Arkivsak-dok. 153 - 15 

Saksbehandler: Ingunn O. Bjerkelo

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 12.11.2015

**STATUS BYGGEPROSJEKTER oktober 2015:**

**Saken gjelder:**

I denne saken legges frem status på byggeprosjekter vedtatt gjennom økonomiplan og oppdrag gitt av rådmannen.

Oversikt over prosjekt som håndteres av prosjektavdelingen følger som eget vedlegg (Vedlegg 1).

**Forklaringer:**

Prosjektoversikten viser at prosjektene har ulik status under godkjenningsfanen. Her har en inndeling i fire faser:

* **ØP/per.1 eller per.2**, bevilget i ØP eller perioderapportering
* **K0**, vedtatt prosjektsramme iht. kostnadsoverslag 0 før anbudskonkurranse
* **K1**, vedtatt prosjektramme iht. kostnadsoverslag 1. Benyttes i prosjekt med byggherrestyrte entrepriser
* **K2**, vedtatt prosjektramme iht. kostnadsoverslag 2 etter gjennomført anbudskonkurranse, men før kontraktsinngåelse

Framdrift i prosjektene er inndelt i sju faser:

* **Utredning tomt**, avklaring av tomt/kjøp av tomt
* **Regulering,** detaljregulering av tomt/utbyggingsavtale
* **Forprosjekt**, tidlige prosjekteringsstadier i byggeprosjektene
* **Prosjektering**, detaljprosjektering av byggeprosjektene. Kan gjennomføres både før og etter anbudskonkurranse alt etter entrepriseform
* **Anbudskonkurranse,** utlysing av konkurranse for byggeprosjektet på Doffin/TED, inkl. evalueringsprosessen fram til kontraktsinngåelse
* **Byggefase,** entreprenør er i gang med bygging
* **Garantifase**, dvs. etter overtakelse før sluttbehandling av byggeregnskap

Avvik i forhold til fremdrift og/eller økonomi er markert med gult eller rødt i vedlegg 1. Prosjekter som er markert med gult har usikkerhet knyttet til seg, mens de som er røde er identifiserte avvik iht. plan.

**Generelt:**

Det legges fram fire byggeregnskap i egne saker, disse er:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| **Prosjektnr** | **Navn** | **Bevilgning** | **Byggeregn.** | **Mindre/Mer** |
|  |  |   |   | **utgift inkl avsetn.** |
| 4332499 | Barnehage Sørbø I |  49 900 000  |  44 496 036  | 5 403 964  |
| 4231399 | Iglemyr skole, trinn 3 |  60 500 000  |  53 177 002  | 7 322 998  |
| 4541699 | Kameraovervåkning skoler |  4 600 000  |  4 586 957  | 13 043  |
| Prosjekt finansiert av sponsor tilskudd |
| 4541403 | Vitensenter, trinn 1, planetariet |  20 600 000  |  21 735 391  |  -1 135 391  |
| 4541404 | Vitensenteret, trinn I, storskjerm |  6 200 000  |  6 430 257  |  -230 257  |
| 4541405 | Vitensenteret, trinn I, mezzanin |  2 200 000  |  1 932 188  |  267 812  |
| 4541406 | Vitensenteret, trinn I, løst inventar |  2 200 000  |  2 218 640  |  -18 640  |
| 45414 | Samlet for Vitenfabrikken, trinn 1 |  **31 200 000**  |  **32 316 476**  |  **-1 116 476**  |
|  | Samlet for de fire avlagte byggeregnskapene | **146 200 000** | **134 576 471** | **11 623 529** |

Samlet for de fire avlagte byggeregnskapene viser dette et underforbruk på 11,6 mill kr.

Status i prosjekt ny hovedbrannstasjon med legevakt, øyeblikkelig hjelp og ambulansesentral og prosjekt nytt rådhus for Sandnes legges fram i egne saker der status på framdrift og økonomi omtales.

For liten kapasitet innen anskaffelse har vært en utfordring i 2015. Til tross for kjøp av anskaffelseskompetanse eksternt i 12 prosjekt har utlysning av anbudskonkurranser kommet senere enn planlagt. Anskaffelsestjenestene i selskapet skal styrkes og stilling er lyst ut. Det er nå ansatt ny medarbeider, organisatorisk under anskaffelse men med arbeidssted hos Sandnes eiendomsselskap KF.

Kapasitet innen energirådgivning i selskapet har vært for lav og framdrift i flere av energi- og miljøprosjektene er forsinket. Kapasiteten er nå styrket og ny energirådgiver ble ansatt fra august 2015. Dette vil styrke gjennomføringsevnen i Enøkprosjekter som vil gi innsparing i drift, men vil også styrke selskapets bestillingsevne og oppfølgingsevne for tekniske fag i byggeprosjektene generelt.

Som følge av nevnte kapasitetsproblem, har en avvik i framdrift i flere av ENØK-prosjektene. Flere av prosjekter som skal gjennomføres i 2015/2016 vil medføre innsparingstiltak i drift i 2017. De aktuelle prosjektene er gjennomgått og forventet innsparingstiltak er justert i henhold til framdrift i prosjektene. Dvs. at det er justert framdrift for innsparingstiltak som er lagt inn i rådmannens budsjettforslag.

I 2. perioderapportering 2015 er budsjett for investeringsprosjekt i selskap 1 (Sandnes kommune) og selskap 30 (Sandnes eiendomsselskap KF) som skal gjennomføres av Sandnes eiendomsselskap KF justert til 923,4 mill kr. Per medio oktober 2015 er belastningen i prosjektene på 498,8 mill kr. (54%). Det forventes en vesentlig høyere belastning siste kvartal 2015 enn første halvår. Dette fordi mange av prosjektene blir prosjektert første halvår der kostnadene er lavere enn i byggeperioden som for flere prosjekt er igangsatt etter sommeren.

QA/HMS-rådgiver er ansatt og første tilsyn på byggeplass ift. arbeidsmarkedskriminalitet inkl. sosial dumping er gjennomført. Det arbeids aktivt med innføring av KS-system, Byggherrehåndbok og prosjektstyringsverktøy.

**Status pr. oktober 2015:**

Vedrørende prosjekter som er i rute mht. fremdrift, innhold og økonomi, se vedlagte oversikt hvor disse er markert grønt. Disse prosjektene blir ikke omtalt i rapporten under. Prosjekter som det er rapportert avvik i tidligere er ikke omtalt i denne rapporten dersom det ikke foreligger informasjon som en anser som vesentlig for styret å kjenne til.

Prosjekter omtales spesielt på bakgrunn av avvik som er registrert siden forrige rapportering:

Prosjekt 30001 – **Bogafjell skole, tilpasning til ren barneskole** – prosjektet er ferdigstilt innenfor budsjett og framdrift i oktober 2015. Byggeregnskap avlegges innen 15 måneder. Det er rapportert en uønsket hendelse kort tid etter overtakelse. 6 kvm himlingsplater løsnet og datt ned. Ingen kom til skade, men hendelsen skjedde mens skolen var i drift. Årsak til hendelsen var bruk av for korte innfestingsskruer. Totalentreprenør har utbedret avvik og skolen er igjen tatt i bruk og avviket er lukket.

Prosjekt 30002 – **Figgjo skole, sanering/nybygg** – usikkerhet knyttet til framdrift i tomteavklaring/regulering av området. Hvis skolen skal stå klar til skolestart 2018 er det behov snarlig avklaring og stram framdrift i reguleringsprosessene.

Prosjekt 30011- **Hommersåk skole, utvidelse** – usikkerhet knyttet til framdrift, dispensasjonssøknad for plassering av bygg pågår, framdrift i prosjektet avhenger av at ikke behandling av denne ikke trekker ut. En har fått foreløpig svar fra byggesak som viser at saken er sendt til uttalelse hos brannvernmyndighet, kulturmyndighet og forurensningsmyndighet. Det er videre varslet at etter at overnevnte myndigheter har gitt sin uttalelse vurderes det om saken også skal sendes på høring til fylkesmannen, fylkeskommunen og bydelsutvalg. Dette vil i så fall medføre ytterligere forsinkelse i prosjektet og endelig ferdigstillingstidspunkt er derfor usikkert.

Prosjekt 35001- **Hommersåk barnehage, rehabilitering og utvidelse** – usikkerhet knyttet til framdrift og økonomi. Utredning tomt pågår og en ser på mulighet for kjøp/bruk av tilstøtende friareal for å kunne realisere en utvidelse av eksisterende barnehage. Usikkerhet i kostnader knyttet til tomtekostnader. Prosjektet blir vurdert opp mot signaliserte endringer i folkevekst og behov for barnehageplasser. I rådmannens budsjettforslag er prosjektet skjøvet ut i tid.

Prosjekt 35002 **– Asperholen barnehage** – usikkerhet i framdrift, anbudskonkurranse utsettes til behandling av ØP. Prosjektet er i rådmannens budsjettforslag foreslått utsatt.

Prosjekt 35004 – **Figgjo barnehage påbygg av eksisterende barnehage med 2 avd**. – gjennomført iht. til vedtatt framdrift og innenfor vedtatt budsjettramme. Overtas 9. november 2015. Byggeregnskap avlegges innen 15 måneder.

Prosjekt 35005 – **Vatne, ny 6 avd. barnehage** – usikkerhet knyttet til framdrift, tidligere varslet. Må ses i sammenheng med prosjekt 35008. I rådmannens budsjettforslag for 2016 – 2019 er barnehagen ikke prioritert.

Prosjekt 35008 – **Regulering og tilpasning av Vatne skole til barnehage** – usikkerhet knyttet til framdrift. Skolen må omreguleres til barnehage, området ligger i støysone til skytebanen. Avklaring med Fylkesmannen pågår. Ses i sammenheng med prosjekt 35005.

Prosjekt 35011 – **Varatun barnehage, avd. Varatun gård, bygning og uteområde**- prosjektet er ferdigstilt. Byggeregnskap avlegges innen 15 måneder.

Prosjekt 35015 – **Barnehage i gamle kulturskolebygget med 6-7 grupper** – usikkerhet knyttet til framdrift, før igangsettelsestillatelse gis er det krevd uttalelse fra SVV ifm. Bussveitrasse. Dette fremkommer ikke i rammetilatelsen for byggeriet, men har kommet fram i etterkant. Henvendelse til SVV er sendt 21. september. Svar foreligger foreløpig ikke og en er usikker på hva dette vil medføre for prosjektet. For å holde framdriften som er meget stram er kontrakten med entreprenør signert. Avvik ift. budsjettramme for prosjektet, foreløpig er dette beregnet til 600 000 kr. Marginer og reserver i prosjektet er i bystyrevedtak for K2 redusert fra anbefalt 15% til 8%, dette er i et rehabiliteringsprosjekt av vernet bygg svært lavt og medfører en økt risiko for overskridelser. Tilpasninger til krav stilt av byggesak og byantikvar utgjør størsteparten av overskridelsen.

Prosjekt 21001 – **Nytt avlastningssenter med barnebolig –** usikkerhet knyttet til framdrift ifm. reguleringsprosess av området. For å realisere prosjektet innenfor planlagt framdrift fordrer dette en stram framdriftsplan for reguleringsprosessene.

Prosjekt 21012 – **Maudlandslia 9 omsorgsboliger for funksjonshemmede** – Avvik i framdrift, tidligere varslet.

Prosjekt 21014 **– Rusvern på Soma, nytt hovedbygg** - Avvik ift. framdrift. Varslet tidligere. Årsak til avvik er forskjøvet framdrift i reguleringsprosess. Reguleringsplan er nå godkjent i bystyret, den 13.10.2015. K0 legges fram i egen sak. Justert fremdrift med forventet ferdigstillelse høsten 2017 ligger også til grunn for rådmannens økonomiplanforslag for 2016 – 2019.

Prosjekt 21027 – **Nybygg Håholen, 7-9 boenheter** – Usikkerhet knyttet til kostnader. I budsjettramme for prosjektet i gjeldene ØP er ikke tomtekostnader inkludert. I rådmannens forslag til ØP 2016-2019 er tomtekostnader lagt inn.

Prosjekt 21029 – **Boliger til funksjonshemmede ca. 12 stk, tomt Bogafjell G5** – Usikkerhet knyttet til kostnader. Avklaring av tomtekostnader, reguleringskrav og evt. utbyggingsavtale pågår.

Prosjekt 21031 – **Boliger for vanskeligstilte** – Usikkerhet knyttet til framdrift. I sak 12/15 i Utvalg for helse og sosialtjenester blir bestilling endret til å omfatte innkjøp av 5 spredte små kommunale boliger til unge for totalt 10 mill kr. og etablere inntil 18 robuste småhus i tun til totalt 45 mill kr.

Avventer prosjektet til endret bestilling fra rådmannen. Det vil deretter settes av tilstrekkelig tid til tomteavklaring og evt. regulering.

Prosjekt 25004 – **Underprosjekt til 21015, 2 småhus per år (robustboliger)** – Avvik ift. framdrift. Tidkrevende arbeid knyttet til tomteavklaring og regulering.

Prosjekt 41011 – **Nytt produksjonskjøkken på Vatne** – Usikkerhet knyttet til framdrift. K0 ble lagt fram for styrebehandling i sak 114/15 med en kalkulert budsjettramme over bevilget ramme. Vedtak i saken krever en kostnadsreduksjon til opprinnelig ramme. Arbeid knyttet til omprosjektering av kostnadsreduserende tiltak pågår. Ny K0 forventes lagt fram for styrebehandling desember 2015.

Prosjekt 60005- **Riskahallen, rehabilitering –** Avvik knyttet til framdrift. Forprosjekt er igangsatt. Prosjektet har vært sett opp mot framdrift i prosjekt 60008, ny svømmehall Iglemyr, for å unngå reduksjon av bassengkapasitet i kommunen under rehabiliteringsperioden. En er så langt i forprosjektet vurdert at rehabiliteringsarbeidene kan gjennomføres svært konsentrert under ett i 2016 uten at dette vil kreve en nedstenging av Riskahallens funksjoner ut over maksimalt 6 mnd. Dette vil skje i tett dialog med brukergruppene av de ulike funksjonene i bygget. En har derfor i rådmannens forslag til ØP foreslått å gjennomføre hele prosjektet i 2016. Det er usikkerhet knyttet til kostnader ift. bevilget budsjettramme. Det er i rådmannens budsjettforslag lagt inn justert budsjettramme.

Prosjekt 60008 – **Iglemyr svømme – og idrettshall** – Avvik ift. kostnader, erfaringstall tilsier høyere kostnader i prosjektet enn budsjettbevilgning. Avvik ift. framdrift, avklaringer av tomteavgrensninger ift. SVV planer for utvidelse av Rv13 vist i kommuneplanen pågår. Rådmannen har i sitt budsjettforslag lagt inn økt ramme, ny ramme er 180 mill og ferdigstillelse er skjøvet ett år til 2018.

Prosjekt 4413899 - **Sandnes helsesenter –** Avvik knyttet til kostnader. Tidligere varslet, sluttoppgjør pågår. Forventes avsluttet rundt årsskiftet. Byggeregnskap forventes avlagt i mars 2016.

Prosjekt 10001 – **Nytt rådhus** – usikkerhet knyttet til kostnader, prosjektet er kalkulert til 447 mill kr mens det er bevilget 390 mill kr. Skisseprosjekt er ferdigstilt, se egen sak.

Prosjekt 10003 – **Parkering nytt rådhus** – usikkerhet knyttet til kostnader, etter at budsjettramme var bevilget ble frikjøpsgrunnlag per parkeringsplass økt fra 209 000 kr til 300 000 kr.

Prosjekt 10010 – **Skeienetunet rehabilitering (representasjonsbolig)** – Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer. Prosjektet gjennomføres i 2016.

Prosjekt 30004 – **Skoler utendørsanlegg** – Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 30026 – **Lekeutstyr eldre barneskoler** - Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 35003 – **Utendørsanlegg barnehager** - Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 15005 – **Oppgradering av brannvarslingssystemet i Sandnes kulturhus** – Avvik ift. framdrift. Prosjektet er ferdigstilt i 2015, byggeregnskap avlegges innen 15 måneder.

Prosjekt 26007 – **Trones BOAS, nytt ventilasjonsanlegg** – Avvik knyttet til framdrift. Kapasitetsutfordring ift. anskaffelsestjenester og anbudsutlysning. Forventet ferdig mai 2016, fem måneder forsinket.

Prosjekt 26008 – **Riska BOAS rehabilitering ventilasjonsanlegg** – Avvik knyttet til framdrift. Forsinket fem måneder, kapasitetsutfordring knyttet til energirådgiverkompetanse og anskaffelsestjenester.

Prosjekt 30024 – **Oppgradering av uteområder skole og barnehage** - Usikkerhet knyttet til framdrift. Underprosjekt fordelt per skole er opprettet, arbeid og materiell er bestilt og vil gjennomføres fjerde kvartal 2015 og første kvartal 2016.

Prosjekt 40002 – **ENØK utfasing av oljekjel** – Avvik ift. framdrift. Avventer prosjektering og gjennomføring av tiltak til regional plan for fjernvarmetrasevalg er avklart. Regional plan ligger nå ute til høring.

Prosjekt 40003 – **ENØK solvarmeenergi** – Avvik ift. framdrift. Avvik skyldes manglende kapasitet innen energirådgiving. Denne er nå styrket og en forventer ferdigstilling av prosjektene i 2016.

Prosjekt 40005 – **ENØK energibesparende tiltak i skole** – Avvik i framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer i anskaffelsestjenester. Anbudskonkurranse pågår nå, prosjektene forventes startet opp og gjennomført i 2016.

Prosjekt 41018 – **Branntekniske tiltak i barnehager** – Avvik knyttet til framdrift. Avvikene skyldes mer tidkrevende søknadsprosesser enn antatt i opprinnelig framdriftsplan. Prosjektene forventes ferdigstilt i 2016.

Prosjekt 4009111 – **ENØK SD-anlegg skolebygg** – Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer innen energirådgivning og anskaffelsestjenester. Anbudskonkurranse pågår, arbeidene forventes gjennomført i 2016.

Prosjekt 4009112 **– ENØK SD-anlegg barnehager** - Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer innen energirådgivning og anskaffelsestjenester. Anbudskonkurranse pågår, arbeidene forventes gjennomført i 2016.

Prosjekt 4009113 – **ENØK fornybar energi** – Iglemyr, Høle, Trones – Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes behov for avklaring av Iglemyr svømmehall, tomteavklaring, regulering og energibehov i anlegget.

Prosjekt 4009114 – **ENØK VAV sonestyring** – Avvik knyttet til framdrift. Avvik skyldes kapasitetsutfordringer innen energirådgivning. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2016.

Prosjekt 4707799 – **Branntekniske utbedringer** – Avvik knyttet til framdrift, avvik skyldes tidkrevende søknadsprosesser. Prosjektet forventes ferdigstilt innen årsskiftet.

Prosjekt 10013,10014,10016 – **Ny hovedbrannstasjon** – usikkerhet knyttet til framdrift. Totalentreprenør har varslet framdriftskonsekvenser pga. omprosjektering på 3-5 uker. Det er usikkerhet knyttet til om dette kan hentes inn i byggeperioden eller om det vil gi konsekvens i sluttdato.

Som det framkommer av overstående rapport ligger avvik i hovedsak i framdrift. Dette igjen har for flere av prosjektene sin årsak i manglende kapasitet i anskaffelsestjenester og energirådgivning. Disse områdene er nå styrket gjennom ansettelse av to nye medarbeidere. Det forventes derfor at etterslepet blir tatt igjen i løpet av første halvår 2016.

**Forslag til vedtak:**

* Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 2.november 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

* Prosjektstatus oversikt