

Arkivsak-dok. 010 - 17

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

19.01.2017

Kostnadskalkyle 2 (K2) – Nytt rådhus Sandnes.

Bakgrunn for saken:

I bystyrets behandling av økonomiplan 2016-2019 ble det vedtatt å avsette 390 MNOK til bygging av nytt rådhus i Havneparken tomt A4.

Prosjekt	Budsjett	Bevilget før	2016	2017	2018	2019
Prosjektnr: 10001	390.000	10.900	134.000	158.000	87.100	0

I denne saken fremlegger daglig leder vurdering av kostnadsoverslag 2 (K2). K2 er basert på tilbud fra entreprenør (entreprenøskostnad) og budsjetterte administrasjons kostnader.

Saksopplysninger:

I sak 16-16 ble Kostnadsoverslag 1 (K1) fremlagt til styrebehandling. K1 var kalkulert til 390 MNOK inklusivt 13% lokal markedsreduksjon og tilsvarte budsjetterammen i øk-plan 2016-2019. I samme sak ble det også vedtatt å gjennomføre usikkerhetsanalyse basert på forprosjekt og detaljprosjekt.

I sak 101-16 ble usikkerhetsanalyse basert på forprosjekt fremlagt. Denne viste 50% (P50) sannsynlighet for at prosjektet kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på 390 MNOK.

I sak 119-16 ble kostnadskalkyle og usikkerhetsanalyse basert på detaljprosjekt fremlagt. Kalkylen var på 400 MNOK inklusivt 13% lokal markedsreduksjon og dermed 10 MNOK over godkjent budsjetteramme på 390 MNOK. Usikkerhetsanalysen viste 50% (P50) sannsynlighet for at prosjektet kunne gjennomføres innenfor kostnadsramme på 400 MNOK. Saken ble oversendt til rådmannen for videre behandling. I rådmannens svar tilbake til styret, ble det bedt om å gjennomføre anbudskonkurranse uten politisk behandling om utvidet budsjetteramme men å heller vurdere denne ved fremleggelse av K2. Saken ble oversendt formannskapet til orientering

Anbudskonkurransen ble kunngjort den 24. Oktober 2016 i DOFFIN og ble gjennomført i samsvar med bestemmelsene i lov og forskrift om offentlige anskaffelser. Under konkurransen ble 21 spørsmål, 2 avklaringer og 3 supplerende opplysninger behandlet.

Det kom inn tre tilbud innen tilbudsfrist 12. Desember 2016 kl. 13:00. Ingen tilbud ble avvist i kvalifikasjons- eller tildelingsfasen. Avstand mellom lavest og nest lavest tilbyder var 6,5 MNOK og mellom lavest og høyest tilbyder er 54,6 MNOK. Kostnadsoppstillingen nedenfor viser kalkyletallene i prosjektets utvikling og frem til fremleggelsen av K2.

Post	Tekst	4B skjema	K1 (Forprosjekt)	Rev. K1 (Detaljprosjekt)	K2
1.00	Felleskostnad		30 654 978	31 081 204	520 289
2.00	Bygging		132 004 352	142 405 276	485 074
3.00	VVS- inst.		37 500 676	30 631 600	
4.00	El. inst.		24 193 369	25 754 493	
5.00	Tele- og automasjons inst.		13 395 423	19 402 102	
6.00	Andre inst.		3 766 889	3 395 734	
GE					225 881 185
SUM 1-6	HUSKOSTNAD	228 936 800	241 515 687	252 670 408	226 886 548
7.00	Utendørsanlegg	3 600 000	2 818 094	3 354 735	2 500 000
SUM 1-7	ENTR. KOSTNAD	232 536 800	244 333 781	256 025 142	229 386 548
8.00	Generelle kostnader	44 181 992	46 397 255	48 526 796	55 580 968
SUM 1-8	BYGGEKOSTNAD	276 718 792	290 731 036	304 551 938	284 967 516
9.00	Spesielle kostnader	114 855 449	110 182 759	107 387 985	102 241 931
SUM 1-9		391 574 241	400 913 795	411 939 923	387 209 447
10.00	Marginer	56 386 691	40 091 380	41 193 992	19 336 642
SUM 0-10	PROSJEKTKOSTNAD	447 960 932	441 005 175*	453 133 915**	406 546 089
	Prosjektkostnad inkl. marked – 13%		390MNOK		
	Prosjektkostnad inkl. marked – 13%			400 MNOK	

*Eks. kostnader for IT-utstyr

** Eks. kostnader for IT-utstyr og nettverksutstyr

Forklaring til kalkylen

Post 1	Felleskostnad, omfatter i hovedsak rigging og drift av byggeplass
Post 2	Bygning, omfatter alt bygningsteknisk arbeid, som betong, murer, stål, tømrer, maler, gulvlegger
Post 3	VVS-installasjoner, omfatter alt av luftbehandlingsanlegg, sanitæranlegg, varmeanlegg og sprinkleranlegg.
Post 4	El. installasjoner
Post 5	Tele- og automasjons inst., omfatter i hovedsak nytt SD-, tele-, data-, brann- anlegg
Post 6	Andre installasjoner - heis, avfallssystem og kantinekjøkken
GE	Generalentreprenør – omfatter alle kostnader vedrørende konto 1-6.
Post 7	Utendørsanlegg.
Post 8	Generelle kostnader, omfatter i hovedsak prosjektadministrasjon, prosjekteringskostnader, byggeledelse, kopiering og leiekostnader.
Post 9	Spesielle kostnader omfatter merverdiavgift og inventar (møbler og VA-utstyr).
Post 10	Marginer, omfatter uforutsette kostnader og prisstigning.

Vurderinger:

Tilbudene ble mottatt fra tre av de største entreprenørene lokalt i markedet. Vurdering og evaluering av disse viste at Kruse Smith var vinner av konkurransen. Kruse Smith anses som en solid aktør i bransjen og dette vurderes positivt for det endelige resultatet av nytt rådhus.

Konkurransen ble gjennomført i et lokalt redusert marked. Ved fremleggelse av K1 var også markedet vurdert å kunne gi prisbesparelse på 13% sammenlignet med toppåret 2014. Etter gjennomgang av tilbudene viste denne vurdering å være tilnærmet korrekt.

K2 er 6,5 MNOK høyere enn K1. Grunner til dette er flere men i hovedsak gjelder det endring av enkelte forutsetningene og av nye vurderinger rundt enkeltposter.

- Tilbud fra entreprenør (konto 1-6.) er noe høyere enn de kostnader som ble fremlagt i K1.
- Prosjekteringskostnader (konto 8.) vurderes høyere ut fra høyere detaljeringsgrad av teknisk utstyr og føringsveier. I tillegg inneholdt kalkylen i K1 feil som nå er korrigert i K2
- Kostnader for prosjektadministrasjon (konto 8.) er øket ut fra forutsetninger om bedre kontroll i byggefasen. Denne post inneholdt også kalkylefeil fra K1 som nå er korrigert i K2.
- Andre poster som Spesialutstyr (konto 9.) og reserver (konto 10.) er blitt redusert.

Prosjektet har tidligere rapportert at godkjent budsjettramme på 390 MNOK er utfordrende. Selv med høyt fokus på kostnadseffektive løsninger i prosjektering og gunstig marked lokalt, er K2 16,5 MNOK over godkjent budsjettramme. Likevel vurderes prosjektkostnadene i K2 på 406 MNOK som svært gunstig sammenlignet med landsgjennomsnittet presentert i K1.

K2 vurderes som nøkternt med små marginer i enkeltposter. Marginer/reserver (konto 10) utgjør 1,7% prisstigning og 5% for uforutsette forhold. Uforutsette forhold på 5% vurderes som riktig ut fra

gjenværende risiko i prosjektet og kan ikke være lavere. I prosjektkostnadene er det ikke medtatt kostander for PC utstyr, overvåkningskameraer og fjerning av asfaltert gangvei langs havnepromenaden. Kostnader for dette ligger i andre budsjetter.

Fremdriften i prosjektet holder opprinnelig plan med ferdigstillelse av bygg i okt. 2018. Testing og utsjekk av teknisk utstyr vil pågå parallelt med inventar frem til 20.12.2018 som er satt til prosjektets endelig ferdigstillellesdato.

Forslag til vedtak:

- Kostnadsoverslag 2 (K2) for bygging av nytt rådhus med en total ramme på 406,5 MNOK, godkjennes.
- Daglig leder får fullmakt til å inngå kontrakt med lavbyder for bygging av nytt rådhus.
- Byggearbeidene igangsettes med fremdriftsplan for ferdigstilling av prosjektet i desember 2018.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 12.01.2017

Torbjørn Sterri
Daglig leder

Vedlegg: Fremdriftsplan