



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Anlægsafdelingen

Dato Dokumentnummer

18. december 2019 2017-017918-20

ETK Ejendomme - Anvendelse af eksterne rådgivere

Team Byggeri er den del af ETK Ejendomme, hvor der anvendes flest eksterne rådgivere.

Her samarbejdes med mange forskellige rådgivere med mangeartede fagligheder. Medarbejderne i Team Byggeri er generalister, der anvender specialister i nødvendigt omfang.

De små opgaver

Eksempler på, hvordan Team Byggeri ved små projekter (rådgiverhonorar 5-35.000 kr.), har hyret rådgivere. Ved denne type projekter, som ofte skal gennemføres på kort tid, bliver der anvendt rådgivere,

- som teamet har tillid til,
- som kender Køge Kommunes behov og bygninger,
- bor i umiddelbar nærhed og derfor hurtigt kan hjælpe
- samt prismæssigt er billigere end de meget store rådgivende ingeniørfirmaer som COWI, Rambøll m.fl.

Prisen for den enkelte opgave vurderes ved hvert projekt inden der indgås aftale, for at sikre at den er "rigtig" i forhold til erfaringspriser fra lignende opgaver.

Disse rådgivere udgør en lille håndfuld indenfor arkitekter, ingeniører og miljørådgivning.

De lidt større opgaver

På lidt større opgaver, hvor teamet kan planlægge i god tid, indbydes ofte 2 eller 3 rådgivere til at afgive tilbud. Eksempelvis da miljøundersøgelserne på alle vinduesudskiftninger for et par år siden blev "puljet". Her blev 2 miljørådgivere indbudt til at give pris på at udtage materialeprøver til kemisk analyse i forhold til affaldsbekendtgørelsen samt udarbejdelse af en rapport, på samtlige 16 lokationer.

Selve entreprisudbuddet af vinduesudskiftningerne blev gennemført i Team Byggeri uden brug af eksterne rådgivere.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Henrik Kjer
Tlf. +45 56 67 24 10
Mail tmf@koege.dk

På eksempelvis Ejby Skole (Flytning af funktioner fra Ejby Lille skole til Ejby Skole pga. skimmelsvamp) og Basen (ombygning til daginstitutionsformål) har Team Byggeri selv udarbejdet udbudsmateriale til rådgiverudbud.

De helt store opgaver

På de helt store opgaver, som skal i EU udbud, eksempelvis plejebolig-byggerier, Stadion, Hal 3 og Vemmedrupskolen, er det en rådgiver, der udarbejder rådgiverudbudsmaterialet. Denne rådgiver kan være fundet ved prisindhentning af en forespørgsel på timepris samt en forklarende tekst om projektet. Eksempelvis kan det se ud som:

- 50 senior arkitekt timer
- 50 ingeniørtimer
- 15 timer til administrative arbejde.

Opgaver hvor produktet ikke er kendt på forhånd

Ved mindre rådgiveropgaver, hvor produktet ikke er helt kendt på forhånd, eksempelvis Brandstrategi på Ejby Skole, er der spurgt to brandrådgivere om pris. Arbejdet er udbudt ved at give en kort beskrivelse af faktiske forhold, eksempelvis størrelsen på skolen, at det er en et-plans skole med nedhængte lofter, byggeår mv.

Ydermere er der opstillet nogle krav til løsning af opgaven, eksempelvis; En komplet registrering af skolen, et møde med brandmyndighederne samt udførsel af brandstrategirapport inkl. forslag til tiltag. Herefter et estimeret tidsforbrug på et fast antal timer. På den måde konkurrerer rådgiverne efter de samme retningslinjer.

Specielle opgaver

Der kan være opgaver, der er så specielle, at man på baggrund af en markedsafdækning og en analyse om grænseoverskridende interesse, kommer frem til, at der ikke umiddelbart er mere end én rådgiver i nærområdet, der har ekspertkompetencen til at udføre denne opgave.

I disse tilfælde kunne en rammeaftale være en god løsning for at overholde de krav kommunen har til, at alle opgaver skal konkurrenceudsættes samtidig med, at det bliver operationelt i forhold til de opgaver, der placeres i Team Byggeri.

Fordele og ulemper ved rammeaftaler

Fordelen ved at have forskellige rammeaftaler med en håndfuld rådgivere er, at man ikke skal udarbejde et udbud for rådgivning på små opgaver. Det sker ofte, at man "lige" får et spørgsmål om, hvad koster dette og hint. I disse sager bliver det ofte for omstændigt og tidskrævende med udbud af rådgiverydelser.

I Team Byggeri vil man gerne blive bedre til at udnytte fordelene ved brug af rammeaftaler. Rammeaftalerne kan blive rigtig attraktive, hvis de udarbejdes, så der er færre uklarheder og tydelige kravspecifikationer. Dette vil formentlig også minimere rådgiveromkostningerne.

Rammeaftaler er et nyttigt redskab for opgaver, hvor opgaveløsningen er klart defineret, og hvor de udbudte priser er reelt sammenlignelige.

Ulempen er, at man skal være opmærksom på, hvilke opgavetyper man løser ved rammeaftaler. Hvordan sikre man innovation og kvalitetsudvikling i opgaveløsningen – rammeaftaler er ikke altid hensigtsmæssige ved mere kreative opgaveløsninger.

Rådgivere - vidt begreb

Team Byggeri anvender mange forskelligartede rådgivere. Som ofte er det arkitekter, men også mange forskellige former for ingeniørrådgivning.

Et par eksempler på anvendelse af eksterne rådgivere er:

- Miljørådgivning
 - Forurenende stoffer i materialer ifm. fastsættelse af forureningsniveau jf. affaldsbekendtgørelsen
 - Forurenede jord, vand og poreluft ifm. anlægsprojekter
 - Fugt- og skimmelundersøgelser - diverse indeklimate undersøgelser (CO₂, asbest, ilt, fugt, radon mv.)
 - Lydmålinger af hensyn til arbejdsmiljø, naboer mv.
- Geotekniske undersøgelser
- Bygherrerådgivning
- Projektering og beregning af bærende konstruktioner
- Teknisk rådgivning som for eksempel:
 - CTS, ventilation
 - VVS, kloak, Vandforsyning
 - EI, KNX, ABA, ABDL, skalsikring
- Udarbejdelse af brandstrategirapporter

Andre rådgivningsopgaver kunne eksempelvis være:

- Planlægning og gennemførelse af større flytteopgaver
- Projektering og tegning af udearealer og legepladser
- Renovering af fredede bygninger
- Masterplaner for VF-området eller BUF-området

Der er rigtig mange specialer, og Team Byggeri har ikke alle kompetencerne in house. Derudover er der flere af opgaverne – fx miljø eller støj – hvor det er et krav at den udførende virksomhed har certificerede prøvetagere, for at undersøgelserne er valide og "gyldige" i dokumentationsøjemed.

Forsikring – en mulig udfordring

En helt anden diskussion er, at når Team Byggeri selv udarbejder udbudsmaterialer, er der ikke umiddelbart en rådgivningsforsikring, som alle rådgivere har, der kan dække ved eventuelle projekteringsfejl og senere følger af fejl og mangler i projekteringen.

Spørgsmålet om forsikringsdækning ved "egenprojektering" er sendt videre til kommunens forsikringskoordinator, hvor der p.t. afventes svar.