

Arkivsak-dok. 125 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

26.09.2018

Nytt rådhus - statusrapport september 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 ferdigstillelsesdato 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	13	33
HMS info møter (ref. Forskriftskrav)		4	12
RUH	2	43	54
RUK	10	20	61
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

41760	RUH 54	Feil bruk av utstyr	Materiell skade	16.08.2018	05.09.2018	Careless driving caused minor damage to another car	Forus
41747	RUH 53	Manglende planlegging	Farlig forhold	14.08.2018	23.08.2018	Tilkomst til teknisk rom - begge nivå ikke tilfredsstillende	Forus
41608	RUH 52	Feil bruk av utstyr	Materiell skade	07.08.2018	22.08.2018	Damage on boomlift	Forus

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 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.

- **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.
- **Montasje av keramiske fasade elementer.**
- **Demontering av rekkverk på tak.**
- **Maling av innvendig hovedtrapp.**
- **Montering av rekkverk rundt hovedtrapp.**
- **Demontering av Alimac-heis**
- **Demontering av stillas over hovedtrapp.**
- **Montering av gangbro over VENT anlegg i teknisk rom.**

Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 6 stk.
- Kruse Smith AS, prod 7 stk.
- DNF AS 24 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 17 stk.
- TS Byggtjenester AS 37 stk.
- Termax AS 2 stk.
- KG Construction 8 stk.
- Lund & Vaaland 4 stk.
- Sandnes Tak 2 stk.
- Otis heis 2 stk.
- Vikedal & Ualand 4 stk.
- Vikeså Golv 4 stk.
- Blikkenslager 4 stk
- Tot. antall 121 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 Møeding 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.

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.
- 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.

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.

- 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.

- 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.

18.09.18: Byggherre via SHA-koordinator har svart Arbeidstilsynets på avvik oppgitt i rapport.

- **Golvlegger:**
 - **Ferdig med det som kan legges av belegg i sone 1 og 2. Mangler tilkomst i sone 3.**
 - **Har montert « datagolv » i 2 etg formannskap sal og ordførerens kontor.**
- **Fliselegger:**
 - **Ferdig med fliser i sone 1 og 2 , mangler speil.**
 - **Fliser i garderober og toalett rom i 1 etg pågår.**
- **Tekniske fag :**
 - **Arbeid i teknisk rom pågår.**
 - **Tekniske føriger i tak og vegger sone 1 i 1.etg.**
 - **Tekniske føriger i tak og vegger sone 2 i 1 og 2 etg.**
 - **Holder på med kabeltrekking sone 1 og 2 i 2, 3 og 4 etg.**
 - **Holder på i Bystyresalen.**
 - **Holder på med arbeid i himling sone 1 og 2.**
 - **Holder på med føringer i tak i sone 3.**
- **Fasade:**
 - **Glassfasade ved inngangsparti er ferdig glasset.**
 - **Glassfasade 2 etg. terrasse er ferdig.**
 - **Elementmontasje er ferdig utenom i transportåpningene.**
 - **Montering av fasadefliser pågår.**
 - **Montering av gesimsbeslag har startet.**

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

- **Blikkenslager:**
 - *Holder på med kassetter på glasstak.*
 - *Holder på fortløpende med besalg på gesims.*
 - *Beslag rundt søyler i bystyresal.*

- **Heis:**
 - *Heiser er ferdig ,mangler tablå kommer etter hvert som vegger kommer opp*

- **Rigg :**
 - *Rigg og nedrigg for Blinkfestival er utført.*

Bilder/illustrasjoner



- *Montasje keramiske elementer*



- *Montasje av systemvegger*



- *Vegg i bystyresal 2. et*



- *Overlys over hovedtrapp.*



- **Formannskapssal.**



- **Metall himling i korridor.**

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	Elkjøp	Bestilling pågår

- **Konsept for innvendig skilting blir ferdigstilt innen kort tid. Skiltkonsept vil bli oversendt KS for pristilbud og detaljering.**

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 budsjettrammen.

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.09.2018

Torbjørn Sterri
Daglig Leder