

Arkivsak-dok. 53 - 15  
Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Sandnes Eiendomsselskap KF  
Møtedato: 15.04.2015

## **Valg av arkitektforslag - Nytt rådhus**

### **Bakgrunn for saken:**

I bystyresak 50/14 ble det vedtatt å gjennomføre arkitekt konkurranse for nytt rådhus.

Konkurransen ble gjennomført i perioden 16/10 2014 – 12/1 2015. I alt 57 bidrag ble mottatt og senere utstilt for publikum. Juryen presenterte vinner av konkurransen i lokalene til Sandnes brygge 24/3 2015.

I denne saken legger daglig leder frem anbefalinger om videreføring av vinnerforslag av arkitektkonkurransen samt videre prosess frem til kontrahering.

### **Saksopplysninger:**

#### **Arkitekt konkurransen**

SEKF startet planleggingen av Åpen Plan- og designkonkurranse i henhold til bestemmelsene i Forskrift om Offentlige anskaffelser, del IV (kapittel 23) våren 2014. I forkant av selve konkurransen, ble konkurranseprogram og jury etablert. I konkurranseprogrammet ble byggherrens ambisjon og gjeldende føringer fremlagt og beskrevet. I tillegg ble premiepott på 1,5 MNOK satt opp til vinnere og premierte. I alt 57 bidrag ble mottatt fra ulike arkitekt kontorer i Europa og USA. Disse ble utstilt for publikum i Langgata 1B. Etter utstilling startet juryen arbeidet med å evaluere bidragene etter kriterier satt opp i konkurranse program. Vinnere og premierte ble offentliggjort 24/3 2015 og er som følgende;

- **1.premie**      **kr. 750.000**      **Utkast nr. 38 "Felles grunn"**
- **2.premie**      **kr. 400.000**      **Utkast nr. 41 "Stjernen"**
- **3.premie**      **kr. 200.000**      **Utkast nr. 30 "Brytninger"**

- **Innkjøp**            **kr. 50.000**        **Utkast nr. 10 "Gauken Hus"**
- **Innkjøp**            **kr. 50.000**        **Utkast nr. 36 "Møteplassen"**
- **Innkjøp**            **kr. 50.000**        **Utkast nr. 46 "Romslig, modig og grønn"**

Begrunnelse for valg av vinner og premierte bidrag, er beskrevet i juryens rapport vedlagt denne sak.

### **Budsjett**

I konkurranseprogrammet var kostnader beskrevet som ett av kriteriene i bedømmelse av bidragene. Som utgangspunkt var budsjett for huskostnader oppgitt til 270MNOK ekskl. mva (2014 nivå). Beregninger som jury har fått gjennomført, viser at vinnerforslaget «Felles grunn» er innenfor denne rammen. Likevel vil det være vanskelig å fastslå de totale kostander på dette tidspunktet da vinnerbidraget kun er å anse som et ideforslag som skal videreutvikles frem til ferdig forprosjekt.

### **Ekstra kontorer**

Sandnes kommune / SEKF frigav opsjon til tomt A7 i Havneparken høsten 2014. Tomten var tiltenkt kontorbygg for ansatte utenfor kommunens kjernevirksomhet. Etter frigivelse av opsjon, har SEKF utviklingsavdeling vurdert andre alternativer. I denne prosessen har forslag om å øke antall kontorer kommet opp. En mulighet er å bygge på en ekstra etasje på bygget, alternativt så kan en se på mulighet for å utnyttet bygget mer optimalt med tanke på kontorkapasitet.

### **Forprosjekt og fremdrift**

I gjeldende fremdriftsplan er det lagt opp til ca. 7 mnd skisse/forprosjekt før anbud og total entreprise. I denne fasen detaljeres løsninger og krav for det som skal bygges. I en total entreprise vil et gjennomarbeidet skisse/forprosjekt redusere risiko for at leveransen avviker fra byggherrens forventninger og krav. Prosjektet har fått tilbakemelding på at planlagt tids periode som er avsatt til skisse/forprosjekt er liten og at risiko for avvik på leveransen dermed er for høy. I eget notat fra Longva Arkitekter AS er det gitt anbefaling om å utvide perioden før kontrahering med hensyn på å sikre byggherrens krav og forventning i større grad.

### **Entrepriseform**

I Bystyresak 50/14 ble det vedtatt å gjennomføre arkitektkonkurranse som forløper til totalentreprise. Denne tanken utfordres i notat fra Longva Arkitekter AS. Total entreprise beskrives som fult gjennomførbart men det anbefales byggherrestyrt entreprise i form av General entreprise. Argumentasjon for anbefalingen er i større grad å sikre leveransen i henhold til byggherrens krav og forventning samt reduserte kostnader.

## **Vurderinger:**

### **Arkitekt konkurransen**

Gjennomførelsen av arkitektkonkurransen har vært suksess i form av innkomne bidrag, kvaliteten på disse, utstilling for publikum, media dekning og jury arbeid. Juryens rapport gir en grundig evalueringen av konkurransebidragene. Prosjektet anbefaler at juryens kåring av vinner videreføres i prosjektet.

## **Budsjett**

Bystyre sitt vedtak om redusert kostnadsbudsjett til 390MNOK, er utfordrende. Prosjektet kan ikke gi svar på eksakt kostnadskalkyle nå, men vil ha fokus på kostnader i det videre arbeid (forprosjekt). Endelig kostnadskalkyle vil foreligge ved saksfremleggelse av «Kostnadskalkyle 2» - K2.

## **Ekstra kontorer**

Prosjektering og bygging av ekstra etasje på nytt rådhus kan vurderes. Ekstra etasje vil kunne gi kommunen en bedre sentralisering av sine oppgaver samt løse areal behov i større grad. Høyde utover reguleringsbestemmelsene på 16 m er likevel en utfordring, ikke minst i forhold til omkringliggende bebyggelse og vinnerutkastet sin kvalitet. Ekstra etasje vil riktignok være kostnadseffektivt sammenlignet med ny bygg og tilsvarende areal. Dette ut fra synergi ved allerede pågående prosjektering og bygging. Ut fra usikkerheten og fremdriften til prosjektet og at bl.a bygg på tomt A7 ikke er prosjektert og de signaler dette kan gi i forhold til godkjent plan, anbefales det i første omgang å se på hvorvidt en kan optimalisere vinnerutkastet mht økt kontorkapasitet innenfor de utvendige rammer som ligger i prospektet.

## **Fremdrift**

Prosjektet deler Longva Arkitekter AS sin oppfatning av at byggherrens krav og forventning ivaretas i skisse/forprosjektet før kontrahering. Et dårlig utarbeidet anbudsgrunnlag åpner for større risiko for avvik mellom byggherrens krav og forventning opp mot endelige leveransen. For å sikre et underlag som er i henhold til byggherrens krav og forventning, anbefaler prosjektet at avsatt tidsperiode for skisse/forprosjekt utvides fra 7- til 12 mnd. Endelig ferdigstillingsdato endres fra 1/6 2018 til 31/10 2018

## **Entrepriseform**

Bystyret har besluttet at arkitektkonkurranse og senere totalentreprise skal gjennomføres. En slik modell vil redusere Byggherrens risiko dersom prosjektet er godt beskrevet samt øke forutsigbarhet for kostnader under forutsetning av at det ikke påføres endringer i byggeriet. Ved et godt utarbeidet anbudsgrunnlag kan også pris være eneste tildelingskriteria som igjen vurderes som kostnadseffektivt i en anbudskonkurranse.

Fordel med byggherrestyrt entreprise, som eksempelvis generalentreprise, er mulighet for påvirkning etter kontraktsinngåelse samt mindre kostnader ved endringer. På den andre siden vil det også kreve mer av byggherre i form av ressurser og ekspertise samt større behov for oppfølging. I tillegg vil risiko for projekteringen være byggherrens ansvar.

## **Oppsummering:**

Juryen har utarbeidet og fremlagt rapport som inneholder vurderinger og begrunnelse for kåring av vinner av konkurransen. Rapportens innhold og konklusjon støttes av prosjektet og legges til grunn i forslag til vedtak i denne sak.

Vedtatt kostnadsbudsjett i økonomiplan 2015-2018, er utfordrende. Prosjektet vil fremover ha fokus på kostnadsreducerende tiltak.

Det anbefales å se nærmere på en ytterligere økning av kontorkapasiteten i vinnerutkastet.

Prosjektet deler Longva Arkitekter AS sin oppfatning av at tidsperioden avsatt til skisse/forprosjekt er for optimistisk. Utvidelse av tidsperioden fra 7 til 12 mnd. anbefales.

Ved en planleggingsperiode som foreslått, gir dette også mulighet for å kunne bruke andre entreprisformer i prosjektet. Bystyret har vedtatt totalentreprise med arkitektkonkurranse som forløper til denne. Prosjektet mener vedtaket fortsatt skal være gjeldende ut fra byggherrens organisering, risiko og behov for forutsigbare kostnader. Likevel ønsker prosjektet at det gis fullmakt til at generalentreprise kan vurderes som et alternativ til totalentreprise i den hensikt å oppnå bedre kvalitet og lavere kostnader.

### **Forslag til vedtak:**

1. Daglig leder gis fullmakt til å inngå kontrakt med arkitektkontoret « Code of Practice Architects GmbH» som er vinner av arkitekt konkurransens med bidrag – «Felles grunn»
2. Beskrivelse av kostnader tas til etterretning.
3. Daglig leder gis fullmakt til å utrede mulighet for å optimalisere vinnerutkastet med tanke på å oppnå ekstra kontorarbeidsplasser i bygget.
4. Tidsperiode for skisse/forprosjekt utvides med 5 måneder til totalt 12 mnd. Sluttdato forskyves tilsvarende til okt. 2018
5. Daglig leder gis fullmakt til å vurdere byggherrestyrt entreprise.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 07.04.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

### **Vedlegg:**

1. Jury rapport for arkitektkonkurransen
2. Vinnerbidrag «Felles grunn»
3. Longva Arkitekter AS - Notat
4. Plan 07\_04\_2015