

Saksframlegg

ORIENTERING OM NY ISHALL PÅ LEANGEN

Arkivsaksnr.: 05/31445

Forslag til vedtak/innstilling:

Formannskapet tar saken til etterretning.

Saksutredning:

Saken gjelder:

Orientering om bygging av ny ishall på Leangen. Forprosjekteringen viser nå en total kostnad på kr. 51,4 millioner. Jeg fremmer forslag om at ishallen plasseres på langs med eksisterende hurtigløpsbane. Jeg anbefaler videre at det nå innhentes anbud for arbeidene, og at endelig beslutning om bygging utsettes.

Bakgrunn

Bygging av ny ishall ble vedtatt i bystyret den 15.06.06 (bystyresak 82/06) til en kostnad på ca. kr. 34 millioner. Den nye ishallen på Leangen skal være en permanent hall for rekruttering, trening og breddeidrett.

Forprosjekteringen viser nå en total kostnad på kr. 51,4 millioner, og at det er ønskelig å endre plasseringen av hallen i forhold til bystyrets tidligere vedtatte plassering.

Plassering

Opprinnelig ble ny ishall på Leangen vedtatt plassert ved siden av eksisterende idrettshall. En slik plassering legger beslag på et betydelig areal og setter samtidig begrensninger for den videre utviklingen av idrettsanlegget på Leangen. I bystyresak 82/06 anbefalte jeg denne plasseringen av en ny ishall, fordi en plassering langs hurtigløpsbanen bl.a. ville kreve en vesentlig omregulering av dagens balløkke/friområde. Etter en ny gjennomgang ser man at den løsningen jeg nå foreslår, likevel ikke krever en slik omregulering og at balløkken ikke berøres vesentlig. Videre har det gjennom geotekniske undersøkelser (etter bystyresak 82/06) vist seg at hallen uansett plassering ikke kan legges oppe på bakkenivå, og en slik kostnadsgevinst faller ut.

Byggekostnad pr. Mai 2007

Det framlagte forprosjektet har nå en kostnad på kr. 51,4 mill. Nedenfor følger en oversikt over hva som kan forklare differansen mellom de beregningene som ble framlagt i bystyresak 82/06 og den nå prosjekterte nye ishallen i Trondheim.

= Beregnet i bystyresak 82/06	kr. 34,0 mill
+ Endret utgangspunkt – Skien ishall (merknad 1)	kr. 5,0 mill
+ Varmegjennvinningsanlegg (merknad 2)	kr. 0,5 mill
+ Frostsikring av grunn (merknad 3)	kr. 0,4 mill
+ Brannverntiltak mot eksisterende bygg (merknad 4)	kr. 0,7 mill
+ Utgraving av tomt (merknad 5)	kr. 3,0 mill
+ Etablering av tekniske rom (merknad 6)	kr. 0,2 mill
+ Utskifting av eksisterende trafo (merknad 7)	kr. 0,7 mill
+ Handikapadgang/-toalett (merknad 8)	kr. 0,4 mill
+ Bedre vanntilførsel for brannvern (merknad 9)	kr. 1,2 mill
+ Økt prisstigning og uforutsette utgifter (merknad 10)	<u>kr. 5,3 mill</u>
= SUM	<u>kr. 51,4 mill</u>

Merknad 1:

Bystyresak 82/06 tok utgangspunkt i en ishall i Skien som hadde en antatt kostnad på kr. 28,8 mill. Hallen åpnet i oktober 2005 og kostet imidlertid kr. 32,7 mill (dvs. kr. 33 mill).

Prosjektledelsen med det tekniske ansvaret for den nye ishallen har vært i kontakt med daglig leder for

Trondheim kommune

hallen i Skien som opplyser at de har en god del driftsproblemer. Da denne hallen ikke har avfuktingsanlegg, plages de med fuktig luft og sopp – problemer. De arbeider nå for å få foretatt en del nødvendige tilleggsinvesteringer. Hallen har ingen form for varmegjenvinning.

Bystyret fikk seg forelagt følgende utgifter til ny ishall:

Ny komplett hall	kr. 28,8 mill
Grunnarbeid	kr. 0,7 mill
Avfuktingsanlegg	kr. 0,7 mill
Adm. Og byggeledelse	kr. 0,5 mill
Uforutsett	<u>kr. 3,2 mill</u>
SUM	<u>kr. 33,9 mill dvs. kr. 34 mill</u>

I tillegg til at ishallen i Skien ikke har avfuktingsanlegg, ble det heller ikke investert i nytt fryseanlegg. De hadde fra før en utendørs skøytebane og de benyttet dette fryseanlegget også til den nye ishallen. Utgiftene til tilkobling på eksisterende fryseanlegg er betydelig lavere enn investering i nytt anlegg. I bystyresaken ble kostnadsoverslagene ikke korrigert for dette forholdet.

Siden hallen i Skien er utgangspunktet for våre tidligere beregninger, forklarer feil opplysninger om denne hallen ca. kr. 4 mill. + differanse som oppstår som følge av at de ikke installerte nytt fryseanlegg, stipulert til en innsparing på kr 1 mill. = feil utgangspunkt kr. 5 mill.

Korrigerte kostnader, med utgangspunkt i ishallen i Skien, burde ha vært kr. 39 mill.

Merknad 2:

I bystyresak 82/06 vedtok bystyret at det vurderes tiltak for energieffektive løsninger.

Installering av et kuldeanlegg med varmegjenvinning øker investeringsutgiftene. Merkostnaden på dette var ikke tatt med i bystyresak 82/06. Varmeenergien i hallen blir hentet fra overskuddsenergi fra kuldeanlegget. Varmeanlegget distribuerer varmt vann fram til varmebatterier i ventilasjonsaggregatene, til varmvannsberedere, til radiatorer og gulvvarme i garderobertørre områder. Varmegjenvinningen gir besparelse på oppvarming på ca. kr. 0,4 mill. pr. år. Anlegget vil produsere en overskuddsenergi på ca. 650.000 kwh som kan benyttes i eksisterende bygg.

Merknad 3:

Behov for frostsikring av grunn med vannbåren varme. Tidligere beregnet ved bruk av elektrisk energi.

Merknad 4:

Ny ishall bygges i kontakt med eksisterende anlegg. Dette medfører krav om brannverntekniske tiltak. Disse kostnadene var ikke tatt med tidligere.

Merknad 5:

Nærmere geotekniske undersøkelser har avdekket at de øverste jordlagene må fjernes. Dette fører til økte priser. Bygget vil bli senket ca. 2 m. ned i forhold til nåværende bakkenivå.

Merknad 6:

I bystyresak 82/06 var kjøleanlegget plassert i utvendig kjølecontainer. Denne løsningen anbefales ikke da dette vil kunne skape betydelige konsekvenser for driften av hallen ved tekniske problemer. Bygging av innvendig tekniske rom medfører økte kostnader.

Trondheim kommune

Merknad 7:

Trafo i eksisterende idrettshall/ishall må skiftes. Dette er ikke tatt med tidligere

Merknad 8:

I et slikt anlegg skal det være slike fasiliteter. Dette er ikke tatt med tidligere

Merknad 9:

Økte kostnader da det er nødvendig å legge nye vannrør knyttet til brannvernssituasjonen. Dette er ikke tatt med tidligere

Merknad 10:

I bystyresaken var det lagt inn kr. 3,2 mill. i uforutsette utgifter/prisstigning. Prisstigningen var beregnet ut fra ferdig bygg i løpet av høsten 2007. Bygget vil nå tidligst stå ferdig i april – 2008. Dette fører til økte priser. Stor usikkerhet knyttet til prisstigningen framover. I tillegg til prisstigning er det satt av kr. 3,2 mill til uforutsette utgifter (10 % av huskostnadene)

Jeg har gått inn og sett på muligheter for ytterligere innsparinger. Dette har ikke vært mulig uten at funksjoner ved ishallen tas ut. Slike endringer ville fått konsekvenser ift. spillemidlene og de andre finansieringspostene gjennom Kultur- og Kirke departementet.

Anbudsform

Mange prosjekter i kommunen realiseres ved at en benytter totalentreprise. Ved bygging av ny ishall er jeg imidlertid blitt rådet av Trondheim eiendom til ikke å benytte denne entrepriseformen. Det anbefales at dette prosjektet detaljprosjekteres og at kommunen velger detaljentreprise for de enkelte fagområdene. Begrunnelsen for dette valget er knyttet til følgende forhold:

- Ishallen er et teknisk komplisert anlegg som krever ulike typer fagkompetanse
- Det er få tilbydere som har faglig kompetanse til å gjennomføre dette arbeidet hvis vi benytter totalentreprise. Det vil derfor bli liten konkurranse og det er fare for at dette vil gi en høyere pris
- Detaljentreprise vil medføre at det er mange som vil kunne konkurrere innen de ulike fagfeltene og dette vil kunne gi lavere priser. I tillegg vil vi sikre rett kompetanse på de ulike fagområdene.

Byggesaksbehandling

Rammetilatelse er gitt av Byggesakskontoret. Etter at anbydere er valgt blir søknad om igangsettelse sendt inn.

Forhåndsgodkjenning av departementet

Tegninger og planer er forhåndsgodkjent av kulturdepartementet. Nye detaljerte planer vil bli innsendt før byggestart.

Framdrift

Ny framdriftsplan legger opp til at ishallen skal stå ferdig til bruk senest sommeren 2008.

Usikkerhet knyttet til framdrift.

Det er en meget høy aktivitet innen byggebransjen. Dette fører bl.a. til at det er mangel på bygningsmateriell. Det er derfor risiko knyttet til framdriften av prosjektet blant annet som følge av knappheten på byggevarer.

Usikkerhet knyttet til kostnadene.

Selv om vi nå har detaljprosjektert bygget med klare beskrivelser, foretatt en nøye kostnadsberegning ut fra erfaringstall og utprøvde kalkulasjonsnøkler, er det alltid en fare for at bygget ikke lar seg realisere innefor bevilgede økonomiske rammer. Den høye aktiviteten innen byggebransjen gjør også sitt til at det kan oppstå avvik mellom kalkulerte kostnader og de reelle prisene vi vil kunne få på de ulike anbudene.

Finansiering

I bystyresaken var det vedtatt følgende finansiering:

- kr. 13 mill Trondheim kommune, budsjett 2006 og 2007 (status: bevilget)
- kr. 6 mill Sør - Trøndelag Ishockeykrets (status: kommunal garanti for lån- behandlet i bystyret i mars 2007)
- kr. 6 mill Ordinære spillemidler, KKD (status: forhåndgodkjent)
- kr. 4 mill Programsatsningsmidler, KKD (status: bekreftet avsatt)
- kr. 5 mill Anleggspolitisk program, KKD (status: bekreftet avsatt)

Beregninger viser nå en merkostnad på ca. kr. 18 millioner. Det er ikke mulig å utløse mer spillemidler, og skal ishallen realiseres må dette skje med kommunal finansiering

Vurdering

Arbeidet med forprosjektering og detaljprosjektering av ny ishall viser at en del av forutsetningene som lå til grunn for bystyresak 82/06 er endret. Det er beklagelig at kjennskapen til de geotekniske forholdene ikke lå til grunn og at fakta knyttet til ishallen i Skien ikke ble grundigere utredet. Imidlertid er det først når forprosjekteringen, og i neste omgang anbudsprosessen er gjennomført, at vi får fram de mer eksakte kostnadene for prosjektet.

Forprosjektet viser at den nye ishallen blir 52% dyrere enn tidligere beregnet. Siden prosjektet er på forprosjektstadiet , er det fremdeles knyttet usikkerhet til de endelige kostnadene. Beregnet merutgift på kr. 18 mill er ikke finansiert eller innarbeidet i kommunens investeringsbudsjett for planperioden 2007 – 2010.

Jeg vil anbefale at vi nå innhenter alle anbudene for bygging av ny ishall for å kvalitetssikre prisoverslaget, og at det deretter fremmes ny sak om bygging.

Generelt er det grunn til å uttrykke bekymring med hensyn til de utslagene det kraftig økende kostnadsnivået i markedet gir for kommunens investeringsbudsjett. Rådmannen vil i tertialrapporten komme tilbake til virkningene dette vil få for kommunens samlede investeringer i økonomiplanperioden.

Kommunen har et høyt investeringsvolum også i de neste årene. Jeg kan i dag ikke anbefale ytterligere låneopptak til finansiering av ny ishall, uten at jeg samtidig foreslår reduksjoner i andre investeringsprosjekter. En realisering av nye ishall, vil kunne bety at jeg på et senere tidspunkt vil være nødt til å anbefale utsettelse av utviklingen av Granåsen skisenter og den planlagte rehabiliteringen av eksisterende ishall på Leangen.

Planlegging, forprosjektering og innhenting av anbud har hittil koster totalt ca. kr. 1,7 mill. Etter at alle anbudene er innhentet, vil jeg legge fram ny politisk sak. Skulle den politiske behandlingen medføre at byggingen utsettes i tid, vil dette mest sannsynlig medføre ytterligere økte byggekostnader.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 30.04.07

Kommunaldirektør

Saksbehandler