

Arkivsak-dok. 016-19

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato:
Sandnes Eiendomsselskap KF 20.02.2019

Nytt rådhus - statusrapport Januar 2019

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 byggestart mar 2017 Utført

- Planlagt ferdigstillelsesdato jan 2019 Utført

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	0	20	40
HMS info møter (ref. Forskriftskrav)	0	4	12
RUH	0	50	61
RUK	0	20	61
SJA	0	16	32
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

Risiko

- Skanska har pågående pele- og spuntarbeider på nabotomt A6 og A7. Arbeidet har allerede resultert i setningskader 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 setningskader 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.

30.10.18: Varsel om eventuelle krav vedrørende setningsskader er varslet inn til Waco forsikring.

04.12.18: Lyse Neo har sendt varsel om mulige påført setningsskade på infrastruktur i forbindelse med pelearbeider for rådhuset. Det er også mottatt varsel fra IVAR som gjelder mulig påført setningsskade på pumpeledning for avløpsvann.

Protector Forsikring (Sandnes kommune), ønsker befarng av området i desember.

04.01.19: SIAS har sendt krav om erstatning for setningsskader på ledningsanlegget i Rådhusgata og Elvegata som de mener er påført av rådhusprosjektet (A4) og Ovalen (A6/A7). I kravet oppgir SIAS ingen fordelingsnøkkel av ansvar mellom Sandnes Eiendomselskap KF og Ovalen men mener at dette er opp til Sandnes Eiendomselskap KF og Ovalen å komme til enighet om. Kravet er videresendt til Protector Forsikring ASA for videre behandling.

12.02.19: Protector Forsikring oppgir at Sandnes Kommune sin eierandel overstiger grense for forsikringsansvar og at krav fra SIAS derfor må løses internt. SEKF m/ bistand fra kommuneadvokaten har i ettertid avslått kravet fra SIAS.

Nordea Liv Eiendom har varslet rådhusprosjektet om mulig ansvarsforhold for setningsskader som de mener er påført Havnespeilet.

- 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.

30.10.18: KS har engasjert vaktsselskap for å bidra med sikkerhet i området på kveldstid

04.12.18: Åpninger i byggegjerde er fortsatt en utfordring grunnet pågående aktiviteter.

04.01.19: Byggegerde planlegges å bli fjernet i uke 3. Det vil fortsatt være Byggegerde for pågående utendørs arbeider på sør-side av bygget.

Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 2 stk.
- Kruse Smith AS, bygg 1 stk
- DNF AS 4 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 2 stk.
- TS Byggtjenester AS 1 stk.
- Termax AS 0 stk.
- KG Construction 0 stk.
- Lund & Vaaland 1 stk.
- Sandnes Tak 0 stk.
- Otis heis 0 stk.

• Vikedal & Ualand	0 stk.
• Vikeså Golv	0 stk
• Habi	0 stk
• Espenes	0 - 1 stk
• Optimera Sikring & Lås	0 - 1 stk
• <u>Treprosjekt</u>	0 stk
Totalt	13 stk.

Fremdrift / pågående aktiviteter

- Kruse Smith har kommentert utfordring med fremdrift og ferdigstilling i des. 2018. Dette går i hovedsak på prefabrikering 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 påvirke 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 Moeding 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 ferdigstilling 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 keramisk 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.
30.10.18: Kruse Smith har fått aksept med å forskyve «Overtakelsesforretning, sluttfrist» fra 20.12.18 til 22.01.19, men det vil fortsatt være krevende å slutføre gjenværende arbeider.

04.12.18: Det gjenstår fortsatt mye arbeid for å kunne ferdigstille bygget innen 20.12.18. I hovedsak gjelder dette himlingsmontasje og teknisk utstyr publikumssonen 1-3. et. samt bystyresal og kjøkken. Perioden etter 20.12.18 og frem til 21.01.19 er avsatt i plan til testing, men risikoen her er at byggeaktiviteter går inn i denne perioden og forskyver/forringer testing av systemene.

Atriet, terrasse og fasade blir ikke ferdigstilt innen 20.12.18 men disse aktivitetene har ingen påvirkning på testing av teknisk utstyr i bygget.

04.01.19: Det ble gjennomført ferdigbefaringer frem mot 20.12.18, men KS oppnådde likevel ikke milepæl «Delovertakelse Bygg» grunnet mangler og uferdige områder som i hovedsak gjaldt bystyresal, konferanserom, kjøkken, atrium og fasade mm. Det ble avholdt møte med KS 21.12.18 hvor SEKF fremla forslag til protokoll og som KS senere har akseptert. I hovedtrekk går dette ut på at dagbøter påløper fra 20.12.18 frem til endelig overtakelse 22.01.19, men at dagbøtene unngås hvis KS innfrir ferdigstillelse av bygget inklusivt testing innen 22.01.19

12.02.19: KS lå etter med å gjennomføre fullskalatester før planlagt overtakelse 22.01.19.

Fullskalatest og overtakelsesforretning ble flyttet til 25.01.19 men med samme vilkår i forhold til dagbøter. Endelig overtakelse og signering av protokoll ble gjennomført fredag 25.01.19

- 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.

30.10.18: Utendørsarbeidet er fortsatt krevende i forhold til plass og det vurderes at arbeidet ikke blir ferdigstilt innen sluttdato for bygget. Det er derfor sendt søknad til byggesak om midlertidig dispensasjon for ferdigstillelse av utendørsanleggene.

04.12.18: Sørsiden av uteområdet blir ikke ferdigstilt før i løpet av mars 2019 grunnet hensyn til fasadearbeider og tilgang på riggområde.

04.01.19: I fbm innvielse blir det lagt midlertidig asfalt på sørside i området rundt inngangsdør til kantine mens resterende blir grus. Det blir også midlertidig asfalt på noen partier i Elvegaten.

12.02.19: Utendørsarbeider forventes å være ferdigstilt i slutten av mars/begynnelsen av april.

Bilder/illustrasjoner



Nytt rådhus – fasade sør.



Fellesområdet 2. etg - klart til åpningsfest



***Åpningsseremoni – tale v/ styreleder
Endre Skjørestad***



Kantine – sitte gruppe



Fellesområde 4. et – innendørs kunst «Stemmer»

Anskaffelser

Kategori	Anskaffelsesform	Leverandør	Framdriftsstatus
Møbler og inventar	Anbudskonkurranse	Lindbakk AS	Kontrakt
Arkivsystem	Anbudskonkurranse	Bruynzeel	Kontrakt
Skilting	Kruse Smith	Skilthuset AS	Kontrakt
Kjøkkeninnredning	Kruse Smith	Norrøna	Kontrakt
AV-utstyr	Anbudskonkurranse	Kinley	Kontrakt
Hvitevarer	Rammeavtale	Elkjøp	Kontrakt

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	409,5 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	517,5 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.

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 budsjettammen.

30.10.18: Prognose viser fortsatt innenfor budsjettamme men fare for overskridelse.

04.12.18: Prognose viser fortsatt innenfor budsjettamme men fare for overskridelse.

04.01.19: I byggeprosjekt rapporteringen for desember 2018 er kostnader for nytt rådhus rapportert overskredet og markert rødt. Prognose for overskridelse er vanskelig å anslå ut fra krav som ikke er tallfestet, kostnader som vil komme etter innflytting, mengdejusteringer av kontrakt samt utfall av krav i sluttoppgjøret.

12.02.19: Prognose på 3 MNOK i overskridelse i forhold til godkjent ramme. Beløpet er usikkert ut fra samme forhold som sist rapportert (04.01.19)

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 12.02.2019

Torbjørn Sterri
Daglig Leder