Arkivsak-dok. 69 - 16 

Saksbehandler: John Herveland

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.04.2016

**Velg av entrepriseform og igangsetting av prosjektering av Iglemyr svømmehall**

**Bakgrunn for saken:**

I økonomiplanen er det avsatt 180 mill. kr for bygging av ny svømmehall på Iglemyr. Hallen skal være ferdig i løpet av 2018. Saken fremmes i forkant av K0 - byggeprogram for å spare tid. Svært stram framdrift i prosjektet.

**Saksopplysninger:**

Viser til styresak 32- 16, angående avklaringer.

Bystyrets bestilling blir konkretisert i bystyresak 31/16 som ble behandlet den 18.04.2016. Fordi bestillingen fra Bystyret kommer først nå, klarer en ikke å legge fram byggeprogram for styrebehandling 26.04.2016. En har også behov for nærmere avklaringer av tomtekostnader før K0 sak kan legges fram.

**Vurderinger:**

**Vurderinger av fremdrift.**

Ut fra egen erfaring samt innhentet informasjon fra tilsvarende prosjekt i regi av andre byggherrer, vil byggetiden etter at bygget er ferdig prosjektert, ligge på minimum 18 mnd. Prosjekteringstiden er minimum 9 mnd. Dette medfører at byggingen må starte sommeren 2017, og prosjekteringen sommeren 2016 for å kunne innfri planlagt framdrift. Anbudskonkurranse på prosjekteringsbistand bør sendes ut så fort som mulig, etter planen i månedskifte april/mai.

Som omtalt i tidligere styresak pågår reguleringen. Den er i tidligfase, slik at det ikke er mulig å si noe sikker om når planen blir endelig vedtatt av Bystyret. En antar at den vil være kunne legges fram for sluttbehandling i første kvartal 2017.

Det anbefales at prosjekteringen av svømmehallen igangsettes rett etter sommerferien, slik at prosjektet er klart til anbudsutlysning samtidig som reguleringsplanen sluttbehandles. Under disse forutsetningene skal det være mulig å ha svømmehallen ferdig i henhold til framdriftskrav stilt i økonomiplanen.

**Vurdering av økonomi og økonomisk risiko.**

Dersom Bystyret vedtar å bygge to varmtansbasseng i tillegg til 25 m bassenget vil prosjektet kreve tilleggsbevilgninger. Det ligger bare inne et varmtvannsbasseng i kalkylene på svømmehallen. Det er også en usikkerhet omkring tomteprisen. Det er ikke mottatt noe prisoverslag fra tomteselskapet enda.

Ved å igangsette prosjektering av svømmehallen før reguleringsplanen er vedtatt vil en løpe en økonomisk risiko. Skulle prosjektet bli skrinlagt eller helt omarbeidet, kan i verste fall alle påløpte prosjekteringskostnadene være tapt. Dersom en ønsker svømmehallen ferdig innen 2018 vil en allikevel måtte ta denne risikoen.

Arbeidene med reguleringsplanen så langt, viser at det er bare en mulig plassering av hallen i planområdet. Geotekniske undersøkelser viser at det er mulig å fundamentere bygget, med pelling til fjell. Det er så langt ikke avdekket andre problemer med plasseringen.

En ønsker å innhente pris på prosjekteringstjenester via anbudskonkurranse innen flere fag samtidig som en benytter avrop fra rammeavtaler der det er hensiktsmessig.

På grunn av usikkerheten som er synliggjort over, planlegges kontraktene utformet slik at prosjektet kan stoppes når som helst, uten at kommunen svarer for mer enn påløpte kostnader. Skulle de oppstå noe usikkerhet har en da mulighet til å ta en pause i prosjekteringen inntil saken er avklart.

Det forventes at omfanget av prosjektet og tomtekostnadene er avklart til neste styremøte, 2. juni, og at fullstendig byggeprogram –K0 legges frem der.

**Valg av entrepriseform:**

Svømmehallene er utfordrende bygg med tanke på tekniske installasjoner og utfordringer ift. vann- og damp problematikk. Svømmehaller har også store driftsutgifter knyttet til energikostnader der valg av energibesparende løsninger vil være essensielt. Dersom det gjøres feil valg under prosjektering og bygging, kan det gi unødvendig kostbar drift samtidig som det kan gi utfordringer knyttet til utbedring i ettertid. En ser det som svært viktig å hente inn bistand fra konsulenter med god og riktig kompetanse og erfaring fra bygging av svømmehaller til byggherres organisasjon. En vil da styre prosjekteringen, og sørge for at en tar de valg som medfører at en får de beste løsningene i forhold til investeringen.

Valgene tatt i prosjekteringen vil påvirke kommunens driftsbudsjett, og investeringsbudsjett i flere tiår fremover. På bakgrunn ser det som formålstjenlig å benytte byggherrestyrt prosjektering og bruk av delte entrepriser i dette prosjektet.

Ved valg av delte entrepriser har en da mulighet til å stille krav til god kompetanse både hos den enkelte prosjekterende og den enkelte entreprenør. Et annet moment som taler for delte entrepriser/byggherrestyrt prosjektering er fremdriften. En har mulighet til å detaljprosjekterte bygge parallelt som arbeidet med reguleringsplanen pågår. Byggearbeidene kan starte rett etter at reguleringsplanen er vedtatt og byggetillatelse er gitt. Delte entrepriser, vil således gi en hurtigere oppstart av byggearbeidene i marka sammenlignet med totalentreprise, der prosjekteringsarbeidene først starter etter at reguleringsplanen er vedtatt og kontrakt skrevet.

**Forslag til vedtak:**

* Arbeidene med anskaffelse av prosjekteringsteam igangsettes.
* Prosjektet bygges i delte entrepriser.
* Byggeprogram (K0) legges frem for styrebehandling 2. juni.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.04.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder