



Fremdrift for ny svømmehall i Vestby Nord

Saksbehandler: Marianne Carlsen

Saksnr.: 16/00951-20

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Byggekomite Ny svømmehall Vestby Nord

30.01.2019

Rådmannens innstilling:

1. Konkurransesgrunnlag for entreprenør utarbeides, basert på forutsetning om samspill i tidligfase

Vedlegg:

0527 Fremdrift detaljert Samspill 190117

0527 Fremdrift Totalentreprise detaljert 190117

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

1. Bakgrunn for saken:

Byggekomiteen for ny svømmehall i Vestby Nord vedtok 16.11.2017:

1. Prosjektet videreføres og administrasjonen fortsetter den videre planleggingen av svømmehallen i henhold til skisseprosjektets alternativ 2.

Kommunestyret vedtok 11.12.2017:

1. Handlingsprogram 2018-2021 datert 8. november 2017 vedtas med følgende endringer:
 - e. Svømmehall legges inn med kr. 100 millioner i 2020 og 120 millioner i 2021.

Kommunestyret vedtok 10.12.18:

1. Handlingsprogram 2019 - 2022 datert 2. november 2018 vedtas, med følgende endringer:
 - d. Svømmehall Vestby nord budsjetteres med 3 millioner i 2019, 47 millioner i 2020, og 100 millioner i 2021. Driftsutgifter på 5 millioner legges inn fra 2022. Renter og avdrag justeres tilsvarende. Investeringen i 2019 finansieres med 2,4 mill. Med bruk av fond og 600 tusen med momsrefusjon.

Kommunestyrets vedtak 10.12.18 innebærer at svømmehallprosjektet har blitt fremskyndet i tid, men samtidig fått redusert budsjettet.

Prosjektet foreslås løses som en samspillsentreprise, og fremdriftsplan for prosjektet på bakgrunn av dette – og med utgangspunkt i Kommunestyrets vedtak 10.12.18 – vedlegges saken. Tidligere fremdriftsplan i prosjektet har tatt utgangspunkt i Totalentreprise, revidert versjon av dette vedlegges også i saken som et alternativ.

2. Økonomiske konsekvenser:

Gjeldene skisseprosjekt har et kostnadsestimat som er betydelig høyere enn vedtatt budsjett. Estimater for alternativ 2, vedtatt av Byggekomiteen 16.11.17, er på kr 218 millioner, mens budsjett vedtatt i HP 2019 – 2022 er 150 millioner, altså en differanse på 68 millioner.

Dette innebærer at dersom prosjektet skal kunne realiseres så må det finnes alternative løsninger som er kostnadsbesparende, og løsningene må forventes å kunne omhandle både funksjoner og konkrete løsninger.

3. Vurdering:

3.1 Innledning

Prosjekt ny svømmehall i Vestby Nord har et relativt detaljert skisseprosjekt som ble ferdig utarbeidet i 2017. Skisseprosjektets kostnadsestimat, basert på dets

Vestby kommune

funksjoner, løsninger og arkitektur, ligger godt over vedtatt budsjett. Skal prosjektet gjennomføres til vedtatt budsjett må det gjøres flere kostnadsreducerende grep. Arbeidet med kostnadsreduksjonen kan gjennomføres i både skisse- og forprosjektfasen. I forhold til prosjektets fremdrift anses det som mest hensiktsmessig å utføre dette i forprosjektfasen

Det finnes mange ulike entreprisformer, men basert på både egen organisasjon og status på prosjektet er det kun to entreprisformer som vurderes som aktuelle for prosjektet; samspillsentreprise eller totalentreprise.

En kuttrunde i forprosjektet kan gjøres uavhengig av om prosjektet skal løses igjennom samspill eller som en totalentreprise, men entreprisvalget har betydning for hvordan – og når – den prosessen skal foregå.

4.2 Samspillsentreprise:

En prosjektgjennomføring etter samspillsmodellen med samspill i tidligfase innebærer at man inkluderer entreprenøren allerede i forprosjektet.

Når entreprenør involveres tidligfase blir det færre faser, men noen av fasene varer lengre. Forprosjektet utvikles i et samarbeid med entreprenør, de prosjekterende og Byggherre og da inkluderes også krav og ytelser inn i forprosjektet. Kostnaden for byggingen settes etter utarbeidelse av forprosjektet, som en målpris. En variant av samspillsentreprise er at man velger fastpris fremfor målpris og dermed kun har samspill i tidligfase og har totalentreprise for byggefasen.

De overordnede fasene i samspillsentreprise, med forventet fremdrift for prosjektet ved gjennomføring, er etter denne entreprisformen:



I en samspillsentreprise med samspill i tidligfase utgjør skisseprosjektet i stor grad underlaget som følger med konkurransen. Det må i underlaget komme tydelig frem at

Vestby kommune

det er samspillsentreprenøren sin oppgave å finne gode kostnadsbesparende grep inn i forprosjektet.

Fordelen med samspillsentreprise er at entreprenøren er inne fra start, og det er entreprenør som siter på den praktiske erfaringen med å finne de gode løsningene. Samtidig er arkitekt og tekniske prosjekterende med i gruppe, slik at alle forhold inkluderes når løsningene finnes. Hvorvidt prosjektet skal gjennomføres som en samspillsentreprise fra start til slutt, med åpen målsum, eller lukkes etter forprosjekt og gå inn i en totalentreprise under byggingen kan besluttes senere i prosessen hvis man gir rom for det i konkurransen.

Det legges også inn en klausul som gjør at frem til det er signert avtale om bygging, enten etter målpris eller fastpris, så kan Byggherre gå ut av kontrakten uten at det gir konsekvenser for Byggherre. Dette innebærer at dersom det ikke er mulig å komme frem til en løsning i forprosjektet som er mulig å gjennomføre innen gjeldende budsjett så kan kontrakten avsluttes.

Byggekomiteen for Kulturkvartalet og for Solhøy har valgt samspillentreprise. Selve anskaffelsen er mer tidkrevende enn andre fordi det er kompetansen på gruppen som er viktigst og dermed gjennomføres disse anskaffelsene ofte som en prekvalifisering med forhandling. Det innebærer at første del av anbudskonkurransen er en kvalifikasjonsfase. Konkurransen blir kunngjort slik at alle entreprenører (leverandører) kan melde sin interesse. Tre til fem leverandører vil bli valgt ut til neste fase som er tilbudsfasen. Kriteriene for å bli kvalifisert er leverandørens kompetanse, erfaring fra tilsvarende oppdrag og et velfungerende kvalitetssikringssystem. Vinner av tilbudsfasen er den entreprenøren som er best i forhold til kriterier som pris, tilbudt personell og oppdragsforståelse.

4.2 Totalentreprise

Vestby kommune har tidligere valgt totalentreprise som entreprisform i sine prosjekter. I en totalentreprise er de prosjekterende, både arkitektfagene og tekniske fag, inne først for utarbeidelse av forprosjekt og kravspesifikasjon. Så kommer entreprenøren inn etterpå for detaljprosjektering og bygging.

Fasene i en totalentreprise innebærer normalt sett at det først utarbeides et skisseprosjekt, som senere videreutvikles til forprosjekt av en prosjekteringsgruppe. Med utgangspunkt i forprosjektet utarbeides det en krav- og ytelsesbeskrivelse for prosjektet, som danner grunnlag for tilbudskonkurranse for en totalentreprise. Tilbydere gir tilbud på en fastsum for detaljprosjektering og bygging av prosjektet.

De overordnede fasene i totalentreprise, med forventet fremdrift for prosjektet ved gjennomføring, er etter denne entreprisformen:

Vestby kommune



Før det kan lyses ut en totalentreprise må det foreligge forprosjekt, og en krav- og ytelsesbeskrivelse. Skisseprosjektet kan danne grunnlag for å lyse ut konkurranse på en prosjekteringsgruppe som skal utarbeide dette, da med samme nødvendige forutsetning om at kostnadsbildet må ned i forprosjektet. Etter at dette er ferdig utarbeidet, og under den forutsetning at priskalkulasjonen på forprosjektet viser at det er gjennomførbart innen budsjettet, kan totalentreprisen lyses ut.

Det finnes varianter av totalentrepriser der kun skisseprosjekt kombinert med en god funksjonsbeskrivelse danner grunnlaget for anskaffelse av totalentreprenør. I dette prosjektet, hvor skisseprosjektet ikke samsvarer med budsjettet, er det i midlertidig helt nødvendig med et forprosjekt som finner rimeligere løsninger.

Det er en større budsjettmessig risiko ved å kun ha prosjekterende med når besparelsene skal finnes, fordi de ikke skal stå for byggingen og normalt sett ikke sitter på den samme praktiske erfaringen. Dette innebærer at det kan komme ett prisestimat som kan ligge høyere enn hva som kan vise seg å bli reel tilbudssum når konkurransen lyses ut. I forhold til budsjett er i midlertidig det estimatet hva man har som grunnlag når beslutning om utlysning av totalentreprise skal fattes, og er således en viktig milepæl i fremdriften av prosjektet dersom det skal gjennomføres som totalentreprise.

Vestby kommune

5. Konklusjon:

Av hensyn til både fremdrift og budsjett bør ny svømmehall i Vestby Nord løses igjennom et samspillsprosjekt. Konkurransesgrunnlag utarbeides og utlysning planlegges i tråd med skissert fremdriftsplan.