

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Orienteringssak
Møtesaksnr.: O-sak 5
Møtenr.: 2/2021
Møtedato: 9. mars 2021
Notatdato: 23. februar 2021
Arkivsaksnr.:
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 20.10.2020.

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 5
Møtedato: 9. mars 2021
Notatdato: 23. februar 2021
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.

Implementering av masterplan

Rom for et fremragende, grønt universitet - og kunnskapsbyen Oslo, Masterplanen for UiOs eiendommer ble vedtatt av styret juni 2015. Vi arbeider nå med å revidere masterplan for eiendom, og vi viser til diskusjonssaken om dette i dagens styremøte. Vi planlegger med å fremme masterplan for styret for beslutning i juni-møtet.

Internhusleieordningen til de fem selvforvaltende universitetene ble revidert i 2016/17, og ny modell innført fra 1.1.18. Universitetsstyret ba da om at ordningen ble evaluert etter noen år. Vi legger til grunn at ordningen vil evalueres høsten 2021.

Campusutvikling

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

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 er 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 den pågående revisjonen av Masterplan for UiOs eiendommer som bl.a. vil behandle et langsiktig målbilde for alle UiOs campuser med særlig vektlegging på Blindern.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

Det vises til orienteringssak i dagens universitetsstyremøte der status for Livsvitensbygget blir gjennomgått.

Vikingtidsmuseet

Skisse- og forprosjekt for bygg, sikring, og brukerstyr er utarbeidet. Stortinget godkjente i desember 2019 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 høsten og vinteren 2020-21 medgått mye tid til etablering av styringsdokumenter, risikokartlegging og kvalitetssikring av forprosjektet. Etter noen utfordrende måneder, preges prosjektet nå av godt samarbeid mellom byggherre og bruker. Det er gjennomført konkurranse for samspillsentrepriser for nybygg og sikringsprosjekt. Forventet oppstart byggearbeider er høsten 2021 og da vil Vikingskipshuset også stenge for publikum.

Nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet

Kunnskapsdepartementet (KD) ga 1.7.2016 Statsbygg i oppdrag å starte et skisseprosjekt for nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet (OD). Regjeringens konseptvalg legger til grunn at bygget plasseres på UiOs tomt i Gaustadalleen 30, og at Tannhelsetjenestens kompetanse-senter Øst (TKØ) samlokaliseres med OD.

Styret ble i mars 2020 orientert om at Oppstart forprosjekt (OFP)-rapporten som ble endelig behandlet i prosjektråd i november 2019, er ferdigbehandlet i Kunnskapsdepartementet (KD) og lå til behandling i regjeringen. Forventet oppstart av forprosjekt var våren 2020. Det er imidlertid ikke kommet noen avklaring fra regjeringen på videre fremdrift vedrørende forprosjektet.

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 budsjettrammer. 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 2021 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. Prosjektet ble overlevert fra entreprenør i oktober 2020 med lavere kostnad enn budsjett og i tråd med tidsplan EA bistår nå NHM med ferdigstilling av 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 skulle etter planen avsluttes 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 midler til oppgradering av bygg innen universitets- og høyskolesektoren.

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. Neste SFF-tildeling er etter planen i juni 2022 med oppstart i 2023. På eiendomssiden identifiserer vi arealbehovene for dem som kommer videre til siste runde og planlegger ut fra det. Vi legger til grunn prinsippene for kostnadsfordeling som ble besluttet av ledelsen i forrige SFF-runde.

Andre strategiske aktiviteter

Energiledelse og energiforbruk

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.

Per 1.12.2020 var energiforbruket ved UiO redusert med hele 26,2% sett i forhold til basisåret for energiledelse 2017. Det anslås at 0,5 % av reduksjonen på 26,2% er knyttet til nedstengingen av universitetet som følge av koronaviruset.

Forholdet til Oslo universitetssykehus (OUS)

Sentrale deler av UiOs medisinstudium foregår ved OUS i deres lokaler, i hovedsak, på Gaustad og Ullevål. Totalt utgjør UiOs bruk ca. 31.000 kvm. I dag bruker UiO disse lokalene uten vederlag slik det alltid har vært. Siden OUS ble et helseforetak har det vært arbeidet med å få på plass en avtale med OUS om UiOs bruk av arealer til medisinstudiet i OUS sine eksisterende bygninger. Etter at forhandlingene med OUS om en slik avtale, stoppet opp våren 2019 ble arbeidet etter hvert tatt opp igjen. I påfølgende møteserie i arbeidsgruppene til hhv. OUS og UiO ble det arbeidet med bruksavtale og kartlegging av de arealene UiO bruker i OUS sine bygg. Imidlertid er det fortsatt ulik forståelse mellom partene om prinsippene for, innhold i og omfang av avtaleverket. Avklaringen rundt dette er derfor løftet til ledelsene ved OUS og UiO.

I løpet av de neste ti 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. Ivaretagelse av UiOs interesser i det videre arbeid med regulering og forprosjekt, blir en omfattende og krevende oppgave. Eiendomsavdelingen følger opp OUS og Sykehusbygg i tett samarbeid med Det medisinske fakultet.