

Arkivsak-dok. 119 – 19

Saksbehandler: Fridtjov Holm

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

06.11.2019

Kostadsoverslag 1 (K1) Prosjektnr. 6001000, Giskehallen, rehabilitering av svømmehall og Giskehallen I

Bakgrunn for saken:

I bystyrets behandling av økonomiplan 2019-2022 ble det vedtatt å avsette 107,8 mill. kr til Giskehallen, rehabilitering av svømmehall og Giskehallen I.

PROSJEKT	TOTAL KALKYLE	BEVILGET FØR	2019	2020	2021	2022
6001000	107 812	5 000	2000	25812	75000	

T32:

«Status IK; Oppstart prosjektering i 2018. Byggestart er satt til februar 2020 i samråd med Park, Idrett og Vei da svømmehallen ikke kan stenge før Iqlemyr svømmehall er åpnet for publikum. Idrettshallen rehabiliteres parallelt med svømmehallen for å korte ned på byggeperiode/ stengetid.»

Prosjektet omfatter rehabilitering av idrettshall og svømmehall med tilhørende garderober. Med utgangspunkt i tilstandsrapporter fra 2011 og 2014 er følgende arbeider planlagt gjennomført:

Fasaderehabilitering, brannteknisk oppgradering, utskifting av tekniske anlegg inkludert bassengteknisk anlegg, rehabilitering av svømmehall, garderober og idrettshall, kjøkken og foaje, sprinkleranlegg, adgangskontroll og brannalarmanlegg.

Det er påregnet en del saneringsarbeider og det er forventet noe forurensede masser med innhold av PCB og lignende.

Utomhus er nedgravde avfallskontainere og asfaltering av parkeringsplass tatt med.

Giskehallen oppfyller ikke dagens krav til sikkerhetsavstander. For lengde lar det seg ikke gjøre å løse dette, men det er mulighet for å søke dispensasjon. Det er mottatt positive signaler fra håndballforbundet på dette. På sidene kan kravet til sikkerhetssoner løses ved at dagens tribune rives og erstattes av ny.

Det som skal til av tiltak for å etablere ny tribune, er følgende:

- *Rivning av eksisterende tribune*
- *Forsterkning av bygningskonstruksjon under komprimert tribune*
- *Bygging av ny tribune*
- *Ombygging av kiosk og kafeteria grunnet lengdeutvidelse av tribune*
- *Reetablering av lagerplass som forsvinner grunnet flytting av tribune*

Dette er inkludert i kalkylen.

Kalkylen for Giskehallen I er basert på en kvadratmeter – kostnad gjeldende for idrettsbygg. En svømmehall representerer tunge kostnader knyttet til tekniske anlegg og basseng, og det knytter seg derfor usikkerhet til gjeldende kalkyle. Forprosjekt er i gang, og det forventes at en korrekt kalkyle kan utarbeides innen utgangen av desember 2018.»

Saksopplysninger:

Deltakere i forprosjekt:

Prosjekteringsteamet for forprosjektet har bestått av:

Prosjekt- prosjekteringsledelse – Norconsult

ARK - Arkipartner AS

LARK – Aros

RIVA - Sweco

RIV -Norconsult

RIB - Rambøll

RIByFy - Norconsult

RIE - Rambøll

RIBr - Norconsult

RIAku – Brekke & Strand

I tillegg har byggherre deltatt med byggherrerepresentant Fridtjov Holm.

Ressursgruppen/brukergruppen i forprosjektet har bestått av:

Prosjektledelse – Prosjektil AS

Arkitekt – Arkipartner AS

Bruker – Giskehallen (hall leder), Sandnes håndball, Idrett (Sandnes kommune v/ Tormod Bjørkli)

Forprosjekt:

Forprosjektet er en videreutvikling av løsninger og valg som ble tatt i programmerings-skisseprosjektfasen. Prosjekteringsteamet har jobbet tett med brukerne av hallen og som følge av en foredling av løsninger, er det gjort noen mindre endringer fra vedtatt romprogram. De fleste endringene kommer som følge av gjennomgang av behov og praktiske løsninger innenfor de muligheter bygget gir.

Saksopplysninger:

Giskehallen ble oppført for 55 år siden. Giskehallen består av svømmehall og idrettshall med tilhørende garderobeanlegg.

Bygget er oppført i materialer som har vist seg godt egnet mht. bruk og innlagte funksjoner. Eksteriørmessig og dels interiørmessig framstår bygget som robust og i relativt god stand, byggets alder tatt i betraktning. Grunnet alder er det nå likevel nødvendig med en fullstendig rehabilitering av både bygg og tekniske anlegg. Alle tekniske anlegg vil saneres og erstattes med nye. Utvendig vil bygget oppgraderes til dagens krav (TEK'17), og innvendig vil alle rom rehabiliteres.

Dagens betongkonstruksjon kan beholdes hvis vi rehabiliterer betongen. Dette også utfra økonomiske årsaker.

I dette rehabiliteringsprosjektet har en hentet inn følgende konsulentbistand via rammeavtaler:

- Arkitekt (ARK)
- Landskapsarkitekt (LARK)
- Rådgivende ingeniør bygningsfysikk (RIByFy)
- Rådgivende ingeniør byggeteknikk (RIB)
- Rådgivende ingeniør VVS (RIV)
- Rådgivende ingeniør elektro (RIE)
- Rådgivende ingeniør automasjon (RIEA)
- Rådgivende ingeniør brann (RIBr)
- Rådgivende ingeniør akustikk (RIAku)
- Prosjekteringsleder (PRL)

En har brukerdeltakelse i planleggingen av rehabiliteringsprosjektet fordi det er mange brukere i bygget som en vil ha behov for å ha tett dialog med for å planlegge framdrift i arbeidene og for å avklare behov. Representanter fra Bydrift og idrett er kontaktet og informert gjennom møter og befaringer. Idrett er representert i prosjekteringsmøtene.

En har med utgangspunkt i at dette er et rehabiliteringsprosjekt ikke oppnevnt en byggeprogramkomite som en gjør i nybygg-prosjekt.

Tomteforhold

Giskehallen er oppført på gnr. 70 bnr. 480 i Sandnes.

Det er medtatt 1,8 mill. til oppgradering av utomhus områdene.

Energiklasse

Svømmehall som representerer stor energibruk pr. m2 vil oppgraderes ihht TEK'17.

Idrettshall oppgraderes ihht TEK'17. Bygningsmassen tilknyttes fjernvarme som leveres av Lyse.

Investeringskalkyle

Beløp som er bevilget i ØP 2019-22:

PROSJEKTOPPMELDING - ØKONOMIPLAN, fra stab for byggeprosjekter									
PROSJEKTNAMN		Giskehallen rehab, Idrettshall og svømmehall							
NYBYGG		m2 netto	x	faktor		=	brutto m2		
OMBYGG/REHABILITERING	0					=	0		
REHABILITERING	3250					=	3250		
SUM BRUTTOAREAL						=	3250		
ANT. ETASJER	2								
TOMTEAREAL		m2		Areal som må bearbeides			m2		
KOSTNADER (1000 kr)									
Huskostnader, nybygg (1-6)	0	m2	a	kr / m2		=	0		
Huskostnader, ombygg (1-6)	0	m2	a	kr / m2		=	0		
Huskostnader, rehab. (1-6)	3250	m2	a	kr / m2	17 400	=	56 550 000		
Heis (6)	0	kr.	stk.			=	0		
Utendørsarbeid (7)	1000	m2	a	kr / m2	1 800	=	1 800 000		
Generelle kostn. (82)	13,0 %	% av sum huskostnad				=	7 351 500		
Byggeledelse / byggherre / prosjektledelse (83)	8,0 %	% av sum huskostnad				=	4 524 000		
Bikostnader(84)	3,0 %	% av sum huskostnad				=	1 696 500		
Byggekostn. (1-8)						sum	71 922 000		
Spesielle kostnad. (9)									
a) Inventar/utstyr	4 524 000	kr	=	%	8 %				
b) merverdiavgift *	14 587 500	kr	=	%	25 %				
d) Tomtekostnader		kr.							
Prosjektkostnader. (1-9)						sum	92 399 003		
Margin og resurser									
* Uforutsatt +/-	9 239 900	kr	=	%	10 %				
* Prisstigning 2 år fram	6 098 334	kr	=	%	6 %				
Budsjett (0-9)						SUM	107 737 237		
BUDSJETT TOTALT						SUM	107 737 237		

Oppdatert kalkyle men innspill fra rådgivere etter ferdigstilt prosjektering viste en økning av budsjett til 112 mill. Dette er grunnkalkylen som er brukt videre i usikkerhetsanalysen.

Usikkerhetsanalyse P50

Denne ble gjennomført av OPAK (rammeavtale) 17.10.2019.

P50 antyder en kostnad på 122 mill.

Dette betyr at eksisterende vedtatte ramme må økes med 14,2 mill.

Kostnadsforbruk pr. 24.10.2019 er ca. 7,5 mill. inkl. mva.

Grunnkalkyle	P50	P85	Standardavvik	Relativt standardavvik
112,1	122	135	11,5	9,3%
Hovedposter i grunnkalkylen	Forventet kostnad	Usikkerhetsdrivere	Forventet kostnad/ besparelse	
1-7 Entreprenørkostnad		U1 Marked	6,3	
1 Felleskostnader (inkl. utomhus)	13,5			
2 Bygning	28,8			
3 VVS-installasjoner	13,2			
4 Elkraftsinstallasjoner, tele- og automatisering og andre	10,7			
8 Generelle kostnader				
8.1 Generelle kostnader	17,4			
9 Spesielle kostnader				
9.1 Generelle og spesielle kostnader	4,5			
10 Marginer og reserver				
10.1 Prisstigning	2,0			
10.2 Div. uforutsatt	2,9			
Mva.				
Mva.	23,3			

Kostnadsøkningen fordeler seg jevnt over alle fag og skyldes stor usikkerhet knyttet til at dette er et rehabiliteringsprosjekt med de utfordringer dette medfører. I opprinnelig 4B skjema er det benyttet kalkyler for idrettshall knyttet til arealene for svømmehall. Dette er en meget usikker kalkylemodell, men er brukt da det ikke finnes referanser til svømmehaller i Norsk prisbok eller i andre statistiske oversikter.

Fremdrift

Aktivitet	Tidspunkt
Byggesøknad til Sandnes kommune	2. kvartal 2019
Detaljprosjektering bygningsmessige fag ferdigstilt - Inkl. utarbeidelse av anbudsgrunnlag	31.10. 2019
Detaljprosjektering tekniske fag ferdigstilt - Inkl. utarbeidelse av anbudsgrunnlag	31.10. 2019
Anbudskonkurranse bygningsfag	November 2019
Anbudskonkurranse tekniske fag	November 2019
Byggestart	20. august 2020
Ferdigstilling	Q1 2022

Valg av entrepriseform

Prosjektet gjennomføres i delte entrepriser.
Det legges opp til følgende entrepriseinndeling:

1. Samlet bygningsmessig entreprise inkl. riving.
2. Tekniske fag
3. Bassengtekniske anlegg

Det blir vurdert om deler av bassengtekniske anlegg skal gjennomføres ved bruk av rammeavtale.

Rammeavtaler blir benyttet for assistanse ved frakobling og utkobling av tekniske anlegg i forbindelse med rivearbeidene.

Vurderinger:

Detaljprosjektering og gjennomføring av usikkerhetsanalyse viser at det er behov for 14,2 mill kr utover bevilgning for å gjennomføre rehabilitering og ombygging av Giskehallen slik det var forutsatt, dvs både svømmehall- og idrettshall.

Å igangsette prosjektet uten fullfinansiering, er etter daglig leder ikke tilrådelig. Slik daglig leder vurderer situasjonen, finnes det flere alternativer som bør vurderes:

1. Arbeidene lyses ut i det omfang som er forutsatt i økonomiplanen. Først etter innhenting av tilbud i markedet vil en få frem de reelle kostnadene i prosjektet og på denne bakgrunn fremmes K2 i hht vanlige prosedyrer. En overskridelse i forhold til bevilgning i denne størrelsesorden vil ventelig ikke være grunn til avlysning av konkurransen all den tid en kjenner kostnadene på 122 mill kr i fra K1. I praksis må derfor prosjektet opp- finansieres før igangsetting.
2. Redusere omfanget av prosjektet i størrelsesorden 14 – 15 mill kr er urealistisk. En kan redusere noe på kvaliteter, men dette vil medføre økte drifts- og vedlikeholdskostnader og er ikke tilrådelig (LCC – kostnadene øker). I stor grad ville dette vært snakk om valg av rimeligere overflatebehandlinger av arealene i bygget, esk vis gulv, vegger etc. Maks reduksjon er vurdert til et par mill kr.
3. Prosjektet deles i to. **Del 1** omfatter rehabilitering av svømmehall mens **del 2** består i rehabilitering av idrettshallen. Dette er realistisk å gjennomføre ved at en isolerer idrettshallen til videre bruk mens arbeidet på svømmehall, teknisk etasje og garderobeanlegg til svømmehallen pågår. I forhold til brukerne ansees dette som akseptabelt, alternativet er diskutert med idrett. Det fremkommer fra idrettslagene og andre brukere en bekymring allerede i dag om hvordan de skal ha sine aktiviteter dersom hallen stenges i 15 mnd fra august 2020 slik planen ville vært dersom både svømmehall og idrettshall rehabiliteres samtidig. Ved en utsettelse av rehabilitering / ombygging av idrettshallen i eks vis 3 år vil Sandnes kommune ha økt hallkapasitet med tilsvarende areal gjennom ferdigstilling av stor idrettshall i Kleivane. En oppdeling av prosjektet i to faser vil totalt sett gi økte kostnader gjennom to rigger mm. Samtidig kan en utsette deler av kostnadene i noen år og en får en mindre belastning på brukerne av hallen i byggeperioden gjennom økt hall-kapasitet i kommunen andre steder. Kostnadene er beregnet som følger:

Fase 1, rehabilitering og ombygging svømmehall og garderobes: 97 mill kr inkl mva

Fase 2, rehabilitering og ombygging idrettshall: 29 mill kr inkl mva

For fase 2 er det estimerte kostnad som forutsetter ny rigg/ oppfølging/ prosjektering etc. Ny, endelig K1 beregning av idrettshall foretas innen oppstart økonomiplanarbeid i 2020.

Utfra en samlet vurdering, der kommunens økonomi, LCC vurderinger av byggeprosjektet Giskehallen I og brukerperspektivet i byggefasen, vil daglig leder anbefale at ombygging / rehabilitering av Giskehallen deles i to etapper og at en går videre med prosjektering og utlysning av etappe 1, svømmehall nå. Fase 2, idrettshall utsettes til etter at idrettshallen i Kleivane er ferdig, dvs etter 2021. Nødvendige midler til dette søkes innarbeidet i budsjettet for 2021 – 2024.

Forslag til vedtak:

1. Styret anbefaler at rehabilitering av svømmehall og Giskehallen I deles i to etapper hvor en i første etappe igangsetter rehabilitering / ombygging av svømmehall med tilhørende anlegg.
2. Kostnadsoverslag (K1) på 97 mill. kr for utførelse av fase1 godkjennes.
3. Anbudskonkurranse i delte hovedentrepriser utlyses etter regler i Lov om offentlig anskaffelse.
4. Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 31.10.2019

Torbjørn Sterri

Daglig leder