

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Orienteringssak
Møtesaksnr.: O-sak 5
Møtenr.: 2/2020
Møtedato: 10. mars 2020
Notatdato: 21. februar 2020
Arkivsaksnr.: 2019/
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 22.10. 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 5
Møtedato: 10. mars 2020
Notatdato: 21. februar 2020
Arkivsaksnr.: 2019/
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 Capgemini Invent (Capgemini) utarbeidet en områdegjennomgangsrapport 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) har ansvaret for den største delen av selvforvaltede eiendommer i statlig sivil sektor gjennom de selvforvaltende universitetene og høyskolene (UH) (UiO, NTNU, UiB, UiT, NMBU og NIH).

Anbefalingene til Capgemini er som følger:

- Etablere en helhetlig bygge- og eiendoms politikk for statlig sivil sektor med tydelig vektlegging av kostnadseffektivitet
- Avvikle modell for selvforvaltede lokaler og overføre ansvaret til Statsbygg
- Operasjonalisere departementenes ansvar for lokalbruk og eierstyring i byggeprosjekter
- Sterkere styring og sentralisert utførelse av leie i markedet
- Etablere egen rådgivningsenhet for statens lokalbruk

Dette er løsninger som UH ikke ønsker og på oppfordring fra KD og på eget initiativ er det utarbeidet to rapporter (Multiconsult og Oslo Economics) for å gjennomgå Capgemini-rapportene. Begge disse konkluderer med at beslutningsgrunnlaget er mangelfullt og at dette ikke er en riktig løsning for UH.

I første omgang er det igangsatt et arbeid for å vurdere om eiendommene ved NMBU skal overføres til Statsbygg. I utgangspunktet skulle dette behandles i regjeringen i mars, men utfallet av dette og eventuell videre prosess med de andre UH er pt. ikke kjent.

I medio februar kom det noe overraskende et pålegg fra KMD at UH nå skal bruke Statsbygg som rådgiver ved leie av lokaler i markedet. Dette er så langt den siste utviklingen i saken.

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 i tråd med fremdriften i planen. Ulike initiativer har skaffet til veie ca. 365 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 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 og tatt i bruk fra semesterstart i 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, eventuelt avhending av eiendom og eiendomsrelaterte behov for museene. Styret vil bli invitert til å diskutere utvalgte temaer fra planen i løpet av våren/høsten før oppdatert plan legges frem for godkjenning høsten 2020.

Masterplanen 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

Salg av forskerboligene ble vedtatt av styret 4.12.18 i forbindelse med utvidelse av forskerboligordningen. Søknad om direkte salg av forskerboligene til SiO ble sendt til departementet, men senere trukket. Dette med bakgrunn i at SiO ikke var i stand til å betale den salgssummen boligene ble taksert til. I tillegg fikk vi signaler fra KD om at det kan bli reist tvil om det er ønskelig at SiO skal kunne tilby forskerboliger, gitt at dette kan fortrenge studentboliger. Det pågår derfor en dialog om dette mellom SiO og KD og prosessen drar ut i tid. På bakgrunn av dette er også utviklingen av Blindernporten på Parktomten ved Blindern Stasjon inntil videre stoppet opp. I påvente av endelige avklaringer i fht. SiO jobber nå ISMO sammen med EAs innkjøpsavdeling for å få på plass en midlertidig ordning for å kunne tilby utleieboliger til utenlandske forskere.

Overordnet arealbruk/-behov, SFF, SFI og SFU etc.

Universitetet opplever stadig større utfordringer knyttet til at aktiviteten øker og at universitet vokser. Dette er særlig knyttet til søknader om og etablering av SFF'er, SFI'er og SFU'er som krever både mer arealer og rehabilitering/ombygging av lokaler. Ved seneste opprettelse av nytt senter, kartla vi leiemarkedet i nærhet til Blindern grunnet arealmangel i egne eiendommer, og vi opplever nå at det er nærmest fullt i leiemarkedet og at prisbildet skjerpes til leietakers ugunst.

Det forventes ikke at arealsituasjonen vil bedre seg vesentlig før deler av nedre Blindern blir fraflyttet når Livsvitenskapsbygget står ferdig i 2025. Imidlertid må vi samarbeide med fakulteter

og institutter for å få til en fortetting og mer effektiv arealbruk. Dette særlig i forbindelse med etablering av nye sentre. Areal situasjonen og særlig videre bruk av Nedre Blindern etter 2024 vil bli drøftet i revidert Masterplan.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

Det vises til sak (O-sak 3) i styremøte 14. februar hvor status for Livsvitenskapssatsingen 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. Statsbygg og UiO arbeider nå 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 odontologiske 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 som ble endelig behandlet i prosjektråd i november 2019, er ferdigbehandlet i Kunnskapsdepartementet og ligger nå til behandling i regjeringen. 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 studie plasser 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 og 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. Eventuelt nye krav til Det medisinske fakultet som oppfølging av Grimstad-utvalget må behandles som ordinære byggesaker i dialog 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 brukerutstyr, 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 brukerutstyr er planlagt ferdigstilt i løpet av våren 2020.

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. Entreprenørene blir avsluttet i juli 2020 og høsten 2020 blir benyttet til kontroll og overlevering til NHM. Prosjektet rapporterer resultatmål (kost-tid-kvalitet) i samsvar med planer og budsjett.

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 dårligere 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 avsluttes høsten 2020. Prosjektet rapporterer resultatmål (kost-tid-kvalitet) i samsvar med planer og budsjett.

Klimahuset

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 og arbeidet med utstillingene er i en avslutningsfase. Åpning av Klimahuset vil foregå 26.3.2020.

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. Serversentral knyttet til Rosseland Center for Solar Physics er i slutfasen og med dette er disse prosjektene fullført. Til sammen er det medgått 226,7

mill. kr. til disse prosjektene, hvorav Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet har finansiert 62,4 mill. kr. og EA det resterende.

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

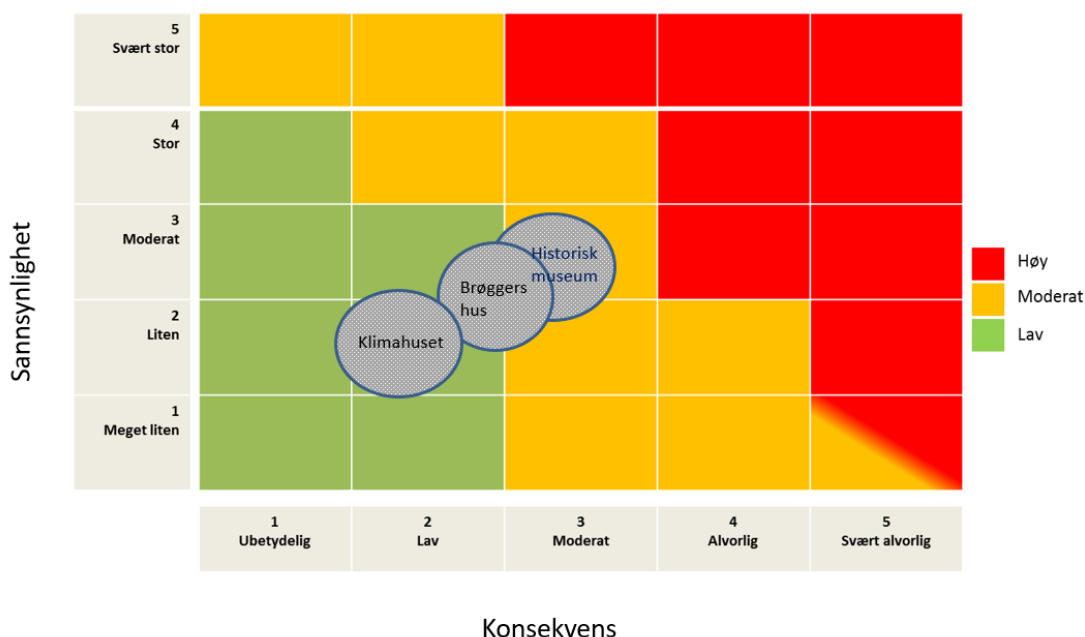
Domus Juridica

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 ble tatt i bruk ved semesterstart i januar 2020. Flyttingen av JUS ut av fire store leiegårder og inn i det nye bygget var en omfattende logistikkoperasjon som ble gjennomført i tett samarbeid mellom JUS, Universitetsbiblioteket og EA. Det foregår sluttarbeider i form av ombygging av frigjorte arealer i sentrumsbygningene og kompletteringsarbeider i Domus Juridica basert på erfaringer som høsten når bygningene er tatt i bruk. Med unntak av enkelte innkjøringsproblemer har overtakelse og innflytting gått som planlagt.

Risiko knyttet til de store interne prosjektene per januar 2020

Figuren under oppsummerer risiko knyttet til de 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.

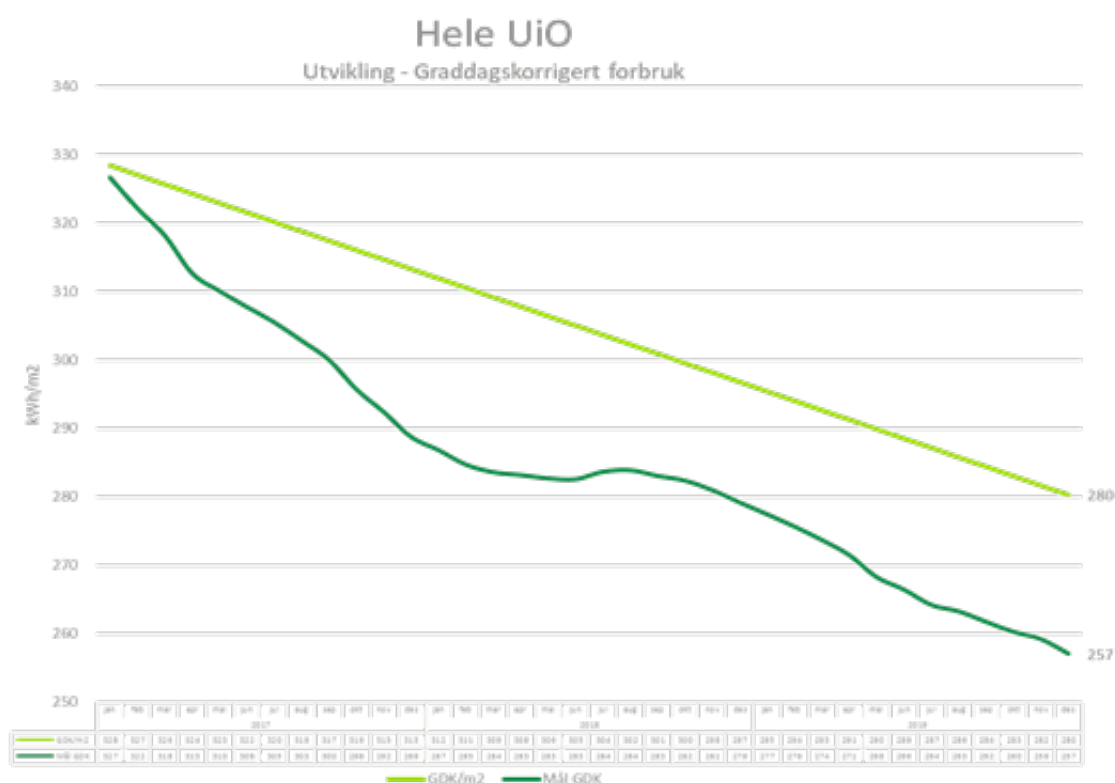
Risikokart EAs investeringsprosjekter pr februar 2020¹



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 januar 2020 er energiforbruket redusert med ca. 22,0% (i perioden 1.1.2017 til 1.1.2020). Dette tilsvarer en estimert akkumulert besparelse tilsvarende 73,7 mill. kr. med utgangspunkt i en gjennomsnittlig kraftpris på 1kr/kWh.



Figur 1. Utviklingen i energiforbruk pr m2 i perioden 2017-2020

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 medisinstudium 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

Universitetet 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.

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.

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. Universitetet 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 av campus UiO:Blindern.