



Til
Seksjon for strategisk eiendomsforvaltning
(Arbeidssted)

Fra
Etat for utbygging

Fagnotat

Vår referanse: 2018/11229-27
Saksbehandler: Arvid Jacobsen
Dato: 27. mai 2020

Fagnotat av 27.05.20 Bergen rådhus, utvendig rehabilitering og innvendig oppgradering og ombygging (A0570 og A0571). Statusrapportering rehabilitering

Hva saken gjelder:

Bergen bystyre har i tidligere saker angående rehabilitering av Bergen rådhus bedt om periodisk orientering om fremdrift og status. I saknr. 158/18, behandlet i møte 26.06.18 ble følgende merknader vedtatt (vår utheving):

1. Bystyret forutsetter at kravene til arealnorm i arbeidsplassforskriften følges.
2. Bystyret vil påpeke at god økonomistyring i dette prosjektet ikke handler om mulige kortsiktige innsparinger, men at arbeidsplassene blir dimensjonert, innrettet og tilpasset arbeidets karakter, arbeidsutstyret og den enkelte arbeidstaker, slik at de ansatte får verktøyene til å gjøre en best mulig jobb.
3. Bystyret vil påpeke at Bergen kommune er en IA-virksomhet, og at dette legger klare føringer for individuell tilpasning for den enkelte arbeidstaker.
4. Bystyret ber om at byrådet orienterer om fremdriften i Rådhusprosjektet hver 6. måned.

I saksnr 63/19, behandlet i Bergen bystyre 13.03.19 ble følgende merknader vedtatt:

Merknad 2:

«For Bergen kommune er det viktig at det oppdaterte Rådhuset blir et grønt og miljøbevisst byggeprosjekt som passer inn i kommunens klimamål. Bystyret ber byrådet om å bli holdt oppdatert om utviklingen i prosjektet når det gjelder klimagassutslipp og energibruk, både når det gjelder anslag i planleggingsfasen og underveis i byggeperioden».

Merknad 3:

«Bergen Kommune bør være ett godt eksempel ved å tilrettelegge for produksjon av bærekraftig energi på egne bygg. Bystyret ber byrådet utrede montering av solceller på Rådhuset».

Denne saken vil gi en orientering om status i prosjektet, med vekt på de uthevede punktene. Det skilles formelt mellom de utvendige og innvendige tiltakene i handlings- og økonomiplan, og dette vil videreføres i saksutredningen under.

Status for fremdrift og kostnader

Utvendig rehabilitering (A0570)

For gjennomføring av tiltak på fasaden er det inngått kontrakt med Stoltz Entreprenør AS. Stillasarbeidene er skilt ut i en egen kontrakt, og disse gjennomføres av Pilar AS.

Fasadearbeidene er godt i gang, og betongreparasjonene på nordfasaden er tilnærmet ferdig utvendig. Katodisk beskyttelse (titan-nett for svakstrømspenning) er på plass med nytt, beskyttende pusslag, mens sluttfinish med mineralittpussing av søylene henger noe etter.

Der er nå kommet stillas på øst- og sydsiden, og arbeidene med disse har startet.

Alle statiske beregninger er underlagt uavhengig kontroll av spesialkompetanse, som sørger for at sikkerheten for forlenget levetid ivaretas.

Fasadearbeidene har vist seg mer omfattende enn forutsatt, og det er et derfor et krevende kostnadsbilde for utvendig rehabilitering av rådhuset. Gjeldende kostnadsramme for denne delen av prosjektet er 139,4 mill. inklusiv merverdiavgift. Investeringsrammen er basert på resultat fra usikkerhetsanalyse gjennomført i oktober 2018, og tilsvarer usikkerhetsnivå P85. Det vil si at man med de opplysningene som var kjent på det tidspunktet regnet det som 85 % sannsynlig at prosjektet kunne gjennomføres til en kostnad innenfor dette beløpet. Estimater inkluderte avsetninger til forventet tillegg og en usikkerhetsavsetning. Disse reservene utgjorde totalt 29,1 mill. Det fremstår nå som lite sannsynlig at tiltaket vil kunne gjennomføres innenfor denne rammen.

Det er identifisert en rekke kostnadsdrivende faktorer som medfører en prognose ut over opprinnelig anslag:

Entreprise for stillasarbeider:

Rigg og drift

Ved kontraktstildeling for riggentreprise ble det anført en klage med etterfølgende rettslig prosess om midlertidig forføyning. Det blir normalt satt av tid til krav om innsyn og klager i alle anskaffelser, men ikke til rettslige prosesser. Denne stansen i prosessen medførte at prosjektledelsen anså det som nødvendig å starte opp rehabiliteringsentreprisen før rigg-/riveentreprisen for å ikke miste de viktige vår- og sommermånedene. Dette førte til endring av ansvarsforhold mellom entreprenørene, forsinkelser og økte kostnader.

Stillas

Det ble gjort støymålinger som avdekket behov for å benytte støydempende stillasinndekking mot Gulating, med potensiell gjenbruk mot Manufakturhuset.

Ombygginger, og forsinkelser gjennom byggetiden gir behov for «dobling» av stillasareal, og lengre leietid

Entreprise for utvendig rehabilitering:

Betong- og forsterkningsarbeider

Skadene i fasaden er gjennomgående dypere enn antatt, og større i omfang. Det ble i tillegg avdekket hittil ukjente skader og svakheter som medførte stans, tidsbruk, ekstra forsterkning og forsinkelser.

Under rivearbeider, i februar 2020, ble det avdekket at samtlige kontoretasjer hadde 5 cm ekstra pusslag, som ikke er vist verken på opprinnelige tegninger eller beregninger. Dette gir

om lag 700 tonn ekstra belastning, som også må bæres av søylene. Forholdet medførte ytterligere behov for forsterkning, og dermed ny stans og forsinkelse.

Det påløper forseringskostnader for å redusere forsinkelse og virkning for total fremdrift for prosjektet

Prosjekteringskostnader.

Ytterligere mangler i opprinnelig armering ble avdekket etter oppstart rivearbeider. Dette medførte stans og utsettelse, røntgenkartlegging og prosjektering av flere stålsøyler for å ivareta bæreevnen i bygget. Avdekking av ekstra pusslag som beskrevet i punktet over medførte også ekstrakostnader for omprojektering

Administrasjon og kontroll

Avdekkede mangler ved konstruksjonen har gitt behov for svært nitid kontroll og prøving, omfattende kontroll av statiske beregninger, og nøye testing og dokumentasjon av metoder og materialbruk ved utførelse.

Ettersom prosjektet ikke er ferdig er det i tillegg fortsatt behov for noen marginer og reserver for forhold som hittil ikke er avdekket, men kan reduseres betydelig i forhold til det som opprinnelig var lagt inn.

Oppsummering utvendig rehabilitering

Det var på tidspunktet for budsjettering planlagt at utskifting av vinduer skulle inngå som en del av utvendig rehabilitering. Det ble i etterkant besluttet å la disse arbeidene, som var beregnet til ca 26 mill., gjennomføres som del av den innvendige oppgraderingen, uten at det ble gjort en justering av budsjett mellom de ulike budsjettpostene. Dette medfører at merbehov på denne budsjettposten isolert er noe lavere enn kostnadsøkningene i seg selv tilsier.

Oppdaterte kostnadsestimater viser at det trolig vil være et merbehov på ca 27 mill. for utvendig rehabilitering. Dette vil også bli omtalt i 1. tertialrapport 2020.

Innvendig oppgradering og ombygging (A0571)

De innvendige arbeidene er delt i to entrepriser. Det gjennomføres først asbestsanering og innvendige rivearbeider. Denne entreprenøren vil også ha ansvar for felles rigg for utvendig rehabilitering og innvendig oppgradering. Kontrakten er tildelt R3 Entreprenør AS.

Påfølgende oppgradering og ombygging vil gjennomføres i samspillsentreprise, og det ble i 2020 inngått avtale med Constructa AS for denne delen av prosjektet.

Entreprise for riving

Riveentreprisen fikk forsinket oppstart på grunn av klage på tildeling fra en av de andre tilbyderne som omtalt under utvendig rehabilitering tidligere, og rettslig prosess om midlertidig forføyning.

Riveentreprisen ferdigstilles til medio mai 2020. Det har vært gjennomført en effektiv og ryddig riveprosess, noe som ga en sorteringsgrad av avfall på over 96%. Entreprenøren fikk noe fokus på innleieavtaler, og endret praksis på en ryddig måte etter ønske fra byggherre.

Det har påløpt en del tillegg på grunn av spesiell oppstart. Funn og detaljavklaringer under rivearbeidene har også medført tidsforlengelse og økte kostnader. Noe av arbeidsomfanget som opprinnelig var tenkt utført av denne entreprenøren ble overført til entreprise for innvendig ombygging.

Entreprise for innvendig ombygging

For innvendige ombyggingsarbeider ble det i januar 2020 inngått samspillsavtale med Constructa Entreprenør AS, som vant priskonkurransen etter prekvalifisering av 5 entreprenører. Tilbudets totalpris samsvarte bra med den beregnede kostnaden på det gjeldende tidspunktet. I en samspillsentreprise utvikles prosjektet videre av byggherre og valgt leverandør i samarbeid før det inngås avtale om en målpris når det er gjennomført ytterligere prosjektering. Disse prosessene foregår i skrivende stund, med utvikling av forprosjekt, avstemming mot regelverk og sortering av anbefalinger og byggherreønsker. Intensjonen er å komme frem til en omforent målpris og tidsramme for prosjektet før sommeren 2020.

Utviklingsfasen av prosjektet avdekker et krevende kostnadsbilde da det er oppdaget en mengde større og mindre problemstillinger som kan medføre endringer i forhold til det foreløpige pristilbudet, og EFU som byggherre har sammen med entreprenøren sterkt fokus på å identifisere kostnadsbesparende tiltak. Det foreligger foreløpig ikke komplett nok grunnlag til å konkludere rundt eventuelt behov for justeringer for denne delen av prosjektet. Det tas sikte på at dette skal fremlegges i september 2020.

Klimamål, klimagass og energibruk (merknad 2 i saknr 63/19)

Beregningene i Klimagassregnskapet viser en total reduksjon i klimagassutslipp for et rehabiliteringsprosjekt i forhold til nybygg av 32% per år (for et bygg med 60 års levetid som bruker norsk elektrisitet). Dette inkluderer en reduksjon av 66% fra byggematerialer (i alle faser) og en økning av 26% for energi i drift for et rehabiliteringsprosjekt versus et nybygg.

Prosjektet er gjennomført med tilnærmet fossilfri byggeplass så langt, med avvik for en spesialgravemaskin for avfallssortering. Sorteringsgrad for avfall er på 96% per februar 2020, noe som er veldig bra. Foreløpig ser det ut til å være god margin på BREEAM-poeng for å nå målet om miljøklassifiseringen «Very Good».

Utredning av bruk av solceller på Rådhuset (merknad 3 i saknr 63/19)

Etat for utbygging har fått utredet bruk av solceller på tilgjengelige fasader og tak. Vår konklusjon er at dette ikke anses hensiktsmessig på bygget. Dette omtales i eget fagnotat, som er oversendt til behandling.

Fagetatens vurdering:

Totalt sett har det fremkommet mange uforutsette elementer for utvendig rehabilitering, og det er gjennom prosjektutviklingen for innvendig oppgradering og ombygging identifisert en rekke problemstillinger som må løses. Disse er i hovedsak knyttet til tilstand på det eksisterende bygget, og mange av avvikene kunne ikke oppdages før riving var igangsatt. Dette har medført forsinkelser og et krevende kostnadsbilde. Det anslås et behov for justering av prosjektets kostnadsramme med 27 mill. til 166 mill for utvendig rehabilitering for at tiltaket skal kunne gjennomføres som planlagt med tilfredsstillende marginer i forhold til hvor mye som gjenstår av prosjektet. Dette vil omtales i 1.tertialrapport 2020. Når det gjelder innvendig oppgradering og ombygging er det foreløpig for tidlig å konkludere ettersom prosjektutviklingen fortsatt er i aktiv samspillsfase med entreprenør og det fremdeles er en del uløste problemstillinger.

Det er nå stipulert ferdigstillelse høsten 2021. Endelig tidspunkt for ferdigstillelse av prosjekt vil bli avklart i forbindelse med endelig avtale for innvendig ombygging.

Oppdaterte opplysninger vil fremlegges i neste prosjektrapport til Bystyret, samt i forbindelse med ordinær rapportering (tertial og årsmelding) og rullering av handlings- og økonomiplan.

Med hilsen
Etat for utbygging

Willy-André Gjesdal
direktør

Arvid Jacobsen
prosjektleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.