

Aabenraa  
Kommune



# En byggeproces i Aabenraa Kommune

Vi skal bygge sammen

April 2022  
19/47671 -

## Indhold

.....	0
En byggeproces i Aabenraa Kommune .....	0
Forord.....	2
En byggeproces er opdelt i faser.....	3
Under en byggeproces er der flere aktører.....	4
Byggeprojektets politiske behandling.....	7
En byggeorganisation i Aabenraa Kommune.....	8
Opgave- og ansvarsfordeling mellem fagforvaltning og Kommunale Ejendomme	11
Udbud af byggearbejde.....	13

## Forord

I denne retningslinje beskrives forløbet i en byggeproces, herunder også den politiske involvering. Retningslinjen har til formål at klarlægge samarbejdsflader og rollefordelinger i forvaltninger og for interessenter i forbindelse med gennemførelse af større byggerier, således at alle involverede i en byggeproces i fællesskab får det bedste resultat.

Retningslinjen er bilagt en procedurebeskrivelse (bilag 1), som har til formål at sikre udgangspunkt for dialog og aftaler om ansvarsfordeling på de projektnære forhold. Det gøres for at sikre gennemsigtighed, den fælles opgave løsning og for at sikre rettidig og tilstrækkelig politisk involvering i processerne for gennemførelse af større byggeprojekter.

Nærværende sammenfatning afspejler en revision af retningslinjerne besluttet i Økonomiudvalget den 19. juni 2007 samt senere tilretninger.

Retningslinjerne omhandler ikke støttet boligbyggeri i det omfang det vedrører skema A, B og C, herunder boliger bygget af en boligforening i forbindelse med plejehjem og bofællesskaber.

## En byggeproces er opdelt i faser

En byggeproces er opdelt i flere faser, der hver især er opdelt ud fra de aktiviteter som skal ske undervejs i processen. Fasernes indhold er kort beskrevet nedenfor.

### Budgetfase

Denne fase er forud for den egentlige byggeproces. Her bliver behovet for et byggeri synliggjort og en ramme for et kommende byggeri beskrives i en projektbeskrivelse, som prioriteres og godkendes ved budgetforhandlinger om kommunens fire årige investeringsoversigt.

I denne fase kortlægges også omfanget af afledte investeringer til f.eks. infrastruktur og arealerstatninger.

### Ideoplæg

I denne fase identificeres og analyseres de ideer og tanker, der er gjort om byggeriets form, funktionalitet, størrelse og anvendelsesperspektiv. Informationerne beskrives igennem Ideoplægget, som grundlag for de videre beslutninger i byggeprocessen. Oplægget præsenteres for fagudvalget der videresender til Økonomiudvalg. Økonomiudvalget præsenteres endvidere for et oplæg til valg af udbudsform og tildelingskriterier med henblik på godkendelse og videre anbefaling til Byråd.

### Byggeprogram

I denne fase udarbejdes der på baggrund af Ideoplægget og beslutninger om udbudsform et byggeprogram, som nøgledokument for teknisk grundlag for at kunne udarbejde et udbudsgrundlag for totalentreprise eller totalrådgivning.

### Projektering

Projektforslag, forprojekt og hovedprojekt, samt licitation – (udbudsgrundlag for fag-, stor- eller hovedentreprise). Ansøgning og opnåelse af byggetilladelse.

### Udførelse

Byggeriet udføres i den valgte entrepriseform.

### Aflevering og idriftsætning

I denne fase afslutter entreprenør og rådgiver deres opgaver gennem en aflevering. Afleveringen sker gennem en eller flere afleveringsforretninger, hvor fejl og mangler konstateres og udbedres, så de nødvendige myndighedstilladelser kan indhentes og byggeriet overdrages til idriftsætning og ibrugtagning.

### Regnskab

Byggeprojektets økonomi gøres endeligt op og behandles politisk for afslutning af byggeregnskabet (regnskab over 2 mio. kr.). Sagen afgøres i byrådet.

### Afhjælpningsperiode og 1-års eftersyn

En fase, hvor eventuelle fejl, mangler eller udestående arbejder kan gennemføres. 1-årseftersynet har til formål at afklare ansvar for udbedring af eventuelle fejl konstateret i året efter aflevering.

## 5 års eftersyn

En kort fase, hvor ansvar for udbedring af eventuelle fejl konstateret i perioden fra aflevering skal være identificeret og krav om udbedring formelt skal være stillet til entreprenøren.

## Under en byggeproces er der flere aktører

Under en offentlig byggeproces er der flere aktører med forskellige roller og interesser. I skemaet nedenfor er oplistet de typiske kommunerelaterede aktører, som kan være i spil i et byggeprojekt. Der kan godt være andre aktører; det afhænger af projektets type og offentlige betydning. Det kunne være borgergrupperinger, foreninger eller råd.

For at binde kommunikationen sammen mellem aktørerne benyttes altid et stort spænd af kommunikationsmidler og – veje, som deltagere i et byggeprojekts ledelse skal forholde sig til og være en del af.

**Tabel: Forskellige aktørers deltagelse i byggeriets faser**

Aktører
<p><u>Byrådet</u></p> <p>Byrådet beslutter hvilke byggeprojekter, der skal gennemføres og sætter rammen for, hvordan anlægsbevillingen skal udmøntes. Ligeledes er det byrådet, der beslutter, om budgettet undervejs i et byggeprojekt skal ændres som følge af ændrede økonomiske eller materielle forudsætninger undervejs. Byrådet beslutter ligeledes, om anlægsregnskabet kan godkendes, herunder om budgettet er udmøntet med det formål, byrådet har besluttet.</p>
<p><u>Fagudvalget</u></p> <p>Fagudvalget bestiller byggeprojektet og udformning af visioner og krav til byggeriet for at få skabt gode, fremtidssikrede institutioner og attraktive arbejdspladser for borgere og medarbejdere inden for en politisk fastlagt ramme.</p> <p>Fagudvalget opgaveansvar er forankret i fagforvaltningen.</p>
<p><u>Økonomiudvalget:</u></p> <p>Økonomiudvalget tager beslutning om udbudsformer og tildelingskriterier, brug af delydelser og bygherrerådgivning, foruden den endelige beslutning om projektets økonomi. Plan, Teknik &amp; Miljø har ansvaret for de politiske indstillinger og opfølgning på beslutninger.</p>
<p><u>Fagforvaltningen:</u></p> <p>Det er fagforvaltningens direktør, der på vegne af fagudvalget har det øverste forvaltningsmæssige ansvar for at omsætte de funktionelle, juridiske, tidsmæssige og økonomiske forhold i et byggeprojekt. Det gør fagforvaltningen med bistand fra forskellige enheder i den øvrige forvaltning (f.eks. Kommunale Ejendomme og Økonomiafdelingen). I kommunal organisatorisk kontekst er det fagforvaltningen, der er bygherre.</p> <p>Fagforvaltningen har en vigtig rolle om at rammesætte den funktionalitet, som et større byggeri skal bruges til. Det indebærer at afdække behov og formulere krav og ønsker i starten</p>

og nogle gange undervejs i byggeprojektet. Fagforvaltningen har bl.a. følgende tre væsentlige interesser:

1. At få gennemført en proces og et byggeri, der indfrier de mål og rammer, som er grundlag for bevillingen givet til byggeriet.
2. At sikre medarbejder- og interessentinddragelse i projektet.
3. At sikre, at borgerne kan få den service, som kommunen tilbyder i den ramme, som bygningen udgør i sig selv.

#### Kommunale Ejendomme (KE):

Fagforvaltningens får i byggeprocessen bistand af Kommunale Ejendomme, der understøtter fagforvaltningen i alle bygherreforhold af teknisk og byggeøkonomisk karakter. Det gør Kommunale Ejendomme gennem ansvaret for:

- at fagudvalg via fagforvaltning er velinformeret om projektets stade,
- at holde en konstant fremdrift undervejs gennem byggeriets faser,
- at sikre en byggefaglig og teknisk kvalitet i løsningen, der står mål med det investerede, herunder ansvaret for arbejdsmiljøløsninger i byggeprocessen,
- at byggeri opføres i tæt samarbejde med brugere, fagforvaltning og andre involverede på en måde, så der skabes og fastholdes sunde og sikre miljøer for alle,
- at forholde sig såvel kritisk og konstruktiv, når fagforvaltningen befinder sig krydsfeltet mellem ønsker til byggeriet og det inden for det planmæssige, tekniske og økonomiske realiserbare byggeri,
- at byggeriet afspejler den bygningsmæssige ramme, som kommunens service til borgerne skal leveres fra,
- at byggeriet opfylder arbejdsmiljøloven- og andre myndigheders krav,
- at bygninger opføres med energitilpasning, bæredygtighed og miljømæssig kvalitet i harmoni med omgivelserne.

#### Arbejdsmiljø og MED:

Aabenraa Kommunes/institutionens udpegede arbejdsmiljø- og MED repræsentanter inddrages tidligt og undervejs med henblik på, at få disse funktioner bragt aktivt i spil gennem involvering og medinddragelse i byggeprojektet. Repræsentanternes involvering kan medvirke til at få skabt rammer for et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø under byggeplanlægningen.

#### Eksterne rådgivere, arkitekter m.v.:

Arbejder på kontrakt for at rådgive, inspirere, projektere, styre og levere på bestemte tidspunkter under byggeprojektet.

#### Entreprenører:

Kontraktaftaler er styrende for samarbejdet med entreprenører, der opfører byggeprojektet for bygherre.

En byggeproces kan være lang og løbe over flere faser. Det er normalt, at aktørernes deltagelse kan henføres til faserne, og derfor er nedenstående tabel til overblik for, hvornår der som udgangspunkt er deltagelse og aktivitet.

<b>Aktører</b>	<b>Budgetfase</b>	<b>Ideoplæg</b>	<b>Byggeprogram</b>	<b>Projektering</b>	<b>Udførsel</b>	<b>Afl levering og i driftssætning</b>	<b>Regnskab</b>	<b>Afhjælpning og 1 års eftersyn</b>	<b>5 års eftersyn</b>
Byråd	X	X					X		
Fagudvalget	X	X					X		
Økonomiudvalget	X	X					X		
Fagforvaltningen, herunder også AMR og MED	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kommunale Ejendomme	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Eksterne rådgivere, arkitekter m.v.		X	X	X	X	X		X	
Entreprenør (Totalentreprenør)				X	X	X		X	X

## Byggeprojektets politiske behandling

Undervejs i et byggeprojekt er der politiske beslutninger som danner rammen for gennemførelsen. Derfor bliver fagudvalg, Økonomiudvalg og Byrådet ved forskellige lejligheder præsenteret for projektindhold og –stade. Følgende 6 faser er vigtige politiske faser og fremhæves derfor nedenfor. Budget- Budgetforhandlinger, Ideoplæg og Byggeregnskab kræver altid politisk stillingtagen. Faserne med nedtonet skrift (punkt 4 og 5) præsenteres, såfremt der er væsentlige økonomiske eller materielle tilpasninger, der påvirker byggeprojektets realiseringsmulighed inden for den politisk besluttede ramme.

<b>Politiske godkendelser</b>
<b>1. Budget- Budgetforhandlinger (investeringen bliver synlig på investeringsoversigten, eventuelt flere år før byggeprocessen starter) Økonomi: Rådighedsbeløbet til hele projektet afsættes og prioriteres i forbindelse med budget forhandlinger. Del af rådighedsbeløbet i år xx til projektstart (Ideoplæg).</b>
<b>2. Ideoplæg samt økonomi præsenteres. Rest rådighedsbeløb i år yy og år zz frigives.</b>
<b>3. Udbudsform og tildelingskriterier godkendes i Økonomiudvalget.</b>
4. Projekteringsprocessen (alene såfremt der sker økonomiske eller materielle tilpasninger i forhold til ideoplæg.) (Fag,- stor- og hovedentreprise).
5. Licitationsresultatet (alene såfremt der sker økonomiske eller materielle tilpasninger i forhold til ideoplæg).
<b>6. Byggeregnskabet.</b>



## En byggeorganisation i Aabenraa Kommune

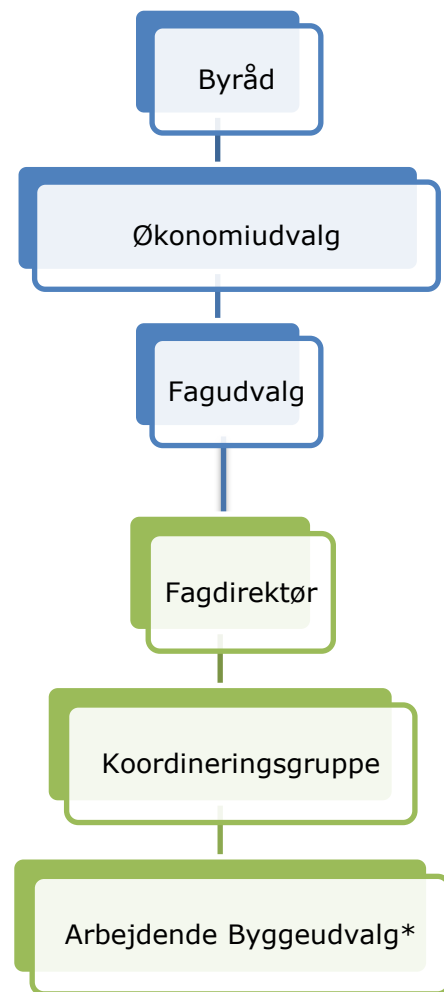
For at indfri de politiske beslutninger for alle større byggeprojekter, nedsætter Fagdirektøren og Direktøren for Plan, Teknik & Miljø en byggeorganisation, der i sin struktur minder om projektorganisering. En byggeorganisation i Aabenraa Kommune har forskellige grupper og udvalg, hvor arbejdsroller og -opgaveansvar fordeles imellem.

Nedenfor vises et organisationsdiagram, med to dimensioner, henholdsvis politisk og administrativ dimension. Byggeorganisationens sammensætning og interne rolle- og ansvarsfordeling er vigtig grundforståelse, når byggeprojekterne startes op. Byggeorganisationen ændres undervejs i forløbet. Således skelnes der mellem perioden **før** og **efter** entreprenøruddud og -kontrakter.

Byggeorganisationens organisering **før** udbud og entreprenørkontrakt



Byggeorganisationens organisering **efter** udbud og entreprenørkontrakt



\*Kommunale Ejendommens repræsentant **skal altid** være placeret i det udførende byggeudvalg. Det er Kommunale Ejendomme der varetager alle opgaver og kontakter til projektets udførende parter, dvs. rådgivere, entreprenører og leverandører.

### Direktør - fagforvaltning:

Fagdirektørens ansvar og opgaver:

- har det øverste forvaltningsmæssige ansvar for at omsætte de funktionelle, juridiske, tidsmæssige og økonomiske forhold i et byggeprojekt
- har ansvaret for, at byggeprojektet opnår politisk behandling
- udpeger medlemmer til Koordineringsgruppen og til Byggeudvalget, herunder formandsposter og evt. udskiftninger undervejs.

### Direktør - Plan, Teknik & Miljø

Direktørens ansvar og opgaver:

- udpeger medlemmer til Koordineringsgruppen og til Byggeudvalget fra Plan, Teknik & Miljø, herunder evt. udskiftninger undervejs
- udpeger projektleder fra Kommunale Ejendomme med kompetencer inden for bygherrerådgivning

Er byggeprojektet forankret i et fagudvalg inden for direktørområdet Plan, Teknik & Miljø, er der sammenfald med ansvaret som fagdirektør.

### Koordineringsgruppe:

Koordineringsgruppen sammensættes af:

- Direktør/afdelingschef fra fagforvaltningen (formand).
- Direktør/afdelingschef fra Plan, Teknik & Miljø (PTM).
- Øvrige deltagere udpeges.

Sammensættes i fællesskab mellem Direktør for fagforvaltningen og Direktør for Plan, Teknik & Miljø.

Koordineringsgruppens ansvar og opgave er:

- Sikre at Kommunale Ejendomme (KE) og fagforvaltningen samlet inddrages i rammesætningen af projektet fra budgetlægningsfasen til aflevering – rammen skal afspejle den politiske beslutning og dets grundlag af politikker, økonomi og tid som projektet underlægges.
- Sikre tværgående og tværfaglige fokus i byggeudvalgets arbejde.
- Sikre aftale om fordeling af opgaver og ansvar ved brug af bilag 1.
- Sikre strategisk kommunikation og sammenhæng mellem det politiske (fagudvalg, økonomiudvalg) og det administrative niveau.
- Understøtte fagforvaltningens betjening af fagudvalg.

## Byggeudvalg:

Byggeudvalget sammensættes som udgangspunkt af følgende deltagere udpeget i fællesskab mellem Direktøren for fagforvaltningen og Direktøren for Plan, Teknik & Miljø.

- 1-2 repræsentanter fra fagforvaltningen (eventuelt formand)
- 1 lederrepræsentant fra institutionen (eventuelt formand)
- 1-2 repræsentanter fra Kommunale Ejendomme
- 1-3 repræsentanter fra institutionens medarbejdere, herunder 1 arbejdsmiljørepræsentant samt eventuelt institutionens tekniske serviceleder
- Eventuelle repræsentanter fra andre interesseorganisationer f.eks. bestyrelser, handicap organisationer m.v. vurderet ud fra en interessent analyse
- Eventuelt 1 ekstern rådgiver (bygherrerådgiver eller lignende styret af KE).

Byggeudvalget kan i større byggeopgaver udvides med medlemmer i det omfang det er nødvendig for byggeriet gennemførelse, f.eks. repræsentanter fra interessentgrupper eller trafikfaglige repræsentanter.

### Byggeudvalgets ansvar og opgave er:

- Varetager bygherrens ledelse af processen og byggeriet, herunder sikrer fremdriften i henhold til projektets tids- og procesplan, inden for byrådets fastlagte rammer og forudsætninger og kommunens politikker og strategier i øvrigt. Byggeudvalget skal arbejde inden for de økonomiske og tidsmæssige rammer, som byggeprojektet er pålagt.
- Varetager inddragelsen af brugere og interessenter gennem workshop, arbejdsgruppemøder m.v. Foranlediger udarbejdelse af ideoplæg, byggeprogram og evt. projektering i samarbejde med evt. ekstern bygherrerådgiver.
- Ansvarlig for løbende at orientere Koordineringsgruppen om udfyldelsen af projektets ramme af politikker, økonomi og tid.
- Ansvarlig for fagforvaltningens grundlag for indstillinger til politisk behandling.
- Ansvarlig for grundlaget for indstillinger til økonomiudvalget, samt for gennemførelsen af økonomiudvalgets beslutning.
- Nedsætter nødvendig arbejds grupper til analyse og gennemarbejdning af del områder – f.eks. kreative fag, gymnastik, legeplads, teknologiske hjælpemidler m.v.
- Sikre at arbejds gruppernes output verificeres og implementeres i idefasens oplæg/byggeprogram.
- Byggeudvalget med interessenter opløses efter byggeprogrammets godkendelse, udbud og indgåelse af kontrakt. Der nedsættes et udførende byggeudvalg, hvis medlemmer (administrative) udpeges fra byggeudvalget til deltagelse i projekteringsfasen og eventuelt udførelsesfasen.

## Arbejdsgrupper:

Arbejdets grupper sammensættes f.eks. af

- 1-2 repræsentanter fra Byggeudvalget
- 3-4 repræsentanter fra institutionen eller bruger/pårørende
- 1- eventuelt tilkaldt fagspecialist på området.
- 

Arbejdsgrupperes ansvar og opgaver:

- Arbejdsgruppernes medlemmer skal pædagogisk, kreativt, faktuel forholde sig til opgaven. Der vil af bygherrerådgiver blive udstykket en ramme om opgaven og stillet udfordrende spørgsmål.

- Resultatet vil tilgå Byggeudvalget, som samler og konkludere på arbejdsgruppernes arbejde.
- Arbejdsgrupperne nedlægges senest når idefasen og byggeprogramfasen er afsluttet.

## Opgave- og ansvarsfordeling mellem fagforvaltning og Kommunale Ejendomme

### Opgaven:

Opgavefordelingen mellem fagforvaltning og Kommunale Ejendomme vises i bilag 1 på skemaform. Skemaet har til formål at fremstå som den "huskeliste", der danner udgangspunkt for dialog og konkrete aftaler eller anvisning for opgavefordelingen. Skemaet er bilagsført, fordi indholdet vedrører den operationelle del af ethvert komplekst byggeprojekt.

Der er brug for en tydeliggørelse af disse to funktioners opgavesamarbejder, fordi tyngden af opgaver og kompleksitet ligger her, og fordi det anerkendes, at byggeprojekters succes hænger nøje sammen med samarbejde.

### Kommunikation:

Aabenraa Kommune har en Kommunikationspolitik, som følges gennem byggeprojektets faser. Politikken beskriver bl.a. *god intern kommunikation* som noget der: "bygger på åbenhed og dialog, fremmer trivsel og tryghed og bidrager dermed til den attraktive arbejdsplads. Samtidig er god intern kommunikation en forudsætning for troværdig og *sammenhængende ekstern kommunikation*".

### Økonomi generelt:

Økonomien er en ganske betydelig faktor for ethvert byggeri, og det er en grundlæggende forudsætning, at forvaltningen har styr på økonomien i byggeprojekterne.

I Aabenraa Kommune foregår samarbejdet mellem flere parter.

Fagforvaltningen har ansvaret for udarbejdelse af dagsordenspunkter med beslutningsgrundlag, så Byrådets bevillinger er på plads og frigives til formålet. Samme ansvar ligger også på at udmønte bevillingerne efter de forudsætninger, som er besluttet. Sker der ændringer i de materielle og økonomiske forudsætninger, er der også et ansvar i at foretage de nødvendige tiltag for eventuelle tilretninger eller opretning, så snart det erkendes muligt og nødvendigt.

Det økonomiske ansvar for et byggeprojekt er delegeret fra Byrådet til Fagudvalget og forvaltes af fagforvaltningen gennem byggeprocessen med fagdirektøren som øverste ansvarlige.

Kommunale Ejendomme handler på et aftalt grundlag (der kan tage afsæt i bilag 1 "Vejledning for opgaveafklaring og fordeling") og i almindelig praksis på et af fagforvaltningen administrativt uddelegeret ansvar.

Økonomiafdelingens rolle er at bistå fagforvaltningen i at følge de retningslinjer, der ligger for indstillinger af anlægsprojekter. Det er ikke Økonomiafdelingens ansvar at påtage sig en rolle i styringen af f.eks. projektets økonomi eller udarbejdelse af dagsordenspunkter.

Økonomiafdelingen skal bistå fagforvaltningen med de politiske indstillingsprocedurer, der sikrer gennemsigtig behandling om bevillinger.

For at sikre en dynamisk proces med effektiv flow i sagsprocedurer kan en andel af rådighedsbeløbet frigives allerede i forbindelse med budgettets vedtagelse. Bevillingen skal finansiere faser som ligger til grund for indledende arbejder såsom forundersøgelser, arealforhold, planlægning, eventuelt bygherrerådgivning, ideoplæg.

I tabellen nedenfor er angivet et eksempel på opdeling, som kan anvendes for frigivelse af rådighedsbeløb ved budgetvedtagelse.

**Tablet: eksempel på økonomisk opdeling, der muliggør frigivelse af budget ved budgetvedtagelse**

<b>Funkt.</b>	<b>Frigivelse</b>	<b>Fase</b>	<b>Tidl. år</b>	<b>År x</b>	<b>Osv. år</b>
<b>05.25.14 Dagtilbud</b>	Frigivet ved budgetvedtagelse	Rådgivning og administration, interne og eksterne forundersøgelser, arealforhold, planlægning, Ide- og programoplæg		3 mio. kr.	
<b>05.25.14 Dagtilbud</b>	Frigives ved enkeltsag	Byggeprogram, rådgiver- og entreprenør udbud, herunder evt. bygherreleverancer, infrastruktur, udførelse og afslutning			18. mio. kr.

Projektbeskrivelsen for byggeprojekter skal indeholde projektets formål, materielle og økonomiske forudsætninger, oversigt over andel der frigives ved budgetvedtagelsen, samt andel der frigives i efterfølgende enkeltsag.

Beregning af afledt drift skal senest foreligge til politisk godkendelse ved Ideoplæg.

Kommunale Ejendomme udarbejder i samarbejde med fagforvaltningen betalingsplan for det enkelte anlægsprojekt. Betalingsplaner ajourføres i forbindelse med årets bevillingskontroller.

Overførsler af ubrugt rådighedsbeløb på igangværende anlægsprojekter sker ved årets udgang. Økonomiafdelingen opgør beløb og udarbejder sagen til politisk behandling.

Ved byggeriets afslutning er der en periode med afregning, hvorefter anlægsregnskabet afsluttes.

Ifølge Økonomi- og Indenrigsministeriets budget- og regnskabssystem for kommuner, skal der aflægges særskilt regnskab for afsluttede anlægsprojekter, hvor bruttoudgiften til anlægsarbejder beløber sig til 2 mio. kr. eller mere. Aflæggelsen skal ske senest i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for det år, hvori de pågældende anlægsprojekter er afsluttet.

Udgifter ved 5 års eftersyn finansieres af afledt driftspulje under Økonomiudvalget.

## Udbud af byggearbejde

Aabenraa Kommune har en indkøbs- og udbudspolitik, som skal følges, når opgaver om byggeprojekter udbydes. Det gøres for at Aabenraa Kommune generelt opnår de bedste og billigste leverancer og bedst kvalitet i opgavevaretagelse.

Generelt bør et udbudsmateriale for bygge- og anlægsarbejde være så præcist og gennemarbejdet, at opgaven kan bydes ud med laveste pris som tildelingskriterium, (under EU-tærskelværdien).

### **EU tærskelværdier, gældende for 2022-2023:**

Entreprenør og håndværkerydelser – 40,1 mio. kr.  
Rådgivningsydelser – 1.6 mio. kr.

For projekter i både totalentreprise og totalrådgivning i EU-Udbud, gælder at det overordnede fællesbegreb er "økonomisk mest fordelagtige tilbud" og tildelingskriterium er en vægtning mellem 1. pris, 2. omkostninger og 3. bedste forhold mellem pris og kvalitet.

I totalentreprise udgør rådgivningsydelsen en del af bygge- og anlægsarbejdet og man vil ofte udvælge projekter på baggrund af en vurdering af flere parametre, sådan at både pris, arkitektur, kompleksitet m.v. indgår i udvælgelsen.

Valget af totalentreprise kan være ud fra et ønske om sikkerhed for økonomi og levering til tiden. Forarbejdet (byggeprogrammet) som danner baggrund for udbuddet, stiller ekstra store krav til bygherre for at sikre omfang og kvalitet, herefter overgår ansvaret for selve byggeprocessen til totalentreprenøren, som skal levere netop denne kvalitet.

I totalrådgivning kan man efterfølgende vælge mellem flere entrepriseformer, herunder f.eks. fag, - stor- og hovedentrepriser, men der er naturligvis fordele og ulemper ved disse. Man skal tage stilling fra sag til sag ud fra en konkret vurdering af det byggeprojekt, som ligger for.

Valget kan afhænge af de enkelte fagentreprisers størrelse. Generelt kan man sige, at fagentrepriser giver de mindre virksomheder mulighed for at byde på opgaver og kræver et stort koordineringsarbejde af bygherren og dennes repræsentanter. Samtidig stiger risikoen for forsinkelser og fordyrelser i projekter m.v. ofte pga. mange involverede parter på byggepladsen. Storentrepriser er derimod væsentligt lettere at gennemføre for bygherren og giver en smidig byggefase, fordi der er færre parter involveret, men til gengæld afskæres de mindre håndværkere ofte fra at byde direkte på opgaven og må i stedet sikre sig arbejde som underentreprenører til en hovedentreprenør.

Om man skal udbyde et projekt i fag, - stor- og hovedentreprise afhænger dels af arbejdets karakter, dels af om en egentlig opsplittning i fagentrepriser er fordelagtig under hensyntagen til tekniske, økonomiske, markedsmæssige og tidsmæssige aspekter.

# **En byggeproces i Aabenraa Kommune**

Lad os bygge sammen