

Arkivsak-dok. 088 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

13.06.2018

Nytt rådhus - statusrapport juni 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 des 2018

HMS

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

	I perioden (14 dager)	Totalt i år	Totalt kontrakt
Vernerunder	1	10	27
HMS info møter (ref. Forskriftskrav)	1	3	12
RUH	12	27	46
RUK	0	8	49
SJA	1	23	23
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

ID nr:	Årsak	Dato	Frist	Tittel
40863	Feil bruk av utstyr	24.05.2018	18.06.2018	Feilmontert støpsel
40843	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	30.05.2018	11.06.2018	Manglende verneutstyr
40838	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	01.06.2018	18.06.2018	Work with lift
40834	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	23.05.2018	18.06.2018	Lack of safety tape
40795	Ikke angitt	31.05.2018	14.06.2018	Malere jobber uten hjelm ute ved varehei
40730	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	23.05.2018	12.06.2018	Lift uten rekkverk ved teglmonasje
40681	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	24.05.2018	07.06.2018	Samme person fra Riska sveis jobbet på kant
40678	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	23.05.2018	07.06.2018	Arbeid nær dekkekant uten bruk av sele
40675	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	24.05.2018	07.06.2018	Person fra DNF uten vernesko inne i bygg
40674	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	24.05.2018	07.06.2018	Person fra Riska sveis jobbet på kanten
40660	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	22.05.2018	05.06.2018	Manglende ryddighet etter tømmerarbeid
40659	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	22.05.2018	05.06.2018	Person arbeidet på dekkekant uten sikring

Risiko

- Skanska har pågående pele- og spuntarbeider på nabetomt 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 dokumenter 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.

- **Montasje av veggfasade elementer**
- **Taktekking**
- **Bruk av stige**
- **Gravearbeider på utendørsområdet. SJA utarbeides.**

Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 6 stk.
- Kruse Smith AS, prod 2 stk.
- DNF AS 23 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 17 stk.
- TS Byggtjenester AS 34 stk.
- Termax AS 2 stk.
- KG Construction 12 stk.
- Lund & Vaaland 9 stk.
- Sandnes Tak 2 stk.
- Otis heis 2 stk.
- Vikedal & Ualand 2 stk.
- Vikeså Golv 4 stk
- Blikkenslager 2 stk
- Tot. antall 117 stk.

Fremdrift / pågående aktiviteter

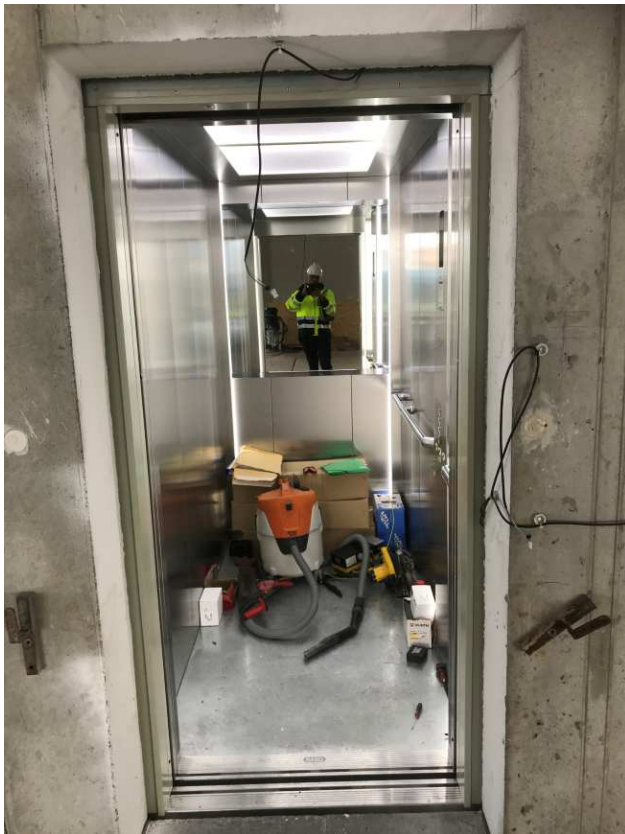
- Kruse Smith har kommentert utfordring med fremdrift og ferdigstillelse i des. 2018. Dette går i hovedsak på prefabrikkering av ytterveggelementer m/ keramiske fasade og tett bygg.
14.09.17: KS planlegger å starte montasje av ytterveggelementer i slutten av januar. Tidspunkt er usikkert da KS sin underentreprenør (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 ariet 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.
- 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.
15.05.18: Støping av gulv 1.et er utført. Sliping av betonggulv pågår.
- 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.
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.
- 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.
15.05.18: SIAS vil tilrettelegge for «by-pass» trase til transport i perioden Blink festivalen pågår.

- Blink festivalen blir i år arrangert en uke senere enn i fjor og frem til 09.08.18. Dette påvirker KS sin fremdrift negativt da ombygging av byggeplass til «standplass» blir utenfor fellesferien i travel periode.
06.06.18: Der er gjennomført eget koordineringsmøte mellom Blink, SIAS, BH og KS. KS påpeker fortsatt utfordring med fremdrift grunnet sen arrangement avvikling 09.08.18. Endring av byggeplass vurderes ellers som gjennomførbart. Eget befaringsmøte avtalt før oppstart Blink.
- **Arbeid med heiser pågår**
- **Malearbeider og gulvlegging pågår**
- **Flisearbeider av toaletter i kontordel er påbegynt**
- **Taktekking pågår**
- **Blikkenslager har startet arbeid over glasstak**
- **KS melder i siste mnd. rapport at arbeidene ligger etter plan. Ny revidert fremdrift er sendt til alle underentreprenører for kommentar.**
- Møbelgruppen har vært på befaring og sett på møbler hos Lindbakk AS. Deler av møblene blir senere presentert i mockup nede i kantinen til rådhuset. Arbeid med justeringer av møbelbestilling vil pågå frem til midten av juni.
06.06.18: Møbler og stoler er blitt presentert i mockup hvor ansatte har fått velge mellom 2 kontorstoler. Det har også vært gjennomgang av eksisterende kontorstoler for vurdering om gjenbruk. Vurdering ble utført av representanter fra møbelgruppen og Lindbakk AS. Konklusjon her ble 37% av stolene skal gjenbrukes.
Videre er der gjort noen justeringer av stoltype for å heve komfort innenfor rammene i kontrakt. Noen mindre avklaringer vedrørende farger og bordplater gjenstår.

- **Bilder/illustrasjoner**



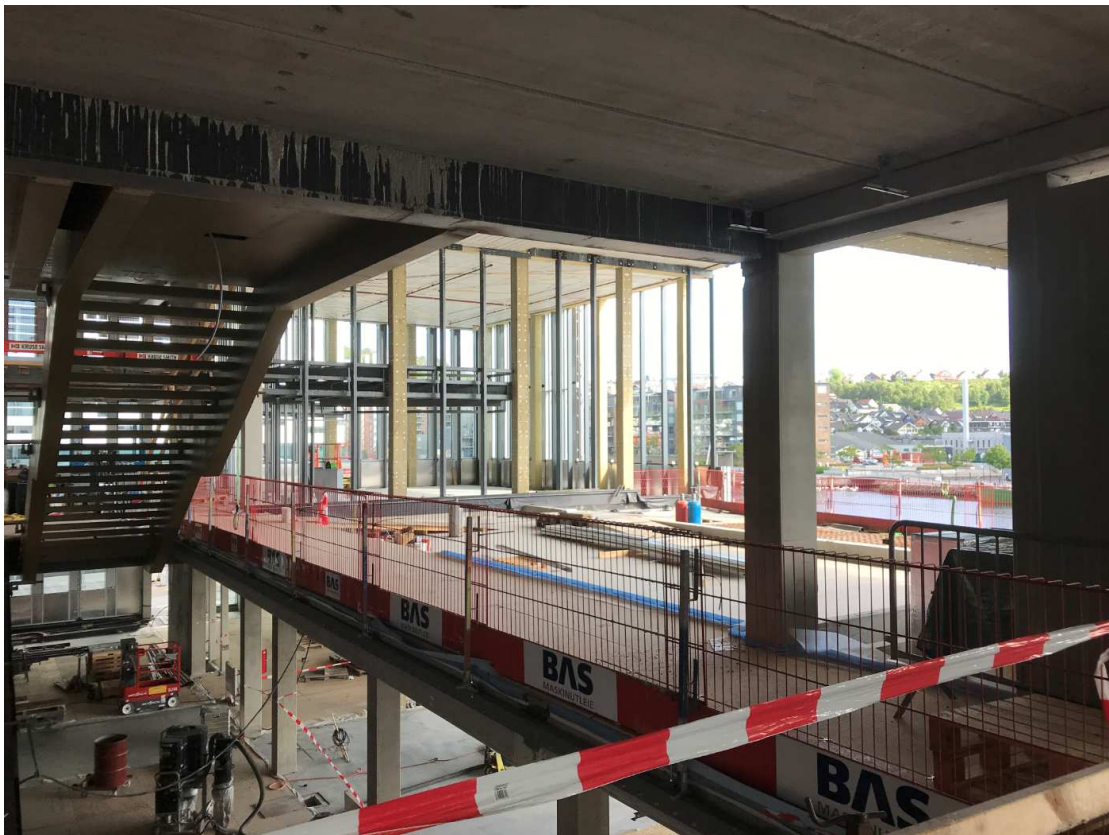
- **Montasje keramiske elementer**



- **Heis i foaje**



- *Tekniske installasjoner i himling*



- *Publikumssone og bystyresal 2. et*



- **Takvindu over hovedtrapp/publikumssone**



- **Kontor området 4. et. nord/vest**



- **Kontor området 4. et. nord/vest**

Anskaffelser

Kategori	Anskaffelsesform	Leverandør	Framdriftsstatus
Møbler og inventar	Anbudskonkurranse	Lindbakk AS	Kontrakt
Arkivsystem	Anbudskonkurranse		Kontraktsmøte uke 24
Skilting	Kruse Smith		Bestilling høst 2018
Kjøkkeninnredning	Kruse Smith		Bestilt via KS
AV-utstyr	Anbudskonkurranse		Altea innstilt som vinner.
Hvitevarer	Rammeavtale		Bestilling høst 2018

- 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.
15.05.18: Tilbud ble mottatt 19.04.18. Evaluering pågår
06.06.18: Det var to tilbydere i konkurranse som ble evaluert. Disse var Atea og Kenlys og hvor Atea ble elvaluert som beste tilbyder. Atea er innstilt som vinner, men Kenlys har klaget avgjørelsen da de mener Atea ikke oppfyller minste krav. Vurdering av klagen pågår.
- 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.

15.05.18: Tilbud ble mottatt 16.04.18. Evaluering pågår

06.06.18: Kontraktsmøte planlagt uke 24.

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 budsjettert 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 byggeregnskap bidrar i positiv retning.

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.06.2018

Torbjørn Sterri
Daglig Leder