

Transaktions- omkostninger - brancheproblem

**Adm. direktør
Lene Espersen**

**DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER**

Alle brancher taler efterhånden om det -

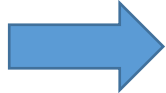
Tilbudskomkostningerne når det offentlige køber ind er eksploderet !!

Ikke mindst arkitekterne lider under voldsomme dokumentationskrav

- Ikke bare en pris, men der udarbejdes reelt en løsning.
- Og i dag - imodsætning til tidligere - udarbejdes meget detaljerede løsninger til symbolsk betaling
- Ingen dokumentation for at den ekstreme detaljering giver bedre eller billigere byggerier

Byggeproces - forsimplet

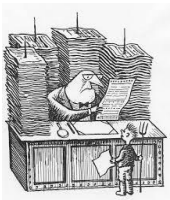
Derfor bliver transaktionsomkostninger eksorbitante



Off.
Bygherre
konkurrence

Bygherre
rådgiver
jurister

Rådgiver laver
forslag
Typisk 3x 8
teams min.



Dokumentations
krav min. 25%

Vinderteam
findes

Dokumentations
krav - skrottes

Bruger
inddragelse- reel
dialog

Danske Arkitektvirksomheder & Akademisk Arkitektforenings

Analyse af 4 afholdte konkurrencer

- Gødstrup (ca. 135.000 m² supersygehus)
- Panum (ca. 43.000 m² forskningsbyggeri m.v.)
- Diakonissestiftelsen (sundhedshus og atriumgård) og
- Dansk Talentakademi (1820 m² campusprojekt)

Gennemført med støtte fra Dreyers Fond

Analysen:

Kombination af kvalitativ og kvantitativ metode med bl.a.

Spørgeskemaer og 34 gennemførte interviews med arkitekter, ingeniører, bygherrerådgivere og bygherrer med opfølgende interviews hos 39 underrådgivere.

De fire projektkonkurrencer består af en meget stor, en stor og to mindre konkurrencer med både statslig og regionale bygherrer mfl.

Konklusioner fra analysen

På de 4 udvalgte konkurrencer brugte de offentlige ordregivere 17.000 timer på udarbejdelse af materiale og behandling af indkomne forslag

De deltagende rådgiverteams (ark., ing. + Landskasark. mv) har tilsammen - på alle 4 konkurrencer - brugt mere end 78.000 timer

Det svarer til en samlet udgift på 47. mio. kr. (nulpunktomsætning)

De udbetalte konkurrencevederlag til deltagende rådgivere udgjorde tilsammen kun ca. 20 % af de reelle udgifter for deltagelsen.

Gødstrup

Ordregivers samlede udgift til konkurrence: 10,86 mio kr.

Fase 1:

5 deltagende rådgiveres udgift	24.863.805 kr.
Vederlag 5 X 7000.000	3.500.000 kr.
Samlet udgift	21.363.805 kr.

Fase 2 (forhandlingsfasen)

2 deltagende rådgiveres udgift fase 2:	3.593.712 kr.
Vederlag 200.000 + 0 til vinder:	200.000 kr.

Samlet udgift **3.393.712 kr.**

Panum

Ordregivers samlede udgift til konkurrence: 6.470.000 kr.

Konkurrencefasen

7 deltagende rådgiveres udgift 17.878.182 kr.

Konkurrencevederlag 7 x 478.571 kr 3.350.000 kr.

Vederlag 7 X 500.000

+ 50.000 til model &

0 kr. til vinder

Samlet udgift: : 15.528.182 kr.

Diakonissestiftelsen

Ordregivers samlede udgift til konkurrence: **2.573.000 kr.**

Fase 1:

5 deltagende rådgiveres udgift +

2 deltager i fase 2

4.406.710 kr.

Vederlag samlet fase 1 og 2

1.200.000 kr.

Samlet udgift

3.206.710 kr.

Dansk Talentakademi

Ordregivers samlede udgift til konkurrence: kr. 1.461.600

Fase 1 og 2:

5 deltagende rådgiveres udgift i fase 1 &

3 deltagende rådgivere i fase 2

3.132.615 kr.

Vederlag samlet fase 1 og 2

850.000 kr.

Samlet udgift

2.282.615 kr.

PROJEKTKONKURRENCEKONCEPTET ?

Ja, Konkurrencen giver mulighed for optimal værdiskabelse

HVIS DEN BRUGES RIGTIGT!

- De omfattende dokumentationskrav hindrer dog reel værdiskabelse - fokus er flyttet fra værdiskabelse over til dokumentation
- Bygherren mangler mod til at give slip og skabe rum for den gode idé (DJØF'icering, nulfejlskultur, rigide bevillingssystemer m.v.)
- Prisen betales af arkitekterne – fordi pengene bruges til dokumentation og ikke til værdiskabelse

Arkitekter elsker konkurrencer



Anbefalinger:

Hold fokus på hovedideen og/eller opgavens overordnede løsning

Undgå detaljering

Brugerinvolvering og detaljering skal foregå i kontraktfasen
- Undgå krav, som den efterfølgende dialog alligevel ændrer på.

Overensstemmelse mellem konkurrencevederlag og ressourceforbrug

- Bygherre skal sikre at deltagerne ikke overopfylder i konkurrencen fx ved at opstille maksimumskrav

Overensstemmelse mellem bygherres ambitioner og budget

- Grundig planlægning af den samlede proces