

NOTAT

Til: Formannskapet / Kommunestyret
Kopi:
Fra: Seksjon for Utbygging, Tromsø kommune
Dato: 06.11.2019
Sak: 0313/19 FSK og 0191/19 KS

Fra sak 313/19 Normalhall Storelva – Justering av kostnadsramme

Formannskapets innstilling

Saken utsettes til neste Formannskapsmøte, hvor følgende vurderinger legges frem sammen med saken:

- Har valg av entreprisform virket fordyrende på prosjektet
- Kan prosjektet nedskaleres ytterligere, og evt. konsekvenser av det
- Hva er det som er kostnadsdrivende i prosjektet, sammenlignet med andre lignende prosjekter»

Notat vurdering av Normalhall Storelva

Nedenfor følger en redegjørelse for vurderinger knyttet til spørsmål fra Formannskapsmøte 29.10.2019 (FSK sak 313/19) i henhold til Formannskapets innstilling.

På generelt grunnlag må det sies at hvert prosjekt er unikt og at generelle betraktninger rundt entreprisform/utførelse og kvalitet/funksjoner må sees i forhold til det aktuelle objekt, utgangspunkt/forutsetninger og ikke minst markedssituasjon. Det må i denne konteksten også presiseres at Normalhallen på Storelva skal oppfylle flere brukere, med idrett- og undervisningsformål som de største gruppene, i tillegg til det tilbudet hallen skal være for den aktuelle bydelen.

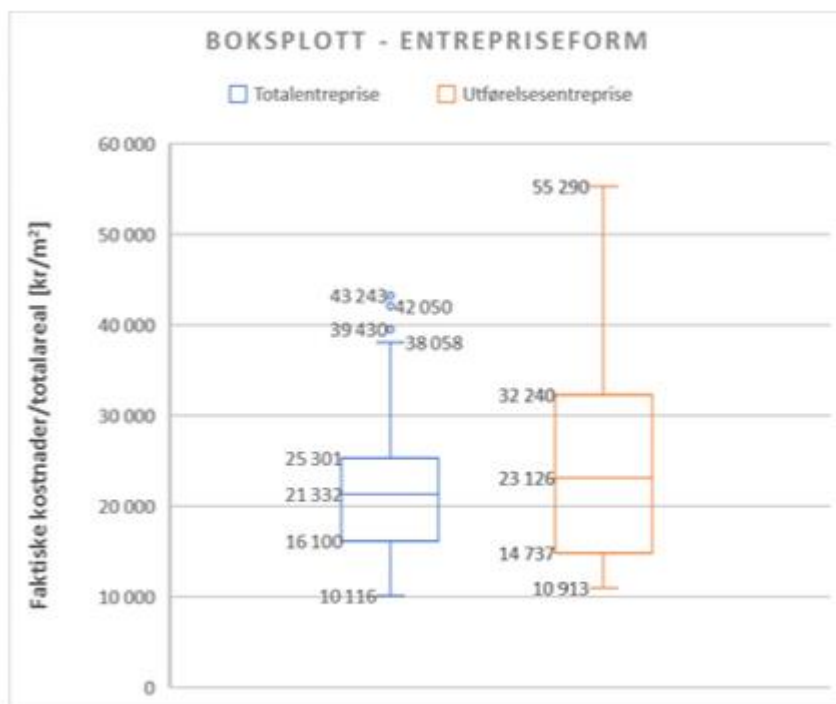
1. Har valg av entreprisform virket fordyrende på prosjektet

Vi vil ikke få den eksakte fasiten på dette spørsmålet, men statistisk sett er det marginale forskjeller på den valgte entreprisformen og typisk totalentreprise, om vi sammenlikner med det. Ser vi på historikken for dette prosjektet hadde kommunen i forrige anbudsrunde utlyst en totalentreprise, som da gikk langt over kalkylene som forelå.

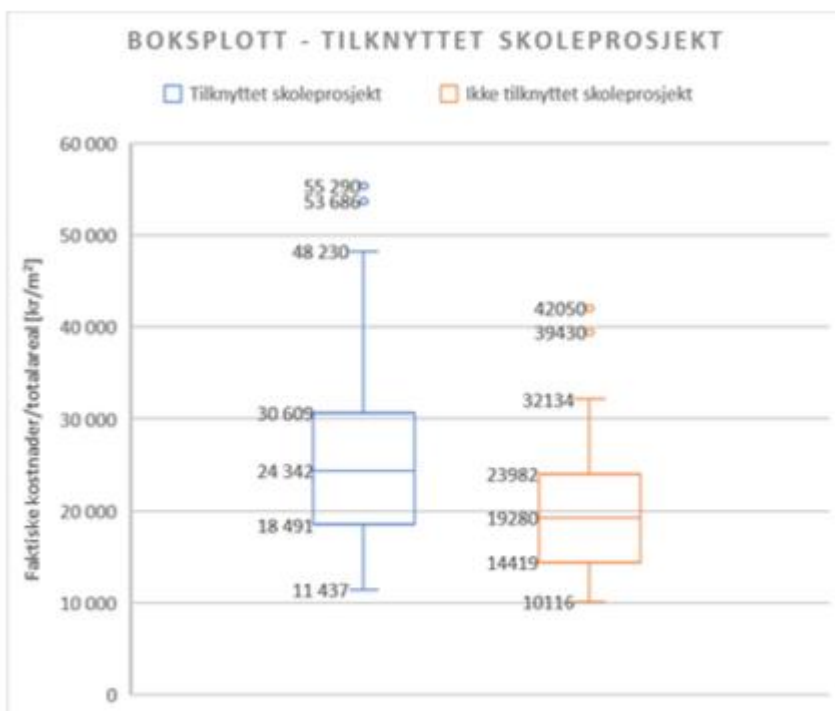
Intensjonen med å velge utførelsesentreprise i nåværende anbud var at man forventet å få økt konkurranse ved å dele opp entreprisen. Ved å gjøre anbudet tilgjengelig for en større gruppe

entreprenører forventet man større konkurranse og herunder lavere totalpris. Avgjørelsen har også vært begrunnet i tilbakemeldinger fra bransjen selv og ikke minst bransjeorganisasjoner som et tiltak for å få en bedre konkurranse om prosjektet. I en utførelsesentreprise er detaljnivå i anbudet høyere og man vil derfor kunne ha bedre kontroll på funksjoner og kvalitet.

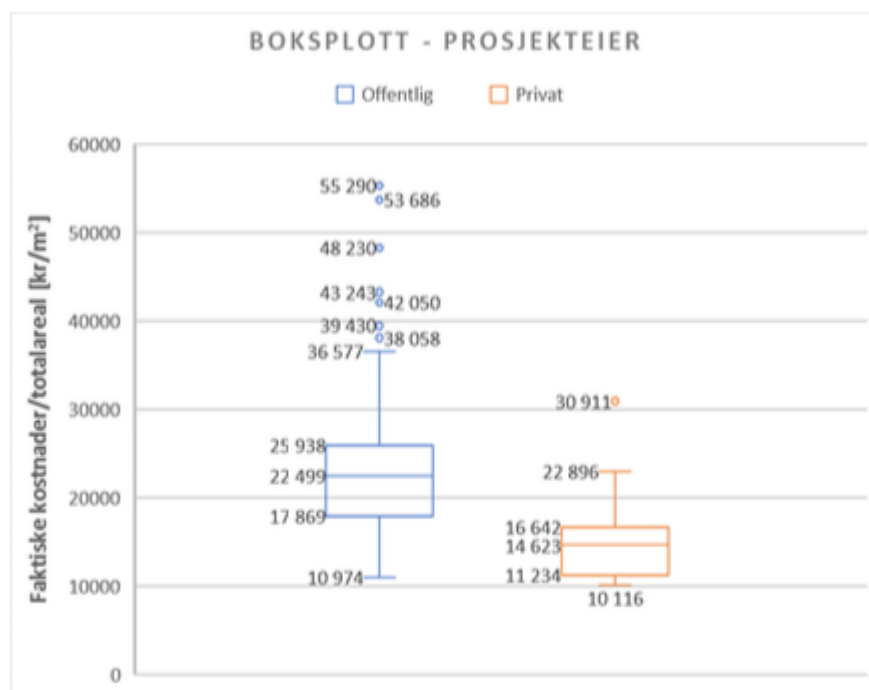
Fra en master oppgave gjennomført på NTNU, publisert i juni 2017 hvor det er forsket på kostnadsutvikling og faktorer som har påvirket kostnadene for idrettshaller i Norge, kan vi dra ut følgende relevante forhold:



Figur 1: Forskjell i kostnader på prosjekter gjennomført som totalentreprise satt opp mot prosjekter gjennomført som utførelsesentreprise. Undersøkelsen viser at utførelsesentreprise er fordyrende i forhold til bygging av idrettshaller. Figurene leses slik: øverst og nederste linje viser hhv øvre og nedre grense. De aller øverste kulepunktene er ekstremverdier. Firkanten i midten viser hhv 1.- og 3.kvartil, mens midtlinjen viser median. Her ser vi at median for Totalentreprise er 21.332 kr/kvm mens Utførelsesentreprise er 23.126 kr /kvm.



Figur 2: Forskjell i kostnader på prosjekter tilknyttet skole satt opp mot prosjekter som ikke er tilknyttet skole. Undersøkelsen viser at prosjekter tilknyttet skole er fordyrende i forhold de prosjekter som ikke er tilknyttet skole.



Figur 3: Forskjell i kostnader på prosjekter gjennomført av offentlig byggherre satt opp mot prosjekter gjennomført av privat byggherre. Undersøkelsen viser at offentlig byggherre er fordyrende i forhold til privat byggherre.

Oppsummering spørsmål 1:

Av denne rapporten ser vi på den ene siden at utførelsesentreprise er marginalt fordyrende, på den annen side ser vi at idrettshall tilknyttet undervisningsformål også er fordyrende, og til slutt ser vi at offentlige byggherrer generelt har høyere prosjektkostnader kontra private utbyggere (herunder anser vi dette å gjelde idrettslag).

2. Kan prosjektet nedskaleres ytterligere, og evt. Konsekvenser av det

Prosjektet kan, slik Seksjon for utbygging ser det, ikke nedskaleres på dette tidspunkt uten konsekvenser og økt risiko. Dette på grunn av:

- Regelverk i Lov om offentlig anskaffelse, ved vesentlig endringer av prosjektet
- Vilkår for finansiering gjennom tippemiddelstøtte
- En eventuell nedskalering av prosjektet skulle vært gjort før det ble gjennomført anbudsutlysning, ref sak «Valg av konsept (KS sak 0083/18)» hvor det ble vedtatt å jobbe videre med prosjektet alternativ (som også var det dyreste).
- Endringer i et ferdigprosjektet krever omprosjektering og vil derfor være en kostnadsdriver for prosjektet, samt skape større usikkerhet ift pris, tid og funksjoner.
- En eventuell beslutning om nedskalering vil kreve at konkurransen avlyses med de konsekvenser dette vil kunne innebære, herunder;
 - Mulige erstatningskrav, med tilhørende økonomisk krav og økt saksbehandling
 - Utsettelse i tid
 - Kostander for omprosjektering
 - Tap av omdømme
 - Økte kostnader pga lønns- og prisstigning

3. Hva er det som er kostnadsdrivende i prosjektet, sammenlignet med andre lignende prosjekter

Når prosjektet sammenlignes opp mot andre hallprosjekter, som gjerne er oppført og utført av private byggherrer, vil det være kvalitetsforskjeller som følger av vedtatte krav i Tromsø kommune, herunder:

- Tromsø kommunes prosjekterings- og gjennomføringsanvisning for bærekraftige bygg og rasjonell drift
- Krav om funksjoner fra brukere og bestiller, herunder undervisning.
- krav knyttet til oppfylning av bydelsfunksjoner
- Krav til prosjektgjennomføring for ivaretagelse av kvalitetssikring og risikohåndtering
- krav om at tilskudd fra tippemidler skal kunne innfris
- krav om lavest mulig levetidskostnader (LCC), ref «Valg av konsept (KS sak 0083/18)»

Når prosjektet er ferdigstilt skal det skal gjøres en grundig evaluering av prosessen for utvikling og bygging av normalhallen til læring for fremtidige idrettsbygg.

