

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	02.09.2015
	Bystyret	10.09.2015

Nye Tverlandet skole - OPS-prosjekt - Alternative løsningsmodeller

Forslag til innstilling

1. Ny skole på Tverlandet bygges gjennom bruk av OPS som gjennomføringsmodell. Det utarbeides et konkurransegrunnlag basert på alternativ 2a og/eller 3.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å jobbe videre med prosjektet i henhold til fremdrift som fremkommer av saken.
3. Kostnadene innarbeides i økonomiplanen 2016-2019.

Sammendrag

Det er gjort en rekke politiske vedtak vedrørende Tverlandet skole. Det siste vedtaket ble fattet i Bystyret den 11.09.14, sak 14/139. Vedtaket gikk på valg av OPS-løsning for oppføring av nybygg, flytting av kunstgressbane og i egen kommunal regi rehabilitering av resten av bygningssmassen.

HR-prosjekt er engasjert for å bistå kommunen med byggeteknisk-, juridisk- og økonomisk kompetanse i forbindelse med anskaffelse av OPS-leverandør. Engasjementet ble utvidet til å fremskaffe et best mulig beslutningsgrunnlag:

- Det er gjennomført bygningstekniske vurderinger (tilstandsanalyse)
- Det er gjennomført en markedsanalyse for OPS

I tillegg er det gjennomført grunnboring og geotekniske vurderinger.

Det er gjennom ny kunnskap og nye vurderingene avdekket at grunnforholdene er problematiske, og østbygget og delen av vestbygget hvor svømmebassenget ligger er av en dårligere bygningsmessig tilstand enn forventet.

HR-prosjekt har utarbeidet faglige rapporter og kommet med anbefalinger når det gjelder bygningsmessig standard, grunnforhold, romløsning og OPS-løsning. Det er utarbeidet 3 alternative løsningsmodeller. Alternativ 1 samsvarer med bystyrets vedtak 11.09.14 med unntak av at bassengfløya forslås revet og bygget opp på nytt. Alternativ 2 forslår å rive og bygge opp alt unntatt det som gjenstår av vestbygget etter at bassengfløya er revet og bygget opp. Vestbygget rehabiliteres. Alternativ 3 forslår å rive alt og bygge en helt ny skole.

Saksopplysninger

Det er gjort en rekke politiske vedtak vedrørende Tverlandet skole. Det siste vedtaket ble fattet i Bystyret den 11.09.14, sak 14/139. Her ble det redegjort for historikk i saken, og det ble fattet følgende vedtak:

1. Det etableres et tilbygg i tilknytning til Tverlandet skole innen 2016 som skissert i alternativ 1. Dette bygges som et OPS-prosjekt. Løsningen må ta hensyn til at en 1-10 skole på Tverlandet skal gi en god samlokalisering til beste for god pedagogisk skoledrift både når det gjelder ute- og innearealer.
2. Skolen skal realiseres som en felles 1-10 skole med en administrasjon.
3. Nødvendig oppgradering av svømmehall og flerbrukshall, samt etablering av administrasjonsbygg og nærmiljøsenters realiseres slik det er beskrevet i saken.



Illustrasjon av alternativ 1 som viser tenkt plassering av nybygg

Etter Bystyrets vedtak den 11.09.14 og frem til i dag har følgende skjedd:

- OPS-prosjektet er etablert og HR-prosjekt engasjert for å bistå med bygningsteknisk-, juridisk- og økonomisk kompetanse i prosessen med anskaffelse av OPS-leverandør.
- HR-prosjekt har utarbeidet mulighetsstudie med OPS-vurdering ut fra tilstandsvurdering på eksisterende bygg og markedsanalyse for OPS.
- Det er gjennomført grunnboringer og geoteknisk vurdering.
- Reguleringsplanarbeid er startet opp og det er bestilt trafikkanalyse for området. Trafikkanalysen skal gjennomføres i september. Reguleringsvedtak forventes våren 2016.
- Brukergruppe er etablert og består av representanter fra Løding og Tverlandet skoler: Rektorene og representanter for lærerne, FAU, SFO samt verneombud. Det er gitt innspill til HR-prosjekt om prinsipper for rom- og funksjonsprogram for 1-10 skole på Tverlandet.
- Det er utarbeidet rom- og arealprogram som baserer seg på politiske vedtak og innspill fra brukergruppen samt erfaring fra tilsvarende skoleprosjekt. Det er enighet i brukergruppen om vedlagt rom- og arealprogram.

- Det er gitt en anbefaling fra HR-prosjekt om videre prosess og valg av løsning.

Vurderinger

Brukerperspektiv

Det skal bygges en god og fremtidsrettet 1-10 skole på Tverlandet, med de rom og funksjoner som dette krever. Planløsningen skal fungere slik at deler av skolens areal og funksjoner også kan benyttes av nærmiljøet etter skoletid. Dette gjelder funksjoner som idrettshall/basseng, kantine/kjøkken, auditorium, møterom og musikkrom.

Gjennom tidligere prosesser, møter med rektorene ved begge skolene, samt møte med brukergruppen – er behov for areal og funksjoner gjennomgått og presisert. Dette fremgår av vedlagt rom- og arealprogram.

Følgende hovedprinsipper er lagt til grunn:

- Sammenhengende bygg.
- Inndeling i trinn: Det må tas hensyn til de ulike trinns særegenheter, bl.a. må ungdomstrinnet skjermes i eksamenstiden. Det er derfor praktisk at ungdomstrinnet samles i egen fløy.
- Forslag til inndeling: 1-4 trinn, 5-7 trinn og 8-10 trinn. På småtrinnet bør det i tillegg være adskilte inngangssoner for 1-2 trinn og 3-4 trinn og adskilte garderober for alle klassene på små- og mellomtrinnet.
- Lokalisere personalrom, ledelse, samarbeidsrom, møterom og arbeidsrom for lærere i sentrum av skolen, der alle må innom. Det er viktig med nærhet og effektiv bruk av ressurser som ledelse, sekretær, vaktmester, PPT, helsesøster, IKT-veileder etc. som sikrer alle elever og ansatte lik oppfølging. Samtidig er det viktig med nærhet til småtrinnet.
- Deler av skolen skal også kunne brukes av lokalmiljøet/leies ut. En må se på lokalisering og tilgang til rom og funksjoner som kan brukes, etter at skolen for øvrig er stengt. Aktuelle rom for bruk etter skoletid er eksempelvis kantine, auditorium (amfi med scene), møterom, musikkrom og gymsal og basseng.
- Trafikksikkerhet og nærhet til- og gode og trygge utearealer for ulike alderstrinn.
- Arealeffektiv, robuste materialvalg og lave driftsutgifter energi, renhold og vedlikehold.

Eksisterende bygg - tilstandsanalyse

For å få en god og fremtidsrettet 1-10 skole på Tverlandet er det behov for omfattende rehabilitering i tillegg til nytt bygg. Det vises til HR prosjekt rapport datert 19.08.15 hvor det er gjort et sammendrag av tilstandsanalysene.

Ut fra tilstandsanalysen er anbefalingen fra HR-prosjekt å bygge en ny skole og sanere den gamle bygningsmassen.

Det vurderes som tilnærmet umulig å rehabilitere eksisterende svømmebasseng fra 1978 til god standard i tråd med dagens krav i et perspektiv på 25 år. I tillegg er det stor usikkerhet om bygningskonstruksjonens tilstand. Dette medfører at hele denne fløya av vestbygget som omfatter basseng/garderober i 1. etg og spesialrom i 2. etasje må rives.

Grunnforhold

Multiconsult har gjennomført grunnboringer og foretatt en geoteknisk vurdering. Konklusjon fremgår i rapport datert 07.07.15: Materiale som er påvist i rapporten defineres som sprøbruddsmateriale i henhold til NVE's kvikkleireveileder. Det vil således være en høy risiko å bygge et nytt godt fundamentert bygg på siden av et gammelt bygg fundamentert på denne type masser.

Markedsanalyse OPS

OPS som gjennomføringsmodell er et alternativ til gjennomføring i egen regi av Bodø kommune. Hvilken modell som bør velges vil avhenge av hvilken situasjon utbygger (Bodø kommune) er i vurdert ut fra faktorer som mulighet for egen finansiering, kapasitet og økonomi i egen organisasjon for gjennomføring av byggeprosjekt og vedlikehold og drift av bygg i fremtiden.

Ved å velge OPS flyttes ansvar for gjennomføring av byggeprosjekt, finansiering av dette og fremtidig vedlikehold i de neste 25 år over til OPS-leverandør sammen med all usikkerhet i forbindelse med dette. Bodø kommune blir da leietaker i 25 år med en årlig leie som avtales ved inngåelse av OPS prosjekt. Leiekostnad skal dekke OPS-leverandørs kostnader i forhold til finansiering, drift og vedlikehold og fortjeneste til OPS-leverandør.

OPS-leverandør vil ha insentiver i å effektivisere byggeprosjektet og velge løsninger som gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader for å sikre sin fortjeneste og ha en optimal driftsøkonomi. En solid kommune vil likevel kunne finansiere en utbygging til en lavere finansieringskostnad enn en privat aktør som vil legge på en «risikopremie» på finansieringen.

OPS-leverandører binder opp sin kapital og kapasitet når de går inn i OPS-prosjekt. Det viser seg at prosjekt under kr. 150-200 millioner er det lite interesse for i markedet og det vil være vanskelig å få noen tilbydere på slike prosjekt. Med få tilbydere vil prisen kunne bli høy. Mer detaljert beskrivelse av OPS sammenliknet med gjennomføring i egen regi finnes i «Mulighetsstudiet med OPS-vurdering», side 48, som er vedlegg til saksfremlegg.

Det er gjennomført en markedsanalyse for å vurdere om Tverlandet skole egner seg som OPS-prosjekt. Konklusjon og anbefaling fra analysen er at prosjektet *ikke* anbefales gjennomført som OPS-prosjekt slik det foreligger nå (jf. Bystyrets vedtak den 11.09.14). Begrunnelsen er at

- det er knyttet betydelig risiko til om det foreligger et velfungerende marked for et relativt lite prosjekt (1200 m²).
- Finansieringskostnaden isolert vil ikke være ubetydelig høyere om kommunen finansierer investeringen selv.

Kommunen må dermed vurdere om prosjektet skal gjøres egnet som OPS ved å utvide prosjektets omfang, eller om det skal gjennomføres i egenregi.

Ut fra ny kunnskap, samt vurderinger og anbefalinger fra HR-prosjekt vil vi nedenfor gjøre en vurdering av de ulike alternativene som foreligger i denne saken. Illustrasjonen viser byggene det henvises til i saken: Vestbygget og østbygget. Den delen av vestbygget som er markert med rødt inneholder svømmebasseng i underetasjen. Idrettshallen er markert med grønt og eies av Tverlandshallen AL.



Presentasjon av alternative løsningsmuligheter

Alternativ 1 (jf. Bystyrets vedtak av 11.09.14)

Den gamle bygningsmassen beholdes og rehabiliteres, med unntak av den fløyen av vestbygget hvor bassenget og spesialrom for ungdomstrinnet ligger og som anbefales revet – uansett valg av alternativ. Bassenget må bygges opp på nytt. Det bygges et nytt bygg i tilknytning til eksisterende skole for å øke kapasiteten når barnetrinnet (1-4) flytter fra Løding skole. Dette nye bygget vil også inneholde spesialrom ungdomstrinnet.

Dette alternativet vil i følge vurderinger fra HR-prosjekt sannsynligvis ikke være interessant som OPS-prosjekt. Begrunnelsen er at det nye bygget er for lite, i tillegg er det et vanskelig grensesnitt (blant annet ved fordeling av risiko) mellom OPS-prosjekt og rehabilitering som skal skje i kommunal regi. Kommunen må i så fall gjennomføre hele prosjektet i egenregi.

Ut fra tilstand på eksisterende bygg vil det ikke gi en god 1-10 skole. En oppgradering av eksisterende bygningsmasse vil bli kostbart på grunn av teknisk standard i dag og nye krav i TEK 10. HR-prosjekt har beskrevet i sitt resyme at tiltak i praksis vil være umulig å gjennomføre innenfor rimelighetens grense. En utvidelse av bygningsmassen med nytt bygg i tilknytning til eksisterende bygg «stjeler» i tillegg mye uteareal og krever flytting av kunstgressbane.

Kostnadene fremgår av tabellen nedenfor.

Alternativ 2: Rive og bygge nytt østbygg samt rehabilitere vestbygget

Alternativet har to varianter:

2a: Gjøre både nybygg og rehabilitering til et OPS-prosjekt

2b: Dele prosjektet opp slik at nytt bygg bygges som OPS og at kommunen selv rehabiliterer vestbygget.

Et nytt østbygg vil kunne bygges i 2 etasjer slik at det rommer funksjonene på barne- og mellomtrinnet samt felles funksjoner for hele skolen. En glassgate binder sammen det nye østbygget, med et rehabilitert vestbygg. Et nytt svømmebasseng bygges. Dette er en løsning som ikke vil redusere skolens uteområde men gi mulighet for gode, desentraliserte inngangssoner for de ulike trinnene.

Alternativ 2b med delt ansvar mellom OPS og kommune vil sannsynligvis ikke være et attraktivt OPS-prosjekt i markedet. Dette skyldes det vanskelige grensesnittet mellom aktørene i bygge-, drifts- og vedlikeholdsfasen sett i et 25 års perspektiv.

Alternativ 2a vurderes som et egnet OPS-prosjekt. Alternativt må kommunen gjennomføre hele prosjektet i egenregi, som et byggherrestyrt prosjekt. Alternativet vil, uavhengig av finansieringsform, kunne dekke behov for 1-10 skole, men uten optimal løsning for arealer i vestbygget. Et byggherrestyrt prosjekt vil kunne forsinke ferdigstillelse av skolen med ett år.

Kostnadene fremgår av tabellen nedenfor.

Alternativ 3: Rive hele skolen og bygge nytt

Hele Tverlandet skole, med basseng og hall rives og bygges opp på nytt. Alternativet vurderes som godt egnet som OPS-prosjekt. Det gir mulighet for spennende utforming og optimal løsning for 1-10 skole. Alternativet gir muligheter for å tenke nytt i forhold til plassering av skoledel, bassengdel, idrettshalldel og bruk av utearealet. Skolen kan uformes helhetlig med tanke på gode løsninger for inneklima, energibruk og robuste flater med tanke på redusert vedlikeholdsbehov.

I prinsippet er man ikke bundet av å bygge en ny skole på Engmarka, dersom det finnes andre egnede skoletomter på Tverlandet. Kommunen eier areal på nedsiden av tidligere fv. 17 som i kommunedelplan for Tverlandet er regulert til grønnstruktur og boligbebyggelse. Velger man å bygge på en ny lokalitet kan alle elevene være på sine skoler til ny skole står ferdig. Her vil det imidlertid være usikkerhet rundt reguleringsmessige forhold/omregulering som må vurderes i forhold til fremdrift for prosjektet. Det vil bli forsinkelser.

Kostnadene fremgår av tabellen nedenfor.

Tabell som viser kostnadene ved de ulike alternativene inkludert moms

	m2 BTA	Kostnad P50	Kostnad/ kr. m2 BTA	FDVU nåverdi	LCC nåverdi (P50+NV FDVU)	Hva mva. utgjør
Alternativ 1	10 550	365 mill.	34 560	152,5 mill.	517,5 mill.	103,5 mill.
Alternativ 2	11 085	396 mill.	35 700	145 mill.	541 mill.	108 mill.
Alternativ 3	10 035	404 mill.	40 180	132,5 mill.	536 mill.	107 mill.

	m2 BTA	Kostnad P85	Kostnad/ kr. m2 BTA	FDVU nåverdi	LCC nåverdi (P85+ NV FDVU)	Hva mva. utgjør
Alternativ 1	10 550	396 mill.	37 566	152,5 mill.	549 mill.	110 mill.
Alternativ 2	11 085	430 mill.	38 804	145 mill.	576 mill.	115 mill.
Alternativ 3	10 035	439 mill.	43 674	132,5 mill.	571 mill.	114 mill.

Forklaring:

P50: 50 % sikkerhet for at budsjettet overholdes

P85: 85 % sikkerhet for at budsjettet overholdes

FDVU: Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling

LCC: Livssyklus kostnad

Følgende kostnader er ikke med i prisoverslagene i tabellene: Løst inventar og utstyr, midlertidig skole i byggefasen, kunst, finansieringskostnader og særskilte utviklingskostnader/tidligfasekostnader og politiske prosesser. Anslagsvis kan kostnadene her komme på 15-20 % av kostnad (P50). Kostnader flytting av kunstgressbane i alternativ 1 er ikke medtatt (11 mill.).

I økonomiplanen er det avsatt 230 mill. inkludert mva. (kostnad P50). Begrunnelsen for de økte kostnadene er, jf. ovenfor, blant annet den dårlige tilstanden på eksisterende bygningsmasse (inkludert svømmehallen) samt usikkerhet rundt grunnforholdene. Det er i denne kostnaden (230 mill.) ikke medtatt FDVU eller LCC.

Det er ikke tatt med kostnader på riving av byggene på Løding skole og tilpasning av gjenværende bygg på Løding skole til barnehage.

Økonomiske konsekvenser og konsekvenser for fremdrift

Det er sett på mulige fremdriftsplaner for et OPS-prosjekt og et prosjekt utført i egenregi. For et prosjekt i egenregi er det forutsatt totalentreprise. Det er forutsatt at reguleringsplanprosessen pågår uendret av valg av gjennomføringsmodell da det er mulighetsstudiet som er under utarbeidelse som gir grunnlaget for planforslaget med kart og bestemmelser, samt illustrasjoner.

Ved valg av OPS som gjennomføringsmodell vil det være mulig å ferdigstille ny skole til skolestart 2018. Det forutsetter vedtak i Bystyret den 10.09.15. Ved valg av gjennomføring i egen regi med totalentreprise som gjennomføringsmodell vil ny skole kunne ferdigstilles til skolestart 2019.

Skoleløsning i byggetiden

Dersom skolen må rives før byggingen starter vil det være behov for å skaffe 350 elever på 5-10 trinn midlertidige lokaler. Her finnes ulike alternative løsninger som må vurderes nærmere:

- Elevene skysses til ledige lokaler i Bodø kommune for øvrig. Busstransport av elever fra Tverlandet til sentrum og Rønvik anslås å koste 7,5 – 9 mill. for 18 måneder som er beregnet byggetid.
- Det etableres brakker på Tverlandet som en midlertidig løsning. Det er også mulig å benytte brakkeriggen på 740 m² på Engmarka til skole istedenfor barnehage. Etablering av midlertidig skoleløsning i form av brakker kan inngå som en del av OPS-prosjektet.
- Dersom ny skole (alternativ 3) bygges på annen tomt, vil det ikke være nødvendig å finne alternativ lokalisering i byggetiden.

Forholdet til Tverlandshallen AL.

Det er ikke gjort noen endelig avklaring om overtakelse av Tverlandshallen, som eies av Tverlandshallen AL. Avtalen vil bli juridisk vurdert og møter med styret i Tverlandshallen vil bli gjennomført. Største andel eies av Tverlandet idrettslag (80 %). Eiere for øvrig er Tverlandet skolekorps, Bodø kommune og Sambo.

Det må tas stilling til om bygningsmassen til Tverlandshallen skal tas med i prosjektet. Dersom alternativ 3 vedtas og ny skole kan bygges på annen tomt, kan det være naturlig at idrettshallen blir værende igjen på Engmarka, i tilknytning til kunstgressbanen. Investeringskostnadene for prosjektet vil da kunne reduseres med 36 mill. kr eks mva. Idrettshallen kan i så tilfelle drives videre i regi av Tverlandshallen AL og skolen kan fortsatt leie gymtimer. På sikt vil det måtte gjøres vurderinger rundt rehabilitering eller nybygg av hallen som vil kunne kreve kommunal finansiell medvirkning eller en høyere leiepris. Alternativ 2a, 2b og et alternativ 3 med bygging av ny skole på eksisterende lokalitet på Engmarka vil gjennom grunnforholdene påvirke idrettshallen og det vil da være naturlig å se alt i sammenheng.

Konklusjon og anbefaling

Alternativ 2 og alternativ 3 fremstår som relativt likestilte økonomisk, uavhengig av gjennomføringsmodell.

Alternativ 2 fremstår likevel som noe dårligere rent funksjonelt, da man må tilpasse seg eksisterende vestbygg.

Ved valg av OPS som gjennomføringsmodell vil man oppnå en raskere fremdrift (OPS ferdig 2018, egenregi ferdig 2019), større forutsigbarhet i gjennomføringen av byggeprosjektet og driften av skolen, mindre konflikter samt et bedre vedlikeholds nivå på skolen etter 25 år. Ulempen ved valg av OPS er mindre fleksibilitet til å dele opp utbyggingen av skolen i flere etapper samt en isolert sett høyere finansieringskostnad.

Samlet sett ut fra faglige råd fra HR-prosjekt anbefales det å gjennomføre utbyggingen av Tverlandet skole som et OPS prosjekt ved valg av alternativ 2a eller 3. Også ved en gjennomføring i egenregi anbefales alternativ 2 eller 3. Alternativ 2 gir i egenregi kommunen mulighet til etappevis utbygging.

Ut fra de vurderingene som er gitt ovenfor, anbefaler Rådmannen at Tverlandet skole, inkludert hall og basseng bygges ut etter alternativ 2a eller 3. Av hensyn til framdriften velges en OPS-løsning. Det kan være opp til OPS-leverandøren å vurdere hva som vil være den beste løsningen; å rehabilitere vestbygget og bygge nytt østbygg og basseng, eller om hele skolen rives og bygges opp på nytt, inkludert basseng og hall.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Arne Øvsthus
kommunaldirektør

Saksbehandler: Hedvig P. Holm, Ståle Ellefsen Aasjord
Knut Svendsen og Hall Alvestad

Trykte vedlegg:

Tverlandet skole, mulighetsstudie med OPS-vurdering (med vedlegg V1-V8), HR-prosjekt datert 19.08.15

Utrykte vedlegg:

- Teknisk tilstandsrapport østfløy, GK, datert 15.6.2015
- Tilstandsanalyse østfløy, GK Norge/GK rør/EL-Team, datert 15.6.2015
- Teknisk tilstandsrapport vestfløy med idrettshall, GK, datert 15.6.2015
- Tilstandsanalyse vestfløy, GK Norge, GK rør, EL – Team, datert 15.6.2015

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>