

LITLA HRAUN NÝBYGGINGAR OG ENDURBÆTUR



**Framkvæmdasýslan
Ríkiseignir**

ADSTAÐA Í ALLRA ÞÁGU



UM VERKEFNIÐ

Verkefnið snýr að lagfæringum og endurbótum á fangelsinu á Litla Hrauni ásamt aðstöðubreytingum fyrir starfsemi fangelsins.

Gert er ráð fyrir að byggðar verði allt að þrjár nýjar byggingar á svæðinu.

- Nýtt þjónustuhús með aðstöðu fyrir heilsugæslu, ráðgjafa og sálfræðinga, aðstöðu fyrir aðila sem þjónusta fangelsið, gestamóttöku, eldhús, starfsmannaaðstöðu og fl.
- Ný varðstofa milli fangelsisálma.
- Nýtt fjölnotahús á lóðinni.



UM VERKEFNIÐ

- Helstu breytingar og endurbætur verða á elsta húsinu þar sem ný kennsluaðstaða verður ásamt skrifstofuálmum og fl.

Áætlaðar stærðir í verkefninu eru:

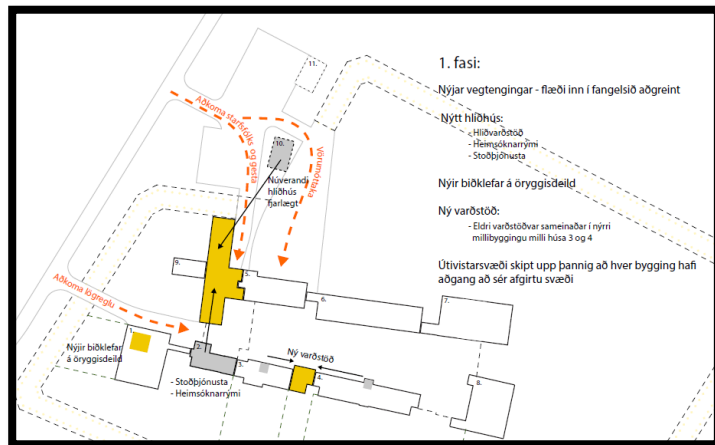
- Nýbyggingar: 1.300 m²
- Endurgerð á núverandi húsnæði: 2.000 m²
- Auk lagfæringar á lóð og umhverfi.



TILGÁTUMYNDIR VERKKAUPA – FASI 1-3

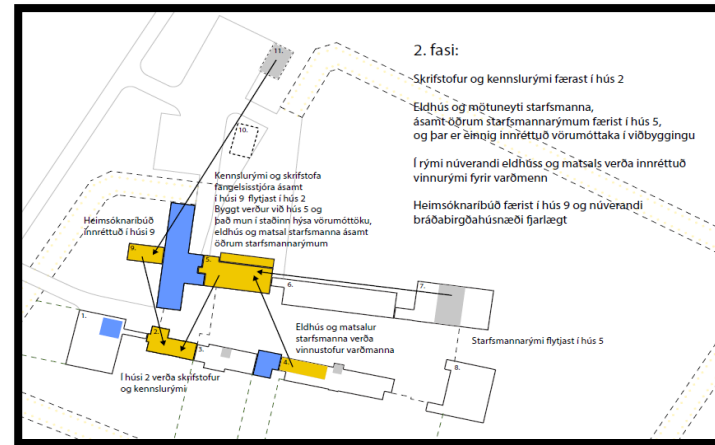
Fasi 1

Byggja nýtt þjónustuhús, varðstofu ásamt tengingum við álmur fangelsins, nýtt hlið og tengingu fyrir lögreglu.



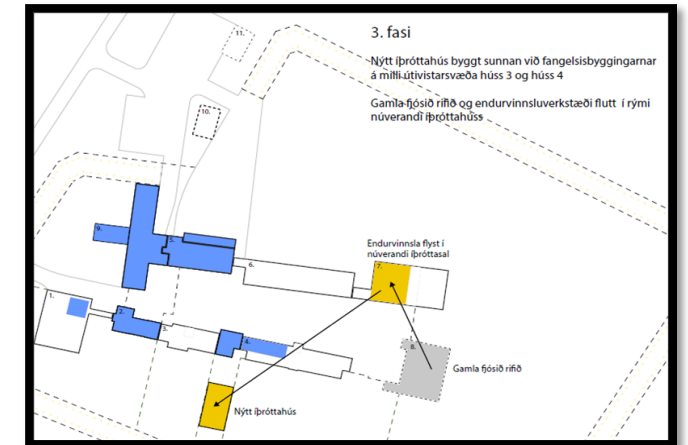
Fasi 2

Breytingar á húsi 2 fyrir kennslusali og skrifstofur og þá verði eldhús, matsalur og starfsmannaaðstaða færð ásamt innri og ytri breytingum í húsum 3 og 4.



Fasi 3

Byggja nýjan fjölnotasal og útisvæði ásamt því að girðingar og vellir yrðu færðir og fjós rífið.



ÚTBOÐSLEIÐ → SAMSTARFSLEIÐ

Verkefnið Litla Hraun er talið henta vel sem **”pilot”** verkefni til að prófa samstarfsleiðina, þar sem það innifelur nokkurt flækjustig:

- Fangelsinu verður ekki lokað á meðan framkvæmdum stendur.
- Áætlað er að byggja allt að þrjár nýjar byggingar innan öryggisgirðingar fangelsins, sem kallar á að rjúfa þarf girðingar.
- Ekki er gert ráð fyrir að stytta útivistartíma skjólstæðinga fangelsins.
- Miklar framkvæmdir verða innan veggja fangelsins, sem kalla á undirbúning og ráðstafanir.
- Alger endurnýjun á elsta hluta fangelsins, loka þarf hluta aðkomu öryggisgæsluhluta fangelsins.



ÚTBOÐSLEIÐ → SAMSTARFSLEIÐ

Í samstarfsleið er valinn verktaki til að vinna með verkkaupa að því að leysa mannvirki og endurgerð innan setts ramma kostnaðar, tíma og gæða

- Styðjumst við finnsku samstarfsleiðarútfærsluna fyrir utan að verkfræðiteymið er valið af verktaka.
- Verktaki, FMS og verkkaupi mynda bandalag sem á að tryggja að „allar ákvarðanir miðað við hvað er best fyrir verkefnið“
- Skulu vinna með heiðarleika og traust í samskiptum að leiðarljósi.

----> snjallari og raunhæfari lausnir, gagnkvæm þekkingarmiðlun og sveigjanleiki til að bregðast við ófyrirséðum þáttum



SAMSTARFSLEIÐ

- Verkkaupi setur markmiðin, en ber meirihluta áhættunnar og greiðir árangurgreiðslur í ákveðnum frammistöðupáttum :
 - **Tímaáætlun – Árangursgreiðslur ef tímaáætlun heldur**
 - **Kostnaðaráætlun – Árangursgreiðslur ef kostnaður er innan áætlana**
 - **Gæðaáhætta – er gagnkvæmt átak á verktíma og kostnaður sem safnast upp á ábyrgðartíma er sameiginlegur.**



SAMSTARFSLEIÐ

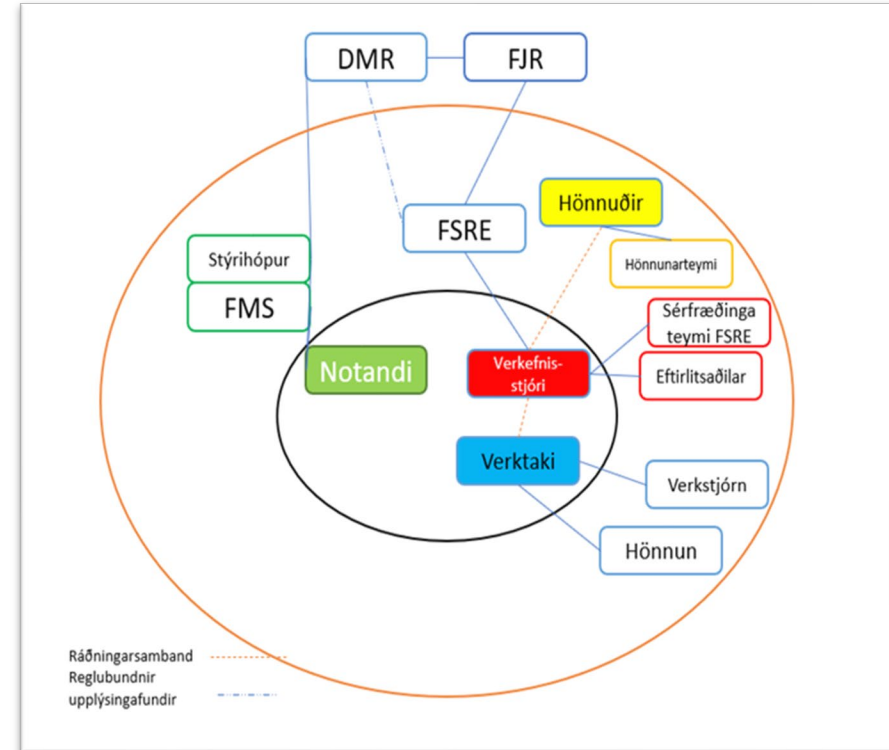
- Verktakinn kemur með sitt besta mögulega starfsfólk sem býr yfir framkvæmdaþekkingu snemma á stigi verkefnisins (skissustigi/hönnunarstigi) ásamt kostnaðar- og markaðspekkingu.
- Bókhald og skýrslur eru opin. Skuldbinding við „engar deilur“.
- Arkitektar og verkfræðingar eru ekki innan bandalags samningsins, heldur hluti af verkefnahópi, sem vinnur náð með bandalaginu og ráðgjöfum verkefnisins. Ástæðan er fjárhagsleg áhætta verkkaupa og verktaka.



BANDALAG VERKKAUPA OG VERKTAKA

Ákvörðunarteymið (bandalagið)– stjórnar verkinu

1. Verkkaupi: verkefnistjóri verkefnisins, framkvæmdaráðgjafi
 2. Verktaki: yfirverkefnastjóri, staðarstjóri, framkvæmdastjóri
 3. Fangelsismálastofnun: fulltrúi notanda
- Arkitektar, verkfræðingar og aðrir sérfræðingar eru boðaðir til fundar eftir þörfum.
 - Til að ákvörðun sé tekin þurfa tveir fulltrúar verkkaupa og verktaka að mæta.
 - Allir hafa rétt á að tala á fundum bandalagsins, ákvarðanir verða að vera samhljóma og allar ákvarðanir teknar strax og allar upplýsingar liggja fyrir.
 - Úttektar/skoðunarlistar gerðir í samvinnu við hönnuði og bandalagið og hver ber ábyrgð á hverju atriði í listanum.
 - Verktaki kemur með tillögu að undirverktökum, sem bandalagið samþykkir.
 - Verktaki kaupir efni, sem bandalagið samþykkir



TVÍSKIPT VALFERLI

ARKITEKTAR

Forval – 5 teymi valin m.v. fjárhagskröfur, reynslu og þekkingu boðins teymis.

- Þeim umsækjendum sem gefinn verður kostur á að taka þátt í lokuðu útboði, verða boðaðir til kynningar, þar sem gerð verður frekari grein fyrir verkefninu og gögn lögð fram.
- Vinna að gerð skissutillagna fyrir verkefnið í samráði við verkkaupa, Fangelsismálayfirvöld, stýrihóp og fulltrúa dómsmálaráðuneytis. Skissutímabilið er áætlað um 3 vikur.
- Að loknum skissutillögum munu umsækjendur skila inn verðtilboði í fullnaðarhönnun á sínum tillögum ásamt deiliskipulagsgerð.
- Í lokaða útboðinu verður viðhaft tveggja umslaga kerfi, þar sem fyrst er lagt mat á tillögur og síðan að loknu mati tillagnanna eru verðtilboð í hönnunina opnuð. Matsfyrirkomulagi verður lýst nánar í útboðsgögnum.
- Gert er ráð fyrir að greiða hverjum þeirra fimm sem verða metnir hæfastir og þiggja boð um þátttöku í fyrirhuguðu útboði kr. 2.000.000,- að viðbættum virðisaukaskatti fyrir skissutillögugerð og tilboðsgerð.



TVÍSKIPT VALFERLI

VERKTAKAR (MEÐ VERKFRÆÐIHÖNNUÐUM)

Forval – 3 VV-teymi valin m.v. fjárhagskröfur, reynslu og þekkingu boðins teymis.

- Val VV-teymis
 - Viðtalsferli.
 - Verður kynnt öllum fyrirfram áður en ferli hefst.
 - Boðin teymi hitta verkkaupann og leysa hóp- og einstaklingsverkefni, viðtöl um þekkingu og lausnir og fá stig fyrir. Ekki verið gert hér áður og er hluti „Pilot“ ferlisins. Gefist mjög vel hjá þeim sem nota þessa aðferð
 - VV teymin bjóða í fastan fyrirtækjakostnað, 6-7% (*Skoða þarf hverju sinni m.v. aðstæður á markaði*)
 - Val á verktaka er byggt á: Fyrirtækjakostnaður 30% , gæðakröfur teymis 70%.



MAT Á VERKTAKATEYMI

Verið er að meta tækniþekkingu, skilning á tíma- og verkáætlun verkefnisins, áhættur í kostnaði osfrv.

Lykilstarfsmenn verktaka er vinna munu að verkefninu verða boðaðir í eins dags samtal:

- Verkkaupi upplýsir um verkefnið, samstarfsleiðin rædd við teymið, svo allir skilji eins út á hvað samningurinn gengur. Nauðsynlegt svo allir hafi sama skilning og trú á samningsmódelinu.

Mannauðssérfræðingur fylgist með og gefur stig fyrir:

- Hvernig vinnur teymir vinnur saman
- Leiðtogahæfileikar og fl

Dæmi um einstaklingsverkefni

Fá spurningalista og fá 5 mín til að gera punkta og 5 mín til að kynna.

Verkkaupi spyr ekki, aðeins hvort vilji bæta einhverju við, engar hjálparspurningar svo allir séu jafnir.

Verkkaupi með “model” svör, sem notað er til að bera svörin við. Stig frá 1-4. Það er búið að ákveða hvernig svar fær 1, 2, 3 og 4 stig.

Spurningar tengdar verkefninu og almenn vandamál t.d. varðandi öryggismál.

2-3 í teymisverkefni

Fá 45 mín til að undirbúa svör og 15 mín til að kynna.

“model” svör til, sem borið er saman við.

T.d. gera grófa tímaáætlun verks.

ÚTBOÐSLEIÐ - SAMSTARFSLEIÐ

Þóknun verktaka (12-14% í heild)

Verktaka tryggð föst áhættulaus framlegð (fastur fyrirtækjakostnaður) (6-7%)

Árangursgreiðslur (heild allt að 6%):

- Undir kostnaðaráætlun (2%)
- Verklok skv. tímaáætlun verkkaupa (1%)
- Heilsa og öryggi á vinnustað VÖR (0,5%)
- Gæðatrygging (0,5%)
- Afhending án galla(0,5%)
- Ánægja verkkaupa (0,5%) (gekk verkefnið vel, vann teymið faglega, þjónustumiðað...)
- Nákvæmni kostnaðaráætlunar 24/12 mánuðum áður en verkefni klárast (0,5%)
- Keðjuábyrgð (0,5%)

UPPHAF SAMSTARFS

- Eftir að verktaki hefur verið valinn, gerir hann sína eigin sundurliðaða kostnaðaráætlun.
 - Kostnaðaráætlun er borin saman við kostnaðaráætlun verkkaupa.
 - Tvö óháð kostnaðarmöt, sem hægt er að bera saman og greina muninn.
 - Að lokum verður til ein sameiginleg kostnaðaráætlun fyrir verkefnið.
 - Verktaki ásamt verkfræðiteymi er ábyrgur fyrir magntöku.
-
- Gerir einnig sundurliðaða áætlaða tímalínu verkþátta og heildartímalínu
 - Borið saman við áætlun verkkaupa
 - Mikilvægt að tímalína haldi í öllum meginatriðum vegna flækjustigs við rekstur fangelsis
 - Aðilar setjast yfir tímalínur, bera saman og gera eina línu sem “verður“ að halda

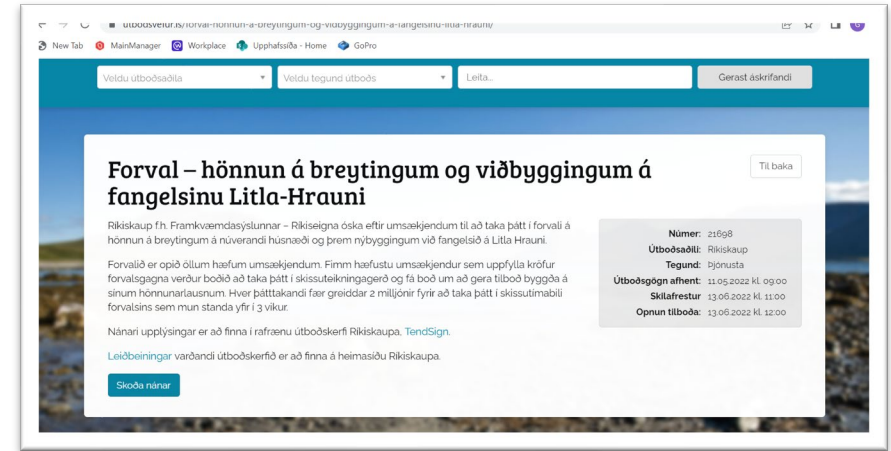
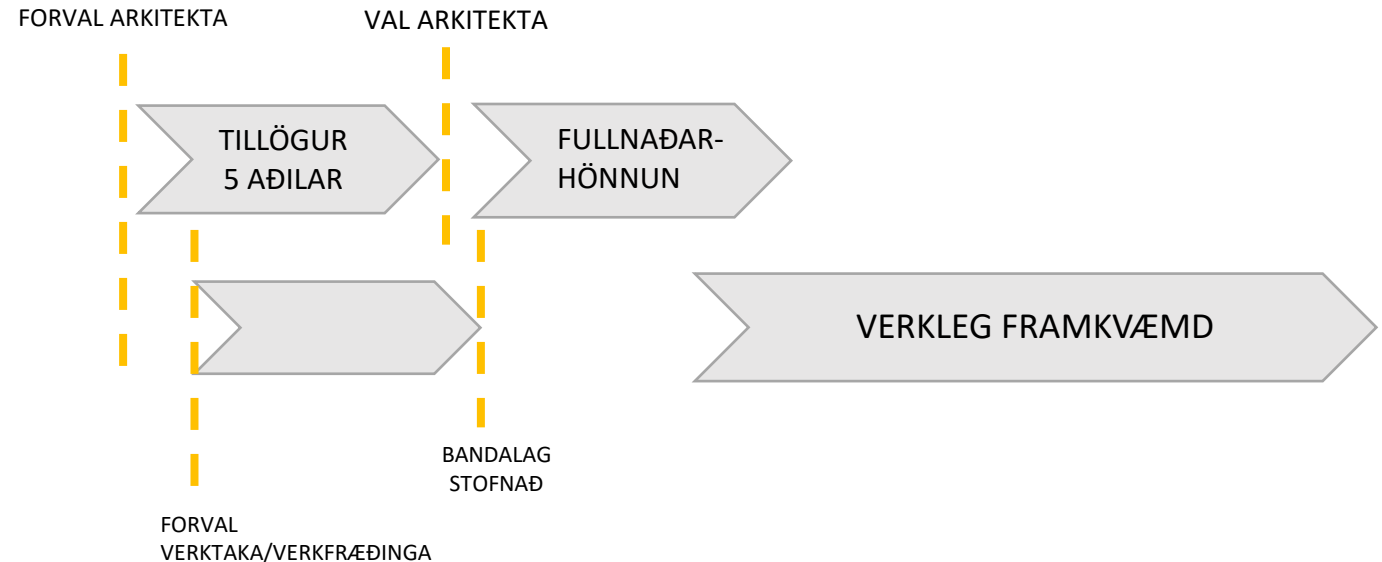


FORVÖL OG TILBOÐSFERLI

Tímalína

- Forval arkitekta stendur yfir, lýkur 13.júní
- Arkitektar taka þátt í skissugerð í þrjár vikur í ágúst/sept.
- Arkitektateymi valið eftir það
- Nánari upplýsingar á www.utbodsvefur.is

- Forval Verktaka/verkfræðinga, hefst í ágúst.
- Val á VV teymi og stofnun bandalags í október.
- Verklok áætluð 2024



FSRE.IS



**AÐSTAÐA
Í ALLRA
ÞÁGU**