

**NOTAT**

Dato: **03.12.2018**  
Arkivkode:  
J.postID: **2018261808**  
Arkivsaksnr: **18/25309**

---

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

Til: Kommunestyret  
Fra: Rådmannen

Vedrørende: **Svømmeanlegg Rud - oppfølging av Formannskapetets innstilling 20.11.18**

---

**1. Innledning**

Notatet følger opp formannskapetets innstilling til saken «Svømmeanlegg på Rud – beslutning om gjennomføring og fastsettelse av prosjektrammer (BP 3) ([J.Post. ID 18/221016](#))», der rådmannen er bedt om å gi flere opplysninger i saken før Kommunestyrets behandling. Notatet har 3 vedlegg.

Formannskapet hadde følgende innstilling:

*1. Rådmannen utarbeider et nytt konsept for svømmeanlegg på Rud der følgende kostnadsreducerende tiltak vurderes:*

- En mer nøktern standard med rimeligere løsninger for drift og funksjonalitet.*
- Reduserte arealer for tekniske løsninger.*
- En løsning der anlegget ikke integreres med Bærum idrettspark, men etableres som et frittstående bygg med en enkel sammenkobling mellom idrettsanlegg og svømmeanlegg.*
- Reduksjoner i utomhusanlegg.*

*2. Det bes om at forventede besparelser i driftskostnader ved valg av høy kvalitet i valgte løsninger for drift og funksjonalitet, herunder BREEAM-NOR sertifisering, synliggjøres i saksframlegget ved fornyet politisk behandling.*

*3. Solenergi på tak og egnede vegger utredes. Følger saken.*

Dette vil vurderes nedenfor i punkt 5. I notatet vil det også presiseres noen generelle forhold knyttet til prosjektets funksjonalitet, kvalitet og pris, da dette har relevans for

vurderingen av hvilke endringer som bør eller kan gjøres i prosjektet. Videre vil det påpekes forhold som begrenser mulighetene til å endre prosjektet.

## **2. Oppsummering og vurdering**

Rådmannen har siden formannskapetets behandling 20.11.18, i samarbeid med entreprenør arbeidet aktivt med å finne muligheter for optimalisering og kostnadsreducerende tiltak. Prosjektet er imidlertid svært gjennomarbeidet med nødvendige og riktige funksjoner og kvalitetsnivå. Mulighetene for større endringer som ikke gir betydelige negative effekter er derfor små.

Det er avdekket enkelte tiltak som kan gi noe kostnadsreduksjon, samtidig som funksjoner og kvalitet i hovedsak opprettholdes. Dette knytter seg til endring av enkelte tekniske komponenter, ikke kreve BREEAM-sertifisering, redusert kvalitet på belysning, lavere takhøyde og forenkling av kontraktskrav. Reduksjonene er estimert til ca kr 6 mill. Netto prosjektkostnad (hensyntatt mva-kompensasjon, tilskudd og gebyrer som tilfaller kommunen) vil være i størrelsesorden 355-375 mill.

Rådmannen har også vurdert prosjektkostnaden opp mot andre anlegg, og er av den oppfatning at svømmeanlegget kostnadmessig ligger på samme nivå som øvrige svømmeanlegg.

Det er vurdert en rekke andre endringer i prosjektet i søk etter ytterligere kostnadsreduksjon. De negative konsekvensene av disse endringene vurdert opp mot omfanget av kostnadsreduksjonene, gjør at disse endringene ikke anbefales. Det vises til punkt 5 nedenfor.

Dersom kommunen skal bygge svømmehall med 50 metersbasseng og opplæringsbasseng, anbefaler rådmannen at det inngås kontrakt med NCC og at det arbeides videre med ovennevnte kostnadsreducerende tiltak i forprosjektfasen etter kontraktsinngåelse.

## **3. Om prosjektet og NCCs tilbud**

### *3.1 Nødvendig og riktig funksjonalitet og kvalitet*

Prosjektets løsninger, kvaliteter og materialbruk vurderes å være på et nødvendig og riktig nivå. Da kvalitetene tidligere ble omtalt som høye, er det fordi disse har en høyere kvalitet enn hva som normalt benyttes i et vanlig formålsbygg. En mer korrekt benevnelse er at løsninger og kvaliteter er på et nødvendig, fornuftig og riktig nivå for et teknisk komplisert anlegg som et svømmeanlegg.

Bærum kommunes funksjonskrav i konkurransen er utviklet i tett samarbeid mellom svømmere, brukere, svømmeopplæring for skole, driftere og fagekspertise innenfor svømmeanlegg. Kravene er vurdert som nødvendige og fornuftige med tanke på funksjonalitet for brukere, driftsvennlighet, arealeffektivitet, klimavennlighet og levetid i lys av kostnader og tilskudd. Det er lagt opp til at svømmehallen skal være fleksibel slik at

ulike brukergrupper, som skole, barnehage, HC-brukere, svømmere og publikum sikres nødvendige fasiliteter, kan få tilpasset svømmehallen til sitt bruk, og også kan benytte bassengene til tilnærmet samme tid uten å sperre for hverandre. Videre sikrer anlegget at Bærum kommune vil være bedre rustet til å ivareta lovpålagt svømmeopplæring nå og i fremtiden, hensyntatt befolkningsveksten og ny læreplan fra 2020 med økt svømmeopplæring.

NCC, som er innstilt til oppdraget, er en av Nordens mest erfarne entreprenører innenfor badeanlegg. Entreprenøren har en egen badeanleggsenhet, med eksperter innen badeanlegg, og har utviklet et eget badeanleggskonsept som er benyttet i 11 prosjekter. Deres tilbud er basert på dette konseptet, som består av dokumenterte tekniske løsninger og kvaliteter og med utprøvd byggbarhet. Prosjektet er arealeffektivt, funksjonelt og driftsvennlig, og med et nødvendig og riktig nivå på kvalitet. Tilbyder har også planlagt byggeriet slik at det skal kunne bygges mest mulig effektivt med blant annet prefabrikkerte elementer.

Prosjektet ble 6. november 2018 presentert for Kulturdepartementet (KUD) og fylkets representanter i forbindelse med søknad om spillemidler. KUD ga klart til uttrykk for at prosjektets kvaliteter og løsninger som; stålbasseng, komponenter, materialvalg og utstyr gir best varighet over tid, og vil gi gode gevinster med hensyn til årlige FDV-kostnader og LCC (levetidskostnader). Det ble også kommentert at prosjektet er areal- og kostnadseffektivt sammenlignet med andre svømmeanlegg, sett i lys av at det inneholder både et 50m x 25m og et 12,5m x 9,5m basseng. KUD og fylkets representanter var meget positive til prosjektet. KUD og fylket ga til uttrykk at prosjektet vil oppfylle kriterier for å kunne få spillemidler på tilskudsberettigede elementer.

### *3.2 Kostnadsnivå*

Bygganalyse AS (ett av Norges ledende fagmiljøer innen byggøkonomi og kalkyler) har foretatt en prissammenlikning mot to andre svømmeanlegg. (Bygganalyse bisto også med kalkylene i forbindelse med kostnadsestimatet i konseptet.) Prosjektene er ikke helt sammenlignbare, da det kun er svømmeanlegget på Rud som har 50 metersbasseng. I tillegg har prosjektet på Rud større kostnader knyttet til grunnforhold og høyere energi- og miljøkrav. Selv om svømmeanlegget på Rud har flere kostnadsdrivere enn de to referanseprosjektene kommer svømmeanlegget på Rud tilnærmet likt ut med det ene svømmeanlegget, men litt høyere i pris pr. m<sup>2</sup> enn det andre anlegget. Dette viser at svømmeanlegget på Rud ligger på samme kostnadsnivå som andre svømmeanlegg. Det vises til vedlegg 01. Det understrekes at vedlegget sammenlikner entreprisestudier eksklusive mva., ikke prosjektkostnader.

Når det gjelder årsakene til budsjettøkningen fra estimatet i konseptfasen er det, i tillegg til undervurdering av arealer for teknisk anlegg, påpekt prisvekst i det spesifikke markedet for svømmeanlegg. Bygganalyse AS har vurdert denne prisutviklingen. Vurderingene viser at det i perioden 2016-2018 (tilsvarende perioden fra BP2 til BP3) har vært en prisstigning på ca. 17%. Dette viser at den spesifikke prisstigningen for svømmeanlegg de siste årene har vært mye høyere enn den generelle prisstigningen i byggemarkedet. En beregnet prisstigning fra BP2 til ferdigstilling av svømmeanlegg (2016 – 2021) viser en prisstigning

på ca. 30%. Prisstigning frem til ferdigstilling er ivarettatt i den totale projektkostnaden. Det vises til vedlegg 02.

Rådmannen vil presisere enkelte forhold knyttet til kostnader i prosjektet som det synes å ha vært noen uklarheter knyttet til. Dette gjelder begrepene entreprisekostnad/projektkostnad og sammenlikning av pris i ulike svømmeanleggprosjekter.

*Entreprisekostnaden* i et byggeprosjekt er normalt den avtalte kontraktssummen mellom byggherre og entreprenør. Denne oppgis normalt eks. mva. og uten lønns- og prisstigning. I dette prosjektet er entreprisekostnaden ca 299 mill.

*Projektkostnaden* omfatter de totale kostnadene for byggherre i prosjektet. I tillegg til totalentrepriskontrakten inneholder denne blant annet mva, lønns- og prisstigning, gebyrer, påløpte kostnader knyttet til prosjektutvikling, forundersøkelser og konkurransegjennomføring, administrasjon og prosjektoppfølgning (både for ansatte og eksterne), usikkerhetsavsetning/forventede tillegg, etc. I dette prosjektet er projektkostnaden 461 mill.

Netto projektkostnad for kommunen for svømmeanlegget på Rud vil avhengig av tilskudd beløpe seg til rundt 355 – 375 mill.

I forskjellen mellom projektkostnad og netto projektkostnad hensyntas følgende elementer:

- MVA hvor kommunen vil få kompensert ca 70% beløper seg til rundt 60-70 mill
- Spillemidler ligger trolig på rundt 25-30 mill
- Enova midler, usikkerhet knyttet til om prosjektet vil få tilskudd, men kan beløpe seg til 1 mill.
- Byggesaks- og tilkoblingsgebyrer, som tilfaller Bærum kommune, er beregnet til 2,5 mill.

Sammenlikning av kostnader med andre svømmehallprosjekter er utfordrende og kan gi et uriktig bilde av kostnadsnivået. Årsakene til dette er flere. Sammenlikner man de samme kostnadene? Er det entreprisekostnaden eks. mva eller byggekostnaden eller projektkostnaden? Videre vil man sjelden få all informasjon knyttet til de enkelte prosjektene. Var det enkle eller utfordrende grunnforhold, hvordan var entreprenørmarkedet når man fikk inn priser, var det et lavt eller høyt aktivitetsnivå? Hvordan har prisstigningen vært siden prosjektet man sammenlikner seg mot inngikk kontrakt? Det bygges få badeanlegg og man vil i en tidlig fase måtte basere seg på entreprisekostnader som kanskje er 3-5 år gamle. Det er også vanskelig å prisjustere tallene fordi man har få sammenliknbare prosjekter å vurdere kostnadsveksten mot. Sammenlikning av kvadratmeterpriser mellom et rent svømmeanlegg og et anlegg som er del av et flerbruksanlegg, kan også gi et uriktig bilde. Kvadratmeterprisen for et rent svømmeanlegg vil være høyere enn et svømmeanlegg som inngår som del av et flerbruksanlegg, som f.eks. idrettshall, boliger, næringsanlegg, mv., slik som Røykenbadet.

#### **4. Endringer i prosjektet – Generelt om konsekvenser og begrensninger**

Det er enkelte begrensninger knyttet til hvilke endringer som kan eller bør gjøres i prosjektet. Dette vil gjennomgås generelt nedenfor, før de konkrete forslagene vurderes nedenfor i punkt 5.

#### *4.1 Konsekvenser ved kutt av funksjoner*

Som nevnt i punkt 2 er funksjonskrav i konkurransen utviklet i tett samarbeid mellom svømmere, brukere, driftere og fagekspertise innenfor svømmeanlegg. Funksjonskravene er grundig vurdert som nødvendige og fornuftige sett opp mot f.eks. brukervennlighet, driftsvennighet, klimavennlighet, etc. Krav som ikke kan forsvares opp mot dette er utelatt. Kutt av funksjoner i prosjektet vil derfor generelt sett gi reduksjoner innenfor disse parameterne.

#### *4.2 Konsekvenser ved reduksjon av kvaliteter*

Kvalitetsnivået i prosjektet er nødvendig og riktig. Prosjektets kvaliteter er generelt sett på et riktig og nødvendig nivå for et svømmeanlegg. Reduksjon av kvalitet vil kunne virke negativt på driftsvennigheten, klimavennigheten, anleggets levetid, energiforbruk, etc.

#### *4.3 Fordeling av risiko mellom entreprenør og byggherre*

Tilbudet fra NCC er basert på deres eget konsept, som består av dokumenterte tekniske løsninger og kvaliteter og med utprøvd byggbarhet. Det er ikke inntatt kvaliteter ut over dette konseptet. Entreprenøren har risikoen for at de tilbudte løsningene og kvalitetene oppfyller kommunens krav. Dersom kommunen som byggherre pålegger entreprenøren å redusere kvalitetene, vil kommunen sitte med risikoen for at løsningene oppfyller kravene. NCC har f.eks. tilbudt stålbaseng, som har en høyere kostnad enn baseng i betong. Entreprenør vil imidlertid ikke ta risikoen for korrosjon, lekkasjer, etc. for betongbaseng.

#### *4.4 Tilskudd fra Kulturdepartementet*

Det er en lang rekke krav som må oppfylles for å oppnå tilskudd fra Kulturdepartementet (KUD). Dette knytter seg blant annet til, bassengdybde, garderobestørrelse og antall, sikkerhetsareal rundt bassengene, etc. Prosjekter som ikke oppfyller kravene vil miste tilskuddet eller få redusert tilskudd. Prosjektet slik det foreligger i dag, vil oppfylle kravene fra KUD. Dersom man f.eks. reduserer høyden fra basseng til himling vil man kunne få redusert tilskuddet. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å si om kostnadsreduksjonen vil gi større gevinst enn redusert tilskudd.

#### *4.5 Regelverket om offentlige anskaffelser*

Iht. regelverket om offentlige anskaffelser kan det ikke gjøres vesentlige endringer i en kontrakt. En endring som medfører at oppdraget kunne vært tildelt en annen leverandør vil alltid være vesentlig og kan ikke gjennomføres iht. anskaffelsesregelverket. I denne konkurransen er det konkurrert på blant annet utforming, herunder planløsning, integrering på tomten og sammenkobling med Bærum Idrettspark. Endringer som knytter seg til disse forholdene, f.eks. flytting av bygget/separering av bygget fra Bærum Idrettspark og endring av planløsning, vil med andre ord endre deler av tilbudet som var noen av årsakene til at nettopp denne leverandøren ble innstilt til oppdraget. I tillegg var avstanden mellom de to tilbyderne ikke veldig stor. Dette medfører også at handlingsrommet knyttet til endringer er redusert. Konsekvensene av å foreta endringer i

strid med regelverket, er at anskaffelsen vil anses som en ulovlig direkteanskaffelse som kan medføre betydelige erstatningskrav og overtredelsesgebyr. Dersom det skal gjennomføres vesentlige endringer, må konkurransen avlyses og utlyses på nytt. En ny utlysning vil forsinke prosjektet med minimum 9-12 mnd., videre vil ytterligere kostnader for utarbeidelse av nytt konkurransegrunnlag påløpe samt at det med dagens marked vil være stor sannsynlighet for at prisveksten vil kunne påvirke kostnadene negativt.

#### *4.6 Reguleringsplan*

Reguleringsplanen stiller en rekke krav til adkomst, høyder, parkering, etc. Dersom det gjøres endringer som strider mot reguleringsplanen, vil dette kunne medføre behov for dispensasjon eller ny detaljregulering. F.eks. har gjeldende plan for BIP regulert inn en felles inngang for BIP og svømmeanlegget. Ved en fristilling av svømmeanlegget, til et annet sted på tomten, vil dette kunne kreve ny detaljregulering, da løsningen vil kunne påvirke adkomst- og parkeringssituasjonen.

### **5. Vurdering av kostnadsreducerende tiltak og konsekvenser av disse**

Rådmannen har vurdert en rekke ulike forhold som kan medføre kostnadsbesparelser i prosjektet. Nedenfor vil dette gjennomgå med vurderinger av muligheter for kostnadsbesparelser sett i lys av ev. negative effekter av reduksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at Rådmannen ikke har fått vurdert alle konsekvensene av endringene opp mot alle brukere og samtlige av kommunens fagressurser. Det kan derfor være konsekvenser av endringene som ikke er avdekket ennå.

#### *5.1 En mer nøktern standard med rimeligere løsninger for drift og funksjonalitet*

##### **5.1.1 Fordelaktige tiltak, tiltak med ingen/ubetydelige negative effekter eller tiltak som anses fornuftig i et kost-nytteperspektiv**

Rådmannen anbefaler følgende kostnadsbesparende tiltak i prosjektet:

- Endring av ventilasjonsaggregater i tørre soner
- Trekke ut kullfilteranlegg
- Endret kvalitet på belysning
- Forenkling av heis plan 1-2
- Redusere takhøyde med 1,6 m i svømmehall til ca 6. netto høyde.

Estimert besparelse for disse endringene er: Ca kr 3 500 000. Se vedlegg 03 for nærmere vurderinger.

##### **5.1.2 Tiltak som kan vurderes**

Følgende tiltak kan vurderes:

- Fjerne HC-rampe som ekstra inngang til svømmeanlegget mot Kolsås
- Endre fra trykløse filterspyling med luft til sandfiltre
- Skumanlegg erstattes med vanlige spylepunkter

Estimert besparelse for disse endringene er: Ca kr 2 400 000. Se vedlegg 03 for nærmere vurderinger.

### 5.1.3 Tiltak som rådmannen ikke vil anbefale å endre

Følgende tiltak anbefales ikke:

- Fjerne brygge som deler bassenget, men hev- og senk mekanisme på deler av 50-metersbassenget
- Trekke ut gråvannsgjenvinning
  
- Erstatte HC-heis i terapibasseng med mobilheis av enklere kvalitet
- Redusere antallet garderober
- Redusere 50-metersbassenget fra 10 til 8 baner.
- Fjerne hev-og senk mekanismen (mulighet for å endre dybde) og brygge (mulighet for å dele bassenget) i 50-metersbassenget
- Fjerne hev-og senk mekanismen (mulighet for å endre dybde) og brygge (mulighet for å dele bassenget) i 12,5-metersbassenget
- Utvendig klortank flyttes inn

Estimert besparelse for disse endringene er: Ca kr 16 000 000,- Enkelte av endringene krever omprosjektering. Eventuelle kostnadsreduksjoner kan ikke beregnes før dette er gjennomført. Se vedlegg 03 for nærmere vurderinger.

### 5.2 Reduserte arealer for tekniske løsninger

Det ble ikke stilt noen minimumskrav til størrelsen på arealene i tekniske rom, annet enn at det skal være «god nok», «god» eller «tilstrekkelig» areal for forvaltning, drift og vedlikehold av arealene. Tilbudene viser helt likt nettoareal og veldig likt bruttoareal, men med to ulike løsninger. Begge tilbyderne har brukt velrennomerte og anerkjente arkitekter med lang erfaring fra badeanlegg. Dette viser at arkitektene har tynt arealeffektiviteten maksimalt for å optimalisere tilbudet. NCC, arkitekter og kommunens fagressurser er samstemte om at det er den totale vannmengden som er avgjørende for dimensjonering av teknisk areal.

Rådmannen har i samarbeid med NCC kommet frem til at det ikke er mulig å redusere arealer for tekniske løsninger uten at dette vil gi betydelige negative konsekvenser for teknisk drift av svømmeanlegget

### 5.3 En løsning der anlegget ikke integreres med Bærum idrettspark, men etableres som et frittstående bygg med en enkel sammenkobling mellom idrettsanlegg og svømmeanlegg.

NCC har vurdert eventuelle gevinster ved å fristille svømmeanlegget fra tørrhallene. Med svært kort tid til rådighet har de ikke hatt anledning til å «finregne» på endret plassering,

men deres umiddelbare respons er at i sum vil en fristilling gi liten eller ingen kostnadsreduksjon.

Endringen vil kunne gi noe mindre omfattende grunnarbeid og noe enklere fundamentering, dersom anlegget frikobles og samtidig heves. Endringen vil imidlertid kreve lengre tekniske føringer fra trafo og fra rør fremlagt fra ishallen til underetasje i BIP, som svømmeanlegget skal koble seg på. I tillegg gir løsningen en ny yttervegg og krav om universell utforming mellom de to byggene (heis, ramper, etc). Driftsmessig vil endringen medføre en betydelig kostnadsøkning med to innganger/to resepsjoner og to vareleveringer. I tillegg vil grøntarealet mellom svømmeanlegget og Plantasjen reduseres.

Endringen krever også en omfattende omprosjektering fra en stor prosjekteringsgruppe, som kommunen evt. må betale for. Løsning av inngangspartiet og den tekniske og fysiske sammenkoblingen med BIP har vært viktige momenter i konkurransen, og har vært ett av flere forhold som skiller NCC positivt fra entreprenøren som ikke nådde opp i konkurransen. Dersom inngangspartiet og sammenkoblingen endres er det en viss risiko for at endringen anses vesentlig og anskaffelsen anses ulovlig. Gjeldende reguleringsplan for BIP har regulert inn en felles inngang for BIP og svømmeanlegget. Ved en fristilling av svømmeanlegget, til et annet sted på tomten, vil dette kunne kreve ny detaljregulering, da løsningen vil kunne påvirke adkomst- og parkeringssituasjonen.

Fristilling av de to byggene krever omfattende omprosjektering. Omfanget av en ev. kostnadsreduksjon vil ikke avklares før en slik prosess er gjennomført. Det er imidlertid klart at det ikke er tale om vesentlige kostnader. Dette sett i lys av de negative effektene av endringen, fraråder Rådmannen denne løsningen.

#### *5.4 Reduksjoner i utomhusanlegg*

Anlegget er utformet med krav iht. gjeldende reguleringsplan, når det gjelder; parkeringsplasser, sykkelparkering, HC-plasser, El-bilplasser, bussoppstilling og adkomst/trafikk. Rådmannen har i samarbeid med NCC sett på mulige besparelser/reduksjoner i utomhusanlegget. Det er mulig å redusere omfanget av gatevarme, som vil gi lavere investeringskostnad og driftskostnader, men fremkommeligheten vinterstid reduseres samtidig som driftskostnadene (snømåking) øker. Det er også mulig å redusere kvalitetskrav til bruk av materialer, som det å redusere bruken av kantstein og bruke asfalt i stedet for granittdekker. Disse forholdene er estimert til å gi en besparelse på hhv. kr 250 000 (mindre granitt, mer asfalt) og kr 500 000 (reduisert gatevarme). Basert på de forholdsvis beskjedne besparelsene vurdert opp mot de negative effektene, anbefales ikke disse endringene.

#### *5.5 Andre kostnadsbesparelser som er vurdert*

Rådmannen har vurdert andre forhold som kan medføre kostnadsreduksjon. Dette knytter seg til utvidet byggetid, endring av kontraktsbestemmelser og administrative krav og redusert prøvedriftsperiode.

NCC har gitt klart uttrykk for at byggetiden det er lagt opp til er fornuftig. Det vil således ikke være kostnadsbesparende å utvide byggetiden.



Når det gjelder kontraktsbestemmelser, administrative krav og redusert prøvedriftsperioden, gir NCC uttrykk for at det vil kunne være besparelsesmuligheter ved å endre disse bestemmelsene slik at byggherre påtar seg mer risiko og NCCs risiko reduseres tilsvarende. Disse forholdene vil kunne redusere kontraktssummen mellom NCC og kommunen mellom 1-1,5 mill. Ettersom kommunen vil påta seg mer risiko ved slike endringer, er det ikke mulig å fastslå hva de endelige kostnadmessige konsekvensene blir av disse endringene. Rådmannen anbefaler at lemping av disse kravene vurderes nærmere før en eventuell kontraktsinngåelse.

*5.6 Det bes om at forventede besparelser i driftskostnader ved valg av høy kvalitet i valgte løsninger for drift og funksjonalitet, herunder BREEAM-NOR sertifisering, synliggjøres i saksframlegget ved fornyet politisk behandling*

BREEAM-sertifisering er kostnads- og ressurskrevende, både for entreprenør og byggherre. Dette særlig på grunn av at svømmehaller ikke er blitt sertifisert tidligere. Rådmannen har i samarbeid med NCC kommet frem til at BREEAM -sertifisering ikke gir besparelser i driftskostnader. Dette har med å gjøre at de bygningsfysiske kravene til bygg og funksjoner allerede blir oppfylt gjennom passivhusstandarden. Kvaliteten på de tekniske anleggene er valgt for å oppnå en svømmehall som driftes energieffektivt. Løsningene her er uavhengig av BREEAM-sertifisering.

Kostnadsbesparelsen ved ikke å BREEAM-sertifisere svømmeanlegget vil beløpe seg til ca 2 mill.

Valg av nødvendig og robust kvalitet medfører imidlertid driftsbesparelser. F.eks vil stål basseng ha lavere vedlikeholdskostnader når det gjelder rengjøring. Bassenget er lettere å tømme og fylle, noe som sikrer større grad av oppetid for publikum. Videre er det valgt rustfrie stål kvaliteter som er mer korrosjonsbestandig. Erfaring fra nyere svømmehaller med lavere kvalitet på fester etc, viser at de korroderer allerede etter første driftsår. Det er også valgt å ventilere tekniske rom som hindrer korrosjon av de tekniske anleggene.

## **6. Solenergi på tak og egnede vegger utredes (følger saken)**

Et ytterligere tiltak knyttet til miljø og reduksjon av byggets energibruk, er solceller. Solceller produserer elektrisk energi. Solceller kan være godt egnet til bruk på et svømmeanlegg fordi svømmeanlegg har et jevnt forbruk av elektrisk energi også på sommeren, spesielt tilknyttet fuktstyring, lufttilførsel og pumpeenergi. Det er for tidlig i prosjektet å definere eksakt størrelse. For å vurdere lønnsomhet er det tatt utgangspunkt i estimerte kostnader for anlegg plassert på tak, en mulig størrelse på anlegg og forutsatt at all solstrøm forbrukes i bygget. Dette vil kreve et takareal på i overkant av 300 m<sup>2</sup>. Solcelleanlegget er estimert til å innebære en investeringskostnad på ca. kr. 1 mill. Solceller kan også plasseres på bygges fasader. Fasademonterte solceller er ofte bygningsintegreerte og kan med det erstatte fasadematerialer. Solceller på fasader må følge strenge krav til montasje og materialer av sikkerhetshensyn, noe som i et foreløpig umodent marked har vist seg å gi betydelig høyere kostnader.

Solceller bør plasseres der hvor de gir størst utbytte per investerte krone, samtidig som de er godt tilpasset byggets behov. Plassering av solceller på tak eller fasader må vurderes i forprosjektet. Rådmannen vil gå videre med prosjektering og prising av solcelleanlegg sammen med valgt leverandør.

## **7. Mulige veier videre**

Nedenfor vil de aktuelle veiene videre vurderes.

### *7.1 Signere kontrakt og arbeide med enkelte kostnadsreduksjon i forprosjektfase.*

Med denne løsningen vil prosjektet opprettholde planlagt fremdrift og ferdigstillelse. Det vil heller ikke påløpe betydelige tilleggskostnader, slik som ved en større konseptendring eller avlysning av konkurransen. Denne løsningen vil heller ikke innebære brudd på regelverket om offentlige anskaffelser, gitt at det i hovedsak arbeides med de kostnadsbesparende tiltakene som er anbefalt i dette notatet.

### *7.2 Utsette kontraktsignering – omprosjektering av større konseptendringer før en ev. kontraktsignering*

Dersom det skal foretas større konseptendringer, f.eks endret planløsning, reduserte arealer, flytting av bygget, etc. må det gjennomføres omprosjektering av prosjektet. Etter Rådmannens vurdering krever slike endringer 6-8 ukers arbeid med entreprenørens prosjekteringsgruppe, brukere og kommunens fagressurser.

Det er usikkert om det vil være mulig å gjennomføre kostnadsbesparende tiltak som overgår kostnadene med omprosjektering og ev. prisstigning for 2 måneders utsettelse. I tillegg vil det være betydelige negative konsekvenser ved flere av de større kostnadsbesparende tiltakene, både for brukere og drift. Større endringer vil i tillegg kunne anses som vesentlige endringer iht anskaffelsesregelverket, hvilket medfører at anskaffelsen anses ulovlig med risiko for overtredelsesgebyr og erstatningsansvar.

Basert på vurderingene og konklusjonene som fremgår av dette notatet, anbefales ikke denne løsningen.

### *7.3 avlysning og ny konkurranse*

Dersom det skal gjennomføres vesentlige endringer, må konkurransen avlyses og utlyses på nytt. En ny utlysning vil forsinke prosjektet med minimum 9-12 mnd. Videre vil ytterligere kostnader for utarbeidelse av nytt konkurransegrunnlag påløpe, samt at det med dagens marked vil være stor sannsynlighet for at prisveksten vil kunne påvirke kostnadene negativt. Det er svært få leverandører/entreprenører som utfører oppdrag innenfor svømmeanlegg. En avlysning vil gi et negativt signal overfor markedet, og det kan stilles spørsmål om de to tilbyderne vil delta i en ev ny konkurranse etter en avlysning i første runde.

Kostnadene ved en avlysning vil kunne beløpe seg til ca 10 mill, i tillegg til kostnads- og markedsusikkerheten ved en ny konkurranse.

Løsningen med avlysning og ny konkurranse anbefales kun dersom prosjektet totalt endrer karakter, f.eks til et 25-metersbasseng. Et slikt redusert prosjekt vil ha en lavere kostnad og redusert kapasitet. Dette vil kreve nærmest en total omprosjektering av planløsninger og innenfor alle tekniske fagområder.

#### *7.4 Konklusjon – anbefalt vei videre*

Rådmannens vurdering er at prosjektet som foreligger er funksjons- og kvalitetsmessig på et riktig og nødvendig nivå. Prismessig er prosjektet markedsriktig og sammenliknbart med andre svømmeanlegg. Det er svært usikkert om en større omprosjektering i denne konkurransen eller ved en avlysning og ny konkurranse vil føre til reduserte kostnader. Større endringer av prosjektet enn hva som er anbefalt i dette notatet vurderes også å ha uforholdsmessig store negative konsekvenser sett opp mot antatt kostnadsreduksjon. Dersom kommunen skal bygge svømmehall med 50 metersbasseng og opplæringsbasseng, anbefaler rådmannen at det signeres kontrakt med NCC og at det arbeides videre med ovennevnte kostnadsreduserende tiltak i forprosjektfasen etter kontraktsinngåelse.

---

#### Vedlegg:

|   |         |
|---|---------|
| Vedlegg 01 - Erfaringspriser BA 27.11.18            | 4258088 |
| Vedlegg 02 - Prisstigning 27.11.18                  | 4258089 |
| Vedlegg 03 - vurdering av kostnadsbesparende tiltak | 4258090 |