

Orientering økonomi  
Sør-Aurdalshallen  
formannskapet 8. febr 2018

---

# Historikk 1

---

- Prosjektet starta med sak om å rehabilitere C-blokka på SAUS, som er bygget i 1977.
- Norconsult laget en tilstandsrapport på C-blokka på SAUS i februar 2012. Samtidig gjorde de en enkel vurdering av kostnaden ved å rehabilitere C-blokka, kontra å bygge et tilsvarende nytt bygg. Det var forholdsvis liten forskjell på kostnad for rehabilitering og nybygg.
- Kommunestyret vedtok i april 2012 at C-blokka skulle rives og gjenoppbygges på flomsikkert område.
- Etter en omfattende prosess og via flere saker i kommunestyret, gjorde kommunestyret i september 2013 vedtak om å lage et bygg med svømmehall på 10 x 25 m, skolekjøkken med cafe, amfi og arealer for skole, kulturskole og frivillig kulturliv. Dette bygget fikk navnet Sør-Aurdal Kulturhus.

# Historikk 2

---

- I tillegg var det tenkt at det skulle være en frittstående idrettshall på Fossvang-området, muligens koblet til det gamle Fossvangbygget. Kommunens tilskudd til denne hallen skulle være 15 mill. kr, og administrasjonen ble bedt om å delta i en prosess sammen med idrettsrådet der det skulle utredes flere alternativer for denne hallen.
- Ramma for kulturhuset ble satt til 75 mill. kr. Siden kulturhuset allerede var kostnadsberegna til et høyere beløp, måtte størrelsen på huset reduseres, både skole- og kulturdelen, amfiet og svømmebassenget. Svømmebassenget ble redusert til 4 baner, altså 8,5 x 25 m.
- Det kombinerte svømme- og kulturbygget ble prosjektert så langt som til nivå for forhåndsgodkjenning av Kulturdepartementet for søknad om tippemidler.
- Anstrengt kommuneøkonomi gjorde at kommunestyret i juni 2014 satte i gang en prosess med å vurdere skolestruktur i Sør-Aurdal. Denne satte ei pause for videre arbeid med Kulturhuset og idrettshall. Grunnen til dette var at etablering av ei sentralskole andre steder enn i Bagn, ville gjøre plassering av idrettsanlegg på Fossvangområdet uhensiktsmessig.

# Historikk 3

---

- Etter at denne utredningen var ferdig, vedtok kommunestyret 19. mars 2015 at det ikke skulle bygges sentralskole, og at arbeidet med erstatning av C-blokka skulle fullføres. I vedtaket bestemte også kommunestyret at idrettshallen også skulle fungere som samfunnssal, og at skolearealene skulle dekke behov som barneskolen og ungdomsskolen hadde. Vedtaket fikk som konsekvens at amfiet i kulturhus-prosjektet måtte erstattes av en stor gymsal med tribuner som kunne dekke samfunnshus-funksjonen.
- Da kommunen fikk anledning til å kjøpe tomta vest for kulturhustomta, lå det til rette for å realisere hele bygget i skråningen ned mot Fossvangflata, og med vestenden av bygget rett overfor Bagn Skule, og dermed at hele bygget ble bygget i kommunal regi.
- I juni 2015 ble det vedtatt å bygge et bygg med et romprogram ganske likt det vi har i dag, med 10,5x25 m svømmebasseng og med 25x45 m idrettshall, og med totalkostnad 120 mill. kr. Nettokostnaden for kommunen var 73,5 mill. kr, altså kostnad etter fratrukk av mva-kompensasjon og tippemiddeltilskudd.

# Historikk 4

---

- Det ble gjennomført en konkurranse for innkjøp av prosjekteringsgruppe og prosjektleder, som JAF/Sweco og Norconsult vant. Deretter ble det gjennomført en prosjektering av Sør-Aurdalshallen på forprosjektnivå, samtidig som det ble utarbeidet en reguleringsplan for området.
- Da forprosjektet ble levert oktober 2016 kom det fram en vesentlig overskridelse, fra en total kostnad på 120 mill. kr. til 148 mill. kr.
- Kommunestyret vedtok i desember 2016 at Sør-Aurdalshallen skal innholde et 25 meters svømmebasseng, en 25x45 m idrettshall og et skoleareal som planlagt, men at det skulle vurderes endringer på bygget som skulle redusere kostnaden.
- Samtidig ble nettorammen på 73,5 mill. kr økt med 15,5 mill. Dette besto av 9 mill. kr som var antatt prisstigning og 6,5 mill. kr, som var disponible midler på investeringsfond, til sammen 89 mill. kr. Av dette var det altså 82,5 mill. kr som måtte lånefinansieres.

# Historikk 5

---

- Det ble arbeidet med bygningsmessige besparelser, og i slutten av januar 2017 ble det orientert om reduksjon av areal på Sør-Aurdalshallen på 336 m<sup>2</sup>. Sweco beregnet en kostnad på bygget innenfor nettoramma på 89 mill. kr.
- Prosjekteringen fortsatte, og parallelt fikk kommunen gjennomført en uavhengig kontroll av byggekostnadene som viste høyere kostnad enn Sweco hadde beregnet. Dette resulterte i at Sweco justerte opp kostnadskalkylen sin med 11,6 mill. kr.
- Kommunestyret hadde denne oppjusterte kostnadskalkylen som sak i juni 2017, der de vedtok at rammen på 89 mill. kr var fast, men at prosjektet skulle legges ut på anbud med vedtatt romprogram. Entreprenører skulle inviteres til å komme med forslag til alternative løsninger for å få ned totalkostnaden.
- På bakgrunn av dette vedtaket, ble det bestemt at entrepriseformen ble endret til samspillsentreprise, som muliggjør bidrag fra entreprenør i forhold til endringer og optimalisering.

# Historikk 6

---

- Det ble lyst ut en anbudskonkurranse med tilbudsfrist 22. januar i år, med et totalentreprisegrunnlag som tilbyderne skulle prise, med krav til kompetanse og krav til å oppgi timepriser, enhetspriser og påslagsprosjenter.
- Vi fikk to tilbud, fra Sanne Hauglid AS og Veidekke AS. Det er ikke endelig beslutta hvem av disse to som er vinner. Framdriftsplanen tilsier en fysisk oppstart i tomte omkring mai 2018 og en ferdigstillelse omkring skolestart 2019.
- Uansett hvem av disse to som vinner, vurderes det ikke som mulig å gjennomføre bygging med de beskrevne funksjoner innenfor nettoramma på 89 mill. kr, totalramme ca. 139,4 mill. kr.
- Markedet er ganske stramt i Norge, noe som gir høyere priser. Likevel vurderes tilbudene som greie, og det vil være svært usikkert om bygging vil bli billigere seinere.
- Utsettelse av konkurransen vil koste, både pga. prisstigning og ytterligere prosjekteringskostnader.
- Forenklinger og optimalisering er tenkt gjennomført i en samspillsfase, men potensialet for innsparing bør ikke overdrives, da det vurderes som viktig å ikke redusere kvaliteter slik at driftskostnadene øker. Dette er spesielt viktig i forhold til svømmehallen.

# Kostnad 1

---

- Siden vi ikke har valgt tilbyder, må vi gruppere kostnader slik at det ikke kan identifiseres hvilke av de to tilbud vi regner ut fra. Tilbudene er analysert og korrigert i samråd med Sweco og Norconsult, både i forhold til forbehold, løsninger og utstyr, og vi har lagt til det vi mener er nødvendig i forhold til byggeprosjektet.



# Kostnad 2

1.	Billigste tilbud inkl. nødvendig tillegg, administrasjon, prosjektering, div. historiske kostnader og tomtekostnader	123,1 mill kr
2.	Moms	30,5 mill kr
3.	Forventa tillegg 5 %	7,7 mill kr
4.	Byggherrens sikkerhetsmargin 5 %	7,7 mill kr
5.	<u>Sum</u>	<u>169 mill kr</u>
6.	Forskuttert besparelse i samspillsperioden, evt. red. av sikkerhet, inkl. mva	5 mill kr
7.	<u>Kostnad Sør-Aurdalshallen</u>	<u>164 mill kr</u>
8.	Mva, trekkes fra	- 32,8 mill kr
9.	Tippemiddeltilskudd, trekkes fra	- 24,7 mill kr
10.	<u>Netto kostnad Sør-Aurdal Kommune</u>	<u>106,5 mill kr</u>
11.	<u>Økning i forhold til tidligere vedtatt netto kostnad 89,0 mill kr</u>	<u>17,5 mill kr</u>

# Vurderte reduksjoner 1

---

- Redusere størrelse på basseng
  - Til 8,5 x 12,5 m
- Vurdert til ingen besparelse på investering pga tilskuddsreduksjon på 10,4 mill kr
- Liten reduksjon på FDV, anslått av Sweco til 100 000 kr pr år
- Ny søknadsomgang, forsinkelse på kanskje 2 år
- Avlysning av konkurranse
- Anbefales ikke

# Vurderte reduksjoner 2

---

- **Med en bane til 8,5 x 25m**

- Ny søknadsomgang

- Liten reduksjon i investering pga. 3 mill. kr mindre i tilskudd

- Liten reduksjon i driftskostnader

- Anbefales ikke

# Vurderte reduksjoner 3

---

- **Kutte ut basseng**

- Avlyse konkurransen

- Krever avtale og kostnad knyttet til svømmeopplæring i annen kommune

- Ca 8 mill kr til prosjektering fra 2012 til 2018 er uten verdi

- Anbefales ikke

# Vurderte reduksjoner 4

---

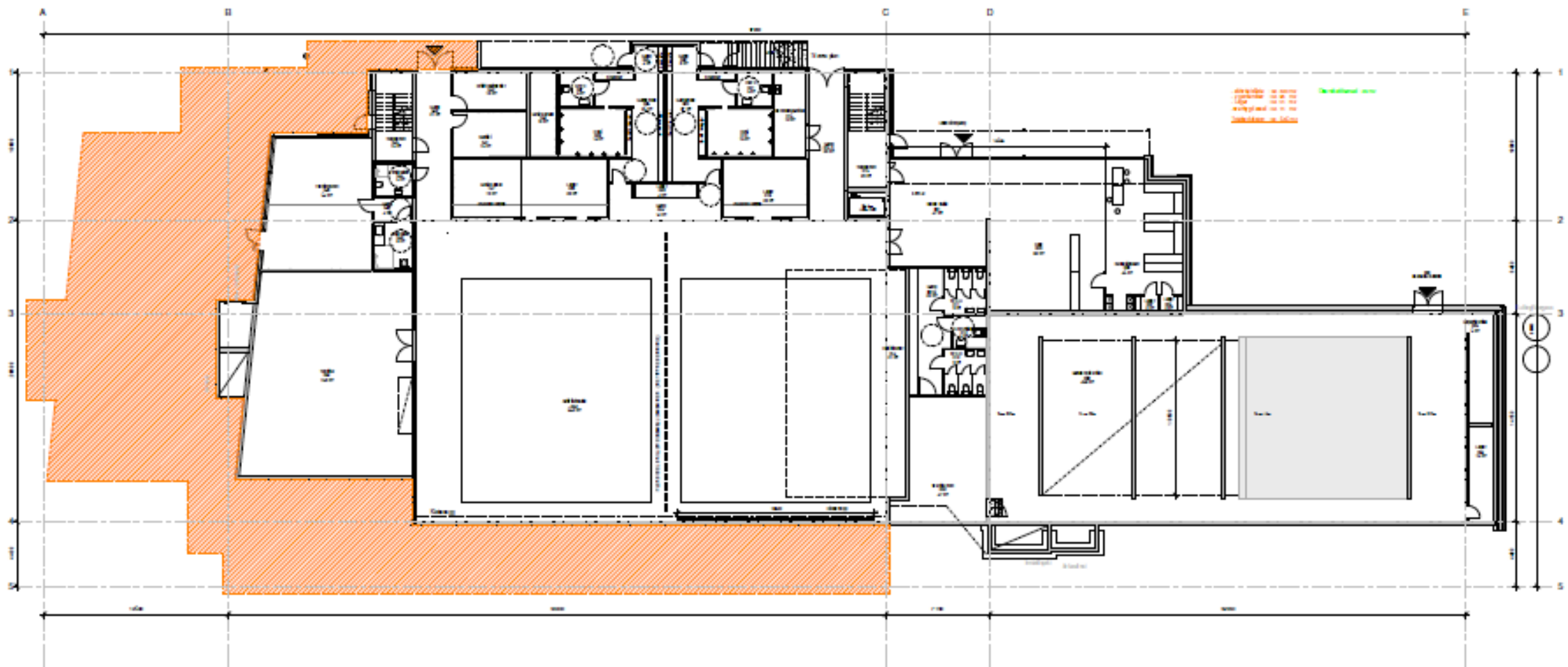
- **Redusere evt. sløyfe skoledel**

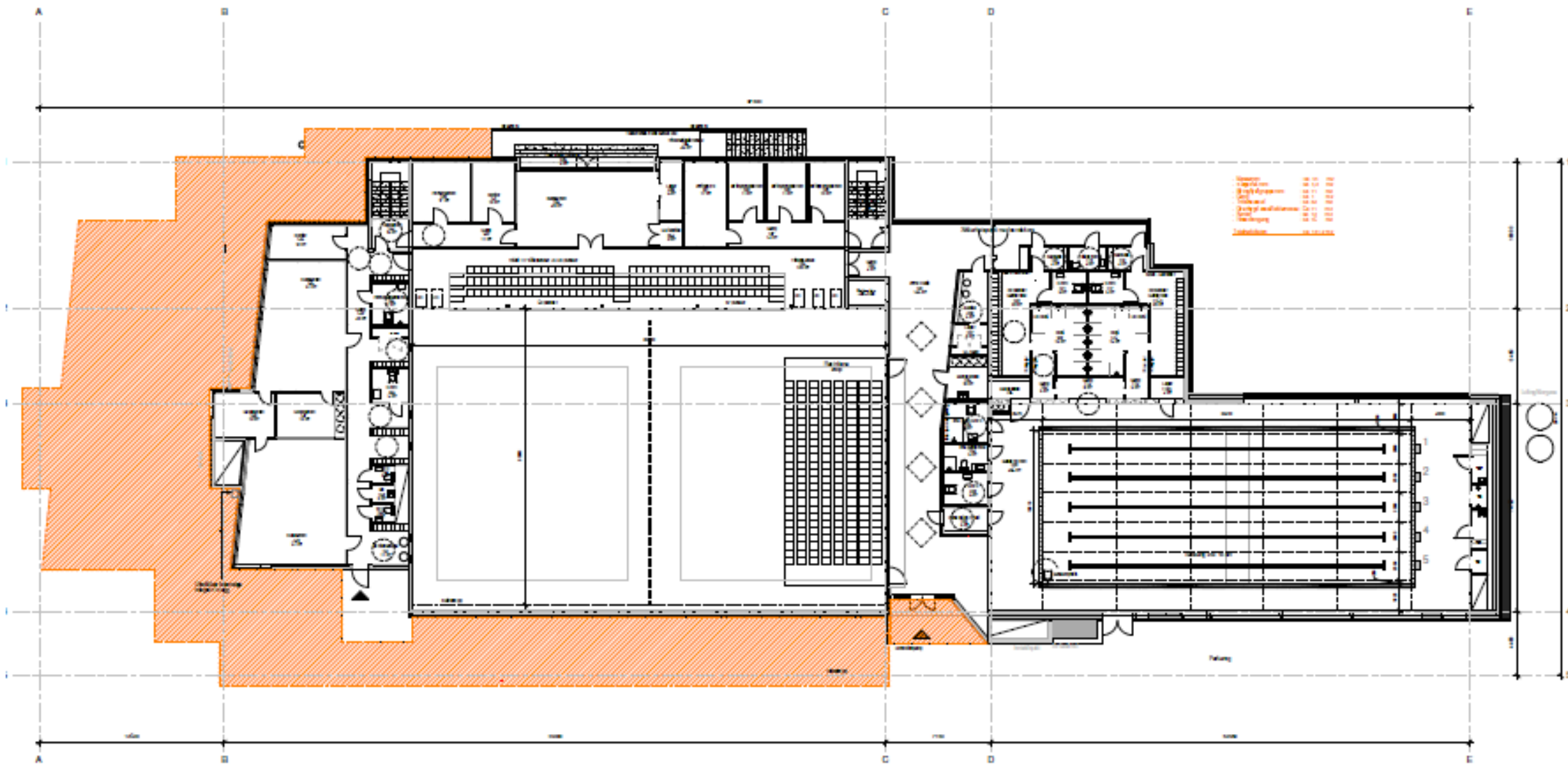
- Trolig dyrere å seinere bygge på Bagn Skule.
- Selv ved å fjerne hele skoledelen, ville en trolig ikke nå økonomisk ramme.
- Krever omprosjektering
- Muligens vanskelig å gjennomføre kontraheringen
- Anbefales ikke

# Vurderte reduksjoner 5

---

- **Redusere idrettshall til 20 x 32 m samt fjerne ett garderobesett**
  - JAF og Sweco har tegnet og beregnet en slik reduksjon av bygget
  - Medfører 43 % reduksjon av idrettshallen, fra 1125 m<sup>2</sup> til 640 m<sup>2</sup> samt ca. 100 m<sup>2</sup> garderobe
  - Oppe medfører det reduksjon på skolearealet på 71 m<sup>2</sup>
  - Medfører en reduksjon av kostnader på 8,9 mill. kr etter at red. momskomp. er trukket fra.
  - Reduserer tilskudd på 5,5 mill. kr
  - Netto besparelse på 3,4 mill. kr.
  - Krever noe omprosjektering
  - Krever ny idrettsfunksjonell godkjenning, som trolig kan gjøres ganske raskt
  - Kan medføre noen måneder forsinkelse
  - Anbefales ikke







# Vurderte reduksjoner 6

---

- **Pusse opp C-blokka i stedet**
  - Tidligere avvist av kommunestyret
  - Store deler av konstruksjonen må trolig uansett rives
  - Krever ny prosjektering
  - Prosjektering hittil har liten verdi
  - Vil gi flere år utsettelse

# Vurdering 1

---

- I økonomiplanen er det satt inn FDV-kostnader på Sør-Aurdalshallen på ca. 3,56 mill. kr. pr. år, ihht Sweco sine tall. Dette er trolig litt høyt. Det er basert på et areal som er 336 m<sup>2</sup> større enn nå, og noen av postene har vi i samråd med Hans vurdert kan reduseres. Fra 752 kr/m<sup>2</sup> har vi redusert til 720 kr/m<sup>2</sup>. Til sammen gir dette en reduksjon på 392 000 kr pr. år, som gir en FDV-kostnad på 3.168 mill. kr.
- Det er ikke regnet inn inntekter kommunen vil få med dette nye bygget, men vi har forventninger om at bygget skal gi en del inntekter.
- Fondsmidler eller erstatninger fra VBRIKS og VLMS kan velges å bruke direkte for å unngå ta opp så mye ekstra lån.
- Hittil tilsier beregningene at det med denne økte totalramma må tas opp 11,8 mill. kr. mer lån, i tillegg til at vi bruker ca. 8 mill. kr av fondsmidler. Med fratrukk av reduserte FDV-kostnader tilsvarer de årlige merkostnadene med det økte låneopptaket snaut 400 000 kr.

# Vurdering 2

---

- Vi tar sikte på ei sak i kommende kommunestyremøte med disse merkostnadene satt inn i vedtatt økonomiplan, og fortsetter arbeidet med sikte på kontrahering av tilbyder.
- Fram til endelig kontraktsignering, har kommunen anledning til å avbryte arbeidet uten vesentlige kostnader. Samtidig er det lite ønskelig å starte på en prosess som mest sannsynlig ikke kommer til mål. Derfor vurderer vi at total kostnadsramme bør økes i denne størrelsesorden.
- **Selv om det er krevende med de økte kostnadene, vurderer vi alternativene som lite ønskelige, og anbefaler at byggingen gjennomføres med en total kostnadsramme på ca. 164 mill. kr.**