

Arkivsak-dok. 137 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato:
Sandnes Eiendomsselskap KF 07.11.2018

Nytt rådhus - statusrapport november 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 753m²
- 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 jan 2019

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 | 17 | 37 |
| HMS info møter (ref. Forskriftskrav) | | 4 | 12 |
| RUH | 3 | 47 | 58 |
| RUK | 10 | 20 | 61 |
| SJA | 1 | 16 | 32 |
| Personskade KS | 0 | 0 | 0 |
| Personskade UE | 0 | 1 | 1 |
| Personskade Innleid | 0 | 0 | 0 |
| Fraværsskade KS | 0 | 0 | 0 |
| Skader alternativt arbeid | 0 | 0 | 0 |

Risiko

- 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

06.06.18: Pelearbeider på A6 og A7 avsluttet. Ingen rapportering om setningsskader på nytt rådhus.

03.08.18: SIAS har sendt varsel om mulig påførte setningsskader på eksisterende VA-anlegg i

Elvegata og Rådhusgata ifbm pelearbeidet for rådhuset. Varselet er sendt til alle parter som har

tilsvarende aktiviteter i området. Prosjektet mener ansvaret for setningsskader ligger på byggherre

for A6 & A7 ifbm bygging av parkeringskjeller til Ovalen og fremtidig hotell. Rådhusprosjektet arbeider med å samle inn dokumentasjon for å underbygge denne oppfatningen. Ellers viser kontrollmålinger små bevegelser av rådhuset på nord side som vurderes å ikke ha konsekvens. 18.09.18: Dokumentasjon vedrørende pelearbeider for nytt rådhus er oversendt SIAS. Ellers viser rapport og setningsmålinger fra september ingen endring på bygget.

30.10.18: Varsel om eventuelle krav vedrørende setningsskader er varslet inn til Waco forsikring.

- **Montering av gesimsbeslag**
- **Bruk av stige**
- Gravearbeider på utendørsområdet. SJA utarbeides.
03.08.18: Riggområdet vil fremover bli endret for å gi tilkomst og plass til både Kruse Smith og Bjørns Hage & Anlegg (utendørsentreprenør). Endring av rigg vil gi større risiko for åpninger i byggegjerde.
- **30.10.18: KS har engasjert vaktelskap for å bidra med sikkerhet i området på kveldstid**
- **Montasje av keramiske fasade elementer.**
- **Stillas over gangsone i fellesområdet**

Bemanning

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| • Kruse Smith AS, admin | 6 stk. |
| • Kruse Smith AS, prod | 6 stk. |
| • DNF AS | 39 stk. |
| • Rørlegger Torgersen AS | 18 stk. |
| • TS Byggtjenester AS | 44 stk. |
| • Termax AS | 2 stk. |
| • KG Construction | 13 stk. |
| • Lund & Vaaland | 4 stk. |
| • Sandnes Tak | 0 stk. |
| • Otis heis | 0 stk. |
| • Vikedal & Ualand | 6 stk. |
| • Vikeså Golv | 3 stk |
| • Habi | 2 stk |
| • Espenes | 1 stk |
| • <u>Optmera Sikring & Lås</u> | <u>1 stk</u> |
| • Tot. antall | 145 stk. |

Fremdrift / pågående aktiviteter

- Kruse Smith har kommentert utfordring med fremdrift og ferdigstilling i des. 2018. Dette går i hovedsak på prefabrikering 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 påvirker 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.

15.05.18: Ytterveggselementer til kontordelen av bygget samt atriet er ferdig montert. Gjenstående montasje rundt publikumssonen pågår med ferdigstillelse i juli.

Første leveranse av keramiske fasade elementer ankommer byggeplass uke 20. Montasje starter fortløpende og frem til begynnelsen av september.

06.06.18: Montasje av ytterveggselementer går senere enn planlagt og gjør at tett bygg blir forsinket. Montasje av keramiske fasade elementer er påbegynt.

03.08.18: Ytterveggselementene er ferdig montert bortsett fra område med byggheis. Ellers gjenstår glassmontasje i 2. etg. ved terrassen, men dette skal ikke hindre fremdrift. Montasje av keramikk fasade er kommet godt i gang i tillegg til at KS (KGC) har mannet opp og fått på plass ekstra lift. Koordinering mellom KS og utendørsentreprenør fungere så langt bra, men er fortsatt kritisk mht fremdrift.

18.09.18: SEKF innkalte ledelsen i Kruse Smith til møte 30.08.18 vedrørende fremdrift på bygget. I møte bekreftet Kruse Smith at kontraktsdatoer ville bli overholdt. Senere har Kruse Smith meldt at kontraktsdatoer likevel ikke blir overholdt grunnet gjenværende mengde av arbeid, og vil presentere forslag til nye datoer torsdag 20.09.18.

30.10.18: Kruse Smith har fått aksept med å forskyve «Overtakelsesforretning, sluttfrist» fra 20.12.18 til 22.01.19, men det vil fortsatt være krevende å slutføre gjenværende arbeider.

- SIAS har gjennomført anbudskonkurranse for utendørsområdet. Ifht 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.

15.05.18: Arbeid med utendørsområdet på østside mot Havnespeilet er påbegynt. Dette er utfordrende for fremdriften til bygget, men ny evaluering om videre arbeider vil bli gjort når dette området er ferdigstilt.

03.08.18: Utendørsarbeidene har kommet godt i gang med graving og montasje av kummer samt planering for granitt. Arbeider pågår både på nord- og øst-side av bygget. Granittstein ankommer byggeplass neste uke.

18.09.18: Koordinering av utendørsarbeidet og montasje av keramikkfasade er krevende på grunn av tilkomst. For å frigjør mer plass, er KS tilbudt lagerplass i bygg som tidligere var leid av Modena.

30.10.18: Utendørsarbeidet er fortsatt krevende i forhold til plass og det vurderes at arbeidet ikke blir ferdigstilt innen sluttdato for bygget. Det er derfor sendt søknad til byggesak om midlertidig dispensasjon for ferdigstillelse av utendørsanleggene.

- Prosjektet har opprettet kvalitetsavvik vedrørende vannlekkasje fra kulvert inn til teknisk rom. Lekkasjen har pågått over en tid, men KS mener å ha kontroll og har oppgitt tiltak for å utbedre dette. Videre er der oppdaget noe vannlekkasje i hovedtavle og ellers fra takoverlys. KS har satt aksjon på dette.
18.09.18: KS har igangsatt gysing som har redusert vannlekkasjer. Arbeid med dette pågår videre.
30.10.18: Gysing har gitt resultat og viser nå at vannlekkasje nå er stoppet.
- **Betongarbeid:**
 - *Tynnpus lagt rundt trapp i 4 etg sone 3*
 - *Tynnpuss lagt i andre etasje sone 3 .*
-
- **Tømmer:**
 - *Himlinger ferdig i 4 etg. sone 1 og 2*
 - *Systemvegger og glassvegger ferdig i 4 etg sone 1 og 2*
 - *Systemvegger og glassvegger pågår i 2 og 3 etg sone 1 og 2*
 - *Dører montert i 3 og 4 etg. sone 1 og 2*
 - *Gipsing vegger og skjørt stort sett ferdig i 4 etg sone 3.*
 - *Gipsing vegger og skjørt pågår i 2 og 3 etg sone 3*
 - *Ferdig med spilehimling og vindusrammer i overlys.*
 - *Gipsing av søyler i bystyresal er ferdig .*
 - *Skjørt i bystyresal er ferdig.*
 - *Montert av himling i bystyresal pågår.*
 - *Gipsing av vegger i 1. etg sone 3 pågår .*
- **Maler:**
 - *Sparkling og maling på vegger i 1. etg. sone 1 og 2 pågår*
 - *Sparkling/maling i 4. etg. sone 3 pågår*
 - *Sparkling og maling av søyler i bystyresal pågår.*
 - *Det er lagt akrylbelegg i en del rom i 1. etg.*
- **Gulvlegger**
 - *Belegg 4 etg i sone 3 pågår .*
 - *«Datagolv» m/påstøp i 2 etg vringleområde utført.*
- **Fliselegger:**
 - *Ferdig med fliser i sone 1 og 2 inklusivt speil.*
 - *Fliser i garderober og dusjer 1 etg er ferdig.*
 - *Fliser i publikumstoaletter i 1. etg pågår.*
 - *Skifer i trapp 1- 4 etg. 90 % ferdig.*
 - *Skifer i 3 etg er ferdig .*
- **Tekniske fag :**
 - *Arbeid i teknisk rom pågår.*
 - *Teknisk himling i 2 – 4 etg sone 1 og 2 er monter.*

- *Det er satt strøm på bygget.*
- *Det er lys i 2 – 3 etg sone 1 og 2.*
- *Kobling av datapunkt pågår .*
- *Teknisk over himling i bystyresal er ferdig.*
- *Trekking av kabler i sone 3 pågår.*

- **Fasade:**
 - *Elementer montert i transportåpninger.*
 - *Montering av fasadefliser pågår.*
 - *Montering av gesimsbeslag stor sett ferdig fra KGC sin side.*
 - *Oppheng for utvendig himling i 2 etg montert , samt isolasjon.*

- **Taktekking:**
 - *Ferdig med det de kan gjøre på taket.*

- **Blikkenslager:**
 - *Kassetter rundt glasstak 90 % ferdig .*
 - *Beslag rundt søyler i bystyresal ferdig.*

- **Heis:**
 - *Heiser er ferdig, mangler tablå, kommer etter hvert som vegger kommer opp.*
 - *Vareheis satt i provisorisk drift.*

Bilder/illustrasjoner



- *Montasje keramiske elementer*



- *Overlys over hovedtrapp.*



Påbegynt spilehimling i beredskapsrom 2. et.



- *Fellessonen 4. etg. mot sør*



- *Pågående arbeid i bystyresal*



- *Pågående utendørsarbeider*

Anskaffelser

| Kategori | Anskaffelsesform | Leverandør | Framdriftsstatus |
|--------------------|-------------------|---------------|------------------|
| Møbler og inventar | Anbudskonkurranse | Lindbakk AS | Kontrakt |
| Arkivsystem | Anbudskonkurranse | Bruynzeel | Kontrakt |
| Skilting | Kruse Smith | Skilthuset AS | Kontrakt pågår |
| Kjøkkeninnredning | Kruse Smith | Norrøna | Bestilt via KS |
| AV-utstyr | Anbudskonkurranse | Kinley | Kontrakt |
| Hvitevarer | Rammeavtale | Elkjøp | Bestilling pågår |

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.

15.05.18: Prosjektet har omorganisert møtevirksomhet på byggeplass med hensyn til å redusere tidsbruken til konsulenter samt å få en mer effektiv oppfølging. Dette viser nå å være positivt.

Prognose for Reserve/marginer er tilsvarende som forrige rapportering.

06.06.18: Konsulenter (RIV og RIE) har sendt endringskrav for resterende oppfølging av prosjektet. Samlet utgjør endringskravene ca. 1,5 MNOK . Prognose for reserve marginer er likevel ikke redusert noe vesentlig da andre poster i byggregnskap bidrar i positiv retning.

03.08.18: Kontraktbeløp for AV-utstyr fremkommer lavere enn budsjettet og bidrar positivt inn i på reserve marginer. Nivået på reserve marginer har dermed økt og ligger nå på et tilfredsstillende nivå.

18.09.18: Økt aktivitetsnivå på byggeplass har i senere tid vist økende mengde av endringskrav fra GE. Dette er krevende i forhold til reserve/marginer, men prognose pr. nå viser innenfor budsjettammen.

30.10.18: Prognose viser fortsatt innenfor budsjetttramme men fare for overskridelse.

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.10.2018

Torbjørn Sterri
Daglig Leder