



Til  
Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning  
(Arbeidssted)

Fra  
Etat for utbygging

## Fagnotat

Vår referanse: 2018/06076-7  
Saksbehandler: Chris Johannesson  
Dato: 15. februar 2019

## Fagnotat 15.02.19, Nordnes oppveksttun (U2540 og B0940) - Oppjustering av kostnader for prosjektet

### Hva saken gjelder:

I slutten av november 2018 ble det gjennomført en ekstern usikkerhetsanalyse av forprosjektet for Nordnes oppveksttun. Resultatet fra usikkerhetsanalysen gir en forventet sluttkostnad på 337,2 mill. og en anbefalt totalramme på 363 mill. mot vedtatt budsjett på 308 mill. inkl. mva.

Denne saken gjelder varsel om behov for justering av investeringsramme på et prosjekt der det foreligger gjennomføringsvedtak, i tråd med Økonomireglementets punkt 2.3 c).

### Fagetatens vurdering

#### *Bakgrunn og prosjektbeskrivelse*

Planene for utbedring av Nordnes skole og etablering av et oppveksttun har pågått over en lengre periode. I den første fasen frem til høsten 2017 ble det lagt til grunn en enklere ombygging av skolen hvor en skulle beholde eksisterende klasseromstruktur, tilbygg som skulle huse barnehage samt opparbeiding av utendørsarealer. Det ble i skisseprosjektet utarbeidet en kalkyle av rådgiverne, som ble lagt til grunn ved gjennomføring av ekstern usikkerhetsanalyse av skisseprosjektet våren 2017. I rapporten fra denne analysen ble det anbefalt en totalramme på 308 mill., og dette ble lagt til grunn ved oppdatering av budsjett og økonomiplan.

Bestiller (BBSI) kom høsten 2017 med en revidert bestilling av skolens utforming. En ønsket å få belyst hvordan en kunne få til en mer åpen skole basert på aktivitetsbaserte behov i tråd med skolebruksplanens vedtatte Arealstandard og kravspesifikasjon for skolebygg. For å overholde planlagt fremdrift med overlevering 2020, ble det besluttet å ta forutsetningen om åpen skole med videre inn i planleggingen av prosjektet sammen med samspillsentreprenøren og prosjekteringsgruppen. Det var på det tidspunktet ikke mulig å anslå kostnadskonsekvensene av ovennevnte endringer.

Etter at samspillsentreprenør var valgt våren 2018 startet arbeidet med å analysere foreliggende underlag i forhold til bestilling. Det ble først utarbeidet et rom- og funksjonsprogram basert på ovennevnte arealstandard. Det ble da klart at skolens klasseromstruktur med eksterne korridorer ikke ville tilfredsstillende kravene til areal eller funksjoner. Arealet som var prosjektert for barnehagen i skisseprosjektet var også for knapt. Dette førte til at en måtte foreta en total omprosjektering og omstrukturering av foreliggende underlag. Som følge av at eksisterende bygningsmasse har høy verneverdi, har reviderte løsninger måtte forankres hos Byantikvaren.

I forbindelse med utarbeidelse av forprosjektet ble det også avdekket mangler i forbindelse med prosjekterte utendørsarealer. Flere av løsningene som ble lagt til grunn i

skisseprosjektet har ikke vært byggbare, og har måttet omprosjekteres. Det har også vært manglende forankring av disse løsningene hos Bymiljøetaten. På grunn av konflikt med eksisterende trær har det vært nødvendig å etablere mer kostnadskrevenne løsninger.

### Økonomi

I gjeldende Handlings- og økonomiplan (2019-22) er det avsatt henholdsvis 34 mill til barnehagedelen (budsjettpost BUD596) og 274 mill til skoledelen (budsjettpost BUD502) av oppveksttunet. Dette er basert på resultatene av den tidligere usikkerhetsanalysen.

Gjennomføringsvedtak ble behandlet av Bergen bystyre 21.02.2018 i sak nr 46/18. Forventet kostnad var da angitt til 308 mill i tråd med total budsjettamme.

Resultat fra usikkerhetsanalysen viser en forventet prosjektkostnad (P50) på 337,2 mill., og en anbefalt totalramme (P85) på 363 mill. Dette medfører behov for å justere prosjektets kostnadsramme med 55 mill. dersom man med stor sannsynlighet skal kunne gjennomføre prosjektet innenfor rammen. Merbehovet fordeler seg med henholdsvis 6,1 mill. på barnehagedelen (BUD596) og 48,9 på skoledelen (BUD502). Det er forventet at det vil komme mot andre halvdel av byggeperioden, og at det også vil være noe økt behov i sluttoppgjøringsfasen, og det foreslås derfor at økning i ramme fordeles på 2020 og 2021 i tråd med tabell under:

		2020			2021		
Budsjettpost		Vedtatt budsjett	Merbehov	Justert ramme	Vedtatt budsjett	Merbehov	Justert ramme
BUD502	Nordnes oppveksttun skoledel	89 000 000	35 600 000	124 600 000	6 100 000	13 300 000	19 400 000
BUD596	Nordnes oppveksttun barnehagedel	11 000 000	4 400 000	15 400 000	1 400 000	1 700 000	3 100 000
<b>Totalt Nordnes oppveksttun</b>		<b>100 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>140 000 000</b>	<b>7 500 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>22 500 000</b>

### Kostnadsdrivere - entrepriser

Entreprenørkostnadene omfatter alle kostnader som faktureres fra samspillsentreprenøren. Det er en betydelig økning i estimatene i forhold til tidligere anslag som i hovedsak relateres til følgende forhold:

- Etablering av en rekke åpninger i teglvegger noe som medfører omfattende rivearbeider, avstiving og nye dører/glassvegger i åpningene.
- Ny VA-rammeplan med separering av overvann og spillvann – gir større omfang av grunnarbeider.
- Montering av ny og større heis i skolen med forlengelse ned til underetasjen, noe som krever komplisert sprengning, samt nytt løftebord i utvendig hjørne mot skoleplass.
- Ny trapp for intern transport mellom etasjene.
- Nye arker på tak for å få dagslys til undervisningsrom.
- Rehabilitering eksisterende tredører i bygget.
- Kompliserte sprengningsarbeider ved vegg/grunnmur mellom skole og barnehage.
- Isolering av yttertak fører til heving av tak ved gesims
- Bygge om eksisterende toaletter til garderobes
- Endre trappeløsning i vaktmesterbolig og etablere heis, samt ny utvendig rømningsvei
- Nye løsninger for utendørsarealene

### Kostnadsdrivere – byggherrekostnader

Ønske fra bruker om endret utforming av arealene medførte større kostnader til omprosjektering samt økte kostnader ved prosjektledelse i den sammenhengen. Det er også mer ressurskrevenne enn først antatt å gjennomføre prosjekt som tidlig-samspill, som er en

ny entrepriseform for Etat for utbygging. Tidlig-samspill innebærer at byggherre, entreprenør og rådgivere i langt større grad utvikler løsningene sammen før utførelsesfasen. Denne samspillsformen ble valgt for å ivareta muligheten for å tilpasse eksisterende bygningsmasse til den nye arealstandarden. I tillegg er omfang av inventar og utstyr samt tomt og relaterte utgifter vurdert for lavt tidligere.

#### Kuttliste / Muligheter for besparelser

Prosjektet gjennomføres i en samspillssentreprise – det gir mulighet for optimalisering av prosjektet underveis i byggefasen sammen med entreprenør.

Det er allerede identifisert potensiale for besparelser, men det er noe usikkerhet knyttet til dem så det blir for tidlig å anslå størrelser på dette p.t.

Følgende er identifisert:

- Muligheter for gjenbruk av materialer/rivemasser.
- Mulighet for besparelser gjennom brukeravklaringer og kuttprosess.
- Mulighet for besparelser gjennom vurdering av materialkvaliteter gjennom prosess med Byantikvar.
- Mulighet for besparelser på tekniske leveranser gjennom vurdering av kravspesifikasjon.
- Mulighet for besparelser dersom tilstand på eksisterende bygningsmasse viser seg å være bedre enn antatt.

#### **Fagetatens anbefaling:**

1. Totalrammen for Nordnes oppvekststun oppjusteres til 363 mill.
2. Økningen på 55 mill. innarbeides for budsjettårene 2020 (40 mill.) og 2021 (15 mill) ved rullering av handlings- og økonomiplan og fordeles med henholdsvis 48,9 mill. på skoledel (BUD502) og 6,1 mill på barnehagedel (BUD596).

Med hilsen  
Etat for utbygging

Willy-Andrè Gjesdal  
Direktør

Chris Johannesson  
Prosjektleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Kostnadsskjema Nordnes oppvekststun