

Arkivsak-dok. 104 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

22.08.2018

Nytt rådhus - statusrapport august 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.

Tabell 1: Status hendelser i prosjektet:			
	I perioden (14 dager)	Totalt i år	Totalt kontrakt
Vernerunder	1	12	31
HMS info møter (ref. Forskriftskrav)		3	12
RUH	10	38	51
RUK	2	10	51
SJA	3	8	24
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

Siste RUH

ID	Referanse	Årsak	Type	Dato	Frist	Tittel
41133	RUH 51	Manglende planlegging	Ytre miljø:Feil kjemikaliehånd...	20.06.2018	04.07.2018	Feil kjemikaliehåndtering
41045	RUH 50	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	13.06.2018	29.06.2018	Work from lift without securing area
40892	RUH 49	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	06.06.2018	13.06.2018	Manglende vemeutstyr
40889	RUH 48	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	24.05.2018	13.06.2018	For lavt rekkverk på stillas
40888	RUH 47	Mangelfull sikring av byggepla...	Farlig handling	23.05.2018	20.06.2018	Manglende sperringer
40863	RUH 46	Feil bruk av utstyr	Farlig forhold	24.05.2018	18.06.2018	Feilmontert støpsel
40843	RUH 45	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	30.05.2018	11.06.2018	Manglende vemeutstyr
40838	RUH 44	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	01.06.2018	29.06.2018	Work with lift
40834	RUH 43	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	23.05.2018	29.06.2018	Lack of safety tape
40795	RUH 42	Brudd på sikkerhetsbestemmelse...	Farlig handling	31.05.2018	14.06.2018	Malere jobber uten hjelm ute ved vareheis

Risiko

- Skanska har pågående pele- og spuntarbeider på nabotomt 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.

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.

- **Montasje av keramiske fasade elementer.**
- **Taktekking**
- **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.

Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 6 stk.
- Kruse Smith AS, prod 2 stk.
- DNF AS 24 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 16 stk.
- TS Byggtjenester AS 35 stk.
- Termax AS 2 stk.

• KG Construction	12 stk.
• Lund & Vaaland	8 stk.
• Sandnes Tak	2 stk.
• Otis heis	2 stk.
• Vikedal & Ualand	4 stk.
• Vikeså Golv	4 stk
• <u>Blikkenslager</u>	<u>2 stk</u>
• Tot. antall	119 stk.

Fremdrift / pågående aktiviteter

- Kruse Smith har kommentert utfordring med fremdrift og ferdigstillelse i des. 2018. Dette går i hovedsak på prefabrikking 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.
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 fungerer så langt bra, men er fortsatt kritisk mht fremdrift.
- 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.

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.

- 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.

03.08.18: Området for Blink ble ryddet ihht avtale. Arrangørene for Blink gir gode tilbakemelding for godt samarbeid med Kruse Smith.

- **Arbeid med heiser pågår**
- **Malearbeider og gulvlegging pågår**
- **Flisearbeider av toaletter i kontordel pågår**
- **Taktekking pågår**
- **Blikkenslager arbeid over glasstak pågår**

- KS melder i siste mnd. rapport at arbeidene ligger etter plan. Ny revidert fremdrift er sendt til alle underentreprenører for kommentar.

03.08.18: I gjeldende fremdriftsplan oppgir KS ferdigstillelse og overlevering av bygget 20.12.18, men uttrykker sterk bekymring om at dette kan oppnås. PL har bedt KS å identifisere de kritiske aktivitetene og samtidig komme opp med hvilke aksjoner som gjennomføres for at disse blir utført innen rett tidspunkt.

- 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.

03.08.18: Møbler er avklart og satt i bestilling.

- *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.*
- *Arbeidstilsynet gjennomførte uanmeldt tilsyn på byggeplass 29.06.18. Her ble der avdekket avvik på arbeidslys 1. etg. samt manglende rutiner for kassering av stropper. I tillegg ble ett HMS-kort inndratt grunnet utløpt dato mens resterende 27 kontrollerte ble funnet i orden. Arbeidstilsynet har varslet at det vurderes pålegg men ber SEKF om skriftlig tilbakemelding om forholdene innen 15.08.18. I etterkant av Arbeidstilsynets tilsyn, gjennomførte SEKF byggeplasskontroll 13.07.18 med fokus på HMS-kort. Alle 12 personer som ble kontrollert, hadde gyldig HMS-kort, mens 3 personer ikke var registrert via kortleser i inngangsport.*

Bilder/illustrasjoner



- *Montasje keramiske elementer*



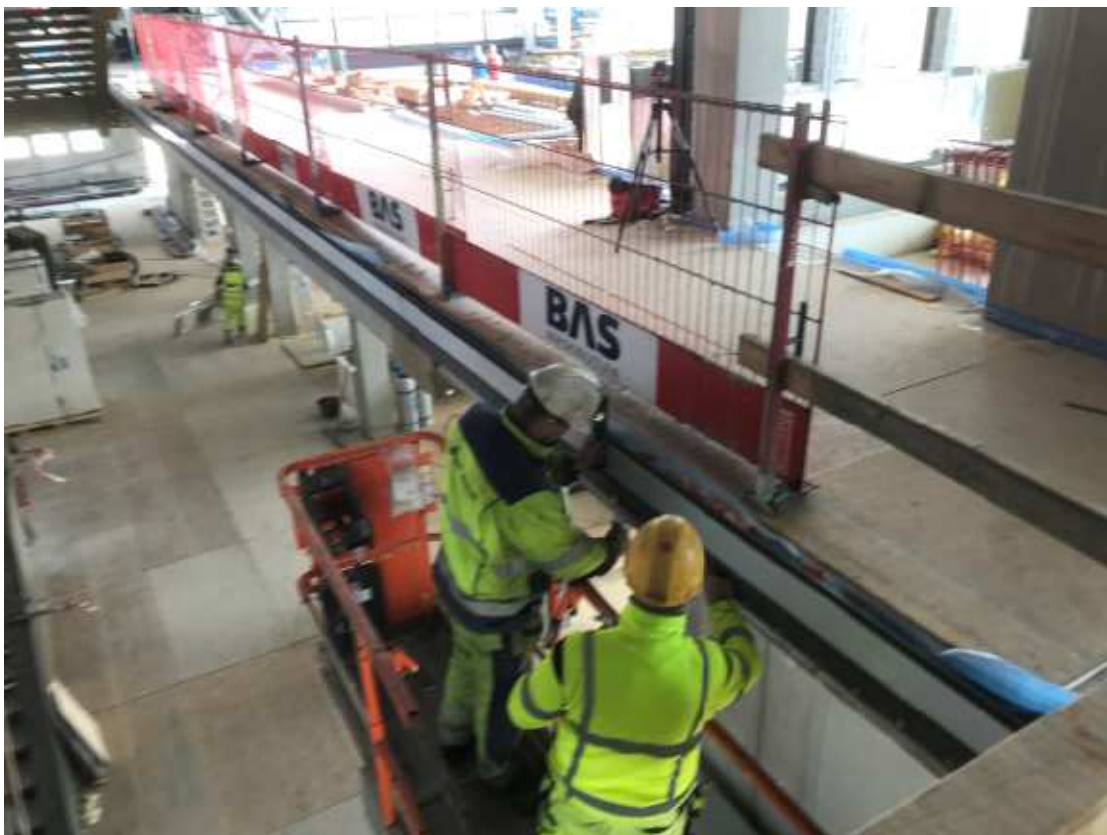
- *Standplass for Blink*



- *Akustikkplater i himling*



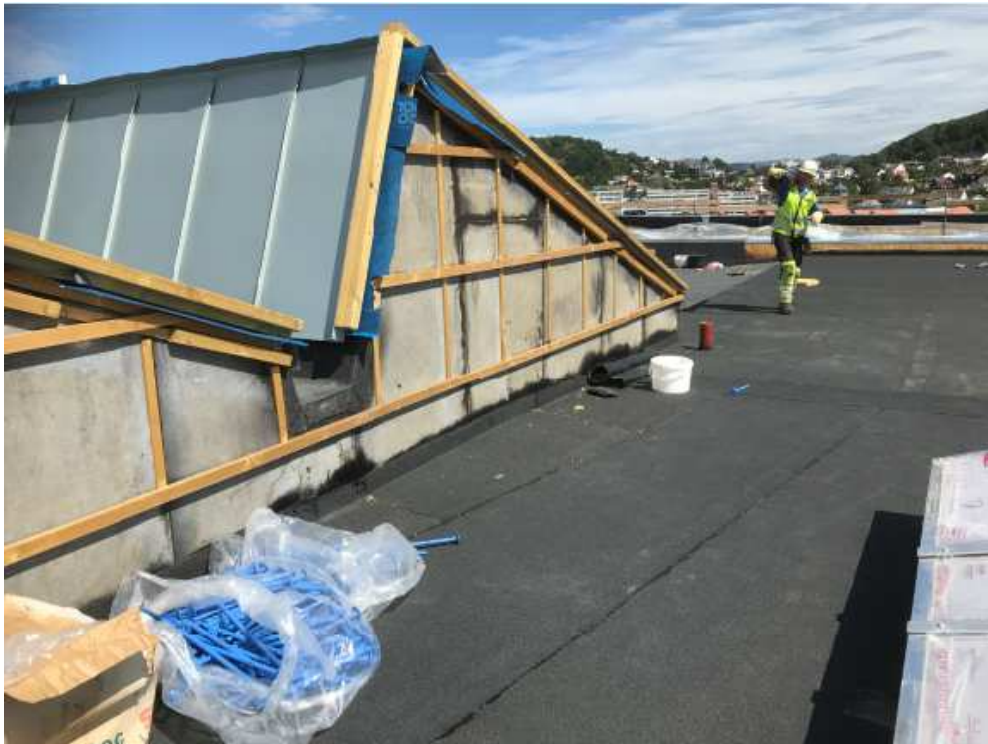
- **Vegg i bystyresal 2. et**



- **Pågående arbeid med glassrekkverk rundt hovedtrapp.**



- **Montasje av avfallskontainere.**



- **Taklys utvendig.**

Anskaffelser

Kategori	Anskaffelsesform	Leverandør	Framdriftsstatus
Møbler og inventar	Anbudskonkurranse	Lindbakk AS	Kontrakt
Arkivsystem	Anbudskonkurranse	Bruynzeel	Kontrakt
Skilting	Kruse Smith		Bestilling høst 2018
Kjøkkeninnredning	Kruse Smith	Norrøna	Bestilt via KS
AV-utstyr	Anbudskonkurranse	Kinley	Kontrakt
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 Kinly og hvor Atea ble evaluert som beste tilbyder. Atea er innstilt som vinner, men Kinly har klaget avgjørelsen da de mener Atea ikke oppfyller minste krav. Vurdering av klagen pågår.
03.07.18: Kinly vant gjennom med klagen og er tildelt AV-kontrakt.
- 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.
03.08.18: Bruynzeel Storage systems AS er tildelt kontrakt for levering av arkivsystem.

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 byggeregnskap 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.

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 15.08.2018

Torbjørn Sterri
Daglig Leder