

KKD v/ Kristin Solbjør Folstad

Vår saksbehandler:
Gine E. StørenVår dato: 03.09.2007
Vår referanse: 200700793-60Deres dato:
Deres referanse:

Kopi til:

KKD v/ Stein Sægrov, Stine Hansson, prosjektleder Arvid Esperø

INNSTILLING FOR LEIEAVTALE PROSJEKT NR. 11308 DET NASJONALE OPPLLEVELSESSENTERET FOR POP OG ROCK

1 Oppdraget

I St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 1 (2005-2006) besluttet Stortinget at Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock skulle ligge i Trondheim. Senteret skal være et senter for opplevelse, formidling, kunnskap, bevaring og forskning om norsk populærmusikk med hovedvekt på pop og rock fra 1950-tallet til i dag.

Høsten 2006 ble Statsbygg engasjert av Kultur- og kirkedepartementet ("KKD") til å utarbeide bygningsmessige krav til lokalene som skal huse Opplevelsessenteret og til å bistå med inngåelse av leiekontrakt. Oppdraget har bestått i utarbeidelse av Beskrivende dokument (kravspesifikasjon med rom- og funksjonsprogram), arrangering og gjennomføring av konkurranse og evaluering av innkomne tilbud.

Oppdraget har vært utført i tett dialog med Arvid Esperø, som har vært KKD's prosjektleder.

2 Konkurransform – saksgang

2.1 Konkurransformen

Forskrift om offentlige anskaffelser av 7. april 2006 nr 402 ("foa") gjelder i utgangspunktet ikke for kontrakter om leie av lokaler i eksisterende bygg. Under arbeidet med konkurransen antok man imidlertid at aktuelle leieobjekter måtte tilrettelegges og at kontrakten ville utløse behov for store bygningsmessige arbeider. I tillegg var det ønskelig å gi leietaker stor grad av innflytelse på utformingen av bygget under prosjekteringen og byggingen. Videre var det forutsatt at kontrakten skulle være langvarig (20 til 30 år) og at lokalene skal befinne seg innenfor et nokså begrenset geografisk område (sentralt i Trondheim). Disse forholdene trakk i retning av at kontrakten må regnes som en bygge- og anleggskontrakt, og at reglene i foa derfor likevel får anvendelse.

Terskelverdien for bygge- og anleggskontrakter er på 43,5 mill. kr. eks. mva. Kontraktsverdien over leieperioden var beregnet å ville overskride dette nivået. Følgelig ble anskaffelsen ansett for en EU-anskaffelse etter reglene i foa kapittel III.

I møte den 2. februar i år besluttet departementet at anskaffelse av lokaler for Opplevelsessenteret skulle gjøres i form av konkurransepreget dialog etter foa §§ 14-2 og 20-8 til 20-10.

Konkurranseformen går ut på at det først føres en dialog med kvalifiserte tilbydere om mulige løsninger av anskaffelsens behov, og at man deretter gjennomfører en konkurranse basert på de løsningene som har kommet frem under dialogen.

Konkurransepreget dialog er en ny konkurranseform som ble innført ved den nye Forskrift om offentlige anskaffelser av 7. april 2006 nr 402, som trådte i kraft 1. januar 2007. Formålet med konkurranseformen er å avhjelpe behovet der oppdragsgiver ikke har tilstrekkelige kunnskaper til å utforme konkurransegrunnlag for en anbuds konkurranse, med tilfredsstillende beskrivelse det som skal anskaffes, samtidig med at man er utenfor det snevre området for konkurranse med forhandlinger.

Konkurransepreget dialog kan etter forskriftens § 14-2 benyttes ved tildeling av *særlig komplekse kontrakter*, der oppdragsgiver ikke er i stand til *objektivt å presiserer de tekniske vilkår som kan oppfylle anskaffelsens behov og formål*. Kompleksiteten ved den her aktuelle anskaffelsen gjelder de forskjelligartede funksjonene opplevelsessenteret skal ha, kombinert med at senteret skal innredes med teknisk krevende brukerstyr og at disse funksjonene og brukerstyret skal innpasses i allerede eksisterende bygg. Følgelig kunne man ikke på forhånd gi en tilstrekkelig presis spesifisering av hvordan anskaffelsens behov kan ivaretas, uten dialog med tilbydere av aktuelle leieobjekter.

2.2 Prekvalifiseringen

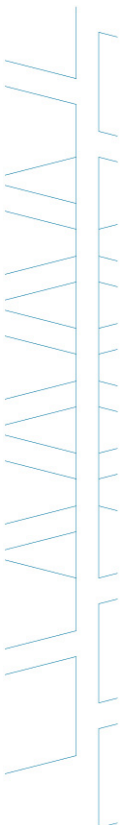
Kvalifisering for konkurransepreget dialog ble kunngjort i Doffin-databasen den 12. februar og i TED-databasen den 14. februar 2007.

I forbindelse med kvalifiseringen var det utarbeidet et eget kvalifikasjonsgrunnlag og et beskrivende dokument(BD). I BD var det redegjort for leiebehovet med bl.a. funksjons- og romprogram, samt for bygningsmessige og tekniske krav til lokalene.

Kvalifikasjonskriteriene med dokumentasjonskrav var angitt i kvalifikasjonsgrunnlagets pkt 4.2 som hitsettes:

”4.2 Kvalifikasjonskrav i denne konkurransen

For deltakelse i den konkurransepregete dialogen gjelder kvalifikasjons- og dokumentasjonskravene i tabellen nedenfor. Kravene stilles både til tilbyder selv og til de rådgivere og entreprenører han vil benytte for å tilrettelegge (bygge om) leieobjektet til den her aktuelle bruk, herunder arkitekt, rådgivere innenfor bygg, elektro og vvs, entreprenør og driftsoperatør.



Kvalifikasjonskriterium	Dokumentasjon	Gjelder
Lovlig etablert foretak	Firmaattest. For utenlandske foretak kreves attest for at foretaket er registrert som foreskrevet i lovgivningen i den stat det er etablert.	Utleier
God økonomisk soliditet	Årsregnskap for de siste 3 år.	Utleier Entreprenør
Erfaring fra tilsvarende prosjekter	Skriftlig redegjørelse for referanseprosjekter gjennomført i løpet av de siste 5 år, som kan ha overføringsverdi til det her aktuelle oppdraget. Arkitekt skal i tillegg gi en enkel visuell presentasjon av to prosjekter som viser den arkitektoniske profilen (en A4-side pr. prosjekt)	Utleier Arkitekt Entreprenør
God gjennomføringsevne i alle prosjektfaser, herunder i leieperioden	Skriftlig redegjørelse for a) foretakenes kompetanse og bemanning, samt oppdragsmengde i dag og de nærmeste to årene. b) Organisasjonskart for prosjektet med angivelse v fima, fag og funksjon. c) CV for min. en person som skal ha RIAKU-funksjon.	Utleier Entreprenør Rådgivere, Herunder spesielt RIAKU
Norsk språk	Eventuelle utenlandske foretak må dokumentere norskkunnskaper og kjennskap til norske regler for gjennomføring av byggeprosjekter.	Utleier Entreprenør Rådgivere

”

I tillegg skulle det leveres skatteattester og HMS-egenerklæring.

På grunnlag av tilbakemelding fra interesserte søkere besluttet Statsbygg den 6. mars å frafalle kravet om at søkerne knytter til seg entreprenør(er) allerede i forbindelse med kvalifiseringen. Dermed bortfalt de krav kvalifikasjonsgrunnlaget stilte til entreprenøren(e).

To søknader kom inn innen søknadsfristen den 12. mars 2007 kl 15:00. Disse var henholdsvis fra Dora AS og fra Brattørkaia AS.

Begge søknader inneholdt all etterspurt dokumentasjon, og søknadene dokumenterte at begge søkere var kvalifisert for deltakelse i konkurransen.

Søknadene om prekvalifisering og protokollen fra åpning av søknadene ble unntatt fra offentlighet. Hver av søkerne ble informert om at de hadde kvalifisert seg, men de fikk ikke vite hvem eller hvor mange de øvrige kvalifiserte var.

2.3 Dialogfasen

Den 27. mars 2007 ble invitasjon til konkurransepreget dialog sendt ut til de to kvalifiserte.

Formålet med dialogen var å finne frem til hvordan behovet for leie av lokaler for Det nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock best kunne dekkes. Dialogen ble gjennomført med basis i BD, som ble levert ut i prekvalifiseringsfasen, samt leiekontrakt og kontraktsbestemmelser for prosjekterings- og byggefasen, som ble levert ut sammen med invitasjonen til dialog.

I invitasjonen til dialog ble det angitt at lokalene som skal tilbys i størst mulig grad skulle være i samsvar med beskrivelsen i BD, og at graden av oppfyllelse av de der nevnte krav ville inngå i evalueringen av tilbudenes verdi.

Dialogen starter med at de kvalifiserte ble invitert til å levere inn et første løsningsforslag, med presentasjon av de aktuelle leieobjektene. Frist for innlevering av løsningsforslaget ble satt til 13. april 2007.

Dora AS' forslag gikk ut på å tilby lokaler i den opprinnelige ubåtbunkeren Dora 1 med et tilbygg knyttet til denne. Dora 1 ligger i Nyhavna i Trondheim sentrum. Brattørkaia AS tilbød lokaler i det gamle Mellageret på Brattørkaia med et på- og tilbygg til dette.

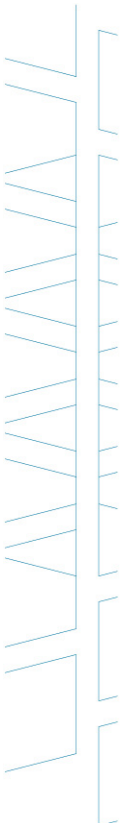
Etter gjennomgang av forslagene ble det, henholdsvis den 19. og 20. april 2007, holdt møter med deltakerne og gjennomført befaring av de tilbudte leieobjektene.

På grunnlag av Statsbyggs tilbakemelding leverte deltakerne inn nye løsningsforslag den 29. mai. Forslagene ble gjennomgått og kommentert i møter med deltakerne den 4. juni 2007.

Tredje løsningsforslag ble levert inn av deltakerne den 16. juni, og gjennomgått og kommentert i møter den 20. juni. På disse møtene ble også bestemmelsene i leiekontrakten og kontraktsbestemmelsene for prosjekterings- og byggefasen diskutert.

Dialogfasen ble avsluttet med Statsbyggs skriftlige tilbakemelding på løsningsforslag 3.

I tillegg ble til de nevnte dialogmøtene har det også vært avholdt enkelte møter med deltakerne der man har diskuterte løsninger på spesielle avgrensede forhold.



2.4 Tilbudsfasen

Tilbudsinvitasjon ble sendt ut den 25. juni 2007. Deltakerne ble her oppfordret til å gi tilbud på leiekontrakt på grunnlag av de løsningene som var blitt fremlagt og diskutert under dialogen.

I henhold til invitasjonen skal leiekontrakten tildeles den tilbyder som gir det økonomisk mest fordelaktige tilbudet, basert på følgende kriterier:

Vekt	Kriterier	Dokumentasjon
40%	Pris	Utfylt tilbudsskjema, med tilbudt årlig leiepris og oppstilling over forventede årlige driftskostnader.
40 %	Kvalitet og funksjonalitet	<p>a) Tegninger / arealoversikt: Situasjonsplan 1:500 Planer og fasader 1:500 Snitt 1:200</p> <p>Dokumentene kan evt. fremlegges i samme målestokk som ble benyttet i dialogfasen.</p> <p>b) Redegjørelse for hvordan Det beskrivende dokumentets krav til kvalitet og funksjonalitet vil bli ivaretatt, og for eventuelle avvik herfra.</p>
20 %	Beliggenhet	<p>c) Kart som viser lokalenes geografiske plassering</p> <p>d) Redegjørelse for</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalenes beliggenhet i forhold til offentlig kommunikasjon. - Parkeringsmuligheter på eiendommen og i eiendommens umiddelbare nærhet. - Lokalenes synlighet i bybildet

Om evaluering av innkomne tilbud i forhold til de oppgitte kriteriene ble det i invitasjonen utdypet at:

”Ad pris

I vurderingen av hvor prisgunstig tilbudene er vil tilbudt leiepris bli tillagt størst vekt.

Årlige drifts- og vedlikeholdsutgifter vil bli vektlagt noe mindre, ettersom disse kostnadstallene kun representerer anslag. Statsbygg vil i den forbindelse vurdere kostnadstallene, og gjøre seg en egen oppfatning om hvor realistisk anslagene kan anses å være.

Ad Kvalitet og funksjonalitet

Vurderingen av lokalene funksjonelt og kvalitetsmessig vil skje med grunnlag i det Beskrivende dokument av 12.2.2007, med endringer i henhold til vedlegg til denne tilbudsinvitasjonen. Dvs. at tilbudene blir vurdert i forhold til hvor velegnet lokalene er sammen lignet med de funksjoner og kvaliteter disse dokumentene beskriver.”

I invitasjonen ble deltakerne oppfordret til å gi tilbud uten forbehold. Det ble understreket at de selv har risikoen for uklarheter i eget tilbud og at uklarheter kan medføre avvisning.

Begge de kvalifiserte deltakerne leverte inn tilbud innen tilbudsfristen den 10. august 2007 kl 12:00.

3 Tilbudsevaluering

3.1 Innledning

3.1.1 Tilbudene

Ved fristens utløp kom det inn to tilbud, fra Dora AS og fra Brattørkaia AS.

Begge tilbudene er resultat av en omfattende bearbeidelse gjennom dialogfasen. Det er nedlagt et betydelig engasjement og arbeid fra tilbyderne side. Prosessen i dialogfasen beskrives av tilbyderne som langvarig og ressurskrevende, og også som positiv, ved at dialogen med oppdragsgiver har gitt større sikkerhet for at tilbudet møter de reelle behovene.

3.1.2 Tildelingskriteriene

I tilbudsinvitasjonen er det angitt at tildelingen skjer på grunnlag av hvilket tilbud som er det økonomisk mest fordelaktige, basert på kriterier som angitt i pkt. 2.4.

3.2 Evaluering av tilbudet fra DORA AS

3.2.1 Forbehold

I tilbudsskjemaet har Dora krysset av for at man har tatt forbehold, uten at man har gjort nærmere rede for dette i tilbuds brevet. I stedet fremgår forbeholdene uttrykkelig eller forutsetningsvis av hhv. tilbuds brevet og av vedleggene til dette. Forbeholdene har et omfang og en karakter som gir grunnlag for å avvise tilbudet, jf forskrift om offentlige anskaffelser § 20-13 (2) a. Forbeholdene kan dessuten oppfattes som vesentlige avvik fra kontraktvilkårene og konkurransegrunnlaget, og i så fall plikter man å avvise tilbudet etter foa § 20-13 (1) d og e. Vi har likevel valgt å evaluere tilbudet.

De avdekkete forbeholdene er følgende:

.1 Forbehold mot spesifikasjonen i konkurransegrunnlaget

- a) På side 2 i tilbuds brevet, samt av fremdriftsplanen i del II, pkt 4.1, fremgår det at nybygget – Tårnet – først vil bli ferdigstilt den 25. mai 2009, det vil si nesten 3 måneder forsinket i forhold til konkurranseforutsetningen.
- b) På side 2 og 4 i tilbuds brevet, samt av tegningene under del III fremgår at man ikke har medtatt magasiner i leieobjektet, men at disse i stedet skal fremleies hos andre leietakere i Dora. Antatt pris for leie av disse lokalene er medtatt i leieprisen. Det fremgår imidlertid ikke hva dette anslaget er, eller hvem av partene som har risikoen dersom prisen for leie av magasiner avviker fra det anslåtte.

.2 Forbehold mot bestemmelsene i leieavtalen

- c) I punkt 4.4 om leieregulering har Dora satt inn følgende som nytt nest siste avsnitt: *"I den forlengede leieperioden skal leien etter punkt 4.1 reguleres per 1. januar hvert år med 100 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks."*

Forbeholdet vil medføre større økning av leieprisen i en eventuelt forlengt leieperiode enn det som er forutsatt i konkurransegrunnlaget.
- d) Under punkt 6.3.2 har Dora satt inn en passus om at leietaker skal bære kostnader til drift av SD-anlegg. Dette strider mot bestemmelsene i leieavtalens vedlegg 2.3, og fører til økte driftskostnader for leietaker.

- e) Under punkt 6.3.3 om vedlikehold har Dora tilføyd følgende passus: *"Utleier er ikke ansvarlig for vedlikehold av de to heisene i lokalene som benyttes eksklusivt av Leietaker"* Dette strider mot leieavtalens vedlegg 2.3, og fører til økte vedlikeholdskostnader for leietaker.
- f) Under punkt 6.3.3 om vedlikehold er det også gjort følgende tilføyelse i tredje ledd: *"Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/ eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye."*
- g) I punkt 7 om fraflytting har Dora gjort følgende tilføyelse i annet ledd: *"Dersom leietaker i leieperioden har latt utføre installasjoner av likt utstyr som nevnt foran, kan utleier kreve at dette fjernes for leietakers regning."* Dette synes å innebære at leietaker får kostnadsansvaret med å fjerne slike objekter som nevnt i setningen foran. Dette strider mot forutsetningen i konkurransegrunnlaget.

.3 Forbehold mot bestemmelser i Kontraktsbestemmelser for prosjektering og bygging

- h) Under punkt 4 har Dora tatt forbehold om at leietakers medvirkning under prosjektering og bygging kun skal skje i den utstrekning slik medvirkning *"ikke har fremdriftsmessige eller økonomiske konsekvenser for utleier"*.
Det er ikke helt klart hva som menes med dette, men antagelig er det kun ment at leietakers medvirkning ikke skal være slik at den forpurrer ferdigstillelsen av bygget eller medfører forsinkelse av kritiske milepæler. Vi oppfatter forbeholdet derfor kun som en presisering som sammenfaller med det som har vært intensjonen fra oppdragsgiversiden.
- i) Under punkt 4.1 Prosjekteringsfasen og 4.2 Byggfase har tilbyder gjort følgende tilføyelse til tredje ledd: *"Dersom leietaker i møter blir oppmerksom på forhold som er i strid med kontraktens krav, plikter leietaker å gjøre oppmerksom på dette umiddelbart."* Selv om det ikke fremgår uttrykkelig må bestemmelsen antagelig oppfattes slik at manglende anskrikk fra leietakers representant innebærer at vedkommende kontraktsstridige forhold anses for godkjent av leietaker. Dette er etter vår oppfatning uheldig, og krever at leietaker pålegges større ansvar og at vedkommende representant må ha videre fullmakter enn hva som er hensiktsmessig for leietaker.

.4 Forbehold i henhold til den bygningstekniske beskrivelsen (Tilbudets del II)

- j) Under punkt 20.1 Rivingsarbeider ombygging Dora heter det at *"Det tas forbehold om miljøfarlige stoffer i bygningen"*. Det fremgår imidlertid ikke hva som anses som miljøfarlige stoffer, eller hvilke kostnadmessige eller fremdriftsmessige konsekvenser det skal få for leietaker at slike stoffer eventuelt befinner seg i bygningen.
- k) Under pkt 21.1 Fundamenter heter det at *"Ved påføring av større punktlaster må imidlertid gulvet kontrolleres pga. en viss usikkerhet mht. gulvets beskaffenhet, eventuelle hulrom etc."* Det er uklart hvilke pris- eller fremdriftsmessige konsekvenser forbeholdet skal ha for leietaker, dersom konsekvensen av kontrollen medfører behov for forsterkninger for å kunne oppta punktlastene.
- l) Under pkt 21 Grunn og fundamenter nybygg heter det: *"Det kan forekomme forurensede masser på tomte. Omfanget av dette er ukjent. Vi har derfor gitt pris på rene masser med enbetspris for behandling av forurensede masser."* Forbeholdet må antas å kunne få pris- eller fremdriftsmessige konsekvenser for leietaker.

3.2.2 Leiepris og drifts- og vedlikeholdskostnader

Dora AS har tilbudt lokalene til en årlig leie av kr 12.829.000 eks. mva.

Flere av forbeholdene nevnt i foregående punkt har priskonsekvens. For riktig sammenligning av prisen i forhold til det konkurrerende tilbudet fra Brattørkaia AS, må det beregnes et tillegg til Doras pristilbud. Den prismessige effekten av forbeholdene er imidlertid vanskelig å beregne. Av den grunn, og fordi forbeholdene uansett ikke vil kunne påvirke rangeringen av tilbudene, har vi ikke gjort forsøk på å prise dem.

Dora har ikke fylt ut prisskjemaets post 2 om drifts- og vedlikeholdskostnader. I stedet har de oppgitt stipulerte årlige felleskostnader til hhv 240 kr/kvm for nybygget (tårnet) og 100 kr/kvm for ombygde arealer inne i Dora. Samlete stipulerte felleskostnader, som vil komme som tillegg til leien, utgjør dermed kr 841 680 per år.

Til sammenligning har Brattørkaia AS fremlagt tall for forventede drifts- og vedlikeholdskostnader for Mellageret, som summerer seg til 2 191 438 kr. per år, dvs mer enn 2,5 ganger høyere enn det Dora oppgir.

Ettersom tallene for drifts- og vedlikeholdskostnader kun er anslag, skal de i henhold til tilbudsinvitasjonen vektlegges mindre enn tilbudt leiepris. Videre skal Statsbygg vurdere tilbydernes anslag, herunder hvor realistisk disse virker. Denne vurderingen vanskeliggjøres ved at Dora har latt være å fylle ut tilbudsskjemaets punkt 2. Ved gjennomgang av tilbudene har vi likevel vurdert om det er forhold som tilsier at det vil være klare forskjeller i forventede drifts- og vedlikeholdskostnader ved de to leieobjektene. Konklusjonen fra denne gjennomgangen er at tilbudene må antas å være tilnærmet likeverdige hva gjelder drifts- og vedlikeholdskostnader. Det er således etter vår vurdering ikke grunn til å anta at leietakers drifts- og vedlikeholdskostnader vil være markert annerledes i Dora enn i Mellageret. Vi ser derfor bort fra disse kostnadene i prissammenligningen.

3.2.3 Beliggenhet

.1 Stedets forutsetninger – utvikling av området

Ubåtbunkeren Dora 1 er bygget av tyskerne under 2.verdenskrig og er en unik bygning med stor historisk og antikvarisk betydning. Den er et landemerke i Trondheim med sine ca. 16 mål grunnflate og ligger i Nyhavna, mellom havne-/industriområdet og Svartlamoen, som har mange tilbud for artister og kunstnere.

Myndighetene har betydelige intensjoner om utvikling av omgivelsene på det kulturelle området, men innenfor et relativt langt tidsperspektiv sett i denne sammenhengen.

.2 Synlighet i bybildet

For å tilfredsstille kravet om synlighet i bybildet er det etablert et ”tårn” på ni etasjer inntil Doras sydvest-fasade. Dette rager opp over ubåt-bunkeren og Nyhavna og vil være godt synlig fra store deler av byen. Eksponeringen er angitt dels ved høyden, dels ved byggets form som skiller seg klart fra bunkeren og byggene rundt, og understrekes av den foreslåtte kunstneriske utsmykningen av tårnet.

.3 Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen har bestemmelser som sikrer at Dora 1 ivaretas som kulturminne. Vernehensynene er beskrevet ivaretatt i prosjektet, og det beskrives at overskridelse av høydebegrensingen i planen er diskutert med myndighetene, som stiller seg positive til løsningen. Endring av reguleringsplan/dispensasjon forutsettes ivaretatt som del av byggesaksbehandling.

.4 Tilgjengelighet og trafikksikkerhet

Forholdene for gående er noe varierende avhengig av hvor man kommer fra.

I dag fremstår selve lokaliseringen som del av et relativt røft industriområde, med tung trafikk i umiddelbar nærhet. Trafikklinjene er mange og kryssende, selv om den motoriserte trafikken som foregår på Opplevelsessenterets område er relativt beskjeden og er tenkt godt styrt. Samlet sett kan det være et uklart bilde for fotgjengere som kommer til opplevelsessenteret, og dette oppfattes som uheldig.

.5 Forhold til offentlig kommunikasjon

Det er god tilgjengelighet via offentlig kommunikasjon. Både tog og buss har stopp i umiddelbar nærhet og avganger med god hyppighet i aktuelle tidsrom. Bytog er under utredning.

Dora 1 ligger i umiddelbar nærhet til knutepunkt for nord-/østgående/ by-trafikk, slik at tilgjengelighet med bil også regnes som god.

.6 Parkeringsmuligheter

Samtidig med etableringen av Opplevelsessenteret opprettes parkeringskjeller med plass for 80 biler under nybygget for opplevelsessenteret. I tillegg er det vist bakkeparkering langs vestfasaden av Dora. HC-parkering er ikke vist, men angitt lagt nær hovedinngang.

Bussparkering er lagt i umiddelbar nærhet av opplevelsessenteret, til Kobbes gate.

Sykkelparkering er angitt på bakkeplan i umiddelbar nærhet.

Totalt sett virker parkeringsforholdene tilfredsstillende.

3.2.4 Funksjonalitet og kvalitet

.1 Situasjon og hovedgrep

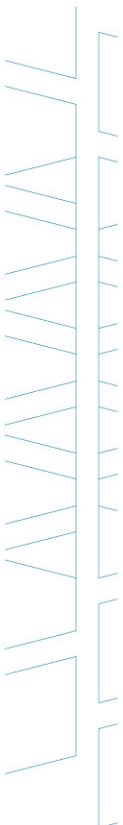
Opplevelsessenteret signaliserer seg med et nybygg i form av et ni-etasjers tårn, som er plassert inntil bunkerens sydfasade. Formidlingsdelen av senteret og scenen er lagt inne i Dora. Hovedinngangen er i nybygget. Langs sydfasaden ligger fra før nybygg for Statsarkivet og det er planlagt nytt bygg for tilsvarende funksjoner. En rampe for lastebiler etc. til Dora lander syd for nybyggets inngangsplass. Inngangsplassen er angitt å skulle være ”åpen og enkel pga. den komplekse og uoversiktlige situasjonen”. Plassdannelsen får en underordnet og lite markert form i forhold til omgivelsene, og uttrykket blir svakt i forhold til rampen, de andre nye bygningene og Doras dimensjoner, slik den er angitt i del II, som er angitt at skal gjelde foran del III.

Ønsket i BD om uteoppholds- og sitteområde synes ikke å være viet stor oppmerksomhet.

Forslagets presentasjon av utomhusplan i del III er langt mer markant og grøntanlegget med kollene bidrar til å samle Opplevelsessenterets uteområde. Samtidig gir belegget hele området et helhetlig preg, godt definert i forhold til omgivelsene.

Funksjonene som har behov for dagslys er lagt i nybygget, mens arealene inne i Dora er uten dagslys. Gjeldende regulering krever at ny bebyggelse må ha avstand til Dora, dessuten at forbindelse ikke kan ligge på bakkeplan. Vi anser at dette er bakgrunnen for at forbindelsen mellom hovedinngangen i vestibulen og formidlingsarealene inne i Dora er lagt til plan 2.

Nybygget er utformet som et tårn med ni etasjer, hvor plan 1 og 2 er utvidet til en større lav del. Tårnet har fått en form som søker å gi det en egen identitet sterk nok til å skille seg klart fra Dora. Den kunstneriske utsmykningen i form av sammenhengende bånd utenpå den øvrige fasaden skal bidra til dette, samtidig som det skal kunne virke som en rød tråd gjennom vandringen gjennom Opplevelsessenteret. Vi vurderer at dette er et viktig formalt grep, som er grunnleggende for prosjektet.



.2 Funksjonssammenhenger

Hovedinngangen er lagt i hjørnet mellom den lave og høye delen av nybygget, annonsert av rampen som snor seg på utsiden av tårnet. Man kommer rett inn i vestibylen uten vindfang via skyvedører. I Trondheims-klima virker dette ikke gjennomtenkt.

Vestibylrommet åpner seg opp i 12m høyde, som gir det store volumet man ønsker seg for første møte med Opplevelsessenteret.

Det er lagt vekt på å skape utgangspunkt for en interessant vandring gjennom anlegget ved at opplevelsen er tenkt å starte allerede i rampen opp fra vestibylen, for å fortsette via plan 2 over forbindelsesgangen og ned igjen i plan 1 inne i Dora, hvor fast utstilling, ”gjør det sjøl”-rom og rockescene er plassert.

Denne vandringen innbefatter trapp/heis og rampe i nybygget og trapp/heis inne i Dora. Vi vurderer at dette i utgangspunktet kan fungere for opplevelsen på vei inn i Dora, forutsatt at dette ikke er en del av utstillingen. Veien tilbake kan imidlertid føles unødig lang og tungvindt. I tillegg er dette en komplisert vei for bevegelseshemmede.

En organisering med opplevelse langs trafikkkåren mellom nybygget og Dora vil kreve god nok plass til at trafikken ikke hemmes av at noen stopper opp. Det vil også stille store krav til trafikkavviklingen inn og ut av Dora, som skal gå langs samme rute.

Avviklingen av trafikken til/fra vestibyleområdet via trapp/heis og rampe med de viste inn- og utslusinger virker noe trang og ikke helt selvfølgelig. Heisen som bare går til rampens begynnelse synes også litt søkt. Her ville man ønske seg heis direkte til plan 2 i tillegg til den viste heisen for tårnet, eventuelt i tillegg til den som viser at man kan følge hele vandringen via rampen. Dette vil sannsynligvis også være ønskelig av hensyn til publikumskapasitet.

Generelt stiller vi oss skeptiske til om trafikkavviklingen mellom nybygget og Dora slik den er vist vil fungere for Opplevelsessenterets publikum og ansatte.

Formidlingsarealene inne i Dora vil kunne fungere godt til de tenkte funksjoner, til tross for søyler og noe lav takhøyde.

Scenen har fått 11m takhøyde, som gir rommet meget god brukbarhet. Scenen ligger godt plassert mot Rockeveita, som muliggjør direkte adkomst utenfra, uten å passere gjennom resten av Opplevelsessenteret. Vrimleareal må forutsettes i Rockeveita.

I BD er det dessuten sagt at scenen bør ligge i direkte tilknytning til vestibyle og kafé. Her er avstanden lang og kontakten virker ikke naturlig dersom senteret for øvrig ikke er åpent.

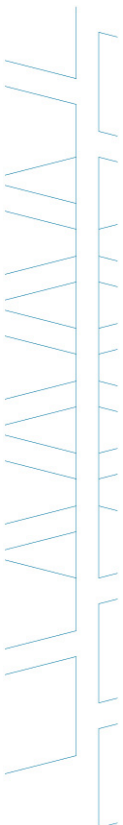
Backstagearealene er godt plassert i direkte tilknytning til scenen og Rockeveita.

Verkstedene er plassert inne i Dora uten dagslys. Dette er ikke i hht. BD og er problematisk i forhold til Arbeidsmiljølovens bestemmelser dersom verkstedene skal kunne ha faste arbeidsplasser.

Undervisningsarealene er i sin helhet lagt til plan 2 over kafé i tilknytning til utstillingsarealer i nybygget. Undervisningsarealene krever dagslys og er derfor plassert i nybygget, noe som gjør at det blir stor avstand til formidlingsarealene inne i Dora. Sammenhengen med kafeen vil fungere bra, men det vil være ønskelig at trapp ikke beslaglegger hjørnet, men kan plasseres inne i volumet. Dette vil gi bedre muligheter også for kafeen på plan 1.

Utstillingsarealene i nybygget preges av svært mye kryssende trafikk, som gir lite sammenhengende arealer, samtidig som mye går vekk til trafikken.

Garderobes og toaletter for publikum er lagt til plan 1 i nybygget i forbindelse med vestibylen, dessuten er det toaletter inne i Dora som er lett tilgjengelige både i forbindelse med formidlingsarealene og scenen.



Kontorarealer, personalrom og garderober er lagt i etasjene oppover i tårnet. Tårnet har relativt lite areal pr. etasje, ca. 250 m². Dette gjør at disse funksjonene fordeles over tre etasjer og gir dårligere kommunikasjon og lavere arealeffektivitet enn ønskelig. Magasiner m.m. er tenkt plassert inne i Dora. Plassering og forbindelse dit er ikke konkret gjort rede for.

Adkomsten til kontoretasjene i tårnet er adskilt fra publikumsinngangen. Det skal være andre leietagere i de to øverste etasjene og heisen skal også betjene de to nederste etasjene i Opplevelsessenteret samt parkeringskjelleren. Vi mener det bør vurderes om kun én heis her vil gi god nok kapasitet.

Økonomiادkomst er fornuftig plassert i nybygget inn mot Dora, skjermet fra hovedinngangen. Imidlertid kan det oppfattes som lite skjerming mellom kontorinngang og økonomi-inngang. Driftstekniske rom ligger fornuftig plassert i direkte tilknytning til økonomi-inngangen. Tekniske rom er fordelt på nybygget og Dora.

.3 Universell utforming

Det forutsettes at temaveilederen ”Bygg for alle” følges i videre prosjektering og utførelse. Kravet om at alle skal kunne benytte hovedløsningene anses som ivaretatt, selv om vi er kritiske til den lange vandringen tilbake til utgangen fra besøket i Dora.

.4 Materialbruk

Utomhus er det vist et ensartet materialvalg for plassen rundt nybygget, hvor grøntanlegget har en underordnet funksjon. Det er ikke angitt noe spesielt om orientering mot inngangen eller ledelinjer.

Fasadematerialene understøtter ønsket uttrykk for nybygget. Doras opprinnelige betongkarakter er beholdt både ute og inne.

.5 Bygningstekniske forhold

Vi mener det er realistisk at det byggeteknisk sett er mulig å levere et sluttprodukt som i stor grad samsvarer med mottatte tegninger og beskrivelse, uten endringer som vil ha vesentlige konsekvenser for bruken eller de programmerte funksjonene ut over det som er beskrevet under.

Grunn og fundamenter. Nybygget skal etableres på parkeringskjeller, som ikke er del av leieobjektet.

Konstruktive forhold. For arbeidene i selve Dora 1 er de bygningsmessige inngrep og konstruksjoner for øvrig oversiktlige, og funksjonalitet og kvalitet god for den bygningsmessige delen isolert sett.

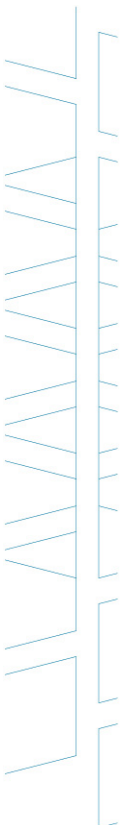
For nybygget gir den viste søyleplassering svært dårlig funksjonalitet, spesielt i den lave delen med undervisningsrommene.

Utforming og bygningsfysikk. Nybygget har en ytre form med skrå veggflater som vi har dårlig erfaring med mht. tetthet. Det må stilles strenge krav til detaljering og utførelse for å sikre mot lekkasjer. Lekkasjer og derav følgende utbedringer vil kunne være til stor ulempe for leietager og den virksomheten som er forutsatt.

.6 Akustikk

Dora AS har ikke angitt noen klare avvik fra kravene i BD.

For Mediatek er ikke lydkrav gitt i BD tilfredsstillt, da dette rommet er valgt å ligge åpent i tilknytning til vestibyle i 1.etasje.



.7 VVS

Energibudsjett er ikke vedlagt, men Enovas normtall som er benyttet gir et energiforbruk (141 kWh/m²) som ligger innenfor det kravet som er stilt i BD (180 kWh/m²).

Sanitæranlegg. Vi forutsetter at sanitæranlegg er tilfredsstillende dekket i hht. BD.

Varmeanlegg er basert på fjernvarme fra TEV. Varmepumpeløsning vil bli vurdert ved forprosjekt, og vil trolig eventuelt komme med som tillegg.

Brannmessige forhold. Publikums- og kontorarealer sprinkles ikke. Arealene i Dora seksjoneres. Det er ikke redegjort for brannsikring av serverrom og finverksted. Parkeringskjeller fullsprinkles.

Trykkluftanlegg er ikke tilbudt.

Kuldeanlegg. For sentral kjøling av ventilasjonsluft monteres en kjølemaskin i toppetasjen i nybygget. Det er medtatt 1 stk prefabrikkert kjølerom og et stk do. fryserom samt kjøleanlegg for avfallsrom.

Luftbehandlingsanlegg. Det er beskrevet fem stk ventilasjonssystemer med totalt luftmengde 56.000 m³/h (68.000 m³/h inkl. omluftsystem i P-kjeller).

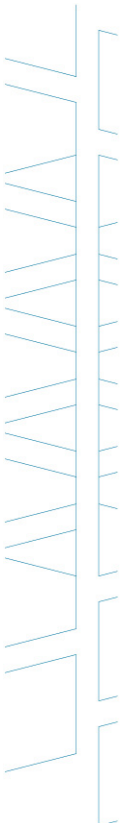
.8 Elektrotekniske forhold

Beskrivelse av elektrotekniske anlegg. Det er gitt en god beskrivelse på skisseprosjektnivå.

Energi og effektbudsjett. Energibudsjett er ikke angitt, kun driftstall summarisk i tilbudsskjemaet.

3.2.5 Lokaler for fase 2

Eventuell utvidelse i form av fase 2 kan tilfredsstilles ved arealer både inne i Dora og i de øverste etasjene i nybygget.



3.3 Evaluering av tilbudet fra Brattørkaia AS

3.3.1 Forbehold

Brattørkaia AS har i tilbudsskjemaet krysset av for at man ikke har tatt forbehold. Vi har heller ikke funnet forbehold i det øvrige tilbudsmaterialet.

3.3.2 Leiepris og drifts- og vedlikeholdskostnader

Brattørkaia AS har tilbudt lokalene til en årlig leie av kr 8.650.000 eks. mva.

Brattørkaia AS' anslag over drifts- og vedlikeholdskostnader som leietaker skal dekke i tillegg til leien utgjør kr 2 191 438. Til sammenligning har Dora AS i sitt tilbud fremlagt tall for forventede drifts- og vedlikeholdskostnader som summerer seg til kun 841 680 kr. per år. Som beskrevet under punkt 3.2.2 ovenfor har ikke Dora AS vist hvordan anslaget fremkommer. Vi har derfor foretatt en sammenligning av drifts- og vedlikeholdskostnader ved de to leieobjektene, uavhengig av de oppgitte anslagene. Ved denne sammenligningen har vi ikke funnet forhold som tilsier klare forskjeller i drifts- og vedlikeholdskostnadene for de to leieobjektene. Vi anser derfor at tilbudene er tilnærmet likeverdige hva gjelder drifts- og vedlikeholdskostnader.

3.3.3 Beliggenhet

.1 Stedets forutsetninger – utvikling av området

Brattørkaia er et nytt byutviklingsområde i Trondheim hvor nylig vedtatt reguleringsplan åpner for revitalisering av dette området mellom jernbanen og fjorden, med mulighet for utbygging av ca. 55.000m² for næring, kultur, rekreasjon, m.m. Det er vedtatt gangforbindelse over jernbanen som vil knytte Brattørkaia sammen med midtbyen. Området vil bli Trondheims senter for kommunikasjon til og fra Trondheim.

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen sikrer gjennomføring av opparbeidelse av fellesarealene. Opplevelsessenteret er lagt til Mellageret, som ligger til Fjordalmenningen. Denne plasseringen sikrer åpenhet fra fjorden og inn mot byen. Dessuten gir plassen foran, med den fredede Tollboden på motsatt side, åpenhet og gode omgivelser.

.2 Synlighet i bybildet

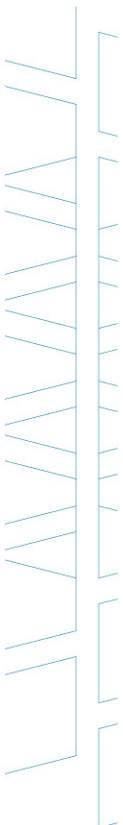
Plasseringen av Mellageret som angitt i avsnittet over, sikrer synlighet og det planlagte påbygget vil gi Opplevelsessenteret ekstra oppmerksomhet. Den arkitektoniske utformingen vil bidra til eksponeringen.

.3 Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen har bestemmelser som sikrer at Mellageret ivaretas som kulturminne. Vernehensynene er beskrevet ivaretatt i prosjektet, og det beskrives at overskridelse av høydebegrensingen i planen er diskutert med myndighetene, som stiller seg positive til løsningen. Endring av reguleringsplan/dispensasjon forutsettes ivaretatt som del av byggesaksbehandling.

.4 Tilgjengelighet og trafiksikkerhet

Alle kategorier har klart definerte og godt plasserte innganger til senteret. Avstigning fra både buss, båt og bil vil skje fra selve Brattørkaia. Fotgjengertrafikken vil i stor grad skje i bruforbindelse over jernbanen og har en sikker adkomst på fortau.



Trafikksikkerhetsmessig er prosjektet godt løst, med klart definerte og oversiktlige adkomster for både kjørende og gående.

.5 Forhold til offentlig kommunikasjon

Plasseringen gir nærhet til alle kollektivmidler, også båt er meget bra. Bussforbindelsen er i dag ikke veldig god, men det planlegges ny bussterminal ved jernbanen med god nærhet til den planlagte gangbrua (tverrforbindelsen).

.6 Parkeringsmuligheter

Det er regulert et tilstrekkelig antall parkeringsplasser under bakken nær sentret. Disse får enkel gangavstand til sentret. HC-parkering må ligge helt nær senteret og er imidlertid ikke vist. Sykkelparkering er ikke vist, men nevnt plassert langs Brattørkaia. Totalt sett virker parkeringsforholdene tilfredsstillende.

3.3.4 Funksjonalitet og kvalitet

.1 Situasjon og hovedgrep

Prosjektet gir området kvalitet ved å poengtere det eksisterende Mellageret med de nye volumene og gir nye kvaliteter til det eksisterende anonyme bygget. Området styrkes ved at det legges til en ny aktiviserende funksjon.

Plassen foran Mellageret er regulert til Park og vil ha store muligheter til å gi et godt definert inngangsområde med åpenhet, i sammenheng med indre del av havnebassenget.

Gjeldende regulering setter rekkefølgebestemmelser som vil sikre opparbeidelse av parken. Dette vil sikre opparbeidelse. Imidlertid er dette utenfor avtalen for Opplevelsessenteret, slik at det ikke er gitt hvilken innflytelse senteret kan ha på utforming/ opparbeidelse.

Mellageret beholdes stort sett uendret, men får erstattet taket med et "svevende" volum, som er utformet med mulighet for å benytte fasaden til eksponering/signalisering/kunstnerisk utsmykning.

Volumet i seg selv krager ut over Mellageret mot byen og vil være godt synlig.

Scenen ligger inntil eksisterende bygg under utkravningen og utformes som en tett boks, og innordner seg resten.

.2 Funksjonssammenhenger

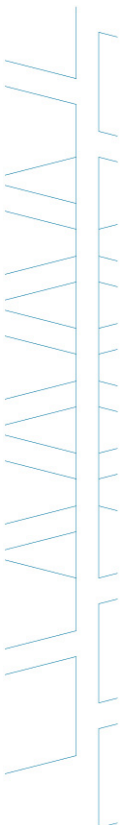
Situasjonsplanen antyder tre sitteområder i parken utenfor Mellagerets hovedinngang/-fasade, og det er beskrevet muligheter for lek- og sittemuligheter samt utekonserter. Lite er beskrevet konkret og tegnet vedrørende plassen.

Opplevelsessenteret er organisert etter to hovedprinsipper:

Publikum foran – service i bakkant, og publikumsarealer der de er tilgjengelige og der de er synlige.

Dette har gitt en selvfølgelig og ledig organisering av funksjonene.

Hovedinngangen er lagt direkte inn fra parken/plassen til vestibyle og skiftende utstilling, med gjennomgang til scene som ligger i separat volum bygget med en liten avstand til det eksisterende bygget. Fra vestibylen er det åpent opp gjennom hele det eksisterende bygget med trapp og heiser opp til fast utstilling og "gjør det sjøl"-rom på plan 6. Dette gir en løsning hvor publikum kan starte opplevelsen med den essensielle formidlingen med én gang for så å gå trapp eller ta heis tilbake ned gjennom bygget.



Undervisningsarealer ligger godt plassert sammen med fast utstilling og ”gjør det sjøl”-rom på plan 6, tilsynelatende mørke. Disse rommene bør ha dagslys.

Kafé og mediatek er lagt på plan 5, slik at disse arealene kan ha fleksibel bruk i forhold til formidling. Denne etasjen er åpen mot omgivelsene og utsikten, noe som gir et ekstra tilskudd til opplevelsen.

Skiftende utstilling er lagt på inngangsplanet i likhet med butikk og scene. Dette gir muligheter for fleksibel bruk av disse arealene.

Scenen er lagt som eget volum, og størrelse og akustiske forhold kan ivaretas godt. Vestibyleområdet i Mellageret må benyttes som vrimleareal, og scene kan fungere uavhengig av resten av Opplevelsessenteret. Det er god forbindelse til backstage-arealer inne i Mellageret. Disse har egen inngang, og kan om ønskelig også ha direkte adkomst fra vestibylen.

Virksomhet som ikke er publikumsrettet er lagt til de mellomliggende planene. Det er vist god kommunikasjon mellom alle funksjoner knyttet til forskning og administrasjon.

Verksteder er plassert på plan 4 sammen med redigeringsrom. Disse rommene er vist med indirekte dagslys. Dagslysinnslipp er vesentlig, både i forhold til brukbarhet og forskriftskrav. Redigeringsrommet har fått en uheldig form i forhold til funksjonen, og bør bearbeides. Verkstedene ligger nær vareheis for kommunikasjon til utstillingsarealer på plan 1 og 6.

Tekniske rom, støttefunksjoner og serviceareal er hovedsakelig lagt til bakre del av bygget. Økonomiadkomst ligger direkte til vareheis. Tekniske rom er plassert slik at ventilasjonsføringer kortes ned. Det vil være ønskelig å kunne innplassere hovedfordelingsrom i bakkant i forbindelse med traforom på plan 1 for å frigjøre rom for skiftende utstillinger.

.3 Universell utforming

Det forutsettes at temaveilederen ”Bygg for alle” følges i videre prosjektering og utførelse.

Kravet om at alle skal kunne benytte hovedløsningene anses som ivaretatt.

Av hensyn til UU er nivået hevet ved rampeløsning for å få gi trinnfri adkomst.

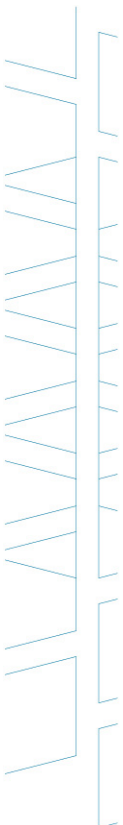
Utstilling i forbindelse med etasjereposene i det åpne rommet nås både via trapp og heis.

.4 Materialbruk

Materialvalget på plassen er ikke beskrevet, men intensjonene er bevisst bruk av farger, materialer og lys. Plassen ønskes beskjedent møblert, men er nevnt i forbindelse med kunstnerisk utsmykning og publikumsaktiviteter. Beskrivelsene gjør at vurderingene ikke kan bli fullstendige.

Påbygget holdes anonymt med kledning av fibersementplater som bakgrunn for div. kunstnerisk utsmykning/ bakenfrabelysning el.l. Dette må imidlertid forutsettes for å gi fasaden den karakteren som er beskrevet og er en vesentlig del av forslaget. Kostnadene til dette er ikke en del av tilbudet. Scenens kledning er ubehandlet furu, som blir grå. Volumet vil underordne seg eksisterende bygg. På taket av scenen er det vist terrasse, som vil være overdekket av det utkragede påbygget to etasjer over. Terrassen vil kreve ekstra sikringstiltak i forbindelse med bruk og nøye detaljering og utførelse i forhold til tetthet.

Det er tatt store hull i Mellageret hvor den opprinnelige veggen erstattes med glass. Dette vil gi en spennende kontrast til den opprinnelige lukkede fasaden.



.5 Bygningstekniske forhold

For de nye delene av prosjektet (scene og påbygg) er redegjørelsen for konstruktive elementer og materialbruk god og virker realiserbar uten vesentlige endringer i kvalitet og funksjonalitet.

For ombyggingsarbeidene i Mellageret er det en del usikkerheter. Det gjøres store rive- og ombyggingsarbeider innvendig. Konsekvensene av denne rivingen er lite redegjort for og vi antar at det vil være nødvendig å foreta forsterkningsarbeider som vi gjerne skulle sett omfanget av. Det er en forutsetning at det lar seg gjøre å løse forsterkningsbehov uten at dette får vesentlige konsekvenser for bruken eller de programmerte funksjonene.

.6 Akustikk

Brattørkaia AS har ikke angitt noen klare avvik fra kravene i BD.

Mediatek er vist åpent mot kafé på plan 5, men har ikke tatt forbehold om tilfredsstillende av lydkravet. Det vil trolig være helt mulig å skjerme Mediateket bedre lydmessig.

Redigeringsrommet på plan 4 er plassert vegg i vegg med teknisk rom. Denne plasseringen krever ekstratiltak lydmessig. I tillegg har rommet en lite ønskelig form. Løsning for plassering av redigeringsrom bør bearbeides. (Se også pkt.3.3.4.2)

.7 VVS

Energibudsjett Beregnet energibehov overskrider miljømål fastsatt i BD, som setter 180kWh/m² BRA. Det antas at det er mulig å oppnå kravet for de nybygde delene, men at miljømål ikke kan oppnås i det eksisterende bygget.

Sanitæranlegg. Vi forutsetter at sanitæranlegg er tilfredsstillende dekket i hht. BD.

Varmeanlegg er basert på fjernvarme fra TEV, i tillegg varmepumpeløsning som baseres på sjøvann. Investeringsbehov anses som moderat ettersom sjøvannsløsningen allerede eksisterer. Vi forutsetter at varmepumpe er inkludert i tilbudet.

Brannmessige forhold. Bygningen fullsprinkles. Det er ikke redegjort for brannsikring av serverrom og finverksted.

Trykkluftanlegg er ikke tilbudt.

Kuldeanlegg. Kjøling primært via sjøvannsvexsler.

Luftbehandlingsanlegg. Det er beskrevet fem stk ventilasjonssystemer med totalt luftmengde 82.000 m³/h.

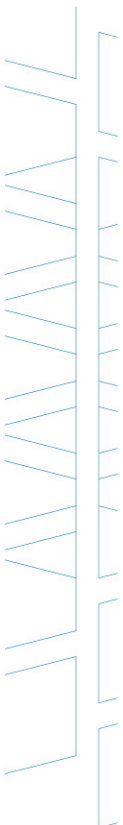
.8 Elektrotekniske forhold

Beskrivelse av elektrotekniske anlegg. De elektrotekniske anleggene er ikke beskrevet i tilbudet.

Energi og effektbudsjett. Estimert for utstillingsbehov er ikke estimert, og dette kan gi økning i trafobehov.

3.3.5 Lokaler for fase 2

Eventuell utvidelse i form av fase 2 kan integreres i tilgrensende byggetrinn sydvest for Mellageret.



3.4 Konklusjon – anbefaling

3.4.1 Sammenligning av tilbudene

.1 Pris

Dora AS har tilbudt en leiepris stor kr 12.829.000 per år. Brattørkaia AS har tilbudt en leiepris stor kr 8.650.000 per år. Tilbudet fra Dora AS er dermed nesten 50 % dyrere enn Brattørkaia AS' tilbud.

Dora AS har tatt en rekke forbehold som har priskonsekvens. For helt riktig sammenligning av tilbudene måtte denne prisseffekten beregnes. På grunn av mange uklarheter er imidlertid en slik beregning vanskelig å utføre med noenlunde sikkerhet. Av den grunn, og fordi forbeholdene uansett ikke vil kunne påvirke rangeringen av tilbudene, har vi ikke gjort forsøk på å prise dem.

I tillegg til leien skal leietaker dekke visse drift- og vedlikeholdskostnader for bygget, som nærmere spesifisert i vedlegg til leiekontrakten. I tilbudsinvitasjonen ble deltakerne bedt om å anslå disse tallene, i henhold til et eget oppsett i tilbudsskjemaets punkt 2. Ettersom kostnadstallene kun er anslag skal de, i henhold til tilbudsinvitasjonen, tillegges lavere vekt enn tilbudt leiepris. Videre er det i tilbudsinvitasjonen sagt at Statsbygg vil gjøre sin egen vurdering av tilbydernes anslag, herunder av hvor realistiske disse virker.

Dora AS har i sitt tilbud latt være å fylle ut tilbudsskjemaets spesifikasjon over antatte drift- og vedlikeholdskostnader. I stedet har de oppgitt samlet anslag per kvadratmeter, som gir en samlet årlig kostnad på 841.680 kr.

Brattørkaia AS har fylt ut skjemaet for leietakers drifts- og vedlikeholdskostnader. Anslaget summerer seg til kr 2.191.438 per år.

Forskjellen i tilbydernes anslag over drifts- og vedlikeholdskostnader er svært stor. Vår vurdering av anslagene kompliseres ved at Dora AS ikke har fylt ut tilbudsskjemaet på dette punkt. Ved gjennomgang av tilbudsmaterialet finner vi det imidlertid ikke sannsynliggjort at det skal være klare forskjeller i disse kostnadene i favør av et av prosjektene. Etter vår vurdering må man anta at leietakers drifts- og vedlikeholdskostnader blir omtrent på samme nivå for begge prosjekter.

.2 Beliggenhet

Beliggenhet og synlighet i bybildet er essensielle kvaliteter for Opplevelsessenteret for pop og rock i forhold til identitet og publikumsnærhet.

Vi vurderer at plasseringen på Brattørkaia best vil tilfredsstille dette.

Lokaliseringen til et område som har igangsatt en byutvikling med klare myndighetskrav til opparbeidelse av offentlig park og forbindelse til midtbyen gir dette prosjektet svært gode muligheter for eksponering og tilgjengelighet.

Det andre tilbudet er en del av Dora i Nyhavna, som allerede er et landemerke i byen pga. av sin historie og størrelse, men er mindre sentrumsnært. Området i umiddelbar nærhet er i dag preget av trafikkarealer med delvis tung trafikk og mye industri-/næringsvirksomhet. Planer for byutvikling og mer kulturrettet virksomhet er ikke så konkrete på nåværende tidspunkt at de vil ha innflytelse for Opplevelsessenteret når det åpner.

Begge prosjektene viser løsninger for å signalisere Opplevelsessenteret i bybildet, som vi oppfatter som virkningsfulle og nødvendige for det tilbudte uttrykket. Effekten er imidlertid for begge tilbudene

avhengig av at leietager bekoster kunstnerisk utsmykning/utrustning som gir bygget den ønskede spektakulære karakter.

Trafikksikkerheten oppfattes som bedre på Brattørkaia enn ved Dora.

Nærhet til offentlig kommunikasjon og parkeringsdekning synes likeverdig for de to tilbudene.

.3 Kvalitet og funksjonalitet

Begge prosjektene forholder seg til eksisterende bevaringsverdige bygg. De tilfører nye elementer til den eksisterende situasjonen som vil virke berikende. Begge tilbudene bruker eksisterende røffe lokaler og utførelse i stemningsoppbygningen i Opplevelsessenteret.

Begge tilbud vil dekke Opplevelsessenterets behov for lokaler for de funksjoner som er medtatt i Beskrivende dokument.

Funksjonsorganiseringen i nytt og eksisterende bygg er svært forskjellig for de to tilbudene.

Popbunker Dora har en markant oppdeling på to steder, med en komplisert forbindelse som skaper avstand mellom delene av Opplevelsessenteret. Dette vil kunne være en barriere for publikum og bety behov for økte ressurser på personalsiden. Alle viktige formidlingsfunksjoner er lagt inne i Dora, med hovedtyngden av publikumsfunksjoner i nybygget sammen med kontor- og personalarealer. Dette gjør at nybygget fremstår som en nødvendig addisjon til arealene inne i bunkeren. Etter vår vurdering gjør organiseringen av trafikkarealene og mangel på gode arealer for formidlingsfunksjoner i nybygget at Opplevelsessenteret ikke signaliseres godt til publikum før man kommer inn i Dora.

Rockheim, Brattørkaia har en klar organisering av funksjonene og har en mulighet for fleksibilitet som vi mener er et aktivum. Opplevelsessenteret signaliseres godt allerede på bakkeplan med skiftende utstilling og scene i tilknytning til hovedinngangen.

De viktige funksjonssammenhengene som er beskrevet i BD er ulikt ivaretatt i to tilbudene.

Popbunker Dora har på grunn av sin organisering i to bygg problemer med å tilfredsstille krav om nærhet mellom utstillings- og undervisningsarealene. Organiseringen av kontorarealene i nybygget skaper avstand til formidlingsdelen og magasinet.

Rockheim har med sin tydelige organisering i ett samlet bygg vist en god sammenheng mellom funksjonene. Flyten gjennom Opplevelsessenteret for publikum virker godt ivaretatt. Samtidig er det nærhet mellom de publikumsrettede funksjonene og arealene for ansatte.

Når det gjelder bygningstekniske og øvrige tekniske forhold vurderes tilbudene som tilnærmet likeverdige, bortsett fra at Rockheim tilbyr bedre løsning mht. energiforsyning.

.4 Poengberegning

For å sammenligne tilbudenes verdi mellom de ulike tildelingskriteriene, har vi for hvert kriterium gitt tilbudene poeng på en skala fra 1 til 4, der 1 representerer et svakt til bud og 4 et fremragende tilbud. Deretter har vi vektet poengene for hvert kriterium slik at pris teller 40 %, kvalitet og funksjonalitet 40 % og beliggenhet 20 %. I vurderingen av kvalitet og funksjonalitet er poenggivningen basert på arkitektoniske, byggfaglige, elektrofaglige og VVS-faglige forhold, der førstnevnte er tillagt størst vekt.

Ved beregning av prispoeng har tilbudet med laveste pris fått samme poeng som gjennomsnittet av høyeste poeng for hvert av de øvrige kriteriene. Tilbudet med høyest pris har fått poeng tilsvarende en andel av den andres poeng basert på forholdstallet mellom tilbudsprisene. I forbindelse med poenggivningen er det ikke tatt hensyn til leietakers drifts- og vedlikeholdskostnader, ettersom vi har for usikkert grunnlag til å estimere disse. Derved blir den relative prisforskjellen noe større i favør av

Brattørkaia AS enn den reelt er. På den annen side er det heller ikke tatt hensyn til Dora AS' mange forbehold med priskonsekvens.

Deltagere	Pris			Kvalitet og funksjonalitet			Beliggenhet			Sum totalt
	Vekttall	P	S	Vekttall	P	S	Vekttall	P	S	
1. DORA AS	0,4	2,2	0,9	0,4	2,2	0,9	0,2	2,0	0,4	2,2
2. Brattørkaia AS	0,4	3,3	1,3	0,4	3,1	1,2	0,2	3,5	0,7	3,2

MAKS poeng beliggenhet	3,5	MAKS poeng kvalitet og funksjonalitet:	3,1	GJENNOMSNIITT	3,3
------------------------	-----	----------------------------------------	-----	---------------	-----

Forklaring:

P=poeng, For prosjektmodulene kvalitet og funksjonalitet vil inntil 1/4 av gitte poeng komme fra de respektive fagene arkitekt, bygg, elektro og VVS. Arkitekt er gitt tredobbel vekt.

For pris gis laveste pris høyeste poengsum, som er gj.snittet av høyeste sum for de to andre kriteriene.

S= Score pr. prosjektmodul, beregnes videre som produkter av poeng og vekttall.

Total poengsum beregnes som sum av score for de tre prosjektmodulene prosjektgjennomføring, oppgaveforståelse og pris.

Høyeste totale poengsum er vinner av anbudskonkurransen. Merk at totalsommene er avrundet.

3.4.2 Konklusjon

Begge tilbudene vil kunne dekke Opplevelsessenterets behov for lokaler. Brattørkaia AS tilbyr imidlertid det klart beste alternativet både med hensyn til pris, beliggenhet og kvalitet/funksjonalitet.

Vi anbefaler derfor at kontrakt inngås med Brattørkaia AS.

Brattørkaia AS tilbud gir en årlig leiepris på kr 8.650.000. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader som i tilbudet er anslått til kr. 2.191.438 per år.

Samlet kostnad til leie av lokalene utgjør da **kr. 10.841.438** per år.

Vennlig hilsen

Hilde Nordskogen
Byggherre

Jan Stenmark
Byggherre Kultur