

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Orienteringssak
Møtesaksnr.: O-sak 4
Møtenr.: 7/2019
Møtedato: 22. oktober 2019
Notatdato: 11. oktober 2019
Arkivsaksnr.: 2019/
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen
Saksbehandler: Ass. eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 7.5.2019.

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

FREMLEGGSNOTAT

Møtesaksnr.: O-sak 4
Møtedato: 22. oktober 2019
Notatdato: 11. oktober 2019
Arkivsaksnr.: 2019/
Saksbehandler: Britt Amundsen Hoel

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. Den legger rammene for hvordan UiO kan utvikle eiendommene og campusene slik at de blir funksjonelle for fremtidens bruk og virksomhet. Masterplan 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 i tråd med fremdriften i planen. Ulike initiativer har skaffet til veie ca. 370 mill. kr til rehabilitering utover vanlige rammer. Etter forrige rapportering har UiO mottatt tilskudd for oppgradering av fasadene på Svein Rosselands hus fra KD på 30 mill. kr. Arbeidet er i prosjekteringsfasen, og byggingen starter første halvår 2020. Domus Juridica som gir moderne lærings- og forskningsarealer for Det juridiske fakultet (JUS) ble overtatt fra Entra 1.10.19 iht. plan. Nå starter den omfattende innflyttingen før bygget skal tas i bruk januar 2020. Arbeidet med å tilrettelegge for en rekke sentre (SFF/SFU) er på det nærmeste ferdigstilt.

Masterplan for UiOs eiendommer skal revideres hvert femte år, og forberedelsene til dette arbeidet har startet. Viktige temaer som utredes og diskuteres i revisjonen av masterplanen er utviklingen av Nedre Blindern, finansiering bl.a. salg av eiendom og eiendomsrelaterte behov for museene. Styret vil bli invitert til å diskutere utvalgte temaer fra planen i februar 2020 før oppdatert plan legges frem for godkjenning juni 2020.

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

Finansering av masterplan

Salg av eiendom - forskerboligene

I Masterplan for eiendom kapittel 4 *Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter* er ett av tiltakene i perioden å «avklare med Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet om mulighet for salg av bygninger for å finansiere oppgraderinger».

Masterplan fastslår hvilke kriterier UiO skal legge til grunn når vi vurderer om vi skal avhende en eiendom eller ikke. Viktige prinsipper er at «UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus og ressurser bort fra kjernevirksomheten». Avhending må deretter skje iht. avhendingsinstruksen og universitetets fullmakter i samråd med KD.

Salg av forskerboligene er som kjent vedtatt av styret 4.12.18 i forbindelse med utvidelse av forskerboligordningen. Arbeidet er i gang. Søknad om direkte salg av dagens forskerboliger, er til behandling i departementene. Vi har noe lavere fremdrift enn ønsket bl.a. fordi prosessen med SiO har tatt lenger tid enn opprinnelig planlagt. Arbeidet med å identifisere nye fasiliteter for Parkseksjonen, som for tiden holder til på tomten ved Blindernstasjon der vi ønsker å bygge forskerboligblokker, er gjennomført iht. plan og drøftet med organisasjonene. Vi venter på tilbakemelding fra Blindern studenthjem vedr. noen statutter på den sammen tomten.

Statsbudsjettet 2020

Vikingtidsmuseet. I forslaget til statsbudsjett for 2020 er det, som ventet, varslet oppstartsbevilgning for Vikigtidsmuseet. Se nærmere omtale lenger ned i saken.

Oppgraderingspott læringsareal. Regjeringen opprettholder satsingen på å oppgradere læringsareal og bygninger ved universiteter og høyskoler, og det er satt av 161 mill. kr til dette også i år. Det må søkes om disse midlene. Ordningen ble opprettet i 2015, og med unntak av det første år, har UiO sikret seg midler til ulike prosjekter fra denne «potten» hvert år – totalt 110 mill. kr så langt. Vi vil starte en vurdering av hvilke prosjekter vi bør søke om midler til for 2020. Prinsippet som legges til grunn er at universitetet selv må gå inn med minimum tilsvarende beløp som KD yter.

Husleiekompensasjon nytt OUS. Vi viser til universitetsstyret ekstraordinære møte 14. januar 2019 der man behandlet en konsekvensvurdering i forhold til UiOs husleie i nytt universitetssykehus (saknr. 2019/1263). Denne ble oversendt KD med anmodning om at UiO får maksimal husleiekompensasjon knyttet til nye arealer i OUS dvs. 75 prosent. Vi vurderte på det tidspunkt at det var høy risiko for at UiO bare ville få 50 prosent. Totalt er husleien for nye arealer estimert til 200 mill. kr per år. I forslag til statsbudsjett for 2020 ligger nå husleiekompensasjon inne med 75 prosent. Vi er glad for at KD og Regjeringen har lagt vår konsekvensutredning til grunn.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

I statsbudsjettet for 2018 kom startbevilgningen «Nybygg for livsvitenskap, kjemi og farmasi ved UiO». Bygget har en kostnadsramme på 6 mrd. kr. Styringsrammen er 5,2 mrd. kr og forventet sluttkostnad er 5,2 mrd. kr. Utstyr tilknyttet bygget og virksomheten («brukerutstyr») har en ramme på 1,2 mrd. kr. Prosjektet er godt i gang, og Statsbygg har inngått kontrakt for

samspillsfasen med entrepriser for byggarbeidene og de fleste tekniske anlegg. Grunnarbeidene startet sommeren 2019. Ferdigstillelse er planlagt til 2. halvår 2024. UiO arbeider integrert i prosjektorganisasjonen. Det er gjennomført en omfattende brukermedvirkning for å detaljprosjektore laboratorier, læringsareal og øvrige funksjoner. Tidligere usikkerhetsanalyser har gitt en forventet kostnad over styringsrammen. Statsbygg, prosjekterende, entreprenører og UiO arbeider sammen om optimalisering og forslag til kuttforslag. Det gjennomføres ny usikkerhetsanalyse i uke 41. På bakgrunn av denne vil det forberedes en sak for prosjektråd der eventuelle kuttforslag vil bli drøftet med KD. UiO arbeider med modeller for organisering og ledelse av Livsvitenskapssenteret etter at byggeprosjektet er ferdigstilt. Samtidig er det igangsatt et arbeid for å utarbeide et driftskonsept for den tekniske driften av bygget og senteret.

Vikingtidsmuseet

Skisse- og forprosjekt for bygg, sikring, og brukerstyr er utarbeidet. Regjeringen foreslår 35 mill. kr i oppstartsbevilgning i 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 det 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. Det pågår dialog med KD om styringsstrukturen i forkant av KDs fremsendelse av tildelingsbrev til Statsbygg.

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). OFP-rapporten ble behandlet i prosjektråd i juni 2019 og ligger nå til behandling i Kunnskapsdepartementet. Forventet oppstart av forprosjekt er våren 2020. Det er i KMDs budsjettforslag foreslått 4 mill. kr til videreføring av forprosjektet i 2020. Dette er ikke tilstrekkelig for et fullverdig forprosjekt og det må forutsettes at ytterligere midler bevilges. Grimstadutvalget foreslår en kraftig økning av studieplasser i medisinstudiet fram mot 2027. UiO må se på ulike modeller for å løse et økt arealbehov for Medisinsk fakultet, herunder arealeffektivisering, flere campuser for utdanning i klinikk organisering av tilgjengelige undervisningsrom. Det kan ikke utelukkes at det vil komme behov for mer arealer. I den forbindelse må det vurderes om tilgjengelig restareal på NEMKO-tomten kan benyttes til et nybygg for ulike funksjoner ved Medisinsk fakultet som ikke kan lokaliseres i eksisterende lokaler. Dette blir i tilfelle et investeringsprosjekt som må drøftes med KD.

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 er planlagt ferdigstilt i løpet av november 2019.

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 i fjor iht. resultatmålene, er risikoen for totalprosjektet redusert. I fase to som omfatter rehabiliteringen av resten av bygningen, ble samspillfasen med leverandøren avsluttet i april 2019, og byggearbeidene i andre fase pågår for fullt. Den største utfordringen i andre fase er koordineringen mellom byggeprosjektet som ledes av EA og utstillingsprosjektet som ledes av NHM.

Historisk museum – utvendig rehabilitering

I 2016 og 2017 ble det gjennomført tilstandsvurderinger av Historisk museum. Bygningens bygningstekniske tilstand er 2,43 på en skala fra 0-3 der 3 er mest kritisk. Mest prekært var tilstanden på fasadene og taket. Den dårlige tilstanden har medført innvendige lekkasjer og råteskader. Styret bevilget 100 mill. kr der 20 mill. kr ble bevilget over RNB i 2017. Høsten 2018 ble stillas med «tak over tak»-løsning satt opp rundt bygningen, og det ble mulig med en mer detaljert tilstandsvurdering av veggene. Tilstanden både for tak og vegger viste seg å være i dårligere stand enn forventet. De midlene styret hadde bevilget, var ikke tilstrekkelig for å fullføre en forsvarlig utvendig rehabilitering av bygningen. I styremøtet 12. mars 2019 bevilget styret ytterligere 150 mill. kr slik at komplett rehabilitering av fasader og tak kan gjennomføres. Byggearbeidene pågår nå for fullt og den utvendige rehabiliteringen skal etter planen avsluttes høsten 2020.

Klimahus

UiO har mottatt en gave fra UMOE ved Jens Ulltveit-Moe til finansiering av et klimahus på Tøyen. Det er gjennomført en designkonkurranse med påfølgende planleggingsprosess. Byggearbeidene pågår og planlagt ferdigstillelse av bygning med tilhørende utstilling er i april 2020.

Tilrettelegging for SFF/SFU-er

Høsten 2018 arbeidet EA med å tilrettelegge lokaler og infrastruktur for seks SFF-er, en SFU samt senteret LINK som er opprettet av styret. Nå gjenstår kun byggearbeidene for Rosseland Center for Solar Physics. Denne SFF'en som også omfatter en tung serversentral, er i sluttfasen og med dette er disse prosjektene fullført.

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 runde med SFI tildeles etter planen juni 2020, mens 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.

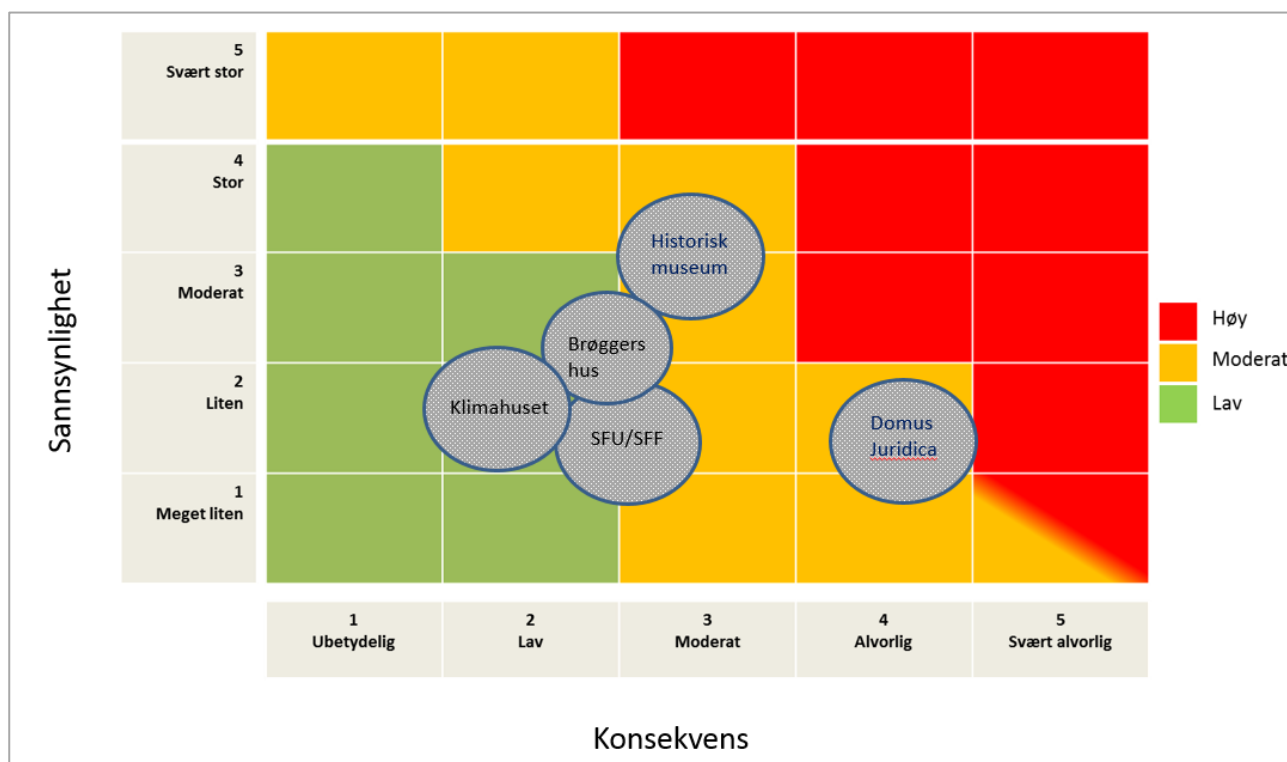
Andre strategiske aktiviteter

Domus Juridica

Domus Juridica på 17.500 kvm over åtte etasjer for samlokalisering av Det juridiske fakultet (JUS) ble overtatt fra Entra 1.10.2019. UiO har tegnet leiekontrakt over 25 år med rett til et ubegrenset antall 15-årige forlengelser. Bygget skal tas i bruk til semesterstart i januar 2020. Flyttingen av JUS ut av fire store leiegårder og inn i det nye bygget, er en omfattende logistikkoperasjon som krever tett samarbeid mellom JUS, Universitetsbiblioteket og EA. Styringsgruppen som ledes av ass. universitetsdirektør har etablert delprosjekter for tilbakelevering av leide arealer, tilpasning av arealer som omdisponeres i sentrumsbygningene, utflytting og innflytting og teknisk overtakelse av Domus Juridica. Prosjektet har hatt høy ledelsesfokus gjennom året og det ser ut til at overtakelse og innflytting vil gå som planlagt.

Risiko knyttet til de store interne prosjektene per oktober 2019

Figur 1 under oppsummer risiko knyttet til de store interne prosjektene. Som det fremgår, er konsekvensene knyttet til eventuelle forsinkelser i Domus Juridica-prosjektet mest alvorlig.



Figur 1: 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.

Per i dag er energiforbruket redusert med ca. 21% siden starten av 2017. Dette har medført en kostnadsreduksjon på ca. 11 mill. kr i 2017, ca. 19 mill. kr i 2018 og ca. 31,8. mill. kr pr oktober 2019 – totalt akkumulert 61,8 mill. kr på to år og et halvt år.

Forholdet til Oslo universitetssykehus (OUS)

I løpet av de neste 10 årene skal det gjennomføres store utbygninger ved OUS. Etter planen skal Ullevål sykehus legges ned, og nye bygninger settes opp på Gaustad og Aker for å kompensere for dette. Byggingen av nytt bygg ved Radiumhospitalet er allerede i gang. Sentrale deler av UiOs medisintutdanning foregår ved OUS og i deres lokaler i hovedsak på Gaustad og Ullevål. Totalt utgjør dette ca. 31.000 kvm.

Forhandling av husleieavtale for UiO bruk av eksisterende lokaler pågår fortsatt uten at endelig avtale er inngått. Det er fortsatt avstand mellom partene i synet på rammene for dette.

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. 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. Eiendomsavdelingen har et nært samarbeid med den nystartede foreningen «Oslo Science City» og bistår i det kartleggingsarbeidet som pågår og forberedelser til «Mulighetsstudien» for området som skal utarbeides i samarbeid med Oslo kommune (PBE).

Innovasjonsdistrikt sentrum – med utgangspunkt i kunnskapsinstitusjoner lokalisert i Oslo sentrum – peker både på OsloMet og på effekten av å samle JUS rundt Tullinløkka der Domus Juridica blir JUS-studentenes nye samlingspunkt. Oslo kommune følger nå opp campusstrategien med å utrede om sentrum kan betraktes som et innovasjonsdistrikt. UiO har satt i gang et eget arbeid med utvikling av sentrum for å skape et tydeligere fotavtrykk av UiOs samlede virksomhet.

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.

Kunnskapsgaten (Blindernveien) er et viktig bidrag til fremtidig bruk av Nedre Blindern etter at Livsvitenskapsbygget står ferdig i 2024. 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. Det arbeides nå med en konkretisering av de faglige visjonene i scenarier for fremtidig bruk.