



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite Levekår		
Formannskapet		
Kommunestyret		

422985 Ny Sandskog barnehage - finansiering og valg av entreprenør

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

1. Formannskapet viser til de vurderinger som er gjort av Rådmannen i denne saken og mener på bakgrunn av de gitte evalueringskriterier at følgende entreprenører har gitt det tilbud som er økonomisk mest fordelaktig for Stjørdal kommune:

Bygningsmessig hovedentreprise: Primahus Entreprenør AS
Elektroteknisk entreprise: ES-Elektro AS
Rørteknisk entreprise: Rørteknikk AS
Luftbehandlingsanlegg: Bakco AS
Automatikk: Enoco AS

2. Med forbehold om at Kommunestyret godkjenner finansieringsplanen for prosjektet, gis Rådmannen fullmakt til å foreta nødvendige avklaringer med tilbyderne, og inngå avtaler. Avtale med entreprenøren forutsettes inngått etter at klagefristen er gått ut og først når det foreligger skriftlig kontrakter etter NS8405.
3. Kommunestyret vedtar kostnadsramme for Ny Sandskog barnehage på 46.571.000,-.
4. Kostnadsrammen på kr 46,571mill finansieres ved bruk av avsatte midler i økonomiplan 2013-2016 på kr 30mill, momskompensasjon på kr 7,7mill, enovatilskudd på kr 0,18mill og resterende kr 8.691 mill. ved låneopptak. Dette er basert på en mva.- kompensasjon på 80 % i 2013 og 100% i 2014.

Til formannskap, komiteer, nemnder:

1. Tilbudsevalueringer datert 27.02.13, 5 stk.
2. Tegninger plan 1, plan 2, situasjonsplan og fasader, 4 stk.

Til kommunestyret:

1. Budsjett for 422985 Ny Sandskog barnehage, datert 20.03.2013.

2. Tegninger plan 1, plan 2, situasjonsplan og fasader, 4 stk.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. K-sak 63/11 - romprogram
2. F-sak 86/11 - valg av entreprisform
3. F-sak 87/12- plangodkjenning
4. Innkomne tilbud. **U.off iht: Off.l. § 13, jfr. Fvl. § 13, 1. ledd nr 2**

Sammendrag:

Rådmannen anbefaler at det inngås avtale med innstilte leverandører og at kostnadsrammen for prosjektet godkjennes.

Saksopplysninger

Foreliggende sak Ny Sandskogan barnehage – finansiering og valg av entreprenør, gjelder tilbygg og restaurering av Sandskogan barnehage. I K-sak 63/11 ble romprogram for prosjektet vedtatt. I F-sak 86/11 ble det vedtatt at prosjektet skal gjennomføres som totalentreprise. I delegert vedtak nr. 1/12 ble Prosjektutvikling Midt-Norge AS valgt som leverandør på komplett prosjekteringsgruppe for prosjektet. I F-sak 87/12 ble planene for prosjektet godkjent. I F-sak 137/12 ble det vedtatt å avlyse anbudskonkurransen på totalentreprisen pga. høy pris. Det ble videre vedtatt i samme sak å endre entreprisform fra totalentreprise til delte entrepriser som et grep for å redusere totalkostnaden for prosjektet.

Utbyggingen innebærer en økning fra dagens kapasitet på 95 til 123 barn. Eksisterende Øverlands barnehage skal saneres og det skal bygges et nytt tilbygg til Halsen barnehage som skal renoveres. Det skal opparbeides nytt utomhusareal for hele barnehagen. Det skal etableres hente/bringe lomme med rundkjøring som det fremgår av gjeldende reguleringsplan. Det vises til vedlagte tegninger og F-sak 87/12 – plangodkjenning for detaljer vedr. planene.

For at prosjektet skal la seg gjennomføre etableres det et midlertidig barnehagebygg på arealene som ble benyttet som riggområde ved utbyggingen av den nye Stjørdalshallen. Barnehagedriften skal flyttes til disse lokalene i hele byggeperioden. Det vises til PS 103/12 Sandskogan barnehage midlertidige lokaler – valg av leverandør for detaljer rundt denne etableringen.

Med bakgrunn i vedtatt romprogram, godkjente planer og vedtak om å endre entreprisen fra totalentreprise til delte entrepriser ble det utarbeidet anbudsgrunnlag for utsendelse på åpen anbudskonkurranse. Konkurranse på bygningsmessig hovedentreprise og 5 tekniske sideentrepriser ble utlyst på www.doffin.no den 10.01.13. Ved tilbudsfristens utløp den 20.02.13 (bygg) 13.02.13 (øvrigt fag) kl. 1200 var det kommet inn tilbud fra totalt 16 tilbydere. 1 tilbyder ble avvist pga. at tilbudet ble sendt pr e-post i tillegg, noe som strider med bestemmelsene i anskaffelsesforskriften.

Disse er:

Bygningsmessig hovedentreprise:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	Primahus AS	20.476.561,-
2	Hent AS	21.299.882,-

3	Kvernmo AS	23.886.508,-
---	------------	--------------

Elektroteknisk entreprise:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	ES Elektro AS	1.722.980,-
2	E. Finstad AS	1.784.190,-

Rørteknisk entreprise:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	Stjørdal Rør AS	2.976.061,-
2	Rørteknikk AS	2.720.807,-

Luftbehandlingsanlegg:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	Bakco AS	607.995,-

Automatikk:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	Johnsen Controls AS	Avvist.
2	Aircomfort Trøndelag AS	535.092,-
3	Enoco AS	411.000,-
4	Isitech AS	422.000,-

Heis:

Tilbyder nr.	Tilbyder navn	Kontrollregnet tilbudssum inkludert opsjoner , korrigert for regnefeil og forbehold. Eks mva.
1	HK Service AS	234.900,-
2	TKS Heis AS	236.275,-
3	System Heis AS	230.000,-
4	Heis-Tek AS	245.000,-

Tilbudene er evaluert av administrasjonen i Etat Teknisk Drift, Enhet Eiendom. I henhold til reglene i konkurransegrunnlaget skal det økonomisk mest fordelaktige tilbudet velges basert på tildelingskriteriene pris samt organisering og gjennomføring.

Formannskapet har avgjørelsesmyndighet i Rådmanns forslag til vedtak pkt. 1 og 2.

Kommunestyret har avgjørelsesmyndighet i Rådmanns forslag til innstilling i pkt. 3 og 4.

Vurdering

Vurdering av kostnadene:

Innleid konsulentbistand:

Kostnader knyttet til innleid rådgivning er blitt relativt lave for dette prosjektet sammenlignet med tilsvarende prosjekter. Dette skyldes at det ble utlyst en konkurranse om en totalpakke for

prosjektering der alle fag skulle inngå. Dette har vist seg å være en god løsning som vil bli vurdert brukt også på kommende prosjekter.

Grunnerverv:

Post for grunnerverv er justert iht. siste estimat. Den inkluderer advokatkostnader i tillegg til estimerte kostnader for innløsning av boligeiendommen, totalt kr 4.000.000,-. Det er lagt til grunn en kjøpspris på kr 3.000.000,-. Det er videre lagt til grunn at grunneier ikke får gjennomslag for tapt utbyggingsverdi, to boenheter eller gjenanskaffelsesverdi.

Entreprisekostnad:

Valget om å endre fra totalentreprise til delte entrepriser ble gjort for å stimulere til økt konkurranse i markedet og samtidig fjerne usikkerheter entreprenørene har knyttet til en totalentreprise. Dette er grep som skal medføre reduserte kostnader. Det viser seg at det til tross for disse grepene ikke har lyktes helt å oppnå ønsket besparelse. Entreprisekostnaden denne gang ble totalt kr 32.546.375,- inkl. mva. Entreprisekostnaden for totalentreprisen var kr 35.625.000,- inkl. mva. (opsjoner, stipulerte regningsarbeider og LPS trukket fra i begge priser). Vedlagt notat utarbeidet av Prosjektutvikling Midt-Norge AS viser at dersom man tar høyde for økte prosjekteringskostnader og kostnader knyttet til innleie av byggeleder resulterer dette i en reell besparelse på kr 1,7mill kr.

Kontrollregnet tilbudspriser for de innstilte tilbydere er som følger, inkludert korreksjoner for forbehold og regnefeil fremgår av vedlagte notat. Denne summen legges til grunn for budsjettet. Det kan ikke foretas kutt i disse summene uten at det går på bekostning av kvaliteter i prosjektet.

Budsjett/kostnadsramme:

Følgende budsjett ligger til grunn for kostnadsrammen:

Div. utgifter byggeplass/adm, gebyrer og avgifter, bikostnader:	kr 770.000,-
Bygningsmessig hovedentreprise:	kr 25.596.000,-
Rørteknisk entreprise:	kr 3.244.000,-
Elektroteknisk entreprise:	kr 2.154.000,-
Luftbehandlingsentreprise:	kr 760.000,-
Automatikk	kr 497.000,-
Heis	kr 300.000,-
Prosjektering og byggeledelse inkl. grunnundersøkelser:	kr 4.700.000,-
Innredning og inventar, datautstyr	kr 1.250.000,-
Prisstigning:	kr 800.000,-
Tomteerverv:	kr 4.000.000,-
<u>Uforutsett:</u>	<u>kr 2.500.000,-</u>
Sum inkl. mva.:	kr 46.571.000,-

Kostnadsrammen forutsetter at det kjøres en restriktiv linje på ekstraarbeider og tilpasninger.

Finansiering:

Kostnadsrammen på kr 46,571mill finansieres ved bruk av avsatte midler i økonomiplan 2013-2016 på kr 30mill, momskompensasjon på kr 7,7mill, enovatilskudd på kr 0,18mill og resterende kr 8.691 mill. ved låneopptak. Dette er basert på en mva.- kompensasjon på 80 % i 2013 og 100% i 2014.

Kvadratmeterpris inkl mva.:

For beregning av m2 kostnader er det benyttet en budsjettpris på kr 42.571.000,-. Kostnader til grunnverv på kr 4.000.000,- er her tatt ut av totalkostnaden. Det er forutsatt at m2 pris på restaurering av eksisterende bygg koster 60% av m2 pris for nybygg.

Bygningsavsnitt	Areal	Pris i m²
Ny bygning	650	43.440,-
Eksist. bygning	550	26.064,-
Gjennomsnittlig pris	1200	35.476,-

Kvadratmeterprisen er høy, men ved å nå ha gjennomført 2 anbudskonkurranser i 2 ulike entreprisformer mener vi at prisen gjenspeiler markedspris på Stjørdal pr d.

Heisentreprise

Det er pr. d. uavklart hvorvidt plattformheis vil tilfredsstillende de krav som fremgår av gjeldende forskrifter. Det er avholdt anbudskonkurranse om leveranse av plattformheis og denne prisen er lagt inn i ovenstående budsjett. Dersom avklaringer viser at plattformheis ikke tilfredsstiller kravene vil etablering av ordinær heis i plassbygd heissjakt medføre en kostnad i størrelsesorden kr 800-1.000.000,-. Avklaring rundt dette forutsetts å foreligge før byggestart. Valg av entreprenør for heisleveransen medtas ikke i foreliggende sak på bakgrunn av ovenstående. Dette vedtaket vil bli fattet som et eget delegert vedtak så snart avklaring foreligger.

Tilbudsevaluering

Det kom inn relativt få tilbud på de ulike entreprisene. Men i alle entrepriser unntatt luftbehandlingsarbeider kom det inn 2 eller flere tilbud. Det vurderes derfor at innkomne priser gir et riktig bilde på den reelle markedsprisen pr d. Tilbakemeldinger fra markedet tyder på at mange har nok arbeid. Dette kan ha påvirket antall tilbydere og dermed prisene. Det er ikke avdekt andre forhold som har påvirket antall tilbud eller innkomne priser.

Generelt vises det til konkurransegrunnlaget for kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier samt regler for evaluering. Det vises til vedlegg ”Tilbudsevaluering” for poengberegning og utdypende redegjørelse vedrørende evaluering av de enkelte kriterier.

Først ble det tatt stilling til om noen av tilbudene inneholdt forbehold eller andre feil, uklarheter eller mangler som medfører at tilbudet kan eller skal avvises. 1 tilbud ble avvist.

Innkomne tilbud ble videre vurdert opp imot kvalifikasjonskravene satt i konkurransegrunnlaget. Alle tilbydere ble kvalifisert. Alle innstilte entreprenører er godkjente lærebedrifter.

I tildelingsfasen er tilbudene vurdert opp imot tildelingskriteriene satt i konkurransegrunnlaget. Det vises til vedlagte tilbudsevalueringer for detaljer.

Sammendrag poenggivning:

Pris(90 %):

Tilbyderne skulle fylle ut prisskjema. I evalueringssammenheng skal også evt. opsjoner inngå i summen. Tilbudene ble oversendt til de ulike konsulenter for kontrollregning. Summer og poenggiving er opplistet under (eks mva.).

E20 Bygningsmessig hovedentreprise

1. Primahus Entreprenør AS: 20.476.561,- som gir 10 poeng.
2. Hent AS: 21.299.882,- som gir 9,6 poeng.
3. Kvernmo AS: 23.886.508,- som gir 8,6 poeng.

E31 Røranlegg

1. Stjørdal Rør AS: 2.976.061,- som gir 9,1 poeng.
2. Rørteknikk AS: 2.720.807,- som gir 10 poeng.

E36 Luftbehandlingsanlegg

1. Bakco AS: 607.955,- som gir 10 poeng.

E40 Elektrotekniske anlegg

1. ES Elektro AS: 1.722.980,- som gir 10 poeng.
2. E. Finstad AS: 1.784.190,- som gir 9,7 poeng.

E56 Automatiseringsanlegg

1. Johnsen Controls AS: -
2. Aircomfort Trøndelag AS: 535.092,- som gir 7,7 poeng.
3. Enoco AS: 411.000,- som gir 10 poeng.
4. Isitech AS: 422.000,- som gir 9,7 poeng.

Organisering og gjennomføring(10 %):

Tilbyder skal ved hjelp av en gjennomføringsplan og en fremdriftsplan demonstrere for Oppdragsgiver hvordan Tilbyder har planlagt å organisere og gjennomføre dette konkrete prosjektet.

E20 Bygningsmessig hovedentreprise

1. Primahus Entreprenør AS: 10 poeng.
2. Hent AS: 8 poeng.
3. Kvernmo AS: 7 poeng.

E31 Røranlegg

1. Stjørdal Rør AS: 0 poeng.
2. Rørteknikk AS: 0 poeng.

E36 Luftbehandlingsanlegg

1. Bakco AS: 10 poeng.

E40 Elektrotekniske anlegg

1. ES Elektro AS: 0 poeng.
2. E. Finstad AS: 0 poeng.

E56 Automatiseringsanlegg

1. Johnsen Controls AS: -
2. Aircomfort Trøndelag AS: 4 poeng.
3. Enoco AS: 10 poeng.

Samlet vurdering:

Poengene som er gitt i de ovenstående tildelingskriterier er summert og vektet etter reglene satt i konkurransegrunnlaget. Den tilbyder som samlet får høyest poengsum er den som har levert det økonomisk mest fordelaktige tilbudet for Stjørdal kommune og skal dermed tildeles kontrakt. For detaljer vedr. poengsettingen av tildelingskriteriene vises det til de respektive tilbudsevalueringer for de ulike entreprisene.

Fremdrift:

Proessen med omgjøring til delte entrepriser har ikke påvirket den totale fremdriften i prosjektet da grunnervervsaken har vist seg å bli premissgivende for fremdriften.

Det er valgt å ikke legge opp til konkurranse på byggetid for dette prosjektet. I stedet er det satt krav til at tilbyder skal tilby en byggetid innenfor en ramme på 14 måneder. Oppstart og detaljert fremdrift avtales i kontraheringsfasen. Overtakelse forventes før skolestart 2014. Fremdriften forutsetter at nødvendig grunnverv nå kan foretas som planlagt. Dette arealet forventes å kunne tiltres i løpet av april 2013, men det er pr d. uklart om hele eller bare deler av eiendommen som da kan tiltres. Dersom bare deler kan tiltres nå og resten først når grunnervervsaken er avsluttet medfører det at opparbeidelse av barnehagens utomhusarealer blir forsinket tilsvarende. I tillegg er det forutsatt å benytte eksisterende bygningsmasse på ekspropriert grunn som rigglokaler i byggeperioden. Dersom disse ikke kan tiltres kan det medføre en merkostnad til nødvendig brakkerigg i byggeperioden.