Arkivsak-dok. 07 - 16 

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 02.02.2016

**Byggeprogram, K0, for prosjekt 60005 Rehabilitering Riskahallen**

**Bakgrunn for saken:**

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019 ble det vedtatt å avsette 85 mill. kr til rehabilitering av Riskahallen

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROSJEKT** | **TOTAL KALKYLE** | **BEVILGET FØR** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| 60005 | 85 000 | 2 000 | 83 000 |   |   |   |

*«Rehabilitering og oppgradering av hallen er kalkulert til kr 85 millioner og foreslås nå gjennomført i sin helhet i 2016. For å gjennomføre rehabiliteringen av bygget må svømmehall, idrettshall, bibliotek og kontorer stenges ned en periode. Prosjektet omfatter rehabilitering av teknisk anlegg VVS, tak og fasade, brannteknisk, svømmehall tekniske anlegg og bygningsmessig rehabilitering og oppgradering. Nødvendige tiltak knyttet til inneklima i helsestasjon og bibliotek, garderoberehabilitering, renseanlegg for svømmehall er inkludert. I tillegg utføres mindre tilpasninger for personalfasiliteter i bygget. Arbeidene henger sammen og de bør gjennomføres under ett, også utfra å minimere belastning for ansatte / brukere.»*

I denne saken legges det frem et forslag til byggeprogram for rehabilitering av Riskahallen.

**Saksopplysninger:**

Riskahallen er oppført for godt 30 år siden. Riskahallen består av svømmehall og idrettshall med tilhørende garderobeanlegg, lokaler for SFO, bibliotek, helsestasjon og tannlegekontor. Inntil Riskahallen ligger et bydelshus som ikke inngår i dette prosjektet.

Bygget er oppført i materialer som har vist seg godt egnet mht. bruk og innlagte funksjoner. Eksteriørmessig og dels interiørmessig framstår bygget som robust og i relativt god stand, byggets alder tatt i betraktning, men det er forhold som er problematiske i forhold til drift og bruk bl.a. har tak over svømmehall store nedbøyinger som er av en slik art at en ikke kan gå god for at taket tåler dimensjonerende snølast. Dette medfører at brøyteberedskap er nødvendig. Garderober for både idrettshall og svømmehall trenger rehabilitering.

Alle luftbehandlingsanlegg bortsett fra ett anlegg er ved slutten av forventet levetid, disse byr i dag på driftsproblemer.

Det er også en del problemer med de tekniske anleggene for svømmebasseng, samt at det er korrosjonsproblemer på bassengkar pga. korrosivt miljø.

Det er avdekket at en del av de branntekniske tiltakene som var lagt til grunn når bygget var nytt ikke lenger er intakte. Spesielt har en avdekket avvik i arealene over himling.

I forbindelse med rehabilitering av Riskahallen skal oljefyr og gamle el-kjeler saneres og nytt produksjonsanlegg for varmtvann til svømmehall, tappevann, varmeanlegg og ventilasjonsanlegg etableres. I prosjektet legges det opp til bioenergisentral (basert på flis fyring) mellom Riskahallen og Riska ungdomsskole og vil i tillegg til Riskahallen kunne betjene Riska ungdomsskole, Hommersåk barnehage, Kyrkjevollen skole og paviljong. Kabelføringer til de øvrige byggene er ikke inntatt i prosjektet, men det foreslås at dette legges inn som opsjon i konkurransegrunnlag for energisentral.

I 2014 ble det utarbeidet en tilstands- og rehabiliteringsrapport av bygget hvor en konkluderte med at en rehabilitering burde gjennomføres som en hovedombygging og at TEK10 krav ville bli gjort gjeldene for hele bygget. Det ble anslått et tidsbehov på 13 måneder for å gjennomføre arbeidene. Da kapasitet Riskahallen er meget kritisk i forhold til at det ikke er annet bygg/hall som kan dekke opp tilsvarende kapasitet, ble det bestemt at man skulle vurdere en annen tilnærming enn en full hovedombygging. Det ble valgt å gjennomføre en energivurdering av bygget hvor man så på hvor mye energibruken ville gå ned ved oppgradering av isolasjon i ytterskallet. Konklusjon ble at en generell etterisolering av hele ytterskallet ville bidra lite og dermed ikke kunne forsvares ut fra et økonomisk perspektiv. Med utgangspunkt i energivurderingen samt at det ikke vil forekomme noen bruksendring i bygget ble det i samråd med byggesaksavdelingen i Sandnes kommune avklart at rehabiliteringsprosjektet ikke måtte defineres som en hovedombygging og at TEK10-krav kun ville bli gjort gjeldene der hvor det blir gjort fysiske endringer. En slik tilnærming medfører at prosjektet kan gjennomføres på mye kortere tid.

I dette rehabiliteringsprosjektet har en hentet inn følgende konsulentbistand via rammeavtaler:

* Arkitekt
* Rådgivende ingeniør bygningsfysikk
* Rådgivende ingeniør VVS
* Rådgivende ingeniør elektro
* Rådgivende ingeniør brann

Prosjektleder/prosjekteringsleder er engasjert via rammeavtale med Epcon.

I tillegg har byggherrens energirådgiver deltatt i prosjektet og det er også byggherres energirådgiver som koordinerer prosjektering av energisentral.

En har bred brukerdeltakelse i planleggingen av rehabiliteringsprosjektet fordi det er mange brukere i bygget som en vil ha behov for å ha tett dialog med for å planlegge framdrift i arbeidene og for å avklare behov. Representanter fra Bydrift, skole, SFO, helsestasjonen, bibliotek og tannlegekontor er kontaktet og informert gjennom møter og befaringer.

En har med utgangspunkt i at dette er et rehabiliteringsprosjekt ikke oppnevnt en byggeprogramkomiteen som en gjør i nybygg-prosjekt.

**Tomteforhold**

Riskahallen er oppført på gnr. 101 bnr. 15 i Hommersåk.

Det er ikke medtatt midler til oppgradering av utomhusområdene annet enn adkomstforhold til energisentral og reetablering etter graving av kabelgrøfter.

**Energiklasse**

Oppgradering av dagens standard, men oppfyller ikke TEK10 krav for bygget. En slik oppgradering kan ikke forsvarer ut fra et økonomisk perspektiv. Prosjektet oppfyller kravene i TEK10 om grad av fornybar energileveranse ved at det bygges bioenergisentral. Dette er også i tråd med intensjonene i Miljøplan for Sandnes kommune 2015-2030 og handlingsplan energi og klima for Sandnes kommune rev. 2013. Energisentralen skal med en max effekt på 500 kW levere i overkant av 1 GWh energi som kan betjene Riskahallen og kommunens tilliggende bygg, Riska ungdomsskole, Kyrkjevollen skole og Riska barnehage. Energisentralen planlegges helt tilsvarende kommunens anlegg på Lundehaugen som i dag produserer og leverer energi til en kostpris på mellom 25 og 30 øre/kWt.

**Investeringskalkyle**

K0-kalkyle viser at prosjektet med nåværende omfang vil kunne oppfylles innenfor vedtatt budsjettbevilgning.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Kostnad |
| **0.00 (marginer og reserver)** | **6 954 147** |
| 1.00 Felleskostnad/rigg |  2 830 000 |
| 2.00 Bygging  | 20 194 000  |
| 3.00 VVS- inst. |  15 149 000 |
| 4.00 El. inst. |  6 330 000  |
| 5.00 Tele- og kont. int. | 3 470 000 |
| 6.00 Andre inst.  | 0 |
| **SUM 1-6 HUSKOSTNAD** | **47 973 000** |
| 7.00 Utendørsanlegg |   365 000  |
| **SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD** | **48 338 000** |
| 8.00 Generelle kostnader (her 1 mill i byggherreadm.) |  9 087 500 |
| **SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD** | **57 425 500** |
| 9.00 Spesielle kostnader |  3 475 000 |
| **Sum 1-9 eks mva** | **60 900 500** |
| **Sum 0-9 eks. mva** | **67 854 647** |
| **25% mva** | **16 713 662**  |
| **Sum inkl. mva** | **84 568 308**  |

**Fremdrift**

|  |  |
| --- | --- |
| **Aktivitet** | **Tidspunkt** |
| **Byggesøknad sendt Sandnes kommune** | **Uke 4 2016** |
| **Detaljprosjektering bygningsmessige fag ferdigstilt*** Inkl. utarbeidelse av anbudsgrunnlag
 | **12.februar 2016** |
| **Detaljprosjektering tekniske fag ferdigstilt*** Inkl. utarbeidelse av anbudsgrunnlag
 | **1.mars 2016** |
| **Anbudskonkurranse bygningsfag** | **12. februar – 18. mars 2016** |
| **Anbudskonkurranse tekniske fag** | **1.mars – 22. mars 2016** |
| **Byggestart** | **4.april 2016** |
| **Ferdigstilling Riskahallen** | **September 2016** |
| **Ferdigstilling energisentral** | **4. kvartal 2016** |

**Valg av entrepriseform**

Det henvises til vedtak i styresak 179-15. Prosjektet gjennomføres i delte entrepriser.

Det legges opp til følgende entrepriseinndeling:

1. Samlet bygningsmessig entreprise inkl. riving.
2. Rør, varme og sanitær
3. Luftbehandling
4. El.tekniske anlegg inkl. sentral driftskontroll

Det blir vurdert om deler av bassengtekniske anlegg skal gjennomføres ved bruk av rammeavtale. Avklares før detaljprosjektering og utarbeidelse av anbudsgrunnlag ferdigstilles.

Rammeavtaler blir benyttet for assistanse ved frakobling og utkobling av tekniske anlegg i forbindelse med rivearbeidene.

Energisentralen som inngår i prosjektet anskaffes gjennom separat anbudsutlysing. Entrepriseinndeling avklares i detaljprosjektering.

**Forslag til vedtak:**

1. Kostnadsoverslag (K0) på 85 mill. kr godkjennes.
2. Detaljprosjektering i byggherreregi ferdigstilles.
3. Anbudskonkurranse i delte entrepriser utlyses etter regler i Lov om offentlig anskaffelse.
4. I utlysing av anbudskonkurranse for energisentral legges kabelføringer fra energisentral til Sandnes kommunes nærliggende skoler og barnehage inn som opsjon.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 26.01.2016

Torbjørn Sterri

Daglig leder Sandnes Eiendomsselskap KF

**Vedlegg 1**: Plantegninger, situasjonsplan

**Vedlegg 2**: Forprosjektbeskrivelse (uttrykt vedlegg)