

Arkivsak-dok. 069 - 18

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato:
Sandnes Eiendomsselskap KF 23.05.2018

Nytt rådhus - statusrapport mai 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 ferdigstillellesdato 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	8	25
HMS info møter (ref. Forskriftskrav)	2	2	11
RUH	7	15	34
RUK		8	49
SJA	0	20	20
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

Tabell 2: Oversikt RUH som er nye, samt RUH som ikke er lukket: (Opplysninger om «ID nr», «Årsak», «dato», «frist» og «tittel» kopieres/hentes fra Rapporteringsdatabasen)				
ID nr:	Årsak	Dato	Frist	Tittel
40536	Farlig forhold	04.05.2018	21.05.2018	People walking underneath when lifting facade elements
40535	Farlig handling	25.04.2018	21.05.2018	Stillas mangler sparkebord og har en sprekk
40534	Farlig forhold	04.05.2018	21.05.2018	Løse brannisolasjonsplater
40532	Farlig handling	04.05.2018	21.05.2018	Bruk av ikke-godkjente gardintrapper
40531	Farlig forhold	04.05.2018	21.05.2018	Bruk av ikke-godkjente gardintrapper
40517	Farlig forhold	03.05.2018	17.05.2018	Work on edge of deck with loose lifeline rope

Risiko

- Bruk av Stiger
- 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 dokumenter 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

- **Montasje av veggfasade elementer**
- **Taktekking**
- **Bruk av stige**

Bemanning

- Kruse Smith AS, admin 6 stk.
- Kruse Smith AS, prod 8 stk.
- DNF AS 16 stk.
- Rørlegger Torgersen AS 16 stk.
- TS Byggtjenester AS 30 stk.
- Termax AS 2 stk.
- KG Construction 7 stk.
- Lund & Vaaland 2 stk.
- Sandnes Tak 4 stk.
- Tot. antall 91 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 Möeding 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 atriet er ferdig montert.

Gjenstående montasje rundt publikumssonen pågår med ferdigstilling i juli.

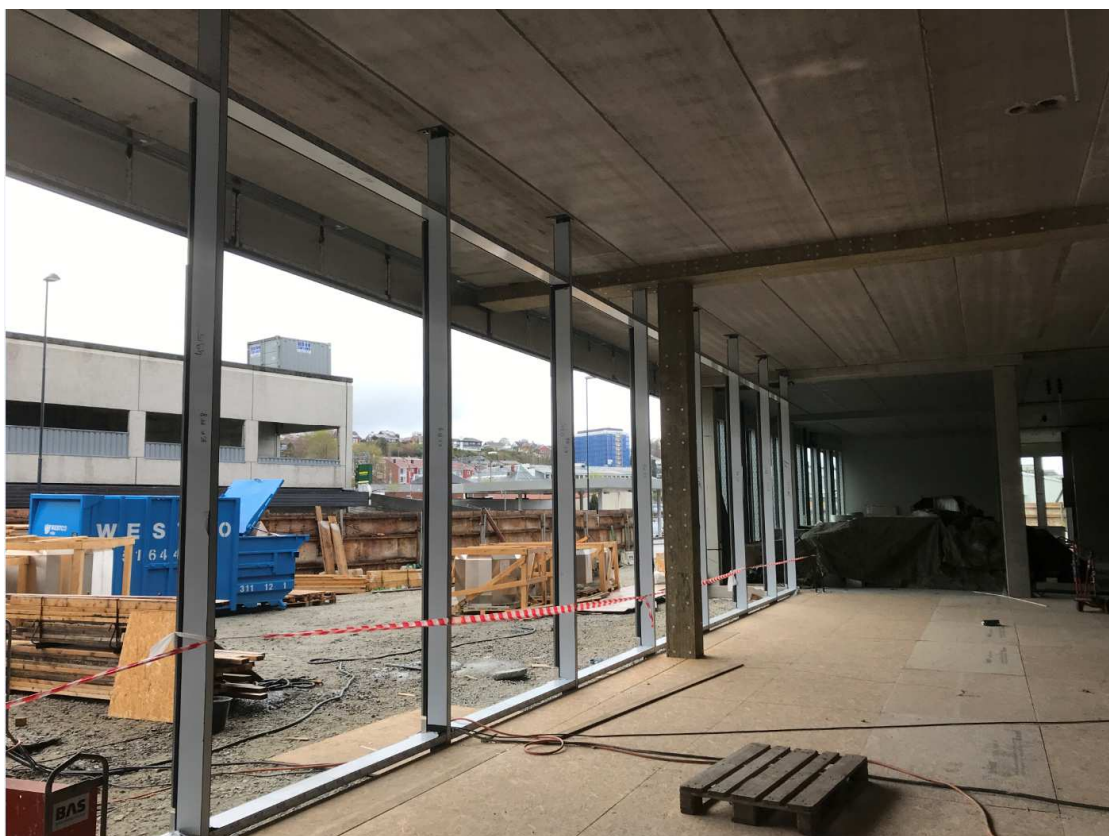
Første leveranse av keramiske fasade elementer ankommer byggeplass uke 20. Montasje starter fortløpende og frem til begynnelsen av september.

- RIB har fått utfordringer med tegningsleveranser til byggeplass. Årsaken ligger i sene avklaringer fra underentreprenører og delvis ARK. Eksempelvis er ringmurshøyde vært avhengig av fasadeløsning fra KGC (UE). Dører til heissjakter er endret for å tilpasses Otis (UE) sine heis løsninger. Fasade fra KGC (UE) har høyere egenlast enn prosjektert og har krevd at RIB har måttet gjøre re-design på deler av bære strukturen. BH og KS vil fremover ha fullt fokus på raskere avklaringer av utestående løsninger som påvirker tegningsleveranser for at fremdrift ikke skal bli truet.
14.09.17: Kruse Smith har sendt varsel om forsinket fremdrift. Størrelsen på kravet for kompensasjon samt krav om forlenget sluttdato er avslått.
30.10.17: Avklaring på krav pågår.
15.05.18: Det er blitt enighet med Kruse Smith om endringskravet. Resultatet er redusert kompensasjon og uendret sluttdato.
- Det er bygget provisorisk tak over hovedtrapp i påvente av rammestruktur og vinduer.
21.03.18: Stålkonstruksjon til glasstak er montert. Tømmer har startet med utforinger til det som skal bli vegg/himling.
15.05.18: Montasje av vinduer starter i slutten av mai. Provisorisk tak over hovedtrapp samt innvendige stillaser vil deretter bli fjernet.
- Installasjon av avløpsrør, isopor og varmerør i 1. et. pågår. Støping av gulv planlegges i mars.
21.03.18: Støping av gulv er blitt forsinket grunnet problemer med en av maskinene hos betongleverandør.
15.05.18: Støping av gulv 1.et er utført. Sliping av betonggulv pågår.
- 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.
- SIAS skal starte arbeider med nedgraving av infrastruktur nord i Elvegaten. I tillegg kommer Blink festivalen som vil beslaglegge tilkomst i sør. Stenging av Elvegaten i nord og senere Blink festival vil medføre utfordringer med tilkomst til byggeplass. Dette kan i verste fall påvirke fremdriften på byggeplass. PL vil be SIAS om eget koordineringsmøte for å avklare om hvordan dette er tenkt gjennomført.
15.05.18: SIAS vil tilrettelegge for «by-pass» trase til transport i perioden Blink festivalen pågår.

- *Blink festivalen blir i år arrangert en uke senere enn i fjor og frem til 09.08.18. Dette påvirker KS sin fremdrift negativt da ombygging av byggeplass til «standplass» blir utenfor fellesferien i travel periode.*
 - *Møbelgruppen har vært på befaring og sett på møbler hos Lindbakk AS. Deler av møblene blir senere presentert i mockup nede i kantinen til rådhuset. Arbeid med justeringer av møbelbestilling vil pågå frem til midten av juni.*
-
- **Bilder/illustrasjoner**



Pågående tak-tekking



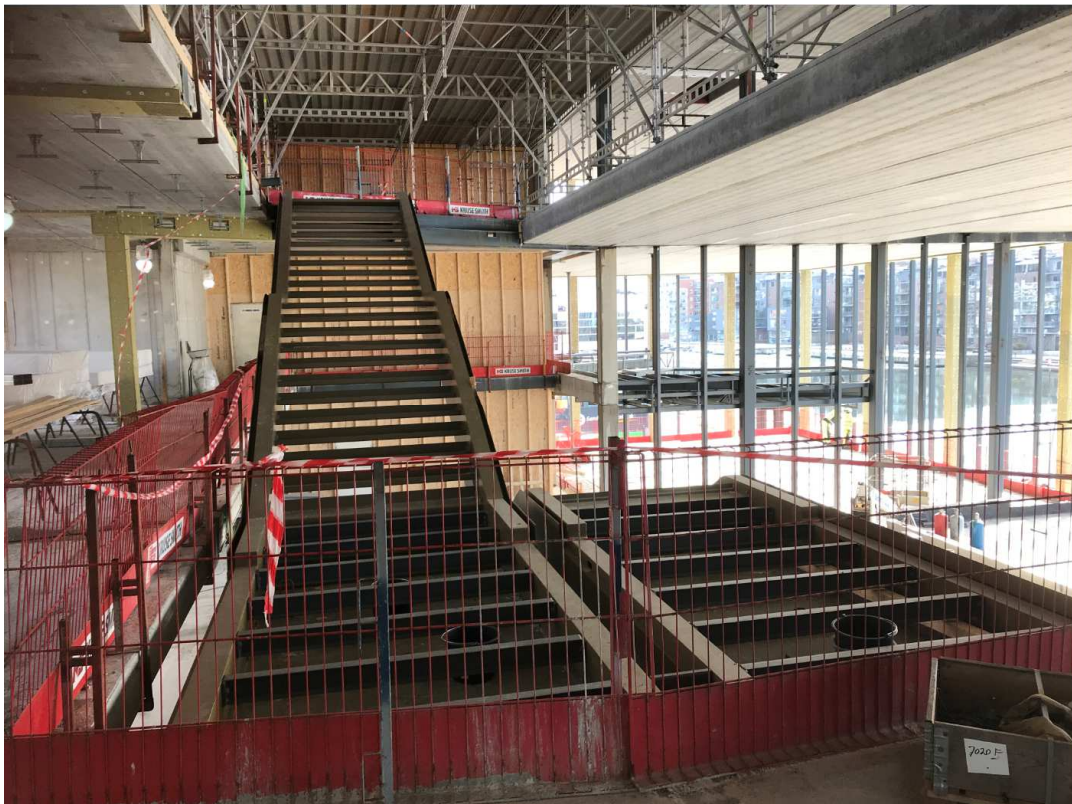
Fasademontasje ved hovedinngang/serviceområdet



Kontor området 4. et. nord/vest



Kontor området 4. et. vest



Hovedtrapp publikumssone 3. et



Ytterveggselementer atriet 2. et

Anskaffelser

Kategori	Anskaffelsesform	Leverandør	Framdriftsstatus
Møbler og inventar	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Arkivsystem	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Skilting	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Kjøkkeninnredning	Rammeavtale		Bestilling vår 2018
AV-utstyr	Anbudskonkurranse		Bestilling vår 2018
Hvitevarer	Rammeavtale		Bestilling høst 2018

- Prosjektet gjennomførte dialogmøte med markedet for møbler/inventar i slutten av Juni. Hensikten med møte var å få leverandørene sine innspill til planlagt anbudskonkurranse som skal avholdes senere i høst. Leverandører gav positiv tilbakemelding på gjennomførelsen og informasjonen i møtet.
 14.09.17: Arbeid med konsept og konkurranseunderlag pågår.
 06.12.17: Anbudet for møbler sendes ut i dag.
 15.01.18: Innleveringsfrist for tilbud er utsatt 14 dager grunnet juleferie.
 06.02.18: Det er mottatt 8 tilbud til møbelleveranse til bygget. Evaluering pågår og vinner vil bli kåret i slutten av februar.
 21.03.18: Lindbakk AS ble vinner av møbel konkurransen. Kontraktsmøte planlegges over påske.
15.05.18: Kontrakt signert 13.04.18



- Sandnes Kommune har pågående arbeid med å etablere ny rammeavtale for AV-utstyr. AV-utstyr for nytt rådhus planlegges som en del av denne konkurransen. Arbeid med konkurranseunderlag pågår.
06.02.18: Anbud sendes ut i midten av februar.
21.03.18: Anbud for AV-utstyr ble utsendt 15.03.18.
15.05.18: Tilbud ble mottatt 19.04.18. Evaluering pågår
- Det er kalt inn til oppstartsmøte for anskaffelse av arkivsystem i 4. et. Anskaffelsen planlegges som «forenklet» med forespørsel til 3 leverandører da verdien er under 1,2 MNOK.
21.03.18: Anbud for arkivsystem ble utsendt 21.03.18.
15.05.18: Tilbud ble mottatt 16.04.18. Evaluering pågår

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.

Diverse

- Ingen

Vedlegg

- Ingen

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.05.2018

Torbjørn Sterri
Daglig Leder