

DRAMMEN EIENDOM KF

SAKSUTREDNING

Saknr.	07/17	Saksbeh.	Lars Einar Teien
Jour.nr	14/9586		Drammen Eiendom KF
Mappe		Avgj.	Styret
Møtedato	13.02.2017		

SAK 07/17: ØREN FLERBRUKSHALL, PROSJEKTRAPPORT

Innstilling til: Styret i Drammen Eiendom KF

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

Paul Røland
Daglig leder

Lars Einar Teien
Prosjektansvarlig

Saksfremlegg

Nøkkelopplysninger

- Investeringsramme: **66 mill. kr. inkl. mva** eks. inventar og utstyr
- Påløpt pr. 31.12.2016: 57,0 mill. kr.
- Gjennomføringsmodell: Totalentreprise. Konkurransen med forhandling.
- Fremdrift: Kontrakt tegnet 17.12.2015. Oppstart byggearbeider 25.04.2016. Forventet ferdigstilling 22.05.2017.

Bakgrunn/Prosjektinnhold

Politisk bestilling

I økonomiplan 2015-2018 avsatt 50,0 mill. kr. til bygging av flerbrukshall på Øren skole. I økonomiplan 2016-2019 bevilget 10,0 mill. kr ekstra for å sikre tilleggsarealer i underetasjen (motorikk/danserom).

Ved 1. tertial 2016 tillegges ytterligere 5,0 mill. kr for å dekke merkostnader pga. tribuner, fasader, utsatt oppstart og økt kompleksitet i tidlig byggefase.

Justert for KPI er total disponibel ramme for prosjektet i vedtatt ramme 66,0 mill. kr.

Innhold i prosjektet

Bevilgningen baserer seg på

- kostnadskalkyler for standard idrettshaller utarbeidet av Bygghanalyse (presentert for Formannskapet 13.05.2014)
- Konkret tilbud med opsjoner, levert i tilbudskonkurransen
- Endringsmeldinger fra entreprenør

Prosjektorganisering

Styringsgruppe: Utdanningsdirektør og daglig leder Drammen Eiendom KF

Gjennomføringsmodell

Flerbrukshallen utføres som totalentreprise.

Endringer siden forrige rapportering

Økonomi og kvalitet	Ingen endringer. Reservene er små og økonomien i prosjektet er stram Avtaler med DBK er undertegnet
Fremdrift	I henhold til planlagt fremdrift
HMS/ SHA	Ingen hendelser

Behov for beslutninger

Ingen beslutningsbehov

Økonomi

Budsjettramme kr. 66 mill.

Påløpt pr. 31.12.2016: 57,0 mill. kr.

Prosjektet er nå godt i rute i forhold til forventet fremdrift og produksjon på byggeplassen. Tak og vegger er nå oppe og det pågår arbeider med tetting av bygg samt innvendige arbeider. Det forventes nå at ukjente faktorer som grunnforhold, sikringstiltak og brukertilpasninger er redusert slik at resterende arbeider vil utføres innenfor de kostnadsrammer som er satt.

Byggherre har kontinuerlig fokus på faktorer som kan holde totalkostnadene nede og vil påvirke dette der det er mulig.

Forhold til naboeiendommer

Avtaler med DBK om erstatning av lager og tomtearealer er undertegnet og det er oppnådd tilfredsstillende løsninger for begge parter. Lagerbygget erstattes med tilsvarende lokaler i det nye driftsbygget. Ved klubbhuset jobbes det med løsninger for en ny tribune som skal erstatte det tidligere taket på garasjen.

Drammen Eiendom KF har gjort strategisk oppkjøp av eiendommen Holstetajet 20A for 4,7 mill. kr. Eiendommen har en strategisk og god beliggenhet. Men bygningsmassen er dårlig og anbefales revet. På sikt bør eiendommen inngå i uteområdet rundt hallen og den vil kunne tjene som riggområde ved etablering av skoleutvidelse på Øren.

Erstatningene til arealerverv dekkes ikke av byggebudsjettet på hallen, men av Drammen Eiendom KF's ramme for strategiske oppkjøp og generell investeringsramme.

Risiko i prosjektet

1. Fremdrift: viktig at hovedfremdriftsplanen følges av hensyn til parallelle og etterfølgende delprosjekter som driftsbygg, kunstis/kunstgressbane og skoleutvidelse.
2. Økonomien i prosjektet er stram og reservene er små. Kompleksiteten i prosjektet gjør det krevende å holde kostnadene nede.
3. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i byggefasen: Viktig å opprettholde gode rutiner både på byggeplassen og for barn som er tett på anleggstrafikk og byggearbeider.

Fremdrift / Status

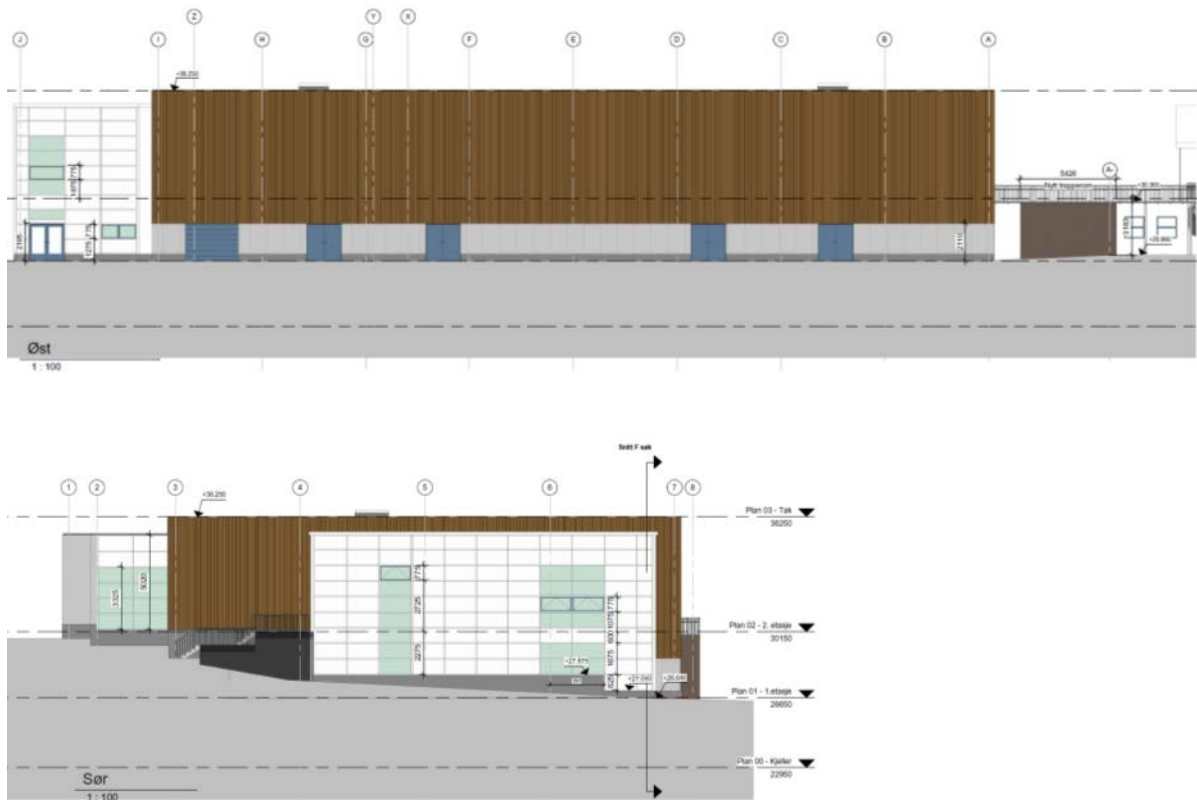
	2014				2015				2016				2017		Merknader
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	
Hovedfremdrift															
Prosjektoppstart DEKF		X													
Mulighetsstudie															Ferdig oktober
Reguleringsplan															Varslet oppstart nov.
Forprosjekt															Parallelt med regulering
Anbudsgrunnlag															Februar-mai 2015
Tilbudskonkurranse/kontrakt															Juni-sept 2015
Detaljprosjektering															Etter kontraktsinngåelse
Byggefase									X						Byggestart 4. april 2016
Overtakelse														X	Innen 22.05.2017

Andre forhold (Kvalitet, SHA/HMS,..)

Drammen Eiendom KF holder en aktiv dialog med prosjektgruppen der Øren skole og Drammens Ballklubb deltar (og Drammen Idrettsråd ved behov) for å sikre god medvirkning fra brukerne.

Prosjektgruppen har jevnlig dialogmøter med Øren skole (skoleledelsen), FAU, Øren andelsbarnehage og Drammens Ballklubb for å orientere om tegninger og planprosess. Drammen Eiendom KF har til hensikt å videreføre denne åpne prosessen slik at vi sikrer mest mulig åpenhet og medvirkning i planprosessen.

Fasadetegninger



Fasade øst og sør, SG Arkitektur AS

Prosjektregnskap					Dato: 24.10.2016
PROSJEKT: ØREN SKOLE - FLERBRUKSHALL					
BESTILLING:		Totalt gulvareal:		2790 m2 BTA	
		Underetasje (garderober/teknisk)		1020 m2 BTA	
		Plan 1 (flerbrukshall/vestibyle/lager)		1520 m2 BTA	
		Plan 2 (mezzanin/teknisk)		250 m2 BTA	
		Budsjett	Tilleggsbestillinger/ endringer	Totalt påløpte kostnader pr. 24.10.2016	Prognose sluttkostnad
1	Felleskostnader	6 500 000			
2	Bygningsmessige arbeider	29 850 000			
3	VVS	4 800 000			
4	Elektro:	3 500 000			
5	Tele og Automatisering: Brannvarslingsanlegg	1 550 000			
6	Andre Installasjoner/ heis	239 200			
(1-6)	Huskostnader	46 439 200	7 422 466	30 603 492	45 365 570
7	Utomhus (parkering, gangvei, utelek)			-	1 500 000
(1-7)	Entrepreniskostnad	46 439 200	7 422 466	30 603 492	46 865 570
	Prosjektering/regulering	-		6 142 566	1 500 000
	Prosjekt- og byggeledelse byggherre	-		1 124 445	1 450 000
	Bikostnader: byggemelding mm.	-		350 867	500 000
8	Generelle kostnader	3 250 000		7 617 878	3 450 000
	Byggherrekostnad (ikke mva belagt)	-		259 182	1 500 000
	Finanskostnader (byggelånsrente)	-		125 098	200 000
	Tomtekostnader, tilskudd mm.	-		204 204	300 000
9	Spesielle kostnader	1 500 000		588 484	2 000 000
(1-9)	Projektkostnad eks. mva	51 189 200	7 422 466	38 809 854	52 315 570
	MVA	12 797 300	1 855 617	9 702 464	13 078 893
(1-9)	Projektkostnad inkl. mva	63 986 500	9 278 083	48 512 318	65 394 463
	Reserver og marginer (inkl. mva)	2 013 500			605 538
	Sum inkl. mva	66 000 000	9 278 083	48 512 318	66 000 000
* Kostnader til utomhusarbeid, herunder gangvei, parkeringsanlegg og løsninger for vann/avløp og overvannshåndtering foreslås fordelt også på andre delprosjekter som skole, bane og driftsbygg/infrastruktur.					
** Regulering/prosjektering og prosjekt/byggeledelse omfatter også tilstøtende prosjekter som driftsbygg og infrastruktur.					

/LET