

DESIGN+BUILD

Zbor ZAPS

Rok Jereb, udia
rok@jerebinbudja.si

Projektant v drugačnem razmerju:

- Kdo je glavni projektant? Zakon je jasan, praksa ne.
- Kdo je odgovorni v procesu gradnje za fazo projektiranja?
- Kdo je naročnik? Sta dva?
- S kom komuniciramo? Z investitorjem ali našim naročnikom?
- Kako lahko dosežemo spoštovanje dokumentacije na gradbišču?
- Kdo dobi reference? Zakaj dobi reference? Kdo potrdi reference?
- Kako pripravljati razpise glede zahtevanih referenc, ker bodo le delne?
- Kaj bo s kulturo izvajalcev in odnosom do projektantov?
- Kako ločiti projektne del od podpore izvajalcu z namenom optimizacije stroškov?

Prednosti za naročnika?

- Manj dela za investitorja? Nesposobnost investitorja?
- Prenos odgovornosti za napake predhodne dokumentacije?
- Kako izpolniti nepreverjene in neizvedljive zahteve investitorja?

Težave za projektanta:

- Slaba kakovost predhodnih faz projektov in posledično razpisne dokumentacije.
- Odgovornost predhodnega projektanta?
- Pravice in sodelovanje predhodnega projektanta?
- Neurejeni postopki v primeru bistvenih odstopanj? V fazi razpisa to ni rešljivo.
- Vrednotenje ponovnega projektiranja?
- Vrednotenje PID dokumentacije zaradi samovoljnih sprememb izvajalca?

Prihodnost projektantskih organizacij:

- Doseganje kvalitetne arhitekture v izjemno podrejenem odnosu.
- Finančna samostojnost projektantov?
- Kako dolgo bomo lahko samostojni?

DESIGN AND BUILD

Osebne izkušnje izvedbe Design and build

doc.Mojca Gregorski, u.dia

mojca.gregorski@fa.uni-lj.si / mojca.gregorski@kontra.si

Predvideni koraki „Design and build“ za gradnjo javnih objektov

Javni naročnik/investitor se odloča med:

1. javnim razpisom za izbor izdelovalca projektne dokumentacije + ločenim razpisom za izbor izvajalca gradnje
2. izvedbo javnega ali vabljenega natečaja + ločenim razpisom za izbor izvajalca gradnje
3. „Design and build“ modelom

Zakaj se odloči za Design and Build?

- manj dela z organizacijo in pripravo „predfaz“ projekta, vključno s fazo usklajevanj v času projektiranja,
- projektiranje in gradnja preko enega razpisa in z istim ponudnikom je hitrejša,
- optimizacija investicije, izvajalec prevzame stroške projektiranja,
- manj dela in manj odgovornosti naročnika v zvezi s pripravo projektne dokumentacije,
- izvedba projekta tudi z manjšim številom (ali brez) strokovnih služb na strani naročnika,
- ...

Ali so zapisana pričakovanja v praksi izpolnjena?

Kako poteka „Design and build“ v praksi:

1. **VIDIK INVESTITORJA**
2. **VIDIK PROJEKTANTA**
3. **VIDIK PONUDNIKA**

Dileme:

1. Način priprave projektne naloge, participacija naročnika, uporabnika, projektanta v fazi priprave projektne dokumentacije?
2. Zagotavljanja kakovosti projektne dokumentacije? Kakovost vgrajenih materialov?
3. Izvajanje projektantskega nadzora nad plačnikom?
4. „Popolnost“ projektne dokumentacije in njena spremenljivost med gradnjo?
5. Katere prednosti D&B modela za naročnika se izkazujejo v praksi?
6. Izvedba D&B v „specifičnem“ okolju Slovenije?

D+B - IZKUŠNJE IZ SKANDINAVIJE

Zbor ZAPS

Boris Bežan, udia
boris@baxstudio.com

Namen

- Manj dodatnih zahtevkov – boljši nadzor na končno ceno gradnje.
- Hitrejši začetek gradnje.
- Gradbinec pri projektiranju sodeluje z svojim znanjem – poznavanjem trga in cen, ekonomska optimizacija.
- Manjši časovni pritiski na projektanta da dokonča PZI projekt.
- Popisi niso potrebni.

Pomankljivosti

- Gradnja ni vedno cenejša – lahko je dražja, velika verjetnost je prav tako, da ne poteka hitreje. Kvalitete uporabljenih materialov in rešitev so slabše.
- Dodatni zahtevki naročnika se prav tako obračunavajo kot dodatna dela.
- Projekt mora biti zelo dobro definiran že v začetnih fazah projektiranja – vse kar ni definirano se izvaja najceneje z najnižjo možno kvaliteto, ki še ustreza predpisom.
- Potreben je natančen časovni načrt oddaje posameznih delov projekta, ki se ga morajo projektanti držati. Če načrti niso pravočasno dostavljeni se gradnja zaustavi, stroški pa so lahko zelo veliki.
- Zaradi začetka gradnje z delno narejenim projektom, le ta no more biti nikoli 100% usklajen, zato lahko prihaja med gradnjo do dodatnih zapletov, ki lahko močno upočasnijo in podražijo gradnjo.
- Če je projektant v vlogi podizvajalca gradbinca ima onemogočeno komunikacijo z naročnikom. Ta ne dobi informacije s strani projektantskega nadzora glede slabo kvalitete izvedbe.
- D&B je vedno povezana z gradnjo „Na ključ“, vendar bo gradbinec poskušal iz pogodbe izključiti dele, ki predstavljajo zanj velik rizik, tako da za te postavke riziko glede cene ostane na investitorju.

- na Norveškem obstaja vloga konzultanta, ki pomaga investitorju, da izbere zanj najbolj optimalno proces projektiranja in gradnje.
- Na Norveškem se 90% vseh gradenj izvede po D&B sistemu. Gradbinci in velika projektantska podjetja diktirajo način projektiranja in gradnje..
- **Opcija 1.** Za gradnjo se razpiše razpis samo s projektno nalogo brez projekta. Večinoma se ta proces uporablja pri enostavnih standardnih gradnjah, ne glede na velikost.
- **Opcija 2.** Arhitekt in ostali člani projektne ekipe naredijo projekt do faze IDP. Na podlagi IDP se naredi razpis za ponudbe gradbinca. Gradbinec podpiše pogodbo z vso projektno skupino, ki naredi PZI pod okriljem gradbinca med pripravo na gradnjo in samo gradnjo.
- **Opcija 3.** Enako kot opcija 2, vendar gradbinec že ima svojo projektantsko ekipo vključno z svojih arhitektom, ki naredi PZI projekt. Lahko pa se tudi odloči, da za pripravo PZI uporabi drugo zunanjo ekipo, ki je cenejša in z njo dobro sodeluje.
- **Opcija 4.** Gradbinec je izbran na podlagi ponudbe za gradbeni inženiring, torej procenta od pogodb s podizvajalci že na začetku projektiranja in s svojim znanjem in pridobivanjem ponudb pomaga pri procesu projektiranja. Pogodbe z podizvajalci so odprtega tipa, gradbena pogodba ni „na ključ“. Celotna projektantska ekipa ima pogodbo za vse faze z investitorjem.

- Težava ni toliko proces D&B kot gradnja „na ključ“ brez dobro definiranega projekta.
- Pri opciji 1, projektant nima možnost vpliva na kvaliteto projekta. Je samo podaljšek gradbinca in mora projektirati čim bolj racionalno in iskati preizkušene in poceni rešitve skupaj z gradbincem. Poskusi s strani arhitekta za izboljšanje kvalitete materialov ali arhitekture rezultira v dodatnih urah, ki jih gradbinec ne bo plačal.
- Pri opciji 2 in 3 je ključno da je projekt IDP pripravljen na nivoju PZI za vse željene kvalitete in nestandardne detajle.
- Od vseh opcij je za projektanta in naročnika, če želi kvalitetno gradnjo, najboljša opcija 4 (gradbinec v % od izvedbe). Če je pritisk po racionalizaciji velik, je druga najboljša opcija 2 (IDP pred pogodbo), vendar samo v primeru če gre za predvidljivo in „standardno“ gradnjo brez večjih rizikov.
- Projektant mora pri sestavi pogodbe paziti, da so variantne rešitve, če jih naroči izvajalec ustrezno plačane. V Skandinaviji je normalno, da se projekti do IDP plačujejo po dejansko opravljenih urah, ki se poročajo vsak mesec investitorju in se izstavljajo mesečni računi. Pri podpisu pogodbe se samo približno predvidi število ur. Pri PZI projektu pa so honorarji fiksno določeni. Projektantu se plačuje dodatne ure, samo če gradbinec želi spremeniti rešitev, ki je bila že detajlno sprojektirana in usklajena ali za dodatna dela, ki jih želi investitor.
- Pri D&B procesu je ključnega pomena dober projektni manager, ki ima veliko izkušenj z procesi gradnje. Žal ta figura v Sloveniji ni prisotna oz. je delo projekt managerja prepuščeno investitorjem in arhitektom.

ZAPS / CHAMBER OF ARCHITECTURE
AND SPATIAL PLANNING OF SLOVENIA

Vegova 8 / 1000 Ljubljana / Slovenija
+386 1 24 20 670 / zaps@zaps.si / www.zaps.si