



Arkivsak-dok. 129 - 19

Saksbehandler: Buster Skjødt

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

03.12.2019

Byggeprogram (K1) 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 K1 frem for Sandnes Kulturhus – Rehabilitering etter en videre behandling fra K0.

Saksopplysninger:

Det ble i sak 117-19 lagt frem K0 for Sandnes Kulturhus Rehabilitering. Her ble det redegjort for et behov for nødvendige tiltak knyttet til tilstandsrapporten utarbeidet av Rambøll i 2017 og en ny kostnad kalkyle.

I styresak 117-19, 06 november 2019 ble følgende enstemmig vedtatt:

- *Tiltaksliste i henhold til beskrivelsen godkjennes.*
- *Detaljprosjektering i byggherreregi ferdigstilles*
- *Prosjektet gjennomføres som en generalentreprise.*

- *Prosjektet utlyses med ferdigstillelse i 2020*
- *Prosjektet godkjennes med en budsjettramme på 32,3 MNOK, denne søkes redusert gjennom det videre prosjekteringsarbeidet.*

Prosjektet jobber aktivt videre med detaljprosjekteringen for utlysning i januar for opprettholdelse av fremdriften og bestillingstider.

I denne saken legger Sandnes Eiendomsselskap KF fram forslag til nytt kostnadsoverslag K1 med reduserte rammer og fremdriftsplan for prosjektet.

Prosjektorganisasjon

Navn	Firma	Funksjon
Buster Skjødt	Sandnes Eiendomsselskap KF	Byggherre rep.
Gaute Tjostheim	Sandnes Kulturhus	Bruker rep.
Angela Rausch	Epcon AS	Prosjektleder
Helge Bjørnevik	Arkipartner	Arkitekt
Roy Sande	Rambøll AS	RIE
Kari Dahle Haukeland	Rambøll AS	RIByfy
Live Holmedal Qvistgaard	Norconsult AS	RIV
Ove Bjørn Modalsli	Norconsult AS	RIV
Astrid Brudevoll	Norconsult AS	RIBr
Tor Berge	Multiconsult AS	RIB
Tønnes Ognedal	Brekke & Strand AS	RIA

Prosjektgruppen har hatt 6 møter.

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 intensiv periode for å holde kulturhuset minst mulig stengt.

Beskrivelse	Fra	Til
K1		
Anbudskonkurranse	20.01.2020	05.02.2020
K2	17.02.2020	09.03.2020
Kontraktsinngåelse	17.03.2020	
Oppstart byggearbeider	18.05.2020	31.08.2020
Overtagelse av bygget	01.09.2020	
Prøvedriftsperiode	31.08.2020	31.08.2021

Samkjøring

Samtidig som rehabiliteringsprosjektet vil en samkjøre dette med K13 – Nytt Tautrekk og Lysanlegg, Sak 118-19.

Revidert kostnadskalkyle:

Post	Beskrivelse	K0	K1
1	Rigg	3.248.658	2.215.452
2	Bygningsmessig arbeid	2.404.442	1.058.069
3	VVS Sanitær og Ventilasjon	8.830.000	8.060.000
4	Sterkstrøm	1.080.000	705.000
5	Svakstrøm	2.485.000	2.485.000
6	Andre installasjoner	0	0
Sum 1-6	Huskostnad	18.048.100	14.523.521
7	Utendørsanlegg	0	0
Sum 1-7	Entreprenørkostnad	18.048.100	14.523.521
8	Generelle kostnader	5.066.000	4.407.000
Sum 1-8	Byggekostnad	23.114.100	18.930.521
9	Spesielle kostnader	0	0
Sum 1-9		23.114.100	18.930.521
10	Marginer	2.707.215	2.178.528
Sum	Prosjektkostnad eks. mva	25.821.315	21.109.049
Sum	Prosjektkostnader inkl. mva	32.276.644	26.386.312

I post 1-6 ligger det inne kostnader i henhold til tiltak oppført i vedlagt reviderte tiltaksliste samt rigg-/driftskostnader (15%) 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 administrasjonskoster og påløpte kostnader.

Margin er lagt inn med 12%.

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:

Det har blitt jobbet aktivt i perioden siden K0 ble lagt frem i november med å se på reduksjon av kostnader og omfang av rehabiliteringsprosjektet for å komme nærmest mulig de økonomiske rammene som lå i økonomiplanen for 2019-2022.

Marginen er senket til 12%, men ligger noe over margin for nybygg med 10% da det er større risiko knyttet til rehabilitering med tanke på løsninger og supplerende tiltak. I tillegg er det nødvendig med litt høyere rigg-/driftskostnader da vi har begrenset arbeidsområde samt trange forhold i kryp kjeller og stram framdrift.

I samarbeid med brukerrepresentant har prosjektet redusert omfanget knyttet til behov og nødvendige tiltak. Tiltak som er tatt ut er:

-Akustikkløsninger i stor sal, supplerende sidegang til scene, nytt flygellager, luftporter, omlegging av elektriske kabler, endret omfang for ventilasjon og varme, sceneheiser og branndører.

Det påpekes at både branndører og sceneheiser er tiltak som er knyttet til høy risiko eller høy tilstandsgrad. Disse må søkes løst via annet prosjekt eller forvaltning sitt vedlikeholdsbudsjett.

Ny K1 ligger noe over budsjett, men det foreslås at denne vedtas og at prosjektgruppen jobber videre med detaljprosjektering og anbudsutlysning i januar. Dette ønskes med tanke på stram fremdrift for prosjektet og muligheter for utførelse i oppgitt periode.

Forslag til vedtak:

- Tiltaksliste i henhold til beskrivelsen godkjennes.
- Detaljprosjektering i byggherrerregi ferdigstilles
- Prosjektet gjennomføres som en generalentreprise.
- Prosjektet utlyses med ferdigstillelse i 2020
- Prosjektet godkjennes med en budsjettramme på 26,4 MNOK
- Saken oversendes Rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 25.11.2019

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg: 1. Tiltaksliste
2: Kostnadskalkyle K1