Arkivsak-dok. 170 - 15 

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 08.12.2015

**Skisseprosjekt – Nytt rådhus. Jfr sak 158 - 15.**

**Bakgrunn:**

Det vises til sak 158 – 15, «Skisseprosjekt – nytt rådhus» hvor det ble vedtatt å utsette saken til neste styremøte samt at det skulle vurderes tre forhold innen saken legges frem på nytt; hhv. hvorvidt SEKF kan beslutte entrepriseform, at nytt rådhus også åpnes for publikumsrelaterte aktiviteter og at lavbyder til entreprisen skal gis opsjon på drift og vedlikehold av tekniske fag. Det vises her til protokoll for styremøte den 12.11.2015 sak 158 - 15

**Saksopplysninger:**

Entrepriseform

Følgende vedtak er gjort som har relasjon til valg av entrepriseform:

* I desember 2012 vedtok bystyret (sak 188 / 12) at i forbindelse med nytt administrasjonsbygg skulle det vurderes anbudsform inkl drøfting av totalentreprise.
* I mars 2014 vedtok styret i SEKF i sak om nytt rådhus at dette skulle anskaffes «*i en totalentreprisekonkurranse der både pris og løsningsforslag vektlegges»* (sak 22-14).
* I april 2014 vedtok formannskapet i sak 24/14 det samme som styret i selskapet hadde gjort; -entrepriseform er totalentreprise.
* Bystyret hadde senere samme måned oppe samme sak, sak 50/14 *«Nytt rådhus i kvartalet A4 Havneparken Sandnes – funksjonsprogram og rammer for arkitektkonkurranse»* hvor formannskapets vedtak ble endret til å gå fra ren totalentreprise (dvs at entreprenørene selv tegner rådhuset utfra de rammer som oppdragiver har satt i konkurransen) til at det skulle *«gjennomføres en arkitektkonkurranse i forkant av utarbeidelsen av anbudspapirene til totalentreprisen»* og at *«Bystyret ber styret i Sandnes eiendomsselskap KF om å utarbeide og avklare den endelige anskaffelsesstrategien»*
* I styresak 49-14 i SEKF ble bl.a. spørsmålet om arkitektkonkurranse tatt opp og der en vurderte åpen eller lukket konkurranse. Det ble enstemmig vedtatt at arkitektkonkurransen skulle gjennomføres som åpen anbudskonkurranse.
* Etter gjennomføring av arkitektkonkurransen ble det i styresak 53-15 i april 2015 gitt fullmakt til inngåelse av kontrakt med vinneren av arkitektkonkurransen, samt at det til daglig leder ble gitt fullmakt til å vurdere byggherrestyrt entreprise. I saken var det vedlagt et notat fra Longva Arkitekter AS om strategi for gjennomføring av byggeprosjekter.
* Saken var deretter til behandling i bystyret samme måned (sak 31/15) der det i saksutredningen til rådmannen bl.a. vises til notatet fra Longva og at det i saksutredningen sies følgende i pkt 5, «Anbefallinger»:

*«Styret har vedtatt at generalentreprise skal vurderes nærmere. Etter*

*rådmannens vurdering er det vesentlig at det foretas slike vurderinger av*

*eiendomsforetaket slik at endelig anbudsform er den mest*

*hensiktsmessige for prosjektgjennomføringen samlet, innenfor de rammer*

*som er tilstilt til disposisjon.*

*Saken skal behandles av bystyret som fatter endelig vedtak.»*

I nevnte bystyresak ble følgende vedtatt (utdrag): «*og at det vurderes nærmere hensiktsmessig anbudsform for samlet prosjekt- gjennomføring.»*

Publikumsrelaterte aktiviteter

I hht pkt 3 i styrevedtak i sak 158-15 skal administrasjonen bl. a. vurdere følgende, inkl økonomiske konsekvenser:

*«Det nye Sandnes Rådhus vil ha en meget sentral beliggenhet i framtidens sentrum med sørvest vendte uteområder og nær tilknytning til gjestehavnen.*

*På sommerstid vil uteområde foran Rådhuset være veldig attraktiv for byens befolkning gjennom opphold, vrimling, små konserter, lek og andre publikumstiltak.*

*I det framlagte forslag mot sør framstår Sandnes Rådhus som et lukket bygg i motsetning til nabo Sandnes Sparebank hvor det legges til rette for at uteområdet kan ha publikumsrelaterte aktiviteter som uteservering etc.*

*Styret anbefaler at også Sandnes Rådhus åpnes for publikumsrelaterte aktiviteter på sommerstid som uteservering, små konserter, etc, etc.»*

Følgende anbefalinger / vedtak er gjort tidligere som har relasjon til overnevnte:

* I fra juryen’s rapport fra Åpen plan- og designkonkurranse for «Nytt rådhus i Sandnes» gis det avslutningsvis i rapporten (kapittel 11) bla. a følgende anbefaling for videreføring av prosjektet:

*«En åpning av 1. etasjen mot sjøsiden bør vurderes. Eventuelt en plassering av kantinen i 1. etasje og at arealet på plan 2 konverteres til vrimleareal mellom bystyresal og formannskapssal»*

* I Bystyresak 31/15 (april 2015) ble det i pkt 2 bl.a vedtatt følgende: «*Bystyret slutter seg til at Sandnes Eiendomsselskap KF følger opp anbefalingene i juryens rapport,»*
* I styret i SEKF ble det i sak 125/15 (august 2015) enstemmig vedtatt følgende:

*«Det stilles som betingelse at fasade mot sør kan åpnes for publikumsaktiviteter, som restaurant/uteservering etc.»*

Opsjon på drift og vedlikehold av tekniske fag

I hht pkt 3 i styrevedtak i sak 158-15 skal administrasjonen bl. a. vurdere følgende, inkl økonomiske konsekvenser:

*«Ved valg av tekniske fag skal det legges inn som premiss i anbudet at den som vinner anbudet gis en opsjon på å påta seg drifts og vedlikeholdsansvaret for sin del i 5 år.»*

Det vises her til etterfølgende avsnitt «Vurderinger» der dette drøftes.

**Vurderinger:**

Entrepriseform

Nytt rådhus var i utgangspunktet tenkt gjennomført som ren totalentreprise. Dette ble senere endret av bystyre i sak 50/14 hvor arkitektkonkurranse ble vedtatt å avholdes i forkant av totalentreprise (modifisert totalentreprise). Arkitektkonkurranse ble avholdt høsten 2014 / vinteren 2015, hvoretter vinner ble valgt. I denne sammenheng ble totalentreprise fremfor byggherrestyrt entreprise diskutert. Tema ble fremlagt i styresak 53/15 hvor daglig leder fikk fullmakt å vurdere byggherrestyrt entreprise. Saken som i utgangspunktet omhandlet valg av arkitektforslag, ble videresendt til bystyret. I saken vedtar bystyret at Sandnes Eiendomsselskap KF vurderer nærmere hensiktsmessig anbudsform for samlet prosjektgjennomføring. Dette er gjort i sak 158 – 15 der det fra daglig leder ble anbefalt at prosjektet ble gjennomført som en generalentreprise. Saken ble som kjent utsatt i og med at det ble stilt spørsmål hvorvidt entrepriseform kunne avgjøres av styret i SEKF eller om saken måtte videre til bystyret for endelig vedtak.

Daglig leder har i samråd med styreleder bedt kommuneadvokaten å vurdere tidligere vedtak gjort av Sandnes Eiendomsselskap KF, Formannskapet og Bystyret som omhandler entrepriseform. Kommuneadvokaten har svart på henvendelsen og mener at bystyrevedtak 31/15 ikke gir Sandnes Eiendomsselskap KF fullmakt til å endre bystyrevedtak i sak 50/14 om totalentreprise.

I spørsmål fra styret om entrepriseform reelt sett er besluttet, vurderes det slik at bystyret forventer tilbakemelding på Sandnes Eiendomsselskap KF sin vurdering av entrepriseform. Dette ut fra vedtak i sak 31/15 som beskriver at bystyret slutter seg til at Sandnes Eiendomsselskap KF vurdere nærmere hensiktsmessig anbudsform for samlet prosjekt- gjennomføring. Det vises også til rådmannens saksutredning i sak 31/15 hvor det fremkommer at «s*aken skal behandles av bystyret som fatter endelig vedtak.»*

Daglig leder viser til saksutredning i sak 158 – 15 vedr forslag til valg av entrepriseformen. Etter at styret har valgt entrepriseform må saken videresendes rådmannen for videre oppfølging.

Publikumsrelaterte aktiviteter

Det vises til ovenfor saksopplysninger vedr dette forhold. Som det her fremkommer vedtok styret i august at fasade mot sør skal åpnes opp for publikumsaktiviteter. Vedtak var som følgende;

*«Det stilles som betingelse at fasade mot sør kan åpnes for publikumsaktiviteter, som*

*restaurant/uteservering etc.»*

I skisseprosjektet fremkommer ikke en slik løsning da en så langt ikke har arbeidet konkret med dette. Arkitekten arbeider med ulike alternativer for kantine/restaurant i 1. etasje samt åpning av fasade mot sør for tilkomst mellom kantine/restaurant og uteområdet. Løsning forventes fremlagt i forprosjektrapport.

Økonomiske konsekvenser vil være tiltak med å avgrense tilkomst til resterende rådhus på kveldstid samt åpning av fasade i sør. Kostnadskonsekvens vurderes som mindre.

Opsjon på drift og vedlikehold av tekniske fag

Sandnes Eiendomsselskap KF har etablert rutiner for investeringsprosjekter som går på overtakelse og prøvedrift. En tilfredsstillende prøvedrift henger sammen med kvalitet på sluttleveranser før overtakelses tidspunkt. Sluttleveranser i denne sammenheng er FDV-dokumentasjon med funksjonsbeskrivelser og fullskalatester. Fremdriftsplan kan brukes som verktøy til å verifisere at sluttleveransene leveres til rett tid. Etter overtakelse settes det krav til entreprenør om 1. års prøvedrift. Etter gjennomført prøvedrift må entreprenør dokumentere et feilfritt anlegg.

Rådhusprosjektet planlegger å følge samme rutiner som er etablert for investeringsprosjekt i regi av Sandnes Eiendomsselskap KF, men en vil samtidig evaluere erfaringer fra de etablerte rutinene i selskapet og fra andre eksterne byggherrer og se på eventuell forbedring av disse i tiden fremover. Her kan det ses på erfaringer fra blant annet Undervisningsbygg som i sluttfase bruker konsulenter med spesialkompetanse på tekniske fag til å verifisere dokumentasjon og funksjonsbeskrivelser. I tillegg gjør Undervisningsbygg integrasjonstester (fullskalatester) for brann/sikkerhet hvor det lages ulike senario. Fullskalatestene blir igjen ikke godkjent før disse gjennomføres feilfritt.

Forslag om at vinner av anbud gis opsjon på å påta seg drift og vedlikeholdsansvar for sin del i 5. år, kan være et middel for å oppnå bedre grep om kvalitet. Eksempelvis kan det i tillegg til krav om 1 års prøvedrift, bli gitt opsjon på 2 års drift- og vedlikeholdsansvar med 1 + 1 års forlengelse – til sammen 5 år. Ett negativt element kan være at kostnadsverdi av opsjon kan bli konkurranseavgjørende samtidig som denne høyst sannsynlig vil være knyttet mot en underentreprenørs tjenester og ikke total-/generalentreprenør.

Daglig leder anbefaler at de etablerte rutiner for investeringsprosjektet i regi av Sandnes Eiendomsselskap KF som går på overtakelse, drift og vedlikeholdsansvar også følges i dette prosjektet, men at rutinene evalueres for å oppnå økt kvalitet på de tekniske anleggene i kommunen bygg, også i det nye rådhuset. Ferdigstilling av ny byggherrehåndbok vil ventelig være klar i løpet av vinteren 2016 og overnevnte vil inngå der.

Når det gjelder den økonomiske konsekvens av at vinner av anbud gis opsjon på å påta seg drift og vedlikeholdsansvar for sin del i 5. år kan ikke vurderes før evt. pris på opsjon foreligger.

For øvrig vises det til styresak 158 – 15 med vedtak som bakgrunn for fremleggelse av denne sak.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret tar brukermedvirkningsrapporten til orientering.
2. Styret godkjenner skisseprosjektrapporten. Det presiseres at fasade mot sør skal åpnes i henhold til styrevedtak i sak 125 – 15 og at dette legges frem for styret senest i forbindelse med godkjenning av forprosjektet.
3. Styret anbefaler at prosjektet gjennomføres som generalentreprise. Bystyret tar den endelige avgjørelsen av entrepriseform.
4. For oppfølging av entrepriser forventes dette å fremgå av ny byggehåndbok for selskapet. Denne er berammet fremlagt for styret for godkjenning vinteren 2016
5. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.12.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

1. Uttalelse fra kommuneadvokaten.
2. Styrevedtak sak 158/15
3. Saksutredning, sak 158 - 15
4. Vedlegg 1 i styresak 158 – 15, Overordnet plan
5. Vedlegg 2 i styresak 158 – 15, Brukermedvirkningsrapport
6. Vedlegg 3 i styresak 158 – 15, Notat ARK - klimatisering av atriet
7. Vedlegg 4 i styresak 158 – 15, Skisseprosjektrapport
8. Vedlegg 5 i styresak 158 – 15, Anskaffelse – Markedsanalyse Nytt Rådhus
9. Vedlegg 6 i styresak 158 – 15, Difis Entrepriseveileder – Resultat
10. Vedlegg 7 i styresak 158 – 15, Longva gjennomføring etter ark konkurranse.