

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Orienteringssak
Møtesaksnr.: O-sak 2
Møtenr.: 11/2020
Møtedato: 20. oktober 2020
Notatdato: 28. september 2020
Arkivsaksnr.: 2019/
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 10.03.2020.

Hovedproblemstillinger i saken

Rom for et fremragende, grønt universitet - og kunnskapsbyen Oslo, Masterplanen for UiOs eiendommer ble vedtatt av styret juni 2015 og legger rammene for hvordan UiO kan utvikle eiendommene og campusene slik at de blir funksjonelle for fremtidens bruk og virksomhet.

I denne saken presenterer vi oppdatert status på noen av de viktigste prosjektene og aktivitetene knyttet til dette.

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Fremleggsnotat «Status bygg- og eiendomssaker»



FRA
UNIVERSITETSDIREKTØREN

FREMLEGGNOTAT
Møtesaksnr.: O-sak 2
Møtedato: 20. oktober 2020
Notatdato: 28. september 2020
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: John Skogen

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

Status bygg- og eiendomssaker

Det er for tiden stor aktivitet på bygg- og eiendomssiden ved UiO. Vi ønsker spesielt å rette styrets oppmerksomhet mot følgende saker.

Områdegjennomgangen

På oppdrag for Finansdepartementet (FIN) og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har det vært gjennomført en områdegjennomgang om «Bygge- og eiendoms politikken i statlig sivil sektor». Formålet med rapporten var å identifisere muligheter og utfordringer med dagens politikk, og på bakgrunn av dette foreslå tiltak som vil gi en mest mulig kostnadseffektiv bygge- og eiendomsforvaltning i et samfunnsmessig perspektiv.

Kunnskapsdepartementet (KD) besluttet 19. mai at universitetets eiendomsvirksomhet ikke blir overført til Statsbygg slik som områdegjennomgangen foreslo i fjor. Regjeringen har bestemt at UiO skal få fortsette å forvalte UiOs eiendommer. I møte med KD og eiendomsledelsene ved de fem selvforvaltede universitetene (U5) 25. august kom det frem at regjeringen er opptatt av at KD og U5 arbeider videre med at eiendomsporteføljen understøtter kjernevirksomheten, men de er også svært opptatt av verdibevarende vedlikehold. De ser bl.a. på å etablere et regime for periodisk (hvert 4. eller 5. år) rapportering av tilstandsgrad. KD samarbeider også med KMD og FIN om å se konkrete tiltak som U5 må gjøre. KD vurderer hvordan avsetninger til oppgradering av eiendom skal håndteres. De sier dette må oppfattes som budsjetteknisk arbeid. KD er opptatt av benchmarking på tvers av U5 og mer generelt. De har høyt fokus på at universitetene nå er sitt ansvar bevisst og setter av tilstrekkelige midler til å opprettholde tilstandsgraden på eiendommene sine. Vi ble også informert om at KMD har påbegynt et arbeid med å etablere en helhetlig strategi for bygg i statlig sektor. Dette er viktig føringer for UiOs eiendomsvirksomhet som vi må følge med på fremover.

Implementering av masterplan

Rom for et fremragende, grønt universitet - og kunnskapsbyen Oslo, Masterplanen for UiOs eiendommer ble vedtatt av styret juni 2015. Den legger rammene for hvordan UiO kan utvikle eiendommene og campusene slik at de blir funksjonelle for fremtidens bruk og virksomhet. Masterplanen avdekket et stort oppgraderingsbehov, påpekte utfordringene med å finansiere dette og la en plan for rehabilitering samt anga UiOs prioritering av statsfinansierte byggeprosjekter.

Per i dag ligger UiO foran fremdriften i planen. Ulike initiativer har skaffet til veie ca. 410 mill. kr (KD-midler, oppløsning av fond og mva-fradrag Brøgger) til rehabilitering utover vanlige rammer. Etter forrige rapportering har UiO mottatt tilskudd for oppgradering av fasadene på Eilert Sundts hus B fra KD på 45 mill. kr.

Masterplan for UiOs eiendommer skal revideres hvert femte år, og dette arbeidet har startet, men har blitt forsinket pga. koronapandemien. Viktige temaer som utredes og diskuteres i revisjonen av masterplanen er utviklingen av Nedre Blindern, finansiering bl.a. salg av eiendom, arealbehov for helsefagene ved UiO og magasinbehovene for museene. Styret vil bli invitert til å diskutere utvalgte temaer fra planen før oppdatert plan legges frem for godkjenning juni 2021.

Masterplanen setter rammene for eiendomsvirksomheten ved UiO, og under trekker vi frem noen av de viktigste prosjektene og aktivitetene knyttet til dette.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

Det vises til sak (I-sak 1) i universitetsstyrets seminar 8. september, samt ekstraordinært styremøte 28. september, hvor status for Livsvitenskapsbygget ble gjennomgått.

Vikingtidsmuseet

Skisse- og forprosjekt for bygg, sikring, og brukerstyr er utarbeidet. Stortinget godkjente i desember 35 mill. kr i oppstartsbevilgning i forbindelse med behandling av St.prp. nr. 1 (2019-20). Prosjektet med brukerstyr har en samlet kostnadsramme 2,4 mrd. kr, en styringsramme på 2,1 mrd. kr, og bygget skal etter planen være ferdig i 2025. Prosjektet har et utfordrende grensesnitt mellom byggeprosjekt, gjenstandsforvaltning og utstillingsprosjekt, noe som er grundig behandlet i rapport om forprosjektet (KS2) fra ekstern kvalitetssikrer. KD har i rapporten avklart ansvarsforhold og hvilke deler av samlingene som er del av investeringsprosjektet og hvilke som ikke er det. Det er forventet at UiO, i tillegg til utstillingsprosjektet, finansierer undersøkelser, sikring og flytting av de gjenstandene som ikke er i investeringsprosjektet. Dette er kostnadsberegnet til 36,1 mill. kr. På grunn av den utfordrende grensesnittproblematikken, er det viktig at UiO bidrar til en hensiktsmessig styringsstruktur av prosjektet som ivaretar UiOs forvaltnings- og formidlingsansvar for de unike kulturminnene i byggeprosjektet. Gjennom god dialog med KD er dette ivare tatt i oppdragsbrevet til Statsbygg som ble sendt i januar 2020. Etter en utfordrende oppstart som førte til bytte av prosjektleder hos Statsbygg, arbeider Statsbygg og UiO nå godt sammen for å legge grunnlaget for et godt samarbeid i detaljprosjekt og gjennomføring.

Nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet

Kunnskapsdepartementet (KD) ga 1.7.2016 Statsbygg i oppdrag å starte et skisseprosjekt for nytt klinikkbygg for Det odontologisk fakultet (OD). Regjeringens konseptvalg legger til grunn at bygget plasseres på UiOs tomt på Gaustad («NEMKO-tomten»), og at Tannhelsetjenestens kompetansesenter Øst (TKØ) samlokaliseres med OD. Neste fase er regjeringens behandling av «oppstart forprosjekt-rapport» (OFP). Vi forventer at dette skjer i høst. Det er under behandlingen av

statsbudsjettet for 2020 bevilget 4 mill. kr til videreføring av forprosjektet. Dette er ikke tilstrekkelig for et fullverdig forprosjekt og det må forutsettes at ytterligere midler bevilges.

Utstillingsveksthus på Tøyen

Konseptet for Veksthuset heter «Reisen» og innebærer at publikum skal oppleve mangfold i verdens plantemiljøer ved å «reise» mellom klimasonene i verden. I forbindelse med prosjektråd 10. oktober 2018 ble det besluttet å ferdigstille forprosjekt for bygg og brukerstyr, til tross for at kostnaden trolig vil overstige kostnadsrammen som ble gitt i forbindelse med gjenoppstart av prosjektet i 2015. KD presiserte at det er viktig å vise nøkternhet i den videre prosjektutviklingen for å hindre ytterligere eskalering av kostnadene.

Forprosjekt for bygg og brukerstyr ble oversendt til KD 26. juni 2020. Forslag til forventet kostnads- og styringsramme for byggeprosjektet (P50) er 705 mill. kr. med en kostnadsramme (P85) på 807 mill. kr. Tilsvarende tall er brukerstyr er 87,2 mill. kr. (P50) og 96,2 mill. kr. (P85). Dette er betydelig over tidligere budsjetterammer. Statsbygg anbefaler ekstern kvalitetssikring og snarlig gjennomføring.

UiO er tilfreds med at det endelig foreligger et ferdig forprosjekt og at UiO parallelt har fått utarbeidet et utstillingsprosjekt. Kostnader knyttet til realisering av utstillingsprosjektet ligger utenfor investeringsprosjekt. UiOs krav til prosjektet er i hovedsak ivaretatt, med tydeliggjøring av hvilke momenter som må avklares i en mobiliseringsfase. Det er forventet prosjektrådsmøte i løpet av oktober 2020 med avklaringer om videre prosess.

Prosjekter i egen regi

W.C. Brøggers hus - rehabilitering

Formålet med rehabilitering av W.C. Brøggers hus, i tillegg til generell rehabilitering, er å skape et formidlingsbygg som gir befolkningen tilgang til kunnskap om hvordan verdens natur har endret seg – og fortsatt er i endring. Prosjektet er det største UiOs Eiendomsavdeling har gjennomført i egen regi, og prosjektet har rapportert fremdrift og risikohåndtering til styret jevnlig. Etter at første fase med rehabilitering av kjeller ble avsluttet tidlig i 2019 iht. resultatmålene, er risikoen for totalprosjektet redusert. Fase to, som omfatter rehabiliteringen av resten av bygningen, er i slutfasen. Totalentreprenøren overleverer prosjektet til EA i oktober 2020. Prosjektet rapporterer resultatmål (kost-tid-kvalitet) i samsvar med planer og budsjett. Resten av 2020 blir benyttet til kontroll og overlevering til NHM, som da kan fortsette sitt arbeid med utstillingene som skal inn i bygningen.

Historisk museum – utvendig rehabilitering

Styret har bevilget totalt 250 mill. kr til rehabiliteringen av fasadene på Historisk museum. Byggearbeidene er i avslutningsfasen, og den utvendige rehabiliteringen skal avsluttes etter plan januar 2021. Forsinkelsen skyldes i hovedsak koronapandemien. Dette har også påført prosjektet økte kostnader som gjøre at prosjektet rapporterer en noe anstrengt økonomisk situasjon, der prosjektleder har fått tildelt midler fra prosjekteiers reserve. Det er fortsatt sannsynlig at prosjektet kan gjennomføres innenfor bevilgningen på 250 mill. kr.

Eilert Sundts hus B - rehabilitering

Eilert Sundts hus B brukes av Det samfunnsvitenskapelige fakultet (SV) og ble ferdigstilt i 1967. En del av bygningen har ikke vært rehabilitert siden ferdigstilling og er svært nedslitt. Med fakultetets ambisjoner om å hevde seg sterkt i internasjonal sammenheng er det lite tilfredsstillende å presentere en bygning med maling som flasser, toaletter som lukter, uhensiktsmessige spiseplasser, mørke korridorer, dårlig luft, trekk fra kontorene og støy fra vifteanlegg. Av de prioriterte rehabiliteringene i Masterplan 2015 for Øvre Blindern er det nå bare Eilert Sundts hus igjen.

Rehabiliteringen vil gi instituttet og fakultetet en mulighet til å tilby sine ansatte en infrastruktur som bygger opp under enhetens faglige ambisjoner, samt sikrer ansatte og studenter et godt, funksjonelt arbeidsmiljø der trivsel, estetisk kvalitet og tidsmessige HMS-krav er ivaretatt. Rehabilitering vil gi bedre klimaregulering og dermed gi grunnlag for energibesparelser og bidra til at UiO når sine miljømål. Moderne planløsninger vil bidra til arealeffektivisering.

I 2014 sluttførte man rehabiliteringen av 2. – 4. etasje. 1. etasje ble rehabilitert i 2010 og 7. og 8. etasje i 2004. Det gjenstår å rehabilitere 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. og 12. etasje., totalt ca. 6 100 kvm. Rehabiliteringen av de åtte etasjene i Eilert Sundts hus vil omfatte moderne planløsninger basert på fakultetets behov, utskiftning av tekniske anlegg og nytt glass i vinduene. Prosjektet er startet opp med planlegging og brukermedvirkning. Kontrahering av utførende entreprenør, rivearbeider, bygging og etterkontroll gjennomføres i løpet av 12 måneder, fra vinteren 2021. De rehabiliterte etasjene skal etter planen tas i bruk til semesterstart høsten 2022.

Budsjett for prosjektet er på 180 mill. kr. hvorav 45 mill. kr er tildelt fra KDs vedlikeholdsmidler.

Klimahuset

UiO har mottatt en gave fra UMOE ved Jens Ulltveit-Moe til finansiering av et klimahus på Tøyen. Åpning av Klimahuset er gjennomført våren 2020. Videre drift av Klimahuset og utstillinger er delvis finansiert med bidrag fra ulike sponsorer. I dagens situasjon kan det være krevende å opprettholde den finansieringsformen, noe som må følges tett opp av NHM.

Klimahuset er bygget med planen om at alle kostnader skal være fradragsberettiget for inngående merverdiavgift. Det vil si at alle kostnadene for bygging og drift av huset ikke ilegger universitetet noen merverdiavgiftskostnader. Dette har så langt gitt UiO en besparelse på i overkant av 18 millioner, noe som skaper en utfordrende situasjon for NHM gjennom at det kun kan utøves utstillingsvirksomhet, inklusive omvisninger i bygget. Hvert arrangement i, og hvert bidrag til Klimahuset, må vurderes opp imot fradragsretten. Dersom det utøves annen aktivitet, kan det forårsake at fradragsretten faller bort, og alt av fradragsførte kostnader, på nåværende tidspunkt utgjør dette 18 millioner, må tilbakebetales til Skatteetaten.

Tilrettelegging for SFF/SFU-er

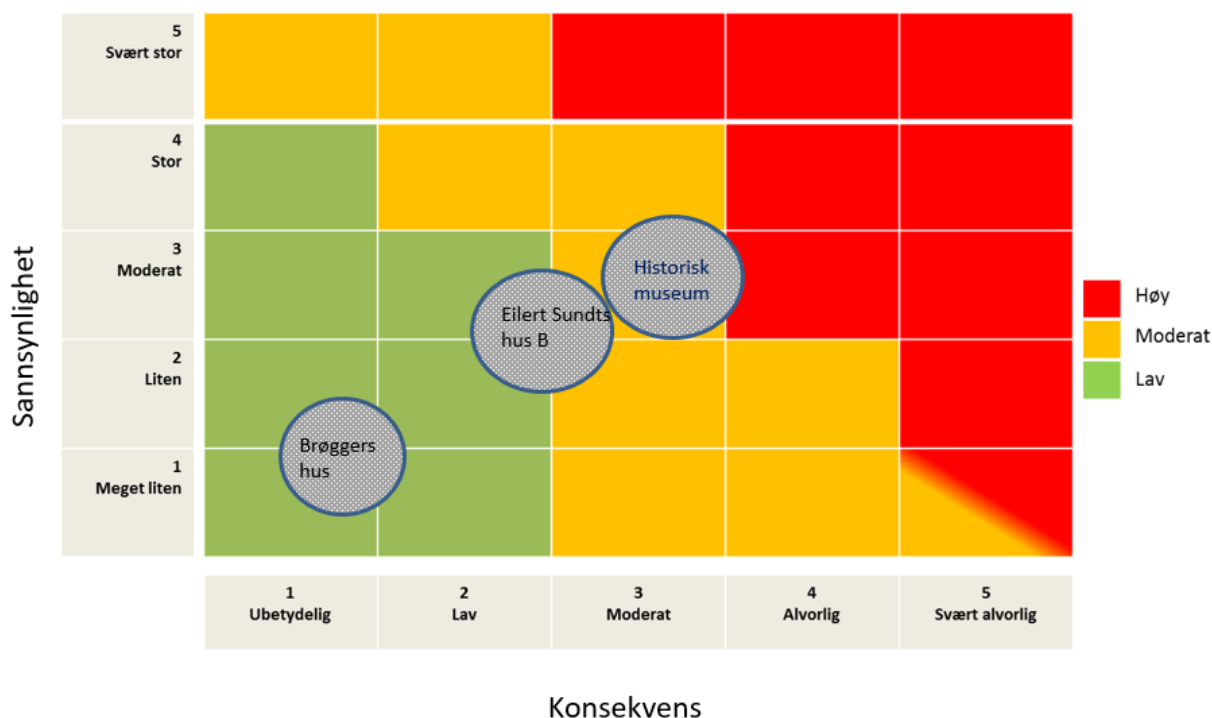
For kommende SFF/SFI er det opprettet en gruppe på administrativ side for å støtte søkere. Gruppen ledes av Avdeling for forskningsstøtte og har medlemmer fra personal, økonomi, IT og eiendom. Gruppen møtes fire ganger i året og følger prosessene med nye søknader løpende. Det har ikke vært avholdt møter i denne gruppen hittil i 2020. Neste SFF-tildeling er i 2021 med oppstart i 2022. På eiendomssiden identifiserer vi arealbehovene for dem som kommer videre til siste runde og planlegger ut fra det.

Andre strategiske aktiviteter

Risiko knyttet til de store interne prosjektene per september/oktober 2020

Figuren under oppsummer risiko knyttet til det store interne prosjektene. Som det fremgår vurderer EA risikoen i de store prosjektene som moderat til lav. Figuren viser risikoforhold som kan hindre måloppnåelse. Spesifikke risikovurderinger gjøres på enkeltprosjektnivå.

Risikokart EAs investeringsprosjekter pr september 2020¹

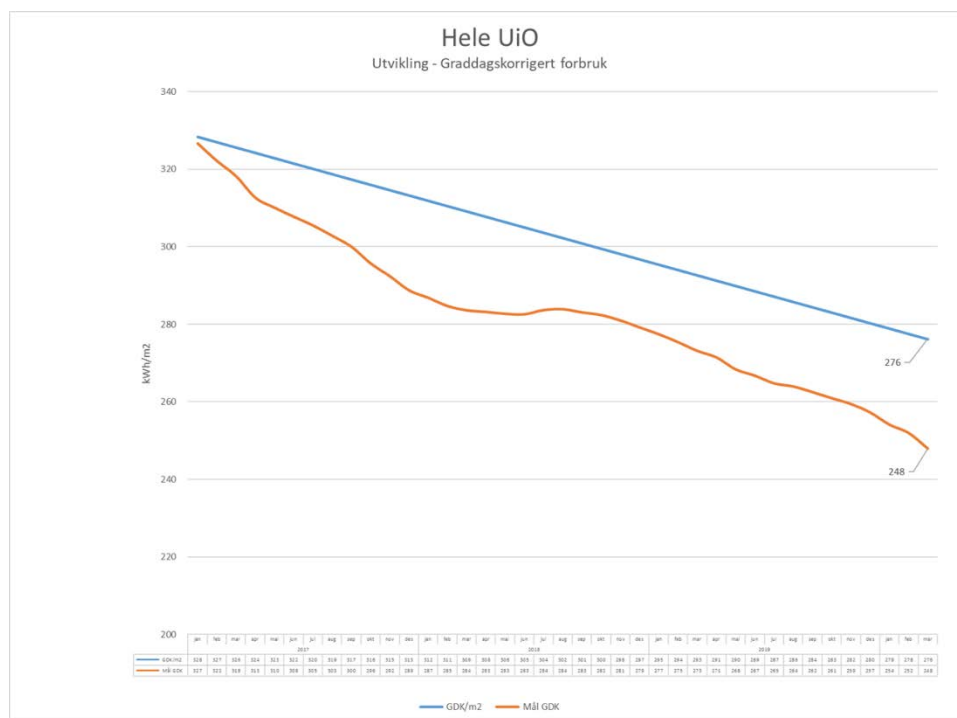


1 Forklaring:

Figuren viser risikoforhold som kan hindre måloppnåelse
Spesifikke risikovurderinger gjøres på enkeltprosjektnivå

Energiledelse

Energiledelse dreier seg om samspillet mellom mennesker, teknologi og organisasjon. Effektiv energiutnyttelse kan sikre optimal produksjon og bruk av energi i virksomheter. Gjennom energiledelse kan lønnsomme atferds- og investeringstiltak påvises og gjennomføres. UiO har et betydelig energiforbruk som medfører både høye klimagassutslipp og høye kostnader. Eiendomsavdelingen etablerte i 2016 energiledelse, og arbeider aktivt med energieffektiviserings-tiltak både tekniske og i samarbeid med brukerne. Et viktig prinsipp for arbeidet er at energiinnsatsen ikke skal gjøres på bekostning av brukernes behov eller virksomheten i bygningene, men skal bidra til å skape verdi for hele UiO.



Figur 1 Graddagskorrigert forbruk 2017-2020: Blå (målsetning) og Oransje (faktisk forbruk)

Per 1.4.2020 er energiforbruket redusert med ca. 24,8% (i perioden fra 1.1.2017). Dette tilsvarer en estimert akkumulert besparelse tilsvarende 80,8 mill. kr med utgangspunkt i en gjennomsnittlig kraftpris på 1kr/kWh.

1

Forholdet til Oslo universitetssykehus (OUS)

I løpet av de neste 10 årene skal det gjennomføres store utbygninger ved OUS. Det er vedtatt at Ullevål sykehus legges ned og funksjonene overføres til nye bygninger på Gaustad og Aker. Byggingen av nytt bygg ved Radiumhospitalet er allerede i gang. Sentrale deler av UiOs medisinerutdanning foregår ved OUS og i deres lokaler i hovedsak på Gaustad og Ullevål. Totalt utgjør dette ca. 31.000 kvm. Ivaretagelse av UiOs interesser blir en omfattende oppgave i det videre arbeid med regulering og forprosjekt. Eiendomsavdelingen følger opp OUS og Sykehusbygg i tett samarbeid med Det medisinske fakultet.

Etter at forhandlingene om avtale for UiOs bruk av arealer til medisinerutdanningen i OUS' eksisterende bygninger stoppet opp våren 2019 er arbeidet nå tatt opp igjen. Dette etter at ledelsen ved OUS og UiO diskuterte saken på sitt samarbeidsmøte i august og konkluderte med en prinsipiell enighet. Imidlertid gjenstår det mange detaljerte avklaringer og det legges opp til at avtalen skal være ferdig i løpet av 2020.

Campusutvikling

Eiendomsavdelingen deltar for tiden i flere parallelle og overlappende prosesser som handler om utvikling egen eiendom eller områdene rundt våre campuser.

UiO er en sentral samarbeidspartner med Oslo kommune i deres arbeid med å utvikle og sette i verk *Campus Oslo –Strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden* som ble vedtatt av bystyret

27. februar 2019. Samarbeidet ble åpnet av statsministeren 19. august. Strategien peker ut to innsatsområder; videreutvikle Oslo som en internasjonalt attraktiv by for utdanning, forskning og innovasjon og etablere innovasjonsdistrikter. Oslo Science City - området rundt Gaustad, Blindern, Marienlyst og Majorstua – der UiO er svært sentralt, er viktig for oss i videreutviklingen av universitetet fra Nedre Blindern, via det nye Livsvitenskapsbygget til samarbeidet med Oslo universitetssykehus på Gaustad.

UiO er engasjert i en rekke delprosesser i arbeidet med å realisere Oslo Science City. Eiendomsavdelingen er sentral i arbeidet med en mulighetsstudie for området. Det vil være viktig for UiO at utviklingen av Oslo Science City hensyntar den demografiske utviklingen og langsiktig vekst og arealbehov for universitetet.

Arbeidet med Oslo Science City overlapper med det pågående arbeidet med utvikling av NRKs eiendom på Marienlyst. UiO har interesser i hvordan området utvikles og deltar aktivt i diskusjonene om dette med relevante aktører for å sikre at det legges til rette for mer samarbeid med næringsliv og andre virksomheter rundt Campus Blindern.

Fremtidig bruk av Nedre Blindern etter at Livsvitenskapsbygget står ferdig i 2024 er sentralt i UiOs faglige og fysiske videreutvikling. Eiendomsavdelingen har vært en pådriver for å utarbeide en faglig visjon for utvikling av denne delen av Blindern som grunnlag for videre programmering og utvikling av konsepter for fremtidig bruk. En konkretisering av de faglige visjonene i scenarier for fremtidig bruk av campus Blindern er presentert for enkelte fakultet og institutter. Temaet blir en sentral del av behandlingen av masterplanen for UiOs eiendommer fram mot styrets endelige behandling i juni 2021.