

Arkivsak-dok. 050 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

04.04.2018

## **Nytt rådhus - statusrapport mars 2018**

### **Bakgrunn:**

I denne saken legges frem status for «Nytt Rådhus» vedtatt gjennom økonomiplan og oppdrag gitt av rådmannen.

### **Status:**

#### **Generelt**

- Prosjekt: 10001 Nytt rådhus
- Prosjektansvarlig: Jarle Angelsen
- Prosjekteringsleder: Jon Aarrestad, Epcon AS
- Byggherreombud: Arild Lunde, ALC AS
- Arbeidsomfang: BRA 11 753m<sup>2</sup>
- Entrepriseform: Generalentreprise
- Reguleringsstatus: Godkjent
- Godkjent budsjett (K2) 406,5 MNOK (K2)

#### **Plan**

- Arkitektkonkurranse jan 2015 Utført
- Skisseprosjekt sep 2015 Utført
- Forprosjekt okt 2015 Utført
- Detaljprosjektering mar 2016 Utført
- Rammesøknad okt 2016 Utført
- Utbyggingsavtale okt 2016 Utført
- Anskaffelse okt 2016 Utført
- Kontrakt generalentreprenør feb 2017 Utført
- Planlagt byggstart mar 2017 Utført
- Planlagt ferdigstillellesdato des 2018

## HMS

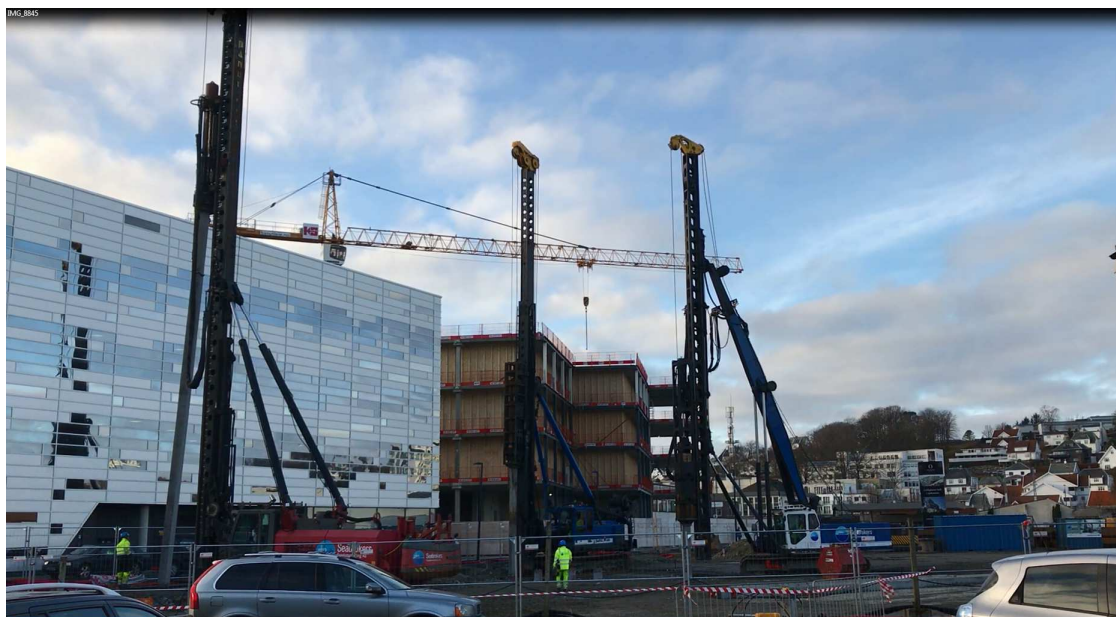
- SHA-kordinator for både prosjekteringsfasen og gjennomføringsfasen engasjert via rammeavtale med Epcon AS.
- Vernerunder på byggeplass gjennomføres hver 14. dag.

Tabell 1: Status hendelser i prosjektet:			
	I perioden (14 dager)	Totalt i år	Totalt kontrakt
Vernerunder	1	5	19
HMS info møter (ref. <a href="#">Forskriftskrav</a> )	0	2	8
RUH	2	8	15
RUK			12
SJA	0	1	20
Personskade KS	0	0	0
Personskade UE	0	0	0
Personskade Innleid	0	0	0
Fraværsskade KS	0	0	0
Skader alternativt arbeid	0	0	0

Det er registret 2 uønskede hendelser siste periode, dette dreier seg om et tilfelle av manglende tilkobling av sele ved arbeid på dekke kant og et tilfelle av skade på skjøteledning. Begge avvikene er lukket.

## Risiko

- Bruk av Stiger
- Skanska har pågående pele- og spuntarbeider på nabolomt A6 og A7. Arbeidet har allerede resultert i setningsskader på nordsiden av Havnespeilet. KS er bedt om å gjøre regelmessig kontrollmåling av 4 fastpunkter så lenge pelearbeidet pågår. Målingene blir til slutt sjekkes mot opprinnelige høyder.



Pelearbeid utført for rådhuset sommeren 2017 er loggført og dokumentert av MC.

06.02.18: Kontrollmålinger viser så langt ingen bevegelser av rådhus bygget  
**21.03.18: Kontrollmålinger viser så langt ingen bevegelser av rådhus bygget**

- **Montasje av veggfasade elementer**
- **Taktekking**
- **Brannisolering i høyde og langs fasade.**

### Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 6 stk.
- Kruse Smith AS, prod 7 stk.
- Georg Stangeland AS 2 stk.
- Betong & Anlegg AS 5 stk.
- DNF AS 9 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 8 stk.
- TS Byggtjenester AS 18 stk.
- Termax AS 2 stk.
- KG Construction 6 stk.
- Tot. antall 63 stk.

### Fremdrift / pågående aktiviteter

- Kruse Smith har kommentert utfordring med fremdrift og ferdigstillelse i des. 2018. Dette går i hovedsak på prefabrikkerings av ytterveggelementer m/ keramiske fasade og tett bygg.  
14.09.17: KS planlegger å starte montasje av ytterveggelementer i slutten av januar. Tidspunkt er usikkert da KS sin underentreprenør (KGC) fortsatt er i kontraktsforhandlinger med leverandør av keramisk fasade (Moeding).  
30.10.17: Kontrakt mellom KGC og Moeding etablert. Montasje av ytterveggelementer starter i januar som planlagt, men de første elementene uten keramiske fasade.  
15.01.18: KS har fått 2 ukers forsinkelse med beslag som brukes på ytterveggelementene. Dette gjør at oppstart montasje arbeid utsettes til slutten av januar. Forsinkelse vil ikke påvirke sluttdato for montasjen men vil påvirke fremdriften med bygget tett negativt.  
06.02.18: Montasje av ytterveggelementer startet tirsdag 06.02.18 og vil pågå frem til 06.07.18. I mellomtiden vil KS bruke midlertidig vegger for å få tett bygg.  
**21.03.18: KS er godt i gang med montasje av ytterveggelementer og har allerede montert vest fasade og 1/3 del av nord fasade. Dette gjør at innendørs arbeider for kontorarealene på vest siden kan påbegynnes. Keramisk fasade er blitt ytterligere forsinket fra Möeding i Tyskland, og gjør at denne må ettermonteres. Dette er bekymringsfullt i forhold koordinering med utendørsentreprenør og fremdrift.**
- RIB har fått utfordringer med tegningsleveranser til byggeplass. Årsaken ligger i sene avklaringer fra underentreprenører og delvis ARK. Eksempelvis er ringmurshøyde vært avhengig av fasadeløsning fra KGC (UE). Dører til heissjakter er endret for å tilpasses Otis (UE) sine heis løsninger. Fasade fra

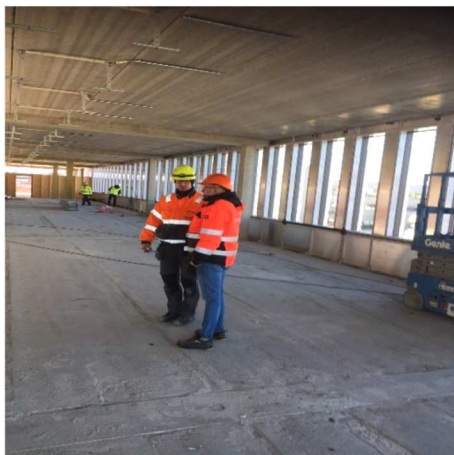
KGC (UE) har høyere egenlast enn prosjektert og har krevd at RIB har måttet gjøre re-design på deler av bære strukturen. BH og KS vil fremover ha fult fokus på raskere avklaringer av utestående løsninger som påvirker tegningsleveranser for at fremdrift ikke skal bli truet.

14.09.17: Kruse Smith har sendt varsel om forsinket fremdrift. Størrelsen på kravet for kompensasjon samt krav om forlenget sluttdato er avslått.

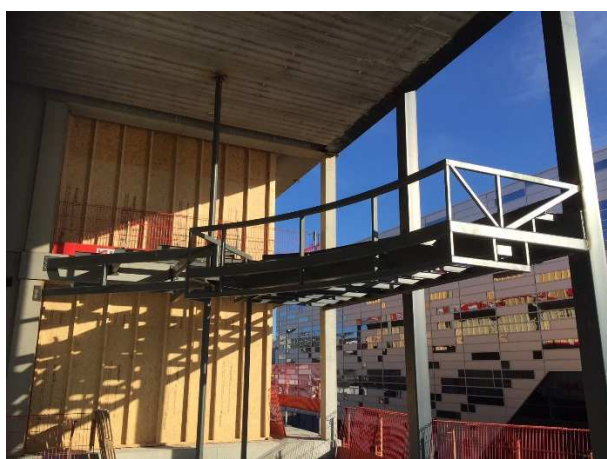
30.10.17: Avklaring på krav pågår.

- Det er bygget provisorisk tak over hovedtrapp i påvente av rammestruktur og vinduer.  
**21.03.18: Stålkonstruksjon til glasstak er montert. Tømmer har startet med utføring til det som skal bli vegg/himling.**
- Tømmer er godt i gang med takskjørt og vegger innenfor provisoriske yttervegger i 2. og 3. et på østside av bygget.  
**21.03.18: Tømmer får tilkomst til kontorarealer vest 2. – 4 etg. i uke 13**
- Tekniske fag er kommet godt i gang med installasjoner i teknisk rom. Arbeidet fortsetter videre oppover i etasjene.  
**21.03.18: Tekniske fag starter i kontorarealer vest 2. – 4. etg i etterkant av tømmer**
- Installasjon av avløpsrør, isopor og varmerør i 1. et. pågår. Støping av gulv planlegges i mars.  
**21.03.18: Støping av gulv er blitt forsinket grunnet problemer med en av maskinene hos betongleverandør.**
- **SIAS har gjennomført anbudskonkurranse for utendørsområdet. Ihht avtale, skal utendørsentreprenør også ha ansvaret for uteområde til nytt rådhus. Utendørsarbeidene bør starte i april, men dette er svært utfordrende for Kruse Smith som har pågående fasadearbeider. Eget koordineringsmøte er planlagt over påske.**
- **Byggherren gjennomførte uanmeldt byggeplasskontroll i samarbeid med med A-krim (Arbeidskriminalitet) mandag 12.03.18. Her ble mannskapsliter gjennomgått og personer innkalt til samtale om arbeidsforhold. A-krim stilte med bemanning som behersket polsk og russisk språk. Ingen større avvik avdekket på stedet, men en venter på rapport fra A-krim for selve kontrollen samt oppfølging/dokumentkontroll i etterkant.**
- **SIAS skal starte arbeider med nedgraving av infrastruktur nord i Elvegaten. I tillegg kommer Blink festivalen som vil beslaglegge tilkomst i sør. Stenging av Elvegaten i nord og senere Blink festival vil medføre utfordringer med tilkomst til byggeplass. Dette kan i verste fall påvirke fremdriften på byggeplass. PL vil be SIAS om eget koordineringsmøte for å avklare om hvordan dette er tenkt gjennomført.**

- **Bilder/illustrasjoner**



Kontorareal vest



Balkong bystyresal



Fasade nord vest



Fasade vest



Kontorareal øst



Hovetrapp 1. et. publikumssone

### Anskaffelser

Kategori	Anskaffelsesform	Leverandør	Framdriftsstatus
Møbler og inventar	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Arkivsystem	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Skilting	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Kjøkkeninnredning	Rammeavtale		Bestilling vår 2018
AV-utstyr	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Hvitevarer	Rammeavtale		Bestilling høst 2018

- Prosjektet gjennomførte dialogmøte med markedet for møbler/inventar i slutten av Juni. Hensikten med møte var å få leverandørene sine innspill til planlagt anbudskonkurranse som skal avholdes senere i høst. Leverandører gav positiv tilbakemelding på gjennomførelsen og informasjonen i møtet.

14.09.17: Arbeid med konsept og konkurranseunderlag pågår.

06.12.17: Anbudet for møbler sendes ut i dag.

15.01.18: Innleveringsfrist for tilbud er utsatt 14 dager grunnet juleferie.

06.02.18: Det er mottatt 8 tilbud til møbelleveranse til bygget. Evaluering pågår og vinner vil bli kåret i slutten av februar.

**21.03.18: Lindbakk AS ble vinner av møbel konkurransen. Kontraktsmøte planlegges over påske.**
- Sandnes Kommune har pågående arbeid med å etablere ny rammeavtale for AV-utstyr. AV-utstyr for nytt rådhus planlegges som en del av denne konkurransen. Arbeid med konkurranseunderlag pågår.

06.02.18: Anbud sendes ut i midten av februar.

**21.03.18: Anbud for AV-utstyr ble utsendt 15.03.18.**
- Det er kalt inn til oppstartsmøte for anskaffelse av arkivsystem i 4. et. Anskaffelsen planlegges som «forenklet» med forespørsel til 3 leverandører da verdien er under 1,2 MNOK.

**21.03.18: Anbud for arkivsystem ble utsendt 21.03.18.**

## Kostnader

Prosjekt nr.	Prosjekt	Kostnad/m2	Areal	Prosjekt kostnad	ØP 2016-2019	Kostnads prognose
10001	Nytt Rådhus	34 586 kr/m2	11 753m2	406,5 MNOK	390 MNOK	406,5 MNOK
10002	Tomt	17392 kr/m2	4269 m2	75 MNOK	74 MNOK	75 MNOK
10003	Parkering			33 MNOK	33 MNOK	33 MNOK
Sum				514,5 MNOK	497 MNOK	514,5 MNOK

- Kostnadsoverslag 2 (K2) 406,5MNOK
- Kostnader for Nytt rådhus (10001) er merket gult i byggeprosjekt rapporteringen for mars 2018. Årsak til dette er nivået på gjenværende reserve/marginer som er lavere enn ønskelig og truer dermed rammen på 406,5MNOK.

Byggherrens ansvar med arbeidsunderlag, oppfølging byggeplass/generalentreprenør, sikre kvalitet og fremdrift, har vært mer krevende enn forventet. Dette har igjen bidratt til mye høyere konsulentkostnader enn hva som ble budsjettet i kostnadsoverslag 2 (K2).

PL har nylig hatt gjennomgang med prosjekteringsleder (PRL) og byggherreombud (BHO) for å diskutere tiltak som kan redusere mengde av oppfølging. Vurderingen er at dette må balanseres da større innstramninger vil forringe kvalitet samt øke risiko for endringskrav fra generalentreprenør. Prosjektleder vil fremover ha mer fokus på å korte ned beslutningsprosesser samt ha større styring på hvilke avklaringer som skal gå til ARK og RI. I tillegg vil det bli jobbet enda mer med å få ned endringer til et minimum.

## Diverse

- Ingen

## Vedlegg

- Ingen

## **Forslag til vedtak:**

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.03.2018

Torbjørn Sterri  
Daglig Leder