

Drejebog – proces for byggesag

Indhold

Indledning	1
Styringsmodel på bygningsområdet	1
Byggesagers projektmodel.....	2
Roller i byggesager	4
Økonomi.....	4

Indledning

Drejebogen indeholder en overordnet beskrivelse af en byggesag fra ideskitse til aflevering af det færdige byggeri eller renovering. I notatet er der fokus på hvor og på hvilket niveau beslutninger skal træffes og på milepæle i projektet hvor indgreb er mulige. Ligeledes er det fokus på risikostyring og risikovurdering i forhold til de enkelte skridt.

Bygningsområdet er omkostningstungt og bør være præget af langsigtede beslutninger. Ligeledes er byggesager resursekrævende og udvikling af bygningsmassen ved fakultetet eller lokalt ved et institut skal derfor være i overensstemmelse med institutternes langsigtede strategi for forskning, udvikling og uddannelse.

Ansvar for beslutninger og økonomi for større strategiske byggesager er placeret i fakultet eller ved AU, mens mindre lokale byggesager kan forankres i et institut/center. Instituttet eller centeret er dog i alle henseende vigtige i byggesager, idet viden om enheden og arbejdsmetoder er forankret lokalt, og det er enhederne som har den nære dialog og kontakten til medarbejderne.

Det er Nat-Tech Bygningsservice (NTBYGs) ansvar enten at afvikle en byggesag eller supporterer enhederne i mindre byggesager, herunder være behjælpelig med planlægning og løsning af de praktiske opgaver. Nat-Tech Bygningsservice kerneopgave er at skabe rammer der sikrer, at fremtidige arealbehov kan opfyldes under hensyntagen til økonomi, optimal arealudnyttelse og -udvikling. Nat-Tech Bygningsservice understøtter enhederne med specialiseret rådgivning og projektgennemførelse inden for nybyggeri, ombygninger og indretning, infrastruktur. Ved større ombygninger/flytninger bistår NTBYG, med planlægning, rumprogrammer, projektering og udførelse, herunder indhentning af eksterne rådgivere, entreprenører etc. Dette arbejde sker ligeledes i tæt dialog med fakultetet og enheder.

Samarbejdet mellem NTBYG, fakultetet og institutterne er derfor essentiel for en sikker udvikling af bygningsmassen.

Styringsmodel på bygningsområdet

Fakultetet har etableret en styringsmodel på bygningsområdet. Styringsmodellen omfatter etablering af styregrupper på lokaliteterne og nedsættelse af lokaleudvalg ved enhederne. Styringsmodellen er nærmere beskrevet i indstilling til fakultetsledelsen á 12. august 2022, men beskrives her i resumé.

Styregrupper

Styregrupper på de enkelte lokaliteter får ansvaret for de overordnede beslutninger vedrørende udvikling af bygningsmassen, herunder igangsættelse og afvikle de strategiske projekter på bygningsområdet, samt større projekter ved de enkelte enheder. Styregrupperne sikrer fremdrift i nybyggeri, udvikling af funktionalitet og optimering af driften på de enkelte lokaliteter og skal især sikre sammenhængen på lokaliteterne og en udvikling i harmoni med det øvrige AU.

Lokaleudvalg

Hvert institut eller større enhed nedsætter et lokaleudvalg, som skal sikre en intern koordinering af brugen af enhedens bygningsmasse. Lokaleudvalgene skal sikre organisatorisk forankring, koordinering, smidig og praktisk eksekvering samt velfungerende procedurer for byggeanliggende og kommunikation internt på institutterne. Ligeledes skal de arbejde med bygningsudnyttelsen i samarbejdet med NTBYG.

Det er institutledelsens ansvar igennem en renovering/flytteproces, at sørge for tydeligt at orientere/inddrage medarbejderne, herunder arbejdsmiljøorganisationen i processerne.

Byggesagers projektmodel

Renoveringsprojekter og nybyggeri ved Nat-Tech udføres som en traditionel byggeproces, som i stor udstrækning følger byggeriets standard projektfaser (ideskitse, byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag, myndighedsprojekt, projektering, licitation, udførelse, aflevering og ibrugtagning).

I de fleste tilfælde vil vi vælge en fag- eller hovedentreprisemodel for udbuddet og dermed gennemløbes nedenstående milepæle. I de tilfælde hvor projektet skal afvikles i hovedentreprise skal vi kun udvikle de to første led, dog i en udvidet form.

Ideskitse

En medarbejder, sektion, lokaleudvalg eller institut udarbejder en kort beskrivelse og evt. en skitse af de ideer, der begrunder opstart af en byggesag. Skitsen skal udarbejdes for alle byggesager fra ombygninger og renoveringer til større strategiske byggesager. NTBYG kan udarbejde ideskitsen eller være behjælpelig om nødvendigt. Ideskitsen kan indeholde en økonomisk ramme og skal foreligges lokaleudvalget, som skal godkende det fortsatte arbejde.

Byggeprogram

På basis af ideskitsen udarbejder NTBYG i samarbejde med en brugergruppe et udvidet byggeprogram. Brugergruppen og NTBYG skal evt. koordinere udvikling af rumprogram med et antal lokale arbejdsgrupper, som varetager mindre afsnit eller f.eks. laboratorier.

NTBYGs byggeprogram er i store og hele er en kombination af ideskitse, byggeprogram og ca. 80 % dispositionsforslag og ca. 30% projektforslag. NTBYGs byggeprogram består af en disponering af lokaler, gange og infrastrukturrum, en detaljeret rumbeskrivelse inklusiv alle tekniske tilslutninger og anlæg, samt beskrivelse af AUs krav til overflader, materialer, teknisk, infrastruktur, adgangskontrol og Bygnings management system. I mindre sager kan NTBYGs byggeprogram danne basis for den endelige projektering af opgaven. NTBYGs byggeprogram giver mulighed for at etablere et godt økonomioverslag og en tidsramme for projektet ligesom det er et stærkt grundlag for at involvere eksterne rådgivere og entreprenører.

Byggeprogrammet bør indeholde en risikovurdering af de forskellige elementer, herunder en vurdering af de økonomiske rammer i relation til opgaves størrelse

Byggeprogrammet skal godkendes af brugergruppen, som det endelige oplæg til byggeriet. Brugerne kan herefter ikke kræve ændringer i byggesagen, medmindre alvorlige forhold taler herfor.

Byggeprogram skal desuden godkendes af lokaleudvalg og i større sager af styregruppen inden det fortsatte arbejde.

I det resterende arbejder er brugerne involveret med kontrol af projektmateriale og valg af materialer og farver etc.

Byggeprogrammet danner basis for den videre udvikling af byggesagen, enten lokalt af NTBYG eller ved involvering af eksterne rådgivere.

Dispositionsforslag

På basis af NTBYGs lokalprogram udvikles et dispositionsforslag, som udover disponering af rum indeholder, gange, føringsveje, evt. teknikskakte, etc. I princippet giver dispositionsforslaget kun mindre ny information i forhold til NYBYGs byggeprogram, men det giver en milepæl, som sikrer overensstemmelse med byggeprogrammet og milepælen kan anvendes til at stoppe projektet i forhold til eksterne partnere. Ofte vil man kunne fortsætte arbejdet med et egentligt projektforslag uden videre godkendelser.

Projektforslag

Projektforslaget er en videreudvikling af dispositionsforslaget med flere detaljer og fastlæggelse af principper etc. Projektforslaget danner basis for at fastlægge den styrende økonomi for et projekt. Afleveres til godkendelse af brugergruppe, som skal udføre kvalitetskontrol og sikre at projektforslaget er i overensstemmelse med byggeprogrammet, Herefter skal forslaget godkendes af lokaleudvalg og eller styregruppe.

I mange mindre byggesager vælger man at slå dispositionsforlag og projektforslag sammen til et dokument, som godkendes samlet.

Det økonomiske overslag kan anvendes til udarbejdelse af et aktstykke til godkendelse i folketingets finansudvalg.

Myndighedsprojekt

Myndighedsprojektet skal udarbejdes til godkendelse af myndighederne, kommune, brandingeniør, etc. Ligeledes kan det danne basis for diverse tilslutninger, f.eks. el, vand og varme. Brugergruppen skal udføre kvalitetskontrol evt. sammen med NTBYG, og sikre at myndighedsprojektet er i overensstemmelse med byggeprogrammet.

Endelig projekt

Selve projekteringen og udarbejdelse af udbudsmateriale sikrer alle detaljerne i projektet. Brugergruppen og NTBYG skal udføre kvalitetskontrol og sikre at projektet er i overensstemmelse med byggeprogrammet.

Udbud og licitation

Brugergruppen og NTBYG deltager i bedømmelsen og valg af entreprenører. Det endelige tilbud skal godkendes af lokaludvalg og eller af styregruppen.

Udførelse og aflevering

Brugergruppen eller dele heraf deltager sammen med NTBYG i bygherremøder. Bygherremøderne skal godkende valg af materialer, farver, sanitet og synlige elementer i lokalerne. NTBYG koordinerer processen med brugere og det øvrige AU. Den daglige ledelse af udførelsen sker igennem en byggeleder, enten udpeget af NTBYG eller af Ekstern rådgiver. Byggelederen har kontakten med entreprenører. Brugergruppen kan igennem NTBYG få afklaret forhold vedrørende afviklingen af byggesagen.

Roller i byggesager

Projektmodellen sikrer en entydig rolle- og ansvarsfordeling mellem de involverende parter gennem byggeprocessen. Lokaleudvalg og eller institutleder skal sammen med NTBYG aftale rammerne for byggeriet i overensstemmelse med opgavestiller og styregruppe. NTBYG skal sikre at inddrage styregruppen i de nødvendige beslutningsprocesser og sammen med styregruppen eller lokaludvalg afgøre hvilken form for udbud projektet skal have og dermed hvilke dele af projektmodellen, som skal indbygges.

Institutlederen og eller lokaleudvalg har ansvaret for processen internt i instituttet, herunder sikre, at arbejdsmiljøorganisationen og de berørte medarbejdere og studerende inddrages. Brugere kan evt. inddrages via et antal lokale arbejdsgrupper, som repræsenteres af brugergruppen i beslutningsprocesserne.

Økonomi

Inden en ombygning, renovering eller større byggesag igangsættes (lokaleprogram) skal ansvaret for økonomien være placeret i organisationen. Midlerne kan komme fra flere kilder, men der må ikke være tvivl om hvem der dækker hvad. Kun strategiske byggesager kan forventes at blive finansieret af fakultet, mindre sager afvikles for lokale midler, mens NTBYG i et vist omfang kan bidrage, hvis byggesagen omfatter større vedligeholdelsesarbejder på ældre infrastruktur.