikke bindende, men skal vise tilbudt personells økonomi- og risiko forståelse, som er sentralt for et vellykket prosjekt. • Presentasjon og Intervju, jf. pkt. 3.1. • Arkitektmodell i ifc-format (Se beskrivelse under)

Kriterium	Vekt	Dokumentasjonskrav
Kvalitet Det legges vekt på: • Det tilbudte teamets samlede kompetanse og erfaring. • Relevansen og kvaliteten i tilbudt personells referanseprosjekt • Kvaliteten i tilbyders redegjørelser for strategi, prosjektutvikling, styring og fremdriftsplan, herunder bruk av BIM/ITB koordinator, kravet til EPD og forslag og erfaringer til bruk av massivtre.	20%	• Tilbyder skal legge ved CV og referanseprosjekter for tilbudt team. I tillegg skal det leveres en organisasjonsplan for oppdraget. • Teamet skal bestå av entreprenørens prosjektleder, anleggsleder og prosjekteringsleder i tillegg til arkitekt og rådgivende ingeniører. • De 2 mest relevante referanseprosjekter per person skal synliggjøres. Tilbudt team blir vurdert samlet. • Tilbudt team er bindende for leverandør. • Tilbyder bes redegjøre for strategi, og styring av prosjektutviklingen for å oppnå prosjektets målsetninger i fase 1 og fase 2 og redegjøre for hvilken merverdi samspillet vil gi. • Tilbyder bes beskrive på hvilken måte prosjektgruppen best kan benytte BIM/ITB-koordinator i prosjektet. • Tilbyder bes beskrive hvordan prosjektgruppen vil ivareta kravet til EPD.

Kriterium	Vekt	Dokumentasjonskrav
		- Tilbyder bes beskrive erfaringer ved bruk av massivtre og hvilke utfordringer og fordeler det er ved bruk av massivtre i dette prosjektet. - Tilbyder bes utarbeide en fremdriftsplan for prosjektet som strekker seg fra kontraktsinngåelse til overlevering.

3.1 Intervju

Tilbudt team vil bli innkalt til intervju. Det er estimert at intervju vil gjennomføres uke 7 2019. Hensikten med intervjuene er å foreta eventuelle avklaringer og presiseringer av erfaring og kompetanse oppgitt i innsendte CV-er for tilbudt team. Teamet skal også gjennomgå og redegjøre for samspillsentreprenørens prosjektorganisasjon og oppgaveforståelse og løsningsforslag. Det vil ikke bli anledning til å komme med ny dokumentasjon. All skriftlig dokumentasjon skal leveres inn sammen med tilbudet ved tilbudsinnleveringen.

Det vil bli ført referat fra intervjuet. Informasjonen i referatet vil inngå i evalueringen av tildelingskriteriene «kvalitet» og «oppgaveforståelse».

3.2 Evalueringsmetode

Pris

Evaluering av kriteriet gjøres ved å ta utgangspunkt i tilbyder med laveste pris. Laveste pris vil gis en score på 100. Øvrige tilbydere vil få en forholdsmessig lavere poengsum.

Løsningsforslag

Oppdragsgiver vil faktisk og skjønnsmessig vurdere løsningsforslag på en mulig poengskala fra 100 til 0. Beste løsningsforslag får 100 poeng og de andre får en poengsum basert på hvordan de sammenlignes med beste tilbyder.

Det skal leveres en arkitektmodell i ifc-format. Det skal i tillegg leveres en situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele prosjektforslaget inkl. adkomst, parkering, utomhus og funksjoner i uterommet.

Videre leveres:

- Etasjeplaner 1:200
- Plan av beboerrom 1:20
- Snitt
- Utfylt arealskjema
- Forslag til møbleringsplan
- Beskrivelse
- LCC redegjørelse

Kvalitet

Det tilbudte teamet som har best kompetanse/erfaring mht. oppdraget, vil bli gitt 100 poeng. Øvrige tilbydere vil få en forholdsmessig lavere poengsum. Det legges vekt på formell utdanning, lang erfaring med tilsvarende oppdrag og kurs som viser god utdanning.

Summering

De vektete poengscorene for hvert tildelingskriterium vil summeres, og tilbudet som oppnår høyest total poengsum vil bli tildelt kontrakten.

3.3 Honorar

Kvalifiserte tilbydere som har levert inn gyldig tilbud ved avslutningen av den endelige anbudskonkurransen, vil motta honorar pålydende NOK 250.000,-.

Oppdragsgiver plikter ikke å utbetale honorar, dersom det foreligger avvisningsplikt eller avvisningsadgang etter lov- og forskrift om offentlige anskaffelser for det endelige inngitte tilbudet.

4 INNLEVERING AV TILBUD OG TILBUDSUTFORMING

4.1 Innlevering av tilbud

Elektronisk innlevering i henhold til nærmere instruks.

4.2 Tilbudets utforming

Tilbudet skal utformes i henhold til den disposisjon som følger av dette konkurransegrunnlaget. Leverandør er selv ansvarlig for at alle spørsmål, krav og avklaringspunkter besvares/belyses og dokumenteres i tilbudet.

Tilbudet utformes med denne disposisjonen:

- Tilbudsbrev signert av ansvarlig representant for leverandøren. Tilbudsbrevet må inneholde følgende:
 - En aksept av vilkår i konkurransegrunnlaget og utkast til kontrakt, herunder spesielle kontraktsvilkår, kontraktsvilkår for samspill og utkast til målsumsavtale.
 - Eventuelle forbehold må fremkomme uttrykkelig i tilbudsbrevet og være i henhold til de regler som følger av lov og forskrift om offentlige anskaffelser.
 - Navn og kontaktinformasjon til leverandørens kontaktperson.
- Ferdig utfylt prisskjema, vedlegg 2.1
- Ferdig utfylt skjema for målsum, vedlegg 2.2.
- CV for sentrale medarbeider i prosjektet, herunder prosjektleder, arkitekt, anleggsleder, prosjekteringsleder og rådgivende ingeniører.
- Organisasjonsplan med angivelse av navn og funksjon. Oppgitt personell skal benyttes i prosjektet.
- Leverandøren skal beskrive hvordan prosjektet skal gjennomføres med fremdriftsplan(oppgaveforståelse), maks 4 A4-sider.Leverandørensbeskrivelse av
- Leverandørens løsningsforslag
 - Arkitektmodell i ifc-format.
 - Situasjonsplan i målestokk 1:500 for hele prosjektforslaget inkl. adkomst, parkering, utomhus og funksjoner i uterommet.
 - Etasjeplaner 1:200
 - Plan av beboerrom 1:20
 - Snitt
 - Utfylt arealskjema
 - Forslag til møbleringsplan
 - LCC redegjørelse
 - Eventuelle andre relevante beskrivelser av løsningsforslag

5 Vedlegg

Vedlegg 1 Kravspesifikasjon

- Vedlegg 1.0 Funksjonsbeskrivelse
- Vedlegg 1.1 Rom- og funksjonsbeskrivelse
- Vedlegg 1.2 KKE`s kravspesifikasjon for byggeprosjekter
- Vedlegg 1.3 Inventar og utstyrsliste for helse- og omsorgsbygg
- Vedlegg 1.4 Intern infrastruktur IKT
- Vedlegg 1.5 Intern infrastruktur velferdsteknologi
- Vedlegg 1.6 Kravspesifikasjon for pasientvarslingsanlegg
- Vedlegg 1.7 Foreløpig reguleringsplan med bestemmelser
- Vedlegg 1.8 Funksjonsbeskrivelse belysningsutstyr

Vedlegg 2 Tilbudskjema

- Vedlegg 2.1 Prisskjema fase 1
- Vedlegg 2.2 Skjema for målsum fase 1 og 2

Vedlegg 3 Kontraksbestemmelser

- Vedlegg 3.1 KKEs kontraktsformular for totalentreprise
- Vedlegg 3.2 KKEs spesielle kontraktsbestemmelser for totalentreprise
 - a) Statusrapport
 - b) Varsel fra entreprenør til byggherre
 - c) Endringsordre
- Vedlegg 3.3 KKEs spesielle kontraktsbestemmelser for totalentreprise med samspill
- Vedlegg 3.4 Sikkerhetsstillelse / garanti
 - a) Sikkerhetsstillelse – utførelsestiden
 - b) Sikkerhetsstillelse – reklamasjonstiden
 - c) Forsikringsattest – tingforsikring
 - d) Forsikringsattest – ansvarsforsikring
- Vedlegg 3.5 Målsumsavtale

Vedlegg 4 SHA-plan med SHA-organisasjon