

Arkivsak-dok. 009 - 18

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

23.01.2018

Kostnadsoverslag 2 (K2) for prosjektnr. 60008, Iglemyr svømmehall

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2018-2021 ble det vedtatt å avsette 233 mill. kr til ny svømmehall på Iglemyr.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2018	2019	2020	2021
Iglemyr svømmehall prosjektnr: 60008	233 mill	46,7 mill	120 mill	66,3 mill	0	0

Kostnadsoverslag 1 ble behandlet i bystyre i sak 47/17, og følgende vedtak ble gjort:

Vedtak

- 1. Bystyret godkjenner forprosjekt og kostnadsoverslag 1 for Iglemyr svømmehall pålydende brutto kr 233 mill. inkl. mva og justert beregning av ekstra tilskudd på totalt 28 millioner kroner. Det legges til grunn ferdigstillelse høsten 2019 og etter planen som i dag vedtas.*
- 2. Bystyret ber rådmannen om å redegjøre for forslag til finansiering av brutto merutgifter og brutto merinntekter i 2019, i perioderapporten per 30.04.2017.*
- 3. Prosjektet videreføres til anbudskonkurranse og fremleggelse av kostnadsoverslag 2 i samsvar med fremdriftsplan (vedlegg 1).*
- 4. Bystyret ber styret om å gi prosjektet høy prioritet og medvirke til en stram styring for å være i forkant med nødvendige tiltak dersom uforutsette hendelser oppstår. Det vil være økonomisk utfordrende å håndtere ytterligere økninger av prosjektramme frem mot ferdigstillelsen.*

I denne saken legges det frem kostnadsoverslag 2 for Iglemyr svømmehall for styrebehandling.

Saksopplysninger:

Anbudskonkurransene har pågått og hadde innleveringsfrist medio desember 2017. Evalueringen av tilbudene er i slutfasen og innstilling vil sendes tilbyderne i tråd med framdrift signalisert i konkurransegrunnlaget. De første delentreprisene sendes ut i slutten av uke 3. En oppgir derfor ikke navn på tilbyderne i saken.

Tabellen under viser entrepriseinndelingen og antall tilbydere.

Entreprise	Antall tilbydere	Kommentarer
E1 Hovedentreprise	5	
E2 Grunn	9	
E3 Renseanlegg	2	Spesialområde med få tilbydere i markedet, og liten del av prosjektet.
E4 Sanitær	10	
E5 Elektro	7	
E6 Ventilasjon	9	
E7 SD anlegg	7	

Investeringskalkyle

Kostnadsoppstillingen viser kostnadsoverslag anbefalt av styret i SEKF, vedtatt K1 i bystyret, og kostnadsoverslag 2.

	Anbefalt K1 fra SEKF i sak 070-17 (P50)	Vedtatt K1 (P15)	K2 (P70)
1.00 Felleskostnad	13 583 762		12 735 120
2.00 Bygging	72 399 217		87 881 623
3.00 VVS- inst.	21 675 000		18 150 000
4.00 El. inst.	9 034 245		9 800 000
5.00 Tele- og kont. int.	4 960 920		1 900 000
6.00 Andre inst.	1 650 000		1 000 000
SUM 1-6 HUSKOSTNAD	123 303 144		131 466 743

7.00 Utendørsanlegg	7 110 479		6 902 000
SUM 1-7 ENTR. KOSTNAD	130 413 623		138 368 743
8.00 Generelle kostnader	24 374 000		27 630 000
SUM 1-8 BYGGEKOSTNAD	154 787 623		165 998 743
9.00 Spesielle kostnader	73 652 503		76 577 649
SUM 1-9	229 310 807		242 576 392
10.00 Marginer	23 605 113		19 421 853
SUM 0-10 PROSJEKTKOSTNAD	253 000 000	233 000 000	261 998 245

Forklaring til kostnadsoppstillingen:

Post:

- 1.0 Felleskostnader riggekostnader og byggherrens kostnader som kommer i tillegg til entreprisen.
- 2.0 Bygging inkluderer pelling, spunting, betong, mur, tømmer, flislegging, taktekking, stålarbeider maler og gulvlegger. Kostnader med hev og senk bunn i opplæringsbassenget ligger også i denne posten.
- 3.0 VVS kostnader, inkluderer sanitær varme sprinkler og renseanlegg for bassengene.
- 4.0 El. Installasjoner
- 5.0 Tele og automatiseringsanlegg.
- 6.0 Andre installasjoner er i dette prosjektet heis.
- 7.0 Utendørsanlegget inkluderer opparbeiding av uteområdet med parkering og belysning.
- 8.0 Generelle kostnader inkluderer prosjekteringskostnader, byggeledelse, prosjektledelse, avgifter, gebyrer og diverse.
- 9.0 Spesielle kostnader omfatter tomt, inventar og utstyr og mva.
- 10.0 Marginer og reserver, er uforutsette kostnader og prisstigning. Det er lagt inn 10% uforutsett som er iht. til byggesaksrutinen med denne entreprisform og iht. økonomireglementet for Sandnes kommune. Entreprenørens opsjon fastpristillegg er lagt til grunn for prisstigning.

Tomt

Tomtekostnadene utgjør 27, 8 mill kr og tomta er på 4,5 mål. Dette gir en kvm-pris på 6 178 kr for byggeklar tomt noe som ansees som høy.

Tomtekostnadene kan deles opp:

Råtomt (grunnerverv)	9,6 mill kr
Rekkefølgekrav og opparbeidelse av teknisk infrastruktur	18,2 mill kr

Her ligger kostnader knyttet til følgende:

1. Kommunaltekniske anlegg som ivaretar rekkefølgekrav knyttet til detaljplan 2014 140, dette er en forutsetning for å få brukstillatelse for svømmehallen. Rekkefølgekravene omfatter:

- Kommunal adkomstveg med rundkjøring
 - Nye kommunale vann- og avløpsledninger og tilpasninger til eksisterende ledningsnett
Ledningstrase over Iglemyrbanen er tilpasset regulert parkeringshus og verneområde for salamander
 - Fortauer
 - Gang og sykkelveier
 - Plass for hente/bringe ved svømmehall og krysningspunkt for mye trafikanter
 - Sykkelparkering
 - Parkeringsplasser for bil med tilhørende grønt- og kjøreareal
 - Kontroll og vernetiltak salamander (tunneler)
 - Renovasjonsanlegg
 - Tiltak for hindre fremmedparkering på vestsiden av kunstgressbanen
 - Flytting av bom
 - Trafo
2. Anleggsbidrag til Lyse for fremføring av strømnnett
 3. Rivning av eksisterende brakke som disponeres av Austrått idrettslag, denne står plassert på areal regulert til rundkjøring
 4. Kostnader til teknisk planlegging, prosjektledelse, byggeledelse, prosjektering.
 5. Risikopost knyttet til forurensede masser, fjell i grunnen, trafikkavvikling, reetablering av banedekke på Iglemyrbanen og tilkobling til IVAR sin hovedvannledning. STKF har bekreftet at endelig tomtekost vil reduseres hvis tomteerverv og opparbeidelse av teknisk infrastruktur kan gjennomføres rimeligere enn antatt.

Byggekost:

Kostnadene er ikke direkte sammenlignbare linje for linje fra post 1 til 6, fordi inndeling av delentreprisenes innhold og oppdeling er noe ulikt endeling entrepriseinndeling. Totalkostnad vil allikevel være sammenlignbare.

Forskjellen i kalkylen til K1 og K2 er:

- De tekniske entreprisene ligger i hovedsak noe under kalkyle med unntak av sanitær som ligger noe over.
- Hovedentreprisen er en del høyere sammenlignet med anbefalt K1. Flislegging, stål og betong ligger en del over kalkyle, samtidig kommer kostnadene med hev- og senk bunn inn i denne kalkylen.
- De generelle kostnadene var noe for lave i anbefalt K1. Både byggelederkostnader og prosjekteringskostnader er hevet noe.

Kostnadsoverslag 2 viser nå at kostnaden for prosjektet ligger 29 mill kr over vedtatt budsjett, og 9 mill kr over anbefalt kalkyle i kostnadsoverslaget 1. Tar en hensyn til hev og senk bunnen er differansen 26,5 og 6,5 mill kr.

Alle priser er uten massekontroll.

Finansiering

I økonomiplanen er det budsjettet med spillemidler på 43,4 mill kr.

Kulturdepartementet har i brev av 8. januar 2018 gitt idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning for prosjektet.

Kulturdepartementet har også i brev av 4. januar 2018 gitt tilsagn om programsatningsmidler med kr 5 mill kr.

Tilsagn om spillemidler er gitt på grunnlag av prosjektet slik det ligger nå. Dersom det gjøres endringer i prosjektet må det søkes på nytt.

Det kan søkes om tilskudd på 1/3 av godkjent kostnad inntil:

Anleggsdel	Tilskuddsbeløp
Svømmebasseng 25 x 21 m (8 baner), med 1 sett garderober	26 000 000,-
Opplæringsbasseng, 12,5 x 8,5 m inkl. rampe og 1 sett med garderober.	4 700 000,-
Opplæringsbasseng, 12,5 x 8,5 m med hev og senkbar bunn.	6 000 000,-
Stupanlegg tilknyttet bassenget. (1m svik og 3m fast)	1 000 000,-
Sosialt rom, >100m ² .	500 000,-
Sikkerhets-/overvåkningsutstyr i basseng	700 000,-

Programsatsingsmidler (er innvilget)	5 000 000,-
Sum spillemidler	43 900 000,-

Summen av spillemidler er 500 000,- høyere enn satt opp i økonomiplanen.

Opplæringsbasseng hev og senk:

Sommeren 2017 ble spillemiddelsatsene justert av kulturdepartementet, slik at tilskudd til opplæringsbassenget som installerer hev- og senkbunn ble hevet fra 4 til 6 mill kr. Tilskuddet vil dekke mesteparten av merkostnadene med hev- og senkbunn og vil således ikke påføre prosjektet merkostnader. Det var nødvendig med en umiddelbar beslutning på om en skulle ta inn hev- og senkbunn i opplæringsbassenget, sommeren 2017, dette for å unngå større omprosjekteringskostnader som evt. ville komme hvis dette først ble aktuelt på et senere tidspunkt i prosjekteringsfasen (bassenget må bygges dypere og rom under bassenget måtte flyttes). Rådmannen, fungerende ordfører og styreleder ble forespurt om dette i e-post, og hev og senk bunn er lagt in i prosjektet. Økningen blir da 2,5 mill kr inkl mva som kommer i tillegg til de vedtatte 233 mill kr.

I økonomiplanen er prosjektrammen ved en feil ikke økt med 2,5 mill kr selv om budsjettet for spillemidler er økt med 2 mill kr for hev og senk bunn.

Fremdrift

I bystyresak 47/17 ble det vedtatt at svømmehallen skulle stå ferdig høsten 2019.

En mer detaljert gjennomgang i prosjekteringsfasen viste at det var nødvendig med noe mer tid, dette for at ikke prisene skulle drives unødvendig opp. Det er spesielt betongarbeidene som er ganske omfattende og kompliserte å utføre og som en ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til i planlegging av framdrift i forprosjektet. Det var også lagt inn for kort tid til testing og innregulering og de tekniske systemene og denne testperioden er i revidert framdriftsplan utvidet. For kort byggetid kan gå ut over kvaliteten på bygget og en anbefaler derfor at prosjektet gis 4 mnd. ekstra byggetid.

Følgende fremdrift er derfor lagt til grunn for gjennomføring av byggearbeidene:

Aktivitet	Tidspunkt
Kontraktsinngåelse	Februar 2018
Oppstart grunnarbeider	Mars 2018
Start testkjøring av alle tekniske anlegg	1. november 2019
Overtakelse.	27. januar 2020
Svømmehallen kan tas i bruk.	28. januar 2020

Testkjøringsperioden er nødvendig for å sikre at anleggene er mest mulig feilfrie og innregulerte, når bygget tas i bruk.

Vurderinger

Usikkerhetsmomenter

Tekniske planer er ikke godkjente av Bymiljø i Sandnes kommune, Statens vegvesen eller IVAR IKS. Risikoen er til stede, men lav.

Svømmehalltomta er en del av en større eiendom (39/23) som også omfatter Riaren. Sandnes Kommunen eier i dag 3/4 av denne eiendommen mens Høyland menighet eier 1/4. Sandnes tomteselskap selger deler av eiendommen til SEKF. Tomteselskapet har ikke kommet til enighet med Høyland menighet om utløsning av hele arealet som er nødvendig, altså nødvendig areal for bygget og parkeringsarealet. Det foreligger avtaleutkast som bare dekker arealet til bygget, og ikke parkeringsplassen. Dette utgjør 4,5 mål til en kostnad på 27,8 mill kr. Det er et klart krav i reguleringsplanen at det skal opparbeides parkeringsplasser. Dersom arealet ved svømmehallen ikke kan benyttes til parkering, må det bygges parkeringshus på areal avsatt i reguleringsplanen. Det er ikke satt av midler til et slikt parkeringshus. Så lang er det ikke kjent at Høyland menighet motsetter seg opparbeidelsen av parkeringsplassen, men det er en usikkerhet så lenge Sandnes kommune ikke eier arealet 100%.

Sandnes Tomteselskap KF har ansvar for overnevnte forhold og har opplyst status for pågående arbeid med grunnnervv:

Når det gjelder forholdet til Høyland menighet så er det inngått en tilleggsavtale hvor partene har avtalt at tomten som i detaljplanen er disponert til formål svømmehall fradeles fra hovedbruket og overskjøtes til kommunen som eeneier.

Partene skal i fellesskap arbeide for at området sør for svømmehallen reguleres til kirkeformål. Dersom denne løsningen ikke fører fram gjelder hovedavtalen. Det vil si at kommunen skal forsøke å fremskaffe alternativ tomt for kirkebygg til Høyland menighet. Dersom heller ikke dette fører frem skal Høyland menighet få sin sameiepart innløst gjennom fastsatt pengevederlag.

Vurderinger av besparelser.

Før K1 ble lagt frem, ble prosjektet nøye gjennomgått.

Arealet ble optimalisert og kuttet ned til et minimum og bygget tegnet om. Ytterligere arealreduksjon er ikke mulig uten å ta ut funksjoner. Dette er utredet tidligere, og ville føre til store reduksjoner i tilskudd. En reduksjon nå vil føre til betydelige reduksjoner i spillemidler, store omprosjekteringskostnader og forsinkelser. Det er også et poeng driftsmessig / kostnadmessig å plassere 3 bassenger under samme tak kontra en oppsplitting.

Tomta er dyr og krevende og det ligger store kostnader knyttet til fundamentering og bortkjøring av masse i prosjektet. Det er ikke mulig å kutte kostnader her.

Det er krevende betongkonstruksjoner i byggeriet med blant annet vanntett støp og høye konstruksjoner. Det er her ikke funnet muligheter for besparelser.

Det er tidligere vurdert flere typer basseng; -stål, stål og duk og fliser er vurdert. Her er allerede flislagt basseng valgt som den rimeligste løsningen.

Angående energiløsning er det tidligere valgt å bygget hallen med passivhusstandard for idrettsbygg. Inntjeningstiden på energi er kort på grunn av byggets volum og høye energikostnader. En har sett på denne problemstillingen i Holmen prosjektet og erfaringer fra dette prosjektet er benyttet i prosjekteringsarbeidet med Iglemyr svømmehall.

Ulike bæresystemer for taket ble vurdert i forprosjektfasen. Limtre ble først vurdert men ble erstattet av fagverk i stål da dette er rimeligere.

Bygget er beskrevet kledd med titansink plater som er et materiale som har lang holdbarhet. Det er bedt om opsjonspris for plater av alu.sink i anbudsprosessen. Disse viser seg å være 0,5 mill kr rimeligere, eks mva. Disse har også lang levetid og en har valgt alu.sink.

Hev- og senkbunn er en ekstra investeringskost ift. K1, men disse merkostnadene dekkes hovedsakelig av økte spillemiddeltilskudd. Løsningen gir en vesentlig større verdi for brukerne, spesielt for mindre barn som skal lære å svømme.

Materialbruk i bygget er av nøktern standard. Bassengarealer og garderober har fliser. I tørre arealer er det brukt slipt betong og vinylbelegg. Kjelleren har epoksymaling på gulv.

Yttertaket har vanlig tekking, som er det rimeligste alternativet.

Uteområdet har også en nøktern standard, men krav til overvannshåndtering er ivaretatt.

Kostnadsoverslaget viser en overskridelse på 11,4 % i forhold til vedtatt ramme og 2,6 % i forhold til anbefalt kostnadsoverslag 1. Da er hev- og senkbunn lagt til vedtatt ramme og fremlagt kostnadsoverslag 1.

Avsluttende vurderinger.

Påløpte kostnader på prosjektet beløper seg pt. til ca 16 mill kr inkl mva. Store deler av disse vil være tapt om prosjektet ikke realiseres som forutsatt.

I alle anbudskonkurranser er det tatt forbehold om at prosjektet kommer innenfor den økonomiske rammen og bystyrets godkjenning i forhold til avlysning. En kan likevel risikere krav fra entreprenørene ved en eventuell avlysning. I andre saker har det da blitt vektlagt om byggherrens kostnadsramme er realistisk.

Fremdrift som omtalt over ligger til grunn for entreprisene. Endelig beslutning må fattes av bystyret 5. februar 2018 for å kunne gjennomføre prosjektet iht. fremlagt framdriftsplan med ferdigstilling 28. januar 2020.

Prisstigning som er lagt til grunn i kalkylen er også knyttet opp mot denne fremdriften, en utsettelse medfører økte kostnader.

Utformingen av bygget samsvarer 100% med byggelinjene i reguleringsplanen slik at en endring av prosjektet kan få store økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser.

Sammenlignet med svømmehallprosjektene Kvernevik og Hundvåg i Stavanger kommune, har en i dette prosjektet vesentlig høyere kostnader knyttet til tomta. Tomteprisen er 26,8 mill kr høyere, pele og spuntekostnader kommer også i tillegg på 13,5 mill kr.

Ser en bort i fra disse kostnadene som Stavanger kommune ikke har hatt i sine prosjekter, er kvadratmeterprisen ca 1 500 kroner lavere for Iglemyr svømmehall sammenlignet med deres prosjekter. Iglemyr er også mer komplisert med mer utfordrende betongkonstruksjoner og vanntett støp, men det er ikke hensyntatt i sammenligningen.

Det har vært god konkurranse på entreprisene, slik at vi har fått den beste prisen markedet vil gi nå.

På bakgrunn av denne vurderingen anbefales det at prosjektet gjennomføres innenfor kostnadsrammen på 262mill kr og med ferdigstilling innen 27. januar 2020.

Forslag til vedtak:

- Styret anbefaler at Iglemyr svømmehall bygges innenfor rammene på 262 mill kr. En forutsetning for dette er at parkering skjer med flateparkering ved svømmehall og at nødvendig innløsning av restareal er foretatt, jfr saksutredningen.
- Bygget ferdigstilles iht. framlagt framdriftsplan i K2 og bygget tas i bruk 28. januar 2020.
- Saken oversendes rådmannen til videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.01.2018

Torbjørn Sterri

Daglig leder

Vedlegg:

Vedlegg 1 Tilsagn av tilskudd

Vedlegg 2 Forhåndsgodkjennelse