



Arkivsak-dok. 117 - 19

Saksbehandler: Buster Skjødt

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

06.11.2019

Byggeprogram (K0) for Sandnes Kulturhus Rehabilitering – prosjektnr. (K12) 1501600

Bakgrunn for saken:

I Bystyrets behandling av økonomiplan 2019-2022, under punkt K12, ble det vedtatt å avsette midler til Kulturhuset - Rehabilitering.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2019	2020	2021	2022
Prosjektnr: 1501600 Ansvar: Tjeneste:	26 MNOK		1,0 MNOK	25,0 MNOK		

I denne saken legges kostandsoppstilling K0 frem for Sandnes Kulturhus – Rehabilitering.

Saksopplysninger:

Grunnlaget for rehabiliteringsprosjekt er tiltaksanalyse utarbeidet i april 2017 av Rambøll. Tilstander er karakterisert i henhold til alvorlighetsgrad og konsekvensgrad. Alle tiltak som havner i rød kategori på grunn av tilstand og konsekvensanalyse (dårlig tilstand og/eller stor konsekvens) skal utbedres og de som ligger i gul kategori bør utbedres. I samarbeid med bygningsansvarlig/byggherre og bruker ble en prioritert tiltaksliste utarbeidet pga. begrenset budsjett. Tiltakslisten ble i forbindelse med analyser av fagkonsulenter justert underveis. Vedlagt tabell, Vedlegg 1 - viser tiltakene som er grunnlag for rehabiliteringsomfanget.

Det er nødvendig å gjøre en større rehabilitering av de eksisterende tekniske anleggene som er i dag på Sandnes Kulturhus for å kunne gjøre et løft mot de funksjonen og standardene som forventes i dag. Utover dette er det et behov for en bedre løsning knyttet til funksjonen og forestillingene på stor Scene. Supplering av tilkomst til hovedscenen og ny utforming av utvendig rampe med tak, et lagerrom under trapp samt ombygging av et eksisterende rom til lager for flygel.

Energi/Miljøkrav

Prosjektet er viktig for oppgradering av innemiljøet på Sandnes Kulturhus. Prosjektet er i tråd med nasjonal klimapolitikk og kommunens vedtatte handlingsplan for energi og klima da det vil gi et lavere energiforbruk knyttet til ventilasjon og omlegging til vannbåren varme. Transmisjonstapet generelt i bygget er forutsatt dekket via vannbårent varmeanlegg med fjernvarme fra Lyse. Varmeanlegget vil tilknyttes eksisterende fjernvarmesentral.

Grunnundersøkelser / Forurenset grunn

Grunnundersøkelse er ikke nødvendig pga. små tilbygg rett på yttervegg av eksisterende bygg. Det forventes ingen forurensing i grunnen da område var oppgravet i forbindelse med selve bygningen.

Regulering

Det foreligger en reguleringsplan for «Kamgarnkvartalet», gjestehavnen og tilliggende gater. PlanID 94107 Saksnummer 199480054.

Utbyggingsavtale

Ikke relevant pga. eksisterende bygg.

Tekniske planer

Ingen endring i henhold til eksisterende bygg.

Utomhusplan

Små tilbygg samt endring av varerampe påvirker ikke utomhus areal. Flikking av asfalt etter avslutningen av byggearbeider.

Fremdriftsplan

Gjennomføring av rehabiliteringen er avklart med bruker og ligger i tidsrommet uten arrangement (etter 17.05.2019 – til slutten av august 2019). Det blir en kort og intensivperiode for å holde kulturhuset minst mulig stengt.

Beskrivelse	Fra	Til
K1		
Usikkerhetsanalyse		
Anbudskonkurranse	10.01.2020	31.01.2020
K2		
Kontraktsinngåelse	10.02.2020	
Oppstart byggearbeider	18.05.2020	31.08.2020
Overtagelse av bygget	01.09.2020	
Prøvedriftsperiode		

Samkjøring

Samtidig som rehabiliteringsprosjektet vil en samkjøre dette med K13 – Nytt Tautrekk og Lysanlegg.

Anskaffelsen

- **Entrepriseform**
Det er vurdert å velge en generalentreprise pga. rehabilitering av eksisterende anlegg som krever en grundig vurdering av eksisterende situasjon og tilpasset løsninger. I tillegg er byggetiden veldig begrenset pga. planlagte arrangementer slik at det er stort ansvar for å holde framdriften og en generalentreprise vurderes som best egnet.
- **Konkurransform**
Entreprisen blir sendt ut som åpen anbudskonkurranse. Tildelingskriteriene vil være pris og kvalitet. Ved å velge åpen konkurranse så oppnår en riktig kvalitet til best pris. Utarbeidelse av anbud/tilbudspapir tas i samarbeid med rådgiver anskaffelser.

Revidert kostnads kalkyle:

Post	Beskrivelse	K0
1	Rigg	3.248.658
2	Bygningsmessig arbeid	2.404.442
3	VVS Sanitær og Ventilasjon	8.830.000
4	Sterkstrøm	1.080.000
5	Svakstrøm	2.485.000
6	Andre installasjoner	0
Sum 1-6	Huskostnad	18.048.100
7	Utendørsanlegg	0
Sum 1-7	Entreprenørkostnad	18.048.100
8	Generelle kostnader	5.066.000
Sum 1-8	Byggekostnad	23.114.100
9	Spesielle kostnader	0
Sum 1-9		23.114.100
10	Marginer	2.707.215
Sum	Prosjektkostnad eks. mva	25.821.315
Sum	Prosjektkostnader inkl. mva	32.276.644

I post 1-6 ligger det inne kostnader i henhold til tiltak oppført i vedlagt tiltaksliste samt rigg-/driftskostnader (18%) og en liten kost for flikking av asfalt på utomhusområdet.

Ingen kostnader i post 7 pga. ingen endringer av utomhusanlegg.

I generelle kostnader i post 8 ligger alle honorarkostnader inkl. kostnader for scanning av eksisterende bygg og supplering av 3D modellen, BHs administrasjonskostnader og påløpte kostnader.

Margin er lagt inn med 15%.

SEKF vil søke spillemidler gjennom ordningen for kulturbygg for prosjektene i Sandnes Kulturhus. Det kan gis tilskudd opptil 3 MNOK. Dette er ikke medtatt i kalkylen.

Vurderinger:

Statusen i prosjektet er at det har blitt foretatt en del undersøkelser, i tillegg har et skisseprosjekt blitt utarbeidet. Imidlertid er det en risiko for at vi under detaljprosjektering og supplerende undersøkelser påtreffer tilstand i bygget som kan medføre endringer på vurderte løsninger og/ eller til supplerende tiltak. På denne grunnen ble margin/reserve lagt inn med 15% i stedet for 10% for nybygg. I tillegg er det nødvendig med litt hørere rigg/driftskostnader da vi har begrenset arbeidsområde samt trange forhold i krypkjeller og stram framdrift.

Budsjett er laget på grunnlag av tilstandsanalysen i 2017 og prioriteringen på dette tidspunktet. Tilstandsanalysen viser ikke tilstand av huset i 2019, kostnader i rapporten ligger på kostnadsnivå 2017 samt at det er nødvendig med tiltak som ikke ble oppført i rapporten. Dessuten ble det gjennomført supplerende undersøkelser som viser et mer detaljert omfang. Alt dette fører til at kostnader ligger over budsjett.

Ny K0 ligger over budsjett, men det foreslås at denne vedtas og at prosjektgruppen jobber videre med detaljprosjektering samt ser på reduisering av omfang og kostnader før det legges frem for K1 behandling og anbudsutlysning. Dette ønskes med tanke på stram fremdrift for prosjektet og muligheter for utførelse i oppgitt periode.

Mulige innstramminger i prosjektet vil være supplerende tilgang til scenen, flygellager, lagerløsning ved trapp, akustikk-løsninger, luftporter og mengde dører.

Forslag til vedtak:

- Tiltaksliste i henhold til beskrivelsen godkjennes.
- Detaljprosjektering i byggherrerregi ferdigstilles
- Prosjektet gjennomføres som en generalentreprise.
- Prosjektet utlyses med ferdigstilling i 2020
- Prosjektet godkjennes med en budsjetttramme på 32,3 MNOK, denne søkes redusert gjennom det videre prosjekteringsarbeidet.
- Saken oversendes til Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 30.10.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Tiltaksliste