

Utgiver:

 Firma:
 Prosjekt- og teknologiledelse AS

 Kontraktsnavn:
 Gjennomføringsstrategier og totaløkonomi

Dokumentnavn:

**Prekvalifiseringsgrunnlag for søknad om prekvalifisering
 til
 konkurranse om tildeling av kontrakt
 for
 ”Utvikling av forsknings- og utdanningsbyen Trondheim 2020”.**

Behandlingsprosedyre:

Oversendt for behandling	Forventet dato for behandling	Instans	Dato for behandling	Sign.
27.10. 2005	02.11. 2005	Prosjektledelse		

Dokumentstatus:

Rev. status	Rev. dato	Revisjonstekst	Utarb. av Sign.	Kontrollert Sign.	Godkjent Sign.

Tittel: PREKVALIFISERINGSGRUNNLAG

Revisjon

Side

0

1 av 31

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INVITASJON TIL PREKVALIFISERING.....	3
1.1	Orientering	3
1.2	Definisjoner	6
1.3	Tilleggsopplysninger	7
1.4	Innlevering av prekvalifiseringssøknad	7
1.5	Prekvalifiseringsdokumentene	7
1.6	Søknadsfrist	8
1.7	Kontaktperson	8
2	BESKRIVELSE AV SAMLOKALISERINGSPROSJEKTET	9
2.1	Dagens situasjon for oppdragsgiver	9
2.2	Samlokaliseringsskjets innhold	9
2.3	Grunnleggende forutsetninger	13
2.4	Markedsmessige forhold	15
2.5	Oppdragsgivers rolle	15
3	BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRINGSMODELLER.....	16
3.1	Gjennomføringsmodell	16
3.2	Gjennomføringsstrategi	16
4	BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRING AV PREKVALIFISERINGSKONKURRANSEN.....	23
4.1	Prekvalifisering – kriterier, søknad og krav til dokumentasjon	23
4.2	Tekniske og faglige kvalifikasjoner	23
4.3	Økonomisk og finansielle stilling	23
4.4	Tilbuds- og forhandlingsfasen	24
4.5	Foreløpig tidsplan for anskaffelsesprosessen	24
4.6	Rådgivere	25
5	KONKURRANSEREGLER	26
5.1	Grunnleggende konkurransebestemmelser	26
5.2	Søknaden	26
5.3	Supplering av prekvalifikasjonsgrunnlaget	26
5.4	Forbehold	26
5.5	Søknadsfrist	26
5.6	Tilbakekalling eller endring	27
5.7	Vedståelsesfrist	27
5.8	Offentlighet	27
5.9	Retur av Søknad	27
5.10	Avvisning av Søknad	27
5.11	Forbehold om gjennomføring av konkurransen/ omfanget av anskaffelsen	27
5.12	Honorar for deltakelse i konkurransen	28
5.13	Kvalifikasjonskrav	28
6	FINANSIERINGSMODELLEN.....	29
6.1	Organisering	29
6.2	Forventet betalingsprofil	29
	VEDLEGG	31

1 INVITASJON TIL PREKVALIFISERING

1.1 Orientering

1.1.1 Generelt

Prosjektet NTNU 2020/HiST 2020 – Eventuell samlokalisering (heretter benevnt Prosjektet) er et felles initiativ for Norges Teknisk Naturvitenskapelige Universitet (NTNU) og Høgskolen i Sør-Trøndelag (HiST), som i tett samarbeid med Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) og Trondheim kommune (TK) skal nå følgende mål:

Hovedmål for Prosjektet:

NTNU, HiST og SINTEF skal møte felles utfordringer med felles innsats for å gjøre Trondheim til en fremragende utdannings- og forskningsby mot 2020. Sammen med SiT, St. Olavs hospital og Trondheim kommune skal Trondheimsregionen videreutvikles som et attraktivt, kreativt og ledende internasjonalt kunnskapsmiljø.

Delmål for Prosjektet:

Avklare om samlokalisering av NTNU og HiST på og ved Gløshaugen er et mulig og hensiktsmessig virkemiddel for å nå Prosjektets hovedmål.

NTNU, HiST, SiT og TK benevnes i det følgende som oppdragsgiver.

Prosjektet går etter styremøtene i mars 2006 over i en ny fase med arbeidstittelen ”Utvikling av forsknings- og utdanningsbyen Trondheim 2020”. Oppdragsgiver inviterer med dette til prekvalifisering for deltagelse i konkurranse om tildeling av kontrakt(er) for gjennomføring av et samlokaliseringsprosjekt som er en del av dette utviklingsprosjektet.

Dagens situasjon for oppdragsgiver mht. lokaler for virksomheten er nærmere beskrevet under pkt. 2.1.

Nærmere informasjon om Prosjektet finnes på <http://www.ntnu.no/2020>. En omfattende utredningsaktivitet pågår frem til mars 2006 for å gi beslutningsgrunnlag for oppdragsgiver vedrørende Prosjektets delmål. Forutsatt positive beslutninger ved denne milepælen, vil Samlokaliseringsprosjektet umiddelbart igangsettes med fullføring av konkurransegrunnlag for anskaffelsen, og gjennomføring av konkurransen.

Anskaffelsen omfatter etablering av behovsdekkende bygningsmasse på og ved Gløshaugen for:

- erstatningslokaler for NTNUs virksomhet ved Dragvoll
- erstatningslokaler for HiSTs virksomhet i Trondheim
- felles bibliotek/læringssenter for NTNU og HiST
- idrettsbygg, studentboliger og barnehager for SiT
- parkeringshus

I tillegg kommer utvikling og realisering av NTNUs og SiTs eiendommer ved Dragvoll til boliger og bydelssenterfunksjoner.

Med behovsdekkene forstås den bygningsmasse som behøves når følgende faktorer hensyntas:

- Samlokaliseringseffekter av å samle hele NTNUs virksomhet på en campus
- Samlokaliseringseffekter av å samle hele HiSTs virksomhet på en campus
- Samlokaliseringseffekter av å samle NTNU og HiST på en felles campus (som også gir nærhet til St. Olavs Hospital/DMF)

Det er ingen offentlig finansiering for erstatningslokalene, som forutsettes finansiert gjennom:

- verdien av Dragvoll-eiendommene og eventuell effektivisering av FDVUS-funksjoner (forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service) for NTNUs del
- leie- og FDVUS-midler bevilget over statsbudsjettet for dagens arealer for HiSTs del

For øvrige nybyggbehov påregnes separat finansiering. Bibliotek/læringscenter forutsettes finansiert over statsbudsjettet.

Det vises til kapittel 2 for en nærmere beskrivelse av den angjeldende anskaffelse.

1.1.2 Bakgrunn for anskaffelsen

Anskaffelsen er et virkemiddel for å realisere oppdragsgivers overordnede mål i hht. pkt. 1.1.1. NTNU og HiST startet uavhengig av hverandre strategiprosesser som ledet frem til at muligheten for samlokalisering av egen virksomhet skulle utredes videre. For HiSTs del er samlokalisering besluttet, og det er besluttet å videreføre prosjektet i samarbeid med NTNU for eventuelt å realisere en løsning der begge institusjonene lokaliseres på en felles campus ved Gløshaugen. NTNU vil gjøre sin beslutning om eventuell samlokalisering i mars 2006.

SiT er av NTNU og HiST delegert oppgaven med å yte velferdstjenester til studentene ved NTNU og HiST. I den forbindelse har SiT avtalefestet rett til såkalte "fristasjonslokaler", dvs. lokaler fritatt for leie. Velferdstjenestene levers gjennom divisjon "SiT Velferd", som har følgende virksomhetsområder: studentservice, helsetjenester, barnehager og idrettssentre. SiTs forretningsvirksomhet er organisert i enheter: SiT Eiendom, SiT Bolig, SiT Kafe, Tapir og SiT Reiser. Ved samlokaliseringen blir det behov for nye lokaler som gir mulighet for tilpassede tilbud, både innen velferd og innen mer kommersielle områder. SiT vil fortsatt levere velferdstjenester og kommersielle tjenester inne de områder de dekker i dag, og vil i tillegg kunne ta en rolle med å tilrettelegge for andre studentaktiviteter og for et variert kommersielt tilbud som bidrar til å styrke miljøet på campus.

TK arbeider aktivt med sin byutviklingsstrategi, og ser samlokaliseringsprosjektet som en viktig faktor for å styrke byens posisjon som kunnskapsby gjennom en tettere kopling mellom universitet/høyskole og byen. Bystyret vil ta stilling til TK's videre engasjement i prosjektet i løpet av våren/sommeren 2006. Sentrale elementer i vurderingen av engasjementet vil være:

- identifisering, finansiering og bygging av infrastruktur
- bidra til å minimere risikoen i prosjektet gjennom å sikre raske og effektive planprosesser
- en forretningsmessig deltagelse
- realisering av kommunale målsettinger; bl.a. innenfor boligbygging
- identifisering og deling av risiko

1.1.3 Gjennomføringsmodell

Anskaffelsen forutsettes gjennomført i en integrert samarbeidsmodell mellom oppdragsgiver og leverandør der realisering av eiendomsverdiene ved Dragvoll og etablering av ny bygningsmasse på og ved Gløshaugen knyttes sammen i ett prosjekt.

Oppdragsgivers mål med konkurransen er å velge ut en privat partner som kan bidra til samlokaliseringssprosjektets gjennomføring. Partneren må ha tilstrekkelig finansiell styrke og relevant erfaring med partnerskapsbaserte gjennomføringsstrategier, samt kompetanse på alle deler av verdikjeden knyttet til det som skal bygges; planlegging, prosjektering, bygging og FDVUS-tjenester, samt kompetanse på eiendomsutvikling av hensyn til verdirealiseringen på Dragvoll.

Både enkeltstående firmaer og grupperinger av flere firmaer (joint venture, etc.) kan søke om å bli prekvalifisert.

Prekvalifiseringen forutsetter at Prosjektallianse (PA) benyttes som gjennomføringsstrategi i hht. den beskrivelse av strategien som gies i dette prekvalifiseringsgrunnlaget, men det åpnes for at søker kan foreslå tilpasninger til den forståelse av strategien som oppdragsgiver her tilkjennegir.

Prosjektallianse innebærer at privat partner (leverandør) velges ut meget tidlig, og utvikler prosjektet sammen med oppdragsgiver gjennom en Samspillfase frem til grunnlaget for gjennomføring er avklart og dokumentert i form av en endelig omforent ytelsesspesifikasjon med insitamentsprogram. I gjennomføringsfasen (den konkrete utbyggingen) vil en mulig løsning være at oppdragsgiver og leverandør i en felles prosjektorganisasjon konkurranseutsetter både ny-/om-byggingprogrammet på og ved Gløshaugen, og ved Dragvoll, slik at det oppnås optimale løsninger funksjonelt, kvalitetsmessig og økonomisk.

Anskaffelsen omfatter planlegging, prosjektering, utbygging, finansiering, samt FDVUS-funksjoner knyttet til ny bygningsmasse, med de presiseringer som er gitt i kapittel 2.

Det vises til kapittel 3 for en nærmere beskrivelse av den gjennomføringsmodell som forutsettes lagt til grunn for anskaffelsen.

1.1.4 Anskaffelsesprosedyre

Kontraktstildelingen vil skje etter konkurranse med forhandling i henhold til Lov av 16. juli 1999 nr 69 om offentlige anskaffelser, og Forskrift av 15. juni 2001 nr 616 om offentlige anskaffelser ("anskaffelsesregelverket"), Del II, "Anskaffelser over terskelverdiene".

Tildeling av kontrakt vil skje etter en konkurranse hvor følgende hovedtrinn inngår:

- Prekvalifisering og utvelgelse av aktuelle tilbydere
- Beslutning om gjennomføring av konkurransen
- Innlevering av tilbud
- Forhandlinger
- Beslutning om tildeling av kontrakt
- Tildeling av kontrakt

I kapittel 4 er det gjort nærmere rede for de ulike trinn og antatt fremdriftsplan for gjennomføring av anskaffelsesprosedyren.

Kunngjøring av konkurransen er sendt fra oppdragsgiver til Norsk lysningsblad og Official Journal of the European Communities. Kunngjøringen er en invitasjon til de aktuelle kandidater for prekvalifiseringen. Dette prekvalifiseringsgrunnlaget gir ytterligere informasjon om prosjektet, og beskriver prosedyren for utvelgelse av dem som blir invitert til å inngi tilbud.

Prekvalifiseringsgrunnlaget består av dette dokumentet og eget vedlegg "Søknad om prekvalifisering". Det søkes om prekvalifisering ved å fylle ut "Søknad om prekvalifisering" og sende dette med vedlegg til oppdragsgiver.

Overordnet fremdriftsplan for Samlokaliseringsprosjektet er beskrevet i kapittel 3.2.2.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å unnlate videre oppfølging av innbydelse til prekvalifisering.

1.1.5 Informasjonens formål og betydning

Informasjonen i dette prekvalifikasjonsgrunnlaget er bare ment å være grunnlag for å vurdere deltakelse i prekvalifiseringskonkurransen, og eventuell utarbeidelse av søknad om prekvalifisering. Informasjonen er retningsgivende og foreløpig, og vil bli erstattet av den informasjon som vil bli utgitt etter gjennomført prekvalifisering. Informasjonen gitt i dette dokumentet kan følgelig ikke senere påberopes i forbindelse med den endelige kontrakten.

Prekvalifiseringsgrunnlaget er utarbeidet på norsk, men engelskspråklig oversettelse kan sendes til aktører som måtte ønske det.

1.2 Definisjoner

Samlokaliseringsprosjektet: Det prosjektet som skal gjennomføre alle aktiviteter forbundet med samlokalisering av NTNU og HiST innenfor de premisser som fremgår av dette prekvalifiseringsdokumentet. Premissene vil spesifiseres nærmere i konkurransegrunnlaget for utvelgelse av leverandør, og videreutvikles gjennom Samspillfasen.

Prosjektallianse: Gjennomføringsmodell som forutsetter tett samarbeid (integrert prosjektorganisasjon) mellom oppdragsgiver og leverandør. Leverandøren velges ut i tidlig fase av prosjektet, for derved å involveres i utviklingsfasen slik at leverandørens kompetanse sammen med oppdragsgivers kan utnyttes i en felles prosess for å optimalisere prosjektet i forhold til partenes omforente mål for prosjektet. I prosjekterings- og byggefasen vil fokus være på å optimalisere livsløpskostnadene.

Leverandør/leverandørgruppe: Fellesbetegnelse for aktører som deltar eller ønsker deltagelse i konkurransen.

Ikke kvalifisert leverandør: Leverandør som ikke anses kvalifisert til å utføre oppdraget, eller som ikke har svart tilfredsstillende på kravene gitt i prekvalifiseringsdokumentet.

Kvalifisert leverandør: Leverandør som oppfyller minstekravene til deltagelse i konkurransen, men som ikke får anledning til å delta i konkurransen på grunn av begrensning av antall deltakere som angitt i pkt 5.13 nedenfor.

Prekvalifisert leverandør: Kvalifisert leverandør som velges ut og inviteres til deltagelse i konkurransen. De prekvalifiserte leverandørene velges ut blant de kvalifiserte.

1.3 Tilleggsopplysninger

Dersom leverandør finner at prekvalifiseringsgrunnlaget ikke gir tilstrekkelig veiledning, kan det skriftlig bes om opplysninger hos:

Norges Tekniske Naturvitenskapelige Universitet
7491 Trondheim, Norge.
Att: Inge Fottland.
E-post: <mailto:inge.fottland@adm.ntnu.no>

Tilleggsopplysninger kan senest gis 6 dager før utløpet av prekvalifiseringsfristen.

1.4 Innlevering av prekvalifiseringssøknad

Søknaden skal utformes i henhold til separat vedlegg: ”Søknad om prekvalifisering”, og leveres i lukket konvolutt/pakke, merket

”Prekvalifisering – Utvikling av forsknings- og utdanningsbyen Trondheim 2020”

Søknaden skal innleveres til:

Hovedbygget NTNU, Høgskoleringen 1, Trondheim.

eller sendes til:

***Norges Tekniske Naturvitenskapelige Universitet
7491 Trondheim, Norge.
Att: Inge Fottland.***

Søknaden må være skrevet på norsk.

Søknad om prekvalifisering skal sendes som en original og tre kopier i papirformat og elektronisk på diskett i to eksemplarer til ovennevnte adresse.

1.5 Prekvalifiseringsdokumentene

Prekvalifiseringsgrunnlaget består av:

- Dette prekvalifiseringsdokument
- Søknad om prekvalifisering

1.6 Søknadsfrist

Frist for innlevering av ferdig utfylt prekvalifiseringssøknad er **20.01.2006**.

1.7 Kontaktperson

Oppdragsgiver kontaktperson er assisterende prosjektdirektør Inge Fottland.

2 BESKRIVELSE AV SAMLOKALISERINGSPROSJEKTET

2.1 Dagens situasjon for oppdragsgiver

Oppdragsgivers situasjon mht. hvilke lokaler virksomheten drives i, er grovt sett som følger:

- NTNU driver i eide bygg, hovedsakelig på Gløshaugen og ved Dragvoll, mens Det medisinske fakultet (DMF) er lokalisert ved St. Olavs Hospital. Det er virksomheten ved Dragvoll (utgjør ca 80.000 m²) som eventuelt skal flyttes til området ved Gløshaugen.
- HiST driver i leide lokaler i områdene Kalvskinnet, Moholt, Ranheimsveien og Rotvoll – samlet utgjør dette ca 75.000 m² leieareal. Alle deler av virksomheten forutsettes flyttet til området ved Gløshaugen.
- SiT driver dels i lokaler som stilles gratis til disposisjon av NTNU og HiST (fristasjonsarealer), og dels i eide bygninger (studentboliger, idrettsbygg og barnehager). Ved samlokaliseringen vil SiTs idrettsbygg ved Dragvoll miste sitt ”kundegrunnlag”. Dette bygget er på ca 10.000 m², hvorav 5.000 er leid ut til NTNU og inngår i NTNU-arealene ved Dragvoll.

For tiden pågår planlegging av Øya sykehjem ved innkjøringen til St. Olavs Hospital som et samarbeidsprosjekt mellom TK (sykehjem), HiST (avd. for sykepleie) og NTNU (institutt for samfunnsmedisin). Arealrammen er på ca 18.000 m² brutto, og vil fange opp ca 6.000 m² av HiSTs nybyggbehov ved Gløshaugen. Prosjektet er også interessant fordi Samlokaliseringsprosjektets eiere gjennom dette har under utvikling et case som på en god måte synliggjør hvilket synergipotensiale samhandling dem i mellom kan utløse.

2.2 Samlokaliseringsprosjektets innhold

2.2.1 Nybyggbehovet

2.2.1.1 Erstatningslokaler NTNU

Ny bygningsmasse ved Gløshaugen for et samlokalisert NTNU. Dette innebærer erstatningslokaler for NTNUs virksomhet ved Dragvoll som i dag utgjør ca 80.000 m² brutto, hvorav ca 5.000 m² leies fra SiT i idrettsbygget på Dragvoll.

Gjennom delprosjektet Virksomhetsutvikling analyseres nybyggbehovet nærmere, bl.a. gjennom vurdering av sambruksmuligheter knyttet til eksisterende spesialrom som auditorier og laboratorier på Gløshaugen, og mulig fortetting i eksisterende bygninger gjennom ombygging. Resultatet av analysene vil foreligge primo 2006 og vil være spesifisert i konkurransegrunnlaget.

2.2.1.2 Erstatningslokaler HiST

Ny bygningsmasse ved Gløshaugen for et samlokalisert HiST. Dette innebærer erstatningslokaler for HiSTs virksomhet ved diverse lokasjoner i Trondheim, som i dag utgjør ca

75.000 m². HiST har tidligere gjennomført virksomhetutvikling for samlokalisering av alle HiSTs virksomheter, og kommet til et nybyggbehov på ca 65.000 m².

Denne studien hensyntar imidlertid ikke lokalisering på felles campus med NTNU. I tilknytning til analysene omtalt under pkt. 2.1.1.1 vil man også se på mulige effekter av at HiST og NTNU lokaliseres sammen. Resultatet av analysene vil foreligge primo 2006 og vil være spesifisert i konkurransegrunnlaget.

2.2.1.3 Lokaler for SiT

Inkludert i bygningsmassen ovenfor er SiTs fristasjonsarealer, dvs. arealer som NTNU og HiST stiller vederlagsfritt til disposisjon for SiT for at SiT skal ivareta velferdstjenester for studentene. Dette arealet utgjør i dag ca 20.000 m², som inngår i dagens arealtall for NTNU og HiST ovenfor. SiT har antatt en arealeffektiviseringsgevinst på ca 30% ved samlokalisering. Dette bl.a. med bakgrunn i *muligheter for å redusere arealbruk* i forhold til dagens arealbruk, dersom vranglearealer etableres som fleksible "flerbruksarealer".

Ut over dette vil SiT legge følgende nybygg for egne behov som følger av samlokaliseringen inn i prosjektet (arealestimatene er omtrentlige):

- Studentboliger: 30.000 m² BTA (1.000 hybelenheter)
- Idrettsbygg: 10.000 m² BTA (erstatte 5.000 m² ved Dragvoll + 5.000 m² nytt tilbud)
- Barnehager: 1.000 m² BTA (2 barnehager à 72 barn)

2.2.1.4 Nytt bibliotek/læringscenter

Bibliotek/læringscenter som håndteres særskilt fordi det knytter seg offentlig finansiering til denne delen, foreløpig anslått til ca 25.000 m². Dette kan bli signalbygget på den nye campus, og vil ha en viktig funksjon som "3. rom"/møteplass på tvers av fagmiljøene.

2.2.1.5 Parkeringshus

Foreløpige trafikkanalyser utført i regi av TK indikerer et behov på omkring 1.500 nye parkeringsplasser. Disse tenkes etablert i flere (sannsynligvis 3) parkeringshus, for avgiftsparkering. Dette vil bli analysert nærmere frem mot mars 2006, bl.a. hensyntatt mulig sambruk med nærliggende institusjoner som St. Olavs Hospital, SINTEF og Lerkendal stadion AS.

2.2.1.6 Strategisk begrunnede nybyggbehov

Strategiprosesser knyttet til prosjektet; ref. Hestnes 2-rapporten, peker på behovet for å tilrettelegge for godt samspill mellom akademia og næringsliv. Bl.a. nevnes innovasjonssenter (-sentra) og forskningshotell. Prosjektet vektlegger i utredningsarbeidet fram mot mars 2006 at en fremtidig storcampus har arealmessige muligheter til å innpasse slike løsninger, men det ligger ikke nå inne konkrete bygninger fordi det ikke foreligger avklart finansiering. Innenfor prosjektets tidsperspektiv (2020), er det imidlertid sannsynlig at det i samarbeid med private næringslivsaktører kan utkrystalliseres konkrete prosjekter i denne kategorien.

Generelt kan det pekes på at det mest sannsynlig er innen forskning og forskningsbasert innovasjon at det er størst potensial for vekst innen NTNUs og HiSTs kjernevirksomheter fremover.

2.2.2 Oppgjørselementene

Samlokaliseringsprosjektet er ikke finansiert over statsbudsjettet (bortsett fra bibliotek/læringscenter), og må derfor realiseres innenfor rammebetingelser som beskrevet nedenfor.

2.2.2.1 NTNU

NTNUs rammebetingelser mht. investeringsprosjekter innen bygg er som følger:

- må som hovedregel eie de bygninger de driver sin virksomhet i
- kan ikke ta opp lån
- får bevilget FDVUS-midler over statsbudsjettet

NTNUs grunnleggende forventning er derfor at behovet for erstatningslokaler ved Gløshaugen kan finansieres gjennom salgsverdien av tomter og bygninger ved Dragvoll, samt eventuelt FDVUS-midler knyttet til dagens bygningsmasse ved Dragvoll som overføres til ny bygningsmasse ved Gløshaugen. Sistnevnte element forutsettes vurdert nærmere gjennom Samspillfasen.

Gjennomføringsstrategien tar utgangspunkt i at den private partner (leverandøren) får overdratt eiendomsretten til eiendommene med bygninger ved Dragvoll, og kan utvikle og realisere dette i et tempo som maksimerer verdiene. Leverandøren forventes samtidig å bygge behovsdekkende erstatningslokaler på og ved Gløshaugen i et tempo som ikke avhenger av verdirealiseringen ved Dragvoll.

Det pågår mulighetsstudier for Dragvoll-eiendommene i tett samarbeid med TK, som så langt har konkludert som følger:

- området etableres som nytt bydelssenter i Trondheim med nødvendig sosial og teknisk infrastruktur
- NTNUs eiendommer utgjør 1500 mål tomtegrunn, som i hht. mulighetsstudien kan gi 3.-5.000 boligenheter med en samlet utbygging på opp i mot 400.000 m² boligareal. Disse forutsetningene er lagt inn i rådmannens innstilling til bystyrebehandlingen 27.10.05. I samme dokument angis en midlere forventet boligbygging pr år i Trondheim på 1.100 (mot dagens nivå på 1.400). Til dette kan det pekes på en rekke initiativ i regionen, som eksempelvis "Green City Norway" og "Innflagging Trøndelag" som arbeider målbevisst for en kraftigere befolkningsvekst. For øvrig er TK's aktive engasjement i prosjektet viktig, samt at TK klart tilkjenner en ambisjon om politisk styring av hvor fremtidig boligbygging i Trondheim ønskes, og at Dragvoll er pekt på som et prioritert satsingsområde.
- Dagens bygningsmasse på ca 80.000 m² (hvorav 5.000 m² er leid fra SiT) kan bygges om primært til bydelsfunksjoner og boliger.

Ved NTNUs innflytting i ny bygningsmasse ved Gløshaugen overføres eierskapet til denne bygningsmassen til NTNU, som samtidig eventuelt outsourcer FDVUS-funksjonene for bygningsmassen til leverandøren for en avtalt tidsperiode. NTNU får bevilget FDVUS-midler over statsbudsjettet, og midler knyttet til arealene ved Dragvoll forutsettes å kunne disponeres for ny bygningsmasse i avtaleperioden.

2.2.2.2 HiST

HiSTs rammebetingelser mht. investeringsprosjekter innen bygg er som følger:

- Forutsettes å leie de lokaler de driver sin virksomhet i
- får bevilget leie- og FDVUS-midler over statsbudsjettet

HiSTs grunnleggende forventning er derfor at nybyggbehovet ved Gløshaugen kan finansieres gjennom verdien av leie- og FDVUS-betaling i en avtalt tidsperiode, og at årlige betalinger ligger innenfor det nivå HiST får bevilget over statsbudsjettet til nåværende drift. Dette utgjør ca kr 75 mill. til husleie, og ca kr 40 mill. til FDVUS.

2.2.2.3 SiT

SiTs oppgjør for ny bygningsmasse forutsettes som følger:

- Fristasjonsarealer stilles gratis til disposisjon for SiT gjennom samarbeidsavtaler med NTNUs og HiST. Samlokalisering for begge institusjoner på en campus medfører en betydelig samordningsgevinst som bidrar positivt til prosjektets totaløkonomi.
- Studentboligene skal finansieres og drives av SiT. Finansiering er betinget av tilskudd fra UFD og at kostnadene ligger innenfor de kostnadsrammer UFD aksepterer.
- SiTs idrettsbygg på Dragvoll er på ca 10.000 m², hvorav ca halvparten er leid ut til NTNU til undervisningsformål. Det vil være viktig for SiT at det finnes alternativ anvendelse for dette bygget etter samlokalisering. TK peker i bystyresaken på at det vil være nærliggende å vurdere dette bygget i tilknytning til sosiale bydelsenterfunksjoner (idrettaktivitetstilbud for bydelen). Finansiering av nytt idrettsbygg vil ut over verdi av eksisterende bygg være ved tippemidler/EK/lånemidler. Bygget skal eies av SiT og leies ut til NTNU, men driftes av NTNU eller eventuelt privat partner. En realisering av disse betinger at det oppnås en akseptabel finansiering av prosjektene og at det inngås leieavtale mellom utdanningsinstitusjonene og SiT.
- Barnehager eies i utgangspunktet av SiT, men eierskapet og driften kan eventuelt overføres til privat partner dersom det oppnås kontrakt på barnehagetjenester gjennom SiT Barn.

2.2.2.4 Nytt bibliotek/læringscenter

Før planene om samlokalisering skjøt fart, var det meldt inn behov til sentrale myndigheter for nye bibliotek både for NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen og HiST. Disse ligger på ”venteliste” for bevilgninger over statsbudsjett, og det er gitt tydelige politiske signaler om at en samlokalisering der disse behovene kan vurderes samlet vil føre til at et slikt prosjekt vil få høy prioritet.

2.2.2.5 Parkeringshus

Behovet for nye parkeringsplasser som følge av samlokaliseringen utredes frem mot mars 2006. Det synes klart at behovet er betydelig (foreløpig anslått 1.500 plasser), og at det i all hovedsak må dekkes gjennom etablering av strategisk plasserte parkeringshus. Avgiftsparkering og privat drift forutsettes, slik at prosjektet legger til grunn at dette kan betraktes som et selvfinansierende prosjekt som ønskes utviklet sammen med den private partneren.

2.2.2.6 Trondheim kommune (TK) – kommunale bidrag

Samlokaliseringsprosjektets strategiske betydning for TK i byutviklingssammenheng gjør at TK inngår som medeier til prosjektet på offentlig side (foreløpig frem til privat partner er valgt ut), og vil bidra til prosjektets totaløkonomi gjennom:

- utøvelsen av sin rolle som reguleringsmyndighet gjennom at prosjektet prioriteres med sikte på at kommunal saksbehandling ikke skal virke forsinkende

- etablering av bydelssenter ved Dragvoll, og herunder leie lokaler i dagens bygningsmasse
- kjøpe tomter til sosial boligbygging, og eventuelt til rekreasjonsformål for byens befolkning
- deling av infrastrukturkostnader ut fra TKs mål for sin deltagelse i prosjektet:
 - Campus Gløshaugen som "motor" for byutvikling ("kunnskapsbyen Trondheim")
 - Bydelssenter Dragvoll

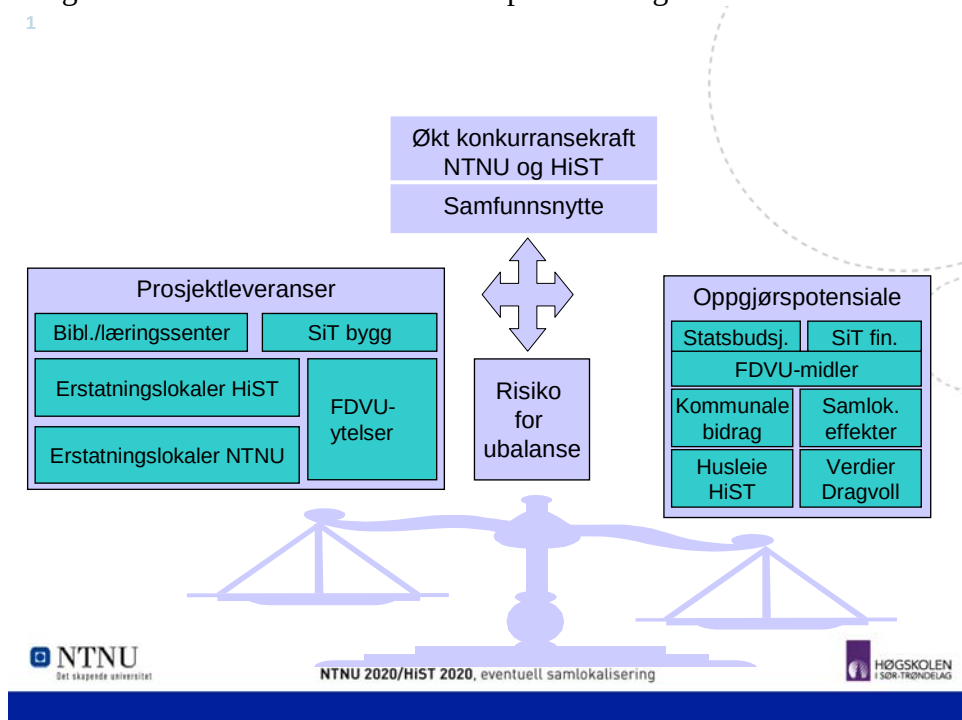
Samlede infrastrukturkostnader er beregnet, og det vil bli arbeidet videre frem mot en avklaring av delingsproblematikken frem mot mars 2006. Bystyret vil i løpet av 2006 vurdere er eventuelt fortsatt prosjekteierskap i fase 4 (Samspillfasen).

2.3 Grunnleggende forutsetninger

2.3.1 Balanse i totaløkonomien

Samlokaliseringsprosjektet vil ikke kunne få tilført vesentlige midler over statsbudsjettet, bortsett fra til et felles bibliotek/læringscenter. Det er derfor en hovedforutsetning at prosjektet kan gjennomføres innenfor tilgjengelig økonomi som beskrevet under pkt 2.1 og vist i figur 2.2.1.

Elementene i figuren er beskrevet nærmere under pkt. 2.1.1 og 2.1.2 ovenfor.



Figur 2.3.1. Samlet bilde av prosjektforutsetningene

Prosjektet arbeider parallelt med prekvalifiseringskonkurransen gjennom flere delprosjekt med å avklare vesentlige forhold som påvirker totaløkonomien i prosjektet. Dette gjelder spesielt:

- Virksomhetsutvikling for NTNU og HiST, som gir grunnlag for dimensjonering av ny bygningsmasse under hensyntagen til de effekter som samlokalisering åpner for. Samlokaliseringsgevinster vil være innenfor følgende hovedområder:

- at NTNU flytter sin virksomhet ved Dragvoll til området ved Gløshaugen, og samordner arealbruken med eksisterende NTNU-virksomhet der
- at HiST flytter hele sin virksomhet som i dag er spredd på 4 hovedadresser til området ved Gløshaugen, og henter inn de samordningsgevinster som derved muliggjøres
- at det bygges et felles bibliotek/læringscenter for hele NTNU og HiST
- at SiT optimaliserer sine fristasjonsarealer i hht. de muligheter en felles campus for NTNU og HiST gir
- at NTNU og HiST henter samordningsgevinster av at de lokaliseres på en felles campus, eksempelvis ved samordnet bruk av spesialrom som laboratorier og undervisningsrom.
- Mulighetsstudier for campusløsninger ved Gløshaugen og utvikling av nytt bydelssenter og boligutbygging ved Dragvoll.
- Offentlige prosesser, som bl.a. går inn på reguleringsmessige forhold, infrastruktur, og samfunnsøkonomiske analyser.

Disse delprosjektene vil være avsluttet primo 2006, slik at kalkyler for prosjektets totaløkonomi vil være gjennomført innen styremøtene i mars 2006. At prosjektet vurderes bærekraftig mht. totaløkonomien vil være en forutsetning for at styrene beslutter at prosjektet skal gjennomføres, og at konkurranse for tildeling av kontrakt til en privat partner igangsettes.

2.3.2 Risikoaspekter

Samlokaliseringsprosjektet er et omfattende og komplekst prosjekt. Risikoelementene bør ideelt sett plasseres hos de aktørene som mest kostnadseffektivt kan håndtere og minimere dem.

Det er oppdragsgivers utgangspunkt at risiko i størst mulig grad ønskes overført til leverandøren. Til gjengjeld vil oppdragsgiver ikke ha store forventninger til eventuell gevinstdeling dersom totaløkonomien skulle vise seg meget positiv. Mekanismer for risiko-/gevinstdeling vil bli et av kriteriene for konkurransen om utvelgelse av leverandør.

Oppdragsgivers foreløpige skisse til en overordnet risikomatrise er vist i vedlegg. Det er ønskelig at aktørene i forbindelse med prekvalifiseringssøknaden vurderer og kommenterer denne, eventuelt foreslår ytterligere detaljering.

I det følgende gies noen momenter knyttet til de mest sentrale risikoaspektene slik oppdragsgiver ser det.

1. Verdirealisering

Et betydelig risikoelement er verdirealiseringen av Dragvolleieendommene. Optimalisering av verdiene forutsetter at området kan utvikles og tilrettelegges for boliger og kommunale bydelssenterfunksjoner i et samlet konsept som sikrer maksimal attraktivitet i markedet. Realiseringsrisikoen for leverandøren vil da primært være knyttet til hvilket tempo avhendingen kan skje i for å oppnå akseptable priser.

2. Byggekostnader

I utgangspunktet forutsettes at risiko knyttet til nybygg på og ved Gløshaugen er leverandørens ansvar.

3. FDVUS-effektivisering

Gevinster knyttet til effektivisering av FDVUS-funksjoner i ny bygningsmasse over en avtalt periode (eks. 25-30 år) skal tilfalle prosjektet. Leverandøren skal i samråd med oppdragsgiver kunne optimalisere disse ytelsene.

2.4 Markedsmessige forhold

Samlokaliseringsprosjektet må ta hensyn til den konkurransemessige innvirkning prosjektet vil få i markedet:

- Utvikling av Dragvollleiene vil være et meget stort boligbyggingsprosjekt i Trondheim, relatert til at det totalt bygges ca 1.100 – 1.400 boliger pr. år basert på prognose med middels befolkningsvekst.
- Utbygging av ny bygningsmasse og eventuelt delvis ombygging av eksisterende bygningsmasse ved Gløshaugen er et stort byggeprosjekt som det vil være stor oppmerksomhet om i markedet.

Søker bes om å beskrive hvilke ytelser som ønskes levert i egen regi, og i hvor stor grad oppgaver tenkes satt ut til eksterne aktører.

2.5 Oppdragsgivers rolle

Oppdragsgiver defineres som den part (eventuelt den gruppe av parter) som ”eier” de behov som ønskes realisert gjennom prosjektet, som velger gjennomføringsstrategi og definerer kravene til de løsninger som skal frembringes.

Oppdragsgiver er ved utsendelsen av dette prekvalifiseringsdokument NTNU, HiST, SiT og TK som vil etablere en avtale seg i mellom, og opptre som én offentlig part som inngår avtale om gjennomføring med den leverandøren som blir valgt ut. Deltagerne på oppdragsgiversiden kan bli endret senere, men dette skal i så fall ikke få noen konsekvens for leverandøren i form av endret risikobilde.

Prosjektalliansemodellen forutsetter en integrert prosjektorganisasjon mellom oppdragsgiver og leverandør. Dette gir en plattform for utvikling av prosjektet uten å ”tvinge frem” priselementet for tidlig, men tvinger til gjengjeld partene til å identifisere og fordele alle risikoelementer før totaløkonomien er endelig fastlagt.

3 BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRINGSMODELLER

3.1 Gjennomføringsmodell

To alternative gjennomføringsmodeller har vært vurdert:

- en oppsplittet modell som skiller de to hoveddelene i prosjektet; Dragvoll og Gløshaugen, i to separate prosjekt
- en integrert modell som "låser inne" verdiene på Dragvoll i ett prosjekt, for derved å sikre på anskaffelsestidspunktet at man har tilstrekkelig finansiering for utbygging på og ved Gløshaugen.

Vurderingene i det følgende er knyttet til NTNUs spesielle oppgjørsbetingelser, etter som det kun er disse som gjør modellvurderingen relevant. Dersom NTNUs styre i mars 2006 skulle beslutte ikke å flytte NTNUs virksomhet ved Dragvoll til Gløshaugenområdet, vil prosjektet videreføres som et rent utbyggingsprosjekt.

En oppsplittet modell innebærer at utbyggingen på og ved Gløshaugen må skje etter hvert som verdiene ved Dragvoll realiseres, og oppdragsgiver vil alene sitte med finansieringsrisikoen. Modellen gir ikke NTNU den nødvendige sikkerheten i forhold til prosjektgjennomføring, og er derfor utelukket i den videre prosessen.

I den integrerte modellen vil man ta Dragvoll og Gløshaugen til markedet som et samlet prosjekt. Konkurransen vil ha som utgangspunkt at verdiene ved Dragvoll samt optimaliseringsgevinster skal være oppgjør for NTNUs andel av det som bygges ved Gløshaugen, og derved gi sikkerhet for at det er tilstrekkelig finansiering for dette.

Det er den integrerte modellen som er lagt til grunn for gjennomføringen av prosjektet. Leverandører som har synspunkter mht. oppdragsgivers vurderinger av gjennomføringsmodell oppfordres til å gi sine kommentarer i forbindelse med prekvalifiseringssøknaden.

3.2 Gjennomføringsstrategi

3.2.1 Mål

Den integrerte modellen innebærer gjennomføring av et prosjekt med stort nybyggingsvolum og stor kompleksitet (tomtevalg, samordning NTNU/HiST, kommunale bidrag). Dessuten må det forutsettes at det kan skaffes finansiering utenom statsbudsjettet.

For HiST sine bygg forutsettes det privat eierskap til byggene, og at byggene leies tilbake i driftsperioden. For NTNU sin del forutsettes at eierskapet til byggene er hos NTNU, men at FDVUS- funksjonen vurderes outsourcet til den private partneren i avtaleperioden.

Disse rammebetingelsene gjør en partnerskapstilnærming naturlig, og prosjektet har valgt å legge prosjektallianse (PA) til grunn som gjennomføringsstrategi.

Den private partneren (leverandøren) forutsettes derved valgt ut tidlig (før endelig beslutning om gjennomføring er foretatt), for derved å involveres i utviklingsfasen slik at leverandørens kompetanse sammen med oppdragsgivers kan utnyttes i en felles prosess for å optimalisere prosjektet i forhold til partenes omforente mål for prosjektet. I prosjekterings- og byggefasen vil fokus være på å optimalisere livsløpskostnadene. Det betyr eksempelvis at det velges bygningsmessige løsninger som ikke nødvendigvis er billigst mulig, men som gir besparelser knyttet til forvaltning og drift som minst oppveier høyere investeringskostnader.

PA-strategien skal:

- overføre ansvaret for finansiering for vesentlige deler av prosjektet til privat sektor
- åpne for privat eierskap for deler av bygningsmassen i kontraktsperioden
- balansere risiko mellom partene på en god måte

Erfaringer fra utenlandske prosjekter indikerer at det er mulig å både bygge billigere, hurtigere og sikre mer innovasjon og nytenkning i prosjekter som utvikles som partnerskap.

Økonomisk forutsigbarhet

PA-strategien skal gi økonomisk forutsigbarhet på tidspunkt for beslutning om gjennomføring (etter samspillfasen).

Bedre risikofordeling

Nettopp hvordan risikoen fordeles mellom det offentlige og private er en av hovedårsakene til at PA-strategien velges som samarbeidsform. Risikoaspektene bør ideelt sett plasseres hos de aktørene som mest kostnadseffektivt kan håndtere og minimere dem.

Synergier ved å se bygging, drift og vedlikehold i en helhet

Inkludering av FDVUS-ytelser i kontrakten forventes å stimulere til kvalitetsmessig gode og samtidig kostnadseffektive løsninger.

Besparelser knyttet til prosjektgjennomføring

I PA-strategien vil oppdragsgiver og leverandør ha insentiver til å optimalisere prosjektet innenfor de omforente prosjektmålene som etableres. Tidlig involvering av leverandøren forventes å gi en smidig og effektiv gjennomføringsprosess der partenes spisskompetanser bringes inn på en konstruktiv måte for å sikre kostnadsmessige gevinster knyttet til selve gjennomføringsprosessen.

3.2.2 Overordnet beskrivelse av prosjektalliansestrategien

3.2.2.1 Generelt

PA er en relativt uprøvd gjennomføringsstrategi i Norge, men har fokus innenfor det offentlige innkjøpsregimet i Europa.

Prosjektalliansens karakteristika kan kort sammenfattes som følger:

- Hovedmålet er å oppnå forbedret ytelse gjennom at det etableres mekanismer som sikrer at alle arbeider mot felles mål, at risiko fordeles på en hensiktsmessig måte, og har insentiver som belønner måloppnåelse i forhold til risikoeksponering.
- Innebærer stor fleksibilitet i forhold til sammensetning av partnere.
- Kriteriene for valg av leverandør vil typisk være knyttet til aspekter som:
 - *tekniske aspekter*: referanser, kompetanse, ressurstilgjengelighet, nominerte nøkkelpersoner, kunnskap om bygningstekniske forhold
 - *kommersielle aspekter*: risikovillighet/insentivprogram, kontraktsbetingelser, enhetspriser på materiell og timepriser på personell, avkastningskrav, vurdert m2-pris for nybygg (underbygget med nøkkeltall fra utførte, sammenlignbare, prosjekt) og vurdert verdipotensiale Dragvoll
 - *spesielle synspunkter på prosjektet*: organisering og metoder, forbedringsmuligheter mht. kostnader, verdirealisering og fremdrift, innovasjonspotensiale
 - *allianserelaterte aspekter*: alliansefilosofi og erfaringer, kulturelle aspekter, samspillforståelse og forankring i ledelse og organisasjon, fleksibilitet, relevante erfaringer

3.2.2.2 Gjennomføring

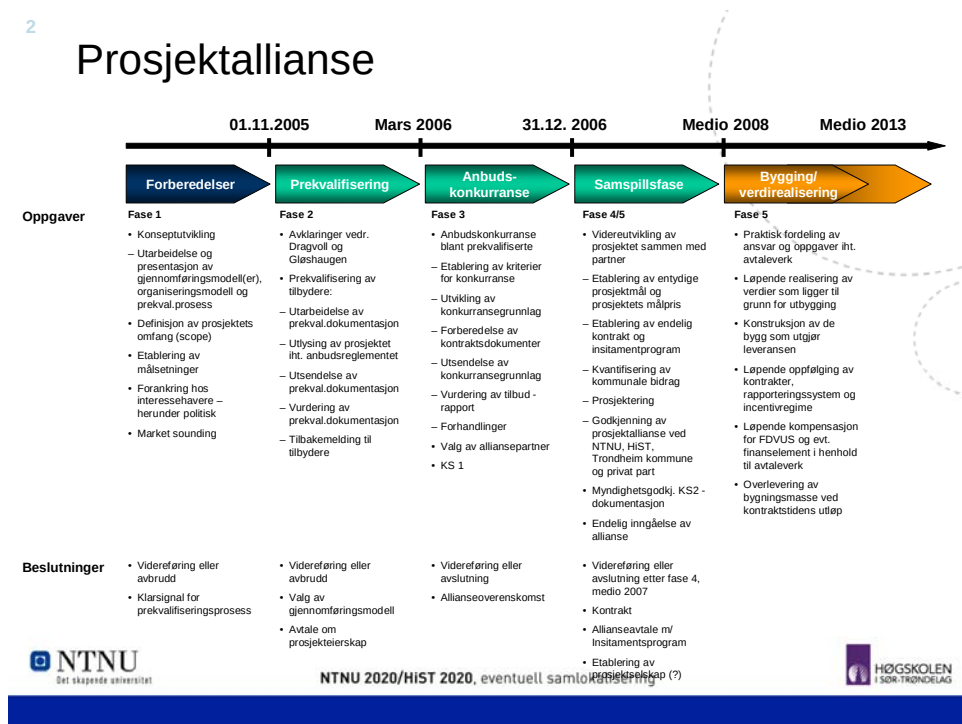
PA-strategien særtegnes ved at leverandøren velges ut og involveres tidlig – før formell endelig beslutning om gjennomføring av prosjektet er truffet av oppdragsgiveren. Utvelgelsesprosedyre planlegges som følgende:

- **Prekvalifisering** på grunnlag av en beskrivelse av eierens mål, gjennomføringsmodell og de sentrale utfordringene i prosjektet. Prosessen iverksettes etter en konseptutviklingsfase der usikkerhetene i prosjektet er redusert til et akseptabelt nivå. Målet med denne fasen er at inntil 4 leverandører skal prekvalifiseres, og inviteres til forhandlet konkurranse, jfr dette prekvalifiseringsgrunnlag.
- **Den forhandlede konkurransen** har som mål å tildele prosjektalliansekontrakten til den leverandøren (partneren) som har inngitt best tilbud ut fra de tilkjennegitte tildelingskriteriene. Tildeling av kontrakt (Prosjektallianseoverenskomst) vil skje på tidlig stadium i prosjektutviklingen, og det forutsettes at leverandøren skal utvikle prosjektet videre sammen med oppdragsgiver (samspillfase) og deretter eventuelt gjennomføre prosjektet i samarbeid med oppdragsgiver. Konkurransgrunnlaget vil bli utarbeidet og tilsendt prekvalifiserte leverandører etter at oppdragsgivers vedtak om igangsetting er truffet.
- **Samspillfase** der oppdragsgiver og den valgte leverandøren i en felles prosjektorganisasjon videreutvikler prosjektet slik at prosjektmålene er entydig definert og prosjektets mål (inklusive målpris og verdianslag Dragvoll) er bygd opp i fellesskap. Fasen avsluttes med oppdragsgivers endelige beslutning om gjennomføring av prosjektet, og eventuelt etablering av insitamentprogram som sikrer at kontraktpartnerne har felles interesse for det samlede prosjektresultatet i gjennomføringsfasen.
- **Avtaleverk. Prosjektalliansekontrakten vil bestå av to hoveddeler;**

- (1) **Prosjektallianseoverenskomsten** som regulerer overordnede forhold mellom partene i samspillfasen og samspillelementene i en eventuell gjennomføringsfase. Denne forutsettes fremforhandlet i den forhandlede konkurransen.
- (2) **Regulering av gjennomføringsfasen**, herunder regulering av partenes rettigheter og forpliktelser mht prosjektering, utbygging, leie og drifting av eiendommene i kontraktsperioden.

De to hoveddelene adresserer forskjellige forhold; Gjennomføringsfasen regulerer den enkelte partners forpliktelser mht. egne fysiske leveranser, mens allianseoverenskomsten vil ha bestemmelser om hvordan partnerne forventes å opptre for at de overordnede målene skal nås på beste måte, og gjennom **insentivprogrammet** hvordan bonus eller malus skal fordeles mellom partnerne.

Tabell 3.3.2 kan illustrere prosessen.



Tabell 3.3.2 Prosjektalliansestrategien; faser og beslutningspunkter

3.2.2.3 Nærmere om avtaleverket

Inntil fire kvalifiserte leverandører vil bli invitert til å gi tilbud og få tilsendt et konkurransegrunnlag. Konkurransegrunnlaget vil blant annet inneholde utkast til kontrakt mellom oppdragsiver og leverandøren.

Kontraktsutkastet vil være tilpasset denne anskaffelsen, men baseres på norsk kontradiksjon.

Innholdet og vilkårene i kontrakten vil være gjenstand for forhandlinger.

Det forutsettes etablert et felles prosjektteam i samspillfasen, der oppdragsiver er en integrert og aktiv deltager sammen med leverandøren.

Prosjektallianser preges av trinnvise beslutninger for gjennomføring, og avtaleverket vil være basert på følgende elementer:

1. Overenskomst for prosjektalliansen.

Dette dokumentet avledes av konkurransegrunnlaget og konkurranseparametrene. Dokumentet undertegnes av alliansepartnerne ved utvelgelsen forut for samspillfasen. Overenskomsten består normalt av følgende hovedelementer:

- Visjonen for prosjektalliansen.
- Definisjon av hovedmålene for prosjektalliansen.
- Samspillorienterte spilleregler, herunder intensjonene med samspillfasen og hvilke kriterier som skal legges til grunn for eventuell videreføring eller avbrudd.
- Prinsipper for kostnadsdeling.

2. Insentivprogram

Dette dokumentet inngår som en del av den overordnede prosjektallianseoverenskomsten.

- I en prosjektallianse er incentivprogrammet garantien for at partnerne (oppdragsgiver og leverandør) opprettholder fokus på de felles prosjektmålene. Dette skal sikres gjennom at alle deler både gevinster og tap i forhold til hvilken risiko den enkelte partner har vært villig til å eksponeres for.
- For å sikre et objektivt grunnlag for evaluering av de økonomiske målene i programmet anvendes ”**åpen bok**”-prinsippet. Dette betinger at alle kostnader med alle leverte varer og tjenester til prosjektet kompenseres direkte uten påslag, mens den enkeltes fortjeneste avtales som en fast sum i hht. oppbyggingen av incentivprogrammets målpris.

Insentivprogrammet fokuserer på de sentrale målene for prosjektet, og hvordan måloppnåelse kan evalueres. Dette arbeides det i detalj med i konseptfasen forut for konkurransen, men eksempelvis følgende antas som aktuelle elementer:

- Balanse i investeringskostnader og verdirealisering.
- Fremdriftsplan for prosjektet, nybygg og verdirealisering.
- Kvalitet og pålitelighet.
- Livssyklus kostnader; konsekvenser for husleie- og FDVU-kostnader.

3. Regulering av gjennomføringsfasen (Utbygging og FDVUS) som eventuelt besluttet igangsatt ved avslutningen av samspillfasen og som regulerer partenens rettigheter og forpliktelser mht prosjektering, utbygging (byggefase) og FDVUS.

I tillegg til ovennevnte forutsettes det avtale som regulerer overdragelsen av eiendomsmassen på Dragvoll.

3.2.2.4 Organisering for samspill

Risikoforebygging og tiltak for å minimere risiko vil være de viktigste premissene for hvordan arbeidet skal organiseres og hvilke insitamentsstrukturer som bør utvikles for å kunne realisere et vellykket prosjekt.

Økonomiske insitamenter brukes for å fremme prosessoptimalisering og løpende effektivisering av oppgaveløsningen, gjennom å motivere partnerne til:

- Å samarbeide for at unngå splid og ekstraarbeid, som ikke skaper verdi.
- Å identifisere og implementere forbedringer i arbeidsmåter og -prosesser.
- Å utvikle nye metoder med tanke på en bedre oppgaveløsning.

Disse økonomiske insitamentene bør:

- være basert på målbare og operasjonaliserte målsettinger.
- avhenge av forhold som partnerne kan påvirke og kontrollere.
- belønne partneren for å oppfylle avtalte mål, gjerne i en progressiv form, hvor ”overoppfyllelse” av målene utløser ytterligere belønning. Dermed bevares insentivet til ytterligere innsats.
- ikke belønne forbedringer som ikke har verdi for realisering av prosjektet.

Samarbeidet må imidlertid fylles med mer enn insentivstrukturer for å sikre et vellykket prosjektresultat.

Et viktig mål med prosjektalliansestrategien er å gi leverandøren mulighet til bedre å forstå oppdragsgivers behov, bringe inn egen produksjonskompetanse i kravutviklingen, få tid til å utvikle eventuell manglende teknologi, og eventuelt inngå allianser som kan sikre nødvendig kompetanse og konkurransedyktighet.

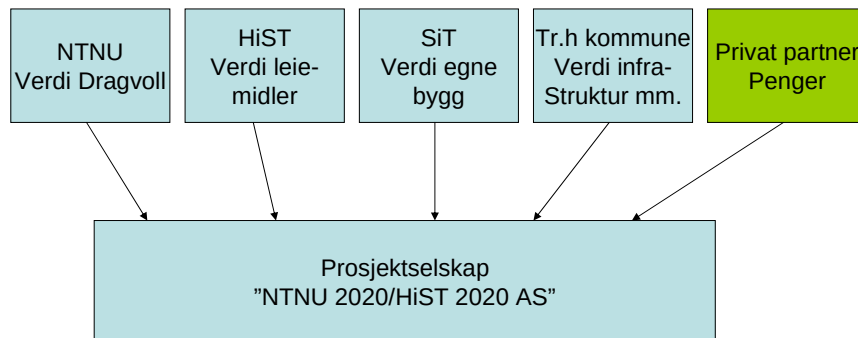
For å sikre dette, er det en forutsetning med god kommunikasjon på flere nivåer. Det er viktig at kommunikasjonen er hurtig, effektiv og at den pågår uten unødvendig avbrudd. Kommunikasjonen bør derfor ikke gå gjennom unødige mange ledd. Åpenhet og vilje til tidlig interaksjon er sentralt, likeså mellommenneskelig relasjonsoppbygging for å skape trygghet og tillit mellom medarbeidere. Når tillit kan bygges gjennom åpenhet og gjensidig respekt, vil dette ofte fjerne motsetningsforhold.

Det er viktig at spørsmål som har betydning for prosjektets ytelse, fremdrift og kostnad, får en rask og effektiv behandling med alle berørte parter involvert.

Det skal lages en egen organisasjonsstruktur for prosjektalliansen. I vedlagte ”Søknad om prekvalifisering” utfordres kandidatene til å fremlegge forslag til hvordan prosjektalliansen kan organiseres på best mulig måte.

3.2.2.5 Organisering i realiseringsfasen (etter samspillfasen)

Det kan tenkes etablert et felles prosjektselskap med eierstruktur som antydnet i figuren nedenfor.



Prosjektselskapet eies i forhold til verdi av aktørenes input

- korrigert for eventuell ubalanse i risikoallokering
- korrigert for verdi av eventuelle fullfinansierte tillegg som bringes inn:
 - ✓ bibliotek/læringscenter
 - ✓ parkeringshus
 - ✓ ??

Prosjektselskapet blir byggherre og eier av Dragvolleieendommene og NTNUs og HiSTs erstatningsbygg ved Gløshaugen. I avtaleperioden leverer selskapet FDVUS-tjenester knyttet til hele HiSTs bygningsmasse, og eventuelt til NTNUs og deler av SiTs bygningsmasse som omtalt under pkt. 2.1.2.3. Ved innflytting overføres eiendomsretten til NTNU for de bygninger NTNU skal drive sin virksomhet i, og til SiT for de bygninger SiT har finansiert, mot at dette hensyntas i oppgjøret partene i mellom.

Som et motstykke til en slik selskapsorganisering kan tenkes at samspillfasen avsluttes med en gjennomføringsmodell som er relativt likt en tradisjonell OPS-modell, hvor den private part står for det meste av utøvende aktivitet alene, og at de offentlige aktørenes bidrag er avtalefestet som rammebetingelser for den private aktøren.

Det er også rom for mange mellomvarianter, men dette er opp til samspillfasen å foreslå en god organisering av realiseringsarbeidet.

4 BESKRIVELSE AV GJENNOMFØRING AV PREKVALIFISERINGSKONKURRANSEN

4.1 Prekvalifisering – kriterier, søknad og krav til dokumentasjon

Gjennom prekvalifiseringen vil oppdragsgiver legge vekt på å velge ut leverandører som har nødvendig kompetanse, erfaring, kapasitet og finansiell styrke til å kunne gjennomføre et prosjekt av denne art, størrelse og kompleksitet. Disse kravene er reflektert i dokument "Søknad om prekvalifisering" som er utarbeidet for prosjektet.

Omfanget av anskaffelsen er ikke endelig avklart. Dersom eksempelvis NTNU beslutter å opprettholde driften i dagens lokaliteter på Dragvoll vil anskaffelsen bli redusert tilsvarende.

De kandidatene som vil søke om å bli prekvalifisert skal besvare, fylle ut og dokumentere forespørslene i "Søknad om prekvalifisering", og sende dette inn til oppdragsgiver innen fristen.

4.2 Tekniske og faglige kvalifikasjoner

De som ønsker å bli prekvalifisert for videre deltakelse i konkurransen må dokumentere teknisk og faglig kompetanse og kapasitet til å være med på å utforme, finansiere, prosjektere, bygge, drifte og vedlikeholde bygningsmassen. Det kreves derfor blant annet dokumentasjon av kompetanse og erfaring innenfor prosjektutvikling og -ledelse, prosjektering og utbygging av tilsvarende bygg.

Det kreves videre dokumentasjon på at leverandøren har kompetanse og erfaring fra utvikling og utbygging av boligprosjekter (Dragvoll).

For å bli prekvalifisert må det også dokumenteres tilstrekkelig teknisk og faglig erfaring, kompetanse og kapasitet til å kunne vedlikeholde og drifte bygningsmassen.

Som dokumentasjon på tekniske og faglige kvalifikasjoner kreves blant annet fremlagt liste over referanseprosjekter for kandidatens utførende deltagelse.

4.3 Økonomisk og finansielle stilling

Kandidatene må dokumentere tilstrekkelig finansiell styrke og soliditet til å kunne gjennomføre og påta seg fullfinansiering av prosjektet fram til ferdigstilling, med blant annet betaling fra oppdragsgiver i form av eierrådighet og utviklingsrettigheter til området "Dragvoll", leiemidler i eventuell driftsperiode, etc.

4.4 Tilbuds- og forhandlingsfasen

Anskaffelsen vil bli gjennomført i samsvar med anskaffelsesregelverkets regler for konkurranse med forhandling. Så fremt oppdragsgiver beslutter å invitere til konkurranse vil det bli utlevert konkurransegrunnlag til de prekvalifiserte leverandører. Tilbudene fra de enkelte leverandørene vil deretter bli gjenstand for forhandling. Oppdragsgiver vil forbeholde seg retten til å be om reviderte tilbud fra en eller flere leverandører. Oppdragsgiver vil tildele kontrakten til den leverandøren som etter en vurdering av tilbud og forhandlingsresultat har det økonomiske mest fordelaktige tilbud. En nærmere spesifisering av hva som vil bli vektlagt i denne vurderingen vil fremgå av konkurransegrunnlaget.

4.5 Foreløpig tidsplan for anskaffelsesprosessen

4.5.1 Prosjektets faser

På overordnet nivå kan fasene beskrives som følger:

1. Prekvalifisering

Prekvalifiseringen for deltagelse i forhandlet konkurranse skal være gjennomført innen styremøter hos oppdragsgiverne i mars 2006.

2. Styremøter i mars 2006

Hver av de offentlige aktørene har styremøter for å beslutte videreføring av prosjektet. Prosjektets valg av gjennomføringsstrategi kan bli tilpasset bl.a. avhengig av resultatene av prekvalifiseringskonkurransen.

3. Forhandlet konkurranse

Konkurransen vil bli gjennomført som beskrevet i kapittel 4.

3. Samspill frem til omforent grunnlag for gjennomføring

Det vises til beskrivelsen av Samspillfasen i pkt. 3.2.2.2.

5. Gjennomføring

Prosjektet (verdirealisering og bygging) gjennomføres i hht. inngått kontrakt. Fullført byggeprosjekt (ut 2013) skal være uavhengig av om verdirealiseringen krever lengre tid.

6. Drift

Offentlige parter tar ny bygningsmasse i bruk, og privat part leverer FDVUS-ytelser i avtaleperioden (25-30 år) i hht. kontraktens bestemmelser.

4.5.2 Milepæler i anskaffelsesprosessen

Nedenfor følger en foreløpig fremdriftsplan for gjennomføring av anskaffelsesprosessen. De angitte milepælsdatoer er kun estimerer, og vil kunne bli endret underveis i prosessen.

Prekvalifisering:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Kunngjøring av anskaffelsen: | 1. november 2005 |
| - Informasjonsmøte: | 16. november 2005 |

- | | |
|--|------------------|
| - Frist for innlevering av søknad om prekvalifisering: | 20. januar 2006 |
| - Valg av tilbydere: | 20. februar 2006 |
| - Beslutning om å invitere til forhandlet konkurranse: | medio mars 2006 |

Konkurranse:

- | | |
|--|--------------------|
| - Eventuell utsendelse av konkurransegrunnlag: | 1. april 2006 |
| - Frist for innlevering av tilbud: | 15. september 2006 |
| - Innstilling på valg av tilbyder: | 1. desember 2006 |
| - Kontraktsinngåelse: | 31. desember 2006 |

4.6 Rådgivere

Oppdragsgiver ved prosjektdirektør Inge Fottland vil lede arbeidet med gjennomføringen av anskaffelsesprosessen.

Oppdragsgiverne har knyttet til seg eksterne rådgivere:

- Prosjekt - og teknologiledelse AS er oppdragsgivers overordnede rådgiver for gjennomføringen av anskaffelsen.
- PriceWaterhouseCoopers er økonomisk/finansielle rådgivere i prosjektet
- Torkildsen, Tennøe & co Advokatfirma AS er juridiske rådgivere.

5 KONKURRANSEREGLER

5.1 Grunnleggende konkurransebestemmelser

Konkurransen skal gjennomføres på en saklig og forsvarlig måte som gir lik behandling av leverandørene. Leverandørene har ikke rett til gjennom avtale, samordnet praksis eller på annen måte å søke og påvirke konkurransens utfall.

5.2 Søknaden

For å lette arbeidet med evaluering av Søknadene skal informasjonen gis på en strukturert måte. Søknadene skal derfor ha følgende redigering:

- Del 1 Søknadsbrev. Som en del av søknaden skal medfølge forpliktende søknadsbrev som skal være datert og undertegnet.
- Del 2 Utfylt søknadsskjema med nummererte vedlegg, se Vedlegg 1, med dokumentasjon på oppfyllelse av kvalifikasjonskravene.

5.3 Supplering av prekvalifikasjonsgrunnlaget

Oppdragsgiver har rett til å supplere og endre prekvalifikasjonsgrunnlaget. Endringer eller suppleringer kan senest skje 6 dager før søknadsfristens utløp.

Dersom oppdragsgiver supplerer eller endrer prekvalifikasjonsgrunnlaget, skal suppleringer og endringer sendes alle som har mottatt prekvalifikasjonsdokumentene. Opplysninger som oppdragsgiver gir på forespørsel fra en av konkurrentene skal meddeles alle som har mottatt prekvalifikasjonsgrunnlaget.

5.4 Forbehold

Forbehold må være spesifisert og inntatt i Søknadsbrevet, eventuelt med henvisning til separat følgeskriv for å være gyldige.

Det er ikke adgang til å ta forbehold mot grunnleggende elementer i prekvalifikasjonsgrunnlaget, med mindre annet uttrykkelig fremgår av dette. Søknad som inneholder forbehold av denne art vil bli avvist.

5.5 Søknadsfrist

Frist for innlevering av Søknad fremgår av innbydelsen og/eller kunngjøringen.

Søknaden er rettidig avgitt dersom det er kommet til innleveringsstedet før Søknadsfristens utløp.

5.6 Tilbakekalling eller endring

Tilbakekalling av Søknad skal skje skriftlig. Tilbakekalling skal være fremkommet til innleveringsstedet innen Søknadsfristens utløp.

Etter Søknadsfristens utløp har leverandøren ikke rett til å foreta endringer i innlevert Søknad.

5.7 Vedståelsesfrist

Leverandør forplikter seg til å opprettholde sin Søknad bindende frem til 01.04. 2006.

5.8 Offentlighet

Offentlig åpning av Søknad vil ikke finne sted. Leverandørene vil ikke få tilsendt utskrift av Søknadsprotokollen.

Resultatet av prekvalifiseringen vil bli tilkjennegitt for leverandørene.

5.9 Retur av Søknad

Alle Søknad, også for sent innkomne, vil bli åpnet og protokollført. Søknadene vil ikke bli returnert.

5.10 Avvisning av Søknad

De leverandørene som ikke vedlegger Søknadens etterspurt dokumentasjon, vil kunne bli avvist.

5.11 Forbehold om gjennomføring av konkurransen/ omfanget av anskaffelsen

Dersom økonomiske og/eller politiske forutsetninger skulle endre seg, forbeholder oppdragsgiver seg retten til å kansellere hele eller deler av konkurransen/oppdraget.

For øvrig vil gjennomføring av konkurransen og omfanget av anskaffelsen være avhengig av oppdragsgivers styrebeslutninger i mars 2006.

5.12 Honorar for deltakelse i konkurransen

Det vil ikke bli gitt honorar for deltagelse i konkurransen.

5.13 Kvalifikasjonskrav

Utvelgelse av leverandørene vil skje på grunnlag av den foreliggende informasjon, jfr vedlagte søknadsskjema, om leverandørens stilling og tekniske, økonomiske, og finansielle kapasitet.

6 FINANSIERINGSMODELLEN

6.1 Organisering

For å sikre gjennomføring og hensiktsmessig risikofordeling tas det sikte på å realisere prosjektet gjennom en integrert modell.

Dette innebærer at valgt privat partner overtar eksisterende tomteareal og bygningsmasse på Dragvoll med mulighet for å realisere disse verdiene slik man finner det hensiktsmessig innenfor de relevante juridiske og regulatoriske rammer. Samtidig overtar den private partneren en forpliktelse til å bygge og stille til disposisjon for NTNU/HiST og øvrige prosjekteiere bygningsmasse på Gløshaugen i henhold til deres behov og slik det bestemmes i avtalene knyttet til partnerskapet. Med sikte på å gjøre transaksjonen kommersielt interessant anses det som viktig at de private aktørene får anledning til å forvalte den nye bygningsmassen. På den måten kan den private parten sikre utnyttelse av de fordeler det kan gi å drifte bygningsmassen man selv har bygget.

Det forutsettes at NTNU overføres eierskapet for sin bygningsmasse på Gløshaugen og at den private partneren i resten av kontraktperioden kompenseres for FDVUS ut fra et ytelsesbasert regime.

Videre forutsettes det at HiST leier bygningsmasse for sin virksomhet og at den private partner kompenseres for leie og FDVUS-tjenester ut fra et ytelsesbasert regime.

6.2 Forventet betalingsprofil

Valgt tilbyder kompenseres gjennom en kombinasjon av engangsoppgjør og løpende betalinger.

Engangsoppgjøret baseres på den kapital som ligger bundet i eiendoms- og bygningsmassen på Dragvoll samt direkte finansiering (SiT) og bevilgninger over statsbudsjettet (nytt bibliotekbygg).

De løpende betalingene baseres på dagens budsjetter for løpende FDVUS-midler finansiert over statsbudsjettet til NTNU Dragvoll, samt husleie- og FDVUS-midler til hele HiSTs virksomhet. Faktiske kostnader knyttet til FDVUS ved et nytt bygg forventet å være lavere enn nivået i dagens bygg, og denne effektivitetsgevinsten er forutsatt å kunne nyttegjøres som en betalingsstrøm i prosjektet.

Oppsummert vil følgende utgjøre de mest vesentlige finansieringskildene:

- engangsoppgjør i form av eiendommer og bygningsmasse på Dragvoll
- direkte finansiering av SiT sine bygg
- statsbudsjettfinansiering av nytt bibliotek/læringssenter
- effektiviseringsgevinster fra NTNUs FDVUS budsjett for Dragvoll
- leieinntekter og effektiviseringsgevinster fra HiSTs FDVUS budsjett

De årlige betalingene vil løpe gjennom hele kontraktsperioden som foreløpig er antatt til 25 år. For en del av bygningsmassen vil disse dekke FDVUS-utgifter, mens de for øvrige deler av bygningsmassen vil dekke både FDVUS-utgifter og et finansieringselement. Det vil bli gjenstand for vurdering hvorvidt bygningsmassen etter kontraktsperioden skal tilfalle de enkelte institusjonene vederlagsfritt eller mot en viss kompensasjon. Finansieringselementet i de løpende betalingene vil tilpasses i henhold til denne vurderingen.

De årlige betalingene vil i tillegg fastsettes på grunnlag av tilgjengeligheten og kvaliteten for de byggene som stilles til prosjekteierens disposisjon, og ikke med utgangspunkt i hvilke midler som i utgangspunktet er tilgjengelige.



6.2.1 Engangsoppgjør

Engangsoppgjøret vil være knyttet til verdiene på Dragvoll, relatert til bygg, leieavtaler og tomter. Følgende inngår:

- Tomteområdene på Dragvoll består av 1500 mål og bygningen er på ca. 80 000 m²
- Kommunen har foreløpig estimert sitt leiebehov til ca. 20 000 m². Dette vil være på langsiktig kontrakt, men pris er p.t. ikke spesifisert

Det gjennomføres nå mulighetsstudier i samarbeid med kommunen. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, men status er nærmere beskrevet i dette dokumentets delkapittel 2.2.2.

6.2.2 Årlige betalinger

Hensikten med årlige betalinger vil være å kompensere for løpende tjenester og insentivere for livsløpsbetraktninger samt høyt servicenivå. Med dette som utgangspunkt vil de løpende betalingene utgjøre en betydelig andel av den totale kompensasjonen. Videre vil det utformes et ytelsesbasert regime som tar sikte på å fange opp tilgjengelighet og kvalitet for bygningsmassen, og en justering av kompensasjonen i forhold til om leveransen svarer til de kontraktsfestede forventningene. Et slikt regime vil blant annet omfatte prinsipper og metode for beregning av eventuelle tillegg eller fradrag til de årlige betalingene. Videre vil det omfatte et rapporteringssystem som designes for å fange opp mangler i forhold til avtalt servicenivå og eventuelt grunnlag for bonus.

Prinsipper for beregning av årlige betalinger vil altså kunne være:

- tilgjengelighet
- servicenivå
- evt. bonusordninger basert på bedre leveranser enn minimumskravet
- evt. øvrige fradrag

Vedlegg

Som en del av det endelige konkurransegrunnlaget vil det foreligge en fullstendig risikomatrikse. Denne risikomatriksen bør liste opp de ulike risikoene, hvem som kan påvirke risikoene og hvordan/hvem et eventuelt risikoutslag vil materialisere seg i prosjektet. Deretter bør det vurderes hvor sannsynlig det er at risikoen vil slå til (høy, lav og middels), hva vil være konsekvensene (høy, lav og middels) og hvordan kan risikoene minimeres og/eller styres best mulig.

Nøkkelen er at den som best kan håndtere eller forebygge en risiko er ansvarlig for å håndtere den aktuelle risiko. I tillegg til den aktuelle aktørs generelle målsettinger med å delta i prosjektet, som i seg selv vil være sterke motivasjon for å gjøre en god jobb i å håndtere risiko, bør det lages særlige insentivprogrammer knyttet til å gjennomføre et mest mulig friksjonsfritt prosjekt hvor alle partnere når sine mål.

Nedenfor er noen vesentlige risikomomentene listet opp og vist hvilken aktør som kan påvirke det aktuelle risikoaspekt i størst mulig grad. Denne matrisen er meget foreløpig og må betraktes som et utkast. Like fullt er vi interessert i markedets vurdering av denne og forslag til endringer.

Foreløpig utkast til overordnet risikomatrikse:

Risikotype	NTNU	HiST	TK	SiT	Privat part
Realisering av Dragvoll					
Regulatorisk risiko			X		
Infrastrukturrisiko (størrelse/tidsfasing)			X		X
Etterspørsel av tomter/boliger			X		X
Etterspørsel knyttet til leie av bygg på Dragvoll			X		X
Grunnforholdsrisiko	X				X
Force majeure					
Nybygg Gløshaugen					
Regulatorisk risiko			X		
Infrastrukturrisiko	X	X	X		X
Grunnforhold	X	X			X
Design, prosjekterings og byggerisiko av nybygg					X
Etterspørselsrisiko (faktisk bruk av byggene)	X	X		X	
Restverdirisiko					X
Ferdigstillelsesrisiko (tid)					X
Kostnadsrisiko	X	X		X	X
Studenttilstrømningsrisiko	X	X			
Force majeure	X	X			X
Utviklingskostnader i en evt. samspillfase					X