
Prioritering av større byggprosjekter 2015-2020

Bakgrunn

Universitetsstyret fikk i sak 47/13 «Status for byggeprosjekter, forvaltning og utvikling av arealer» i juni 2013 seg forelagt utkast til arealplan frem mot 2020. Denne ble sendt til høring ved fakultetene.

Høringsuttalelsene ble oppsummert og behandlet i sak 83/13 «Forvaltning og utvikling av universitetsområdene fram mot 2020» i desember 2013. Arealplanen ble godkjent og det ble bedt om en ny sak før sommeren 2014 med prioritering av prosjekter fra 2015 der økonomiske og andre ressursmessige konsekvenser skulle være tema.

Infrastruktur er universitetets viktigste rammebetingelse

Universitetet i Bergen er i dag eier av en bygningsmasse på 308.000 m² og eier gjennom UiB-tilknyttede eiendomsselskap 57.000 m². Samlet utgjør dette 365.000 m². Denne bygningsmassen gir store muligheter for universitets forsknings- og utdanningsvirksomhet. Mens universitetets viktigste ressurs er menneskene, er den bygningsmessige infrastrukturen universitetets viktigste rammebetingelse. Å forvalte bygningsmassen på en god måte krever et langsiktig perspektiv og noen ganger krevende prioriteringer. På sikt belønnes dette med bedre infrastruktur og høyere verdiskapning. Det er gjennom de langsiktige beslutningene grunnlaget for fremtidens resultater legges.

Prosjekter under utførelse eller vurdering våren 2014

Våren 2014 pågår flere prosjekter og det arbeides med planer for andre prosjekter. Under følger en kort beskrivelse og status for de største av dem.

- *Museplass 3 – De naturhistoriske samlingene*
Arbeidene med ny aula i sørfløyen av Museplass 3 er i full gang og ferdigstilles høsten 2015. Det forventes oppstarts-bevilgning over statsbudsjettet til midt- og nordfløy i statsbudsjettet for 2015 og ferdigstilling/nyåpning i løpet av 2018. Totalt har prosjektet en kostnadsramme på 650 mill. kroner. Prosjektet er i regi av Statsbygg.
- *Jahnebakken 5 - arealer for klimaforskningen*
Prosjektet omfatter oppgradering og fornying av den vestre sidefløyen til Geofysen (3.000 kvm), som har stått tomt siden Institutt for Biologi fraflyttet bygget i 2010. Byggearbeidene kan gjennomføres i 2015-2016 med planlagt innflytting høsten 2016.
- *Lars Hillesgate 3 Nygård skole – arealer for Griegakademiet*
Prosjektet omfatter oppgradering og fornying av Nygaard Skole og inkluderer bygging av ny konsertsal. Bygget rommer i dag den største delen av virksomheten til Griegakademiet og utleie til Bergen kommune. Prosjektet har et areal på ca. 10.000 m² og vil gi plass til hele virksomheten til Griegakademiet når Bergen kommune flytter ut. Det er i 2013 utarbeidet et skisseprosjekt som angir en kostnadsramme for prosjektet på ca. 560 mill.

- *Årstadvollen - Gammelt odontologibyg (GOB)*
Det pågår utredninger om hvordan en best kan gjøre seg nytte av gammelt odontologibyg. Bygget som har stått tomt siden nytt odontologibyg ble ferdigstilt sommeren 2012. Bygget har et areal på ca. 9.800 m². Både rehabilitering og rivning er vurdert som alternativer:
- *Allegaten 41 Realfagbygget*
Realfagbygget ble ferdigstilt i 1977. Dette er universitetets største bygg med sine 47.000 m². Bygget rommer laboratorier, kontor, undervisningsrom og studentarbeidsplasser og det er behov for en omfattende oppdatering av bygget. Basert på erfaringstall bør dette kunne gjennomføres for kostnader som vil ligge mellom 600 – 800 mill.
- *Allegaten 66 EnTek-bygget*
Prosjektet omfatter et nybygg for energi og teknologifag der auditoriefløyen i dag ligger. I sak 14/14 gjorde styret vedtak om å utarbeide skisseprosjekt for bygget og reguleringsarbeidet pågår i samarbeid med Bergen kommune. Universitetets areal vurderes å kunne utgjøre rundt 5 – 6000 m² og kunne gjennomføres innenfor en kostnadsramme på rundt 450 mill.
- *H. Sheteligsplass 10 – De Kulturhistoriske samlinger*
Det er på sikt behov for oppgradering av H. Sheteligsplass 10 – De Kulturhistoriske samlinger. Det er ikke beregnet hva en full rehabilitering vil koste, men som utgangspunkt kan en kalkulere med 450 mill. kroner.
- *Nytt bygg for HF på parkeringshuset i Dokkeveien 10*
Nytt bygg for HF på parkeringshuset i Dokkeveien 10 vil kunne gi plass til å flytte virksomhet fra Sydnescvartalet. Prosjektet vil kunne gi bedre fysiske rammebetingelser for fakultetet og i stor grad kunne finansieres ved salg av Sydnescvartalet.
- *Nytt kontorbygg «villa» for studentene*
Nabotomten til Det akademiske kvarter står ubrukt. Det pågår utredning om et nybygg på tomten mot at arealene studentene disponerer i Nygårdsgaten 1b og Fossvinklesgate 7 frigjøres/selges.
- *MediaCity Bergen*
MediaCity Bergen er et samarbeidsprosjekt mellom byens mediemiljøer om samlokalisering i DnBs tidligere lokaler i Lars Hilles gate. Prosjektet skjer i regi av huseier og UiB vil etter planen flytte sitt mediemiljø til dette bygget. MediaCity er således ikke et byggprosjekt i vanlig forstand under UiBs investeringsprosjekt. Som en del av arealdisponeringen er det likevel sentralt.
- *Generelt vedlikehold*
Ved å bruke nøkkeltall fra bransjenormer kan man anslå gjennomsnittlig normalbehov. HolteProsjekts FDV-nøkkel er en anerkjent bransjenorm. I henhold til denne er det behov for 206 kr/m² per år til forebyggende vedlikehold. Dette gir for UiB et årlig investeringsbehov på 75 mill. I tillegg kommer investeringsbehov til møbler, innredning og oppgraderinger anslått til 25 mill. Samlet vil det kreve et årlig investeringsbehov, utenom de prosjektene nevnt over på 100 mill., hvis UiB skal sikre planmessig vedlikehold som opprettholder standarden.

Finansiering

Prosjektene over summerer seg til langt mer enn det årlige investeringsbudsjettet som i 2014 er på 105 mill. kroner kan dekke. Derfor må finansieringen sees i en bredere sammenheng både med hensyn til finansieringsalternativ og tid.

Det finnes i prinsippet tre alternativer for finansiering av byggprosjekter.

1. ved at KD bevilger bygget via Statsbygg eller som ekstrabevilgninger
2. som leie til UiBs eiendomsselskaper eller andre aktører
3. over UiBs investeringsbudsjett

Og i tillegg et fjerde alternativ som vanligvis brukes i kombinasjon med de tre første.

4. over andre inntekter

- *KD bevilger bygget via Statsbygg eller som ekstrabevilgninger*

Bevilgningene over Statsbygggrammen kommer ikke ofte, men med store summer. Nytt odontologbygg hadde en byggekostnad på 575 mill. kroner og utløste en utstyrsbevilgning på 163 mill. kroner i tillegg.

- SV-bygget (1993) (sysselsettingstiltak)
- JUS-bygget (1994)
- BB-bygget (1998-2003)
- Studentsenteret (2007)
- Odontologibygget (2009-2012)
- Museet (2014+)

For de største prosjektene er KD-bevilgning over statsbygggrammen eller som direktebevilgning eneste mulighet. Universitetsmuseet har en totalramme på 650 mill. kroner, og er eksempel på et prosjekt som ikke ville kunne vært finansiert over investeringsbudsjettet eller via eiendomsselskapene.

KD gir fra tid til annen ekstrabevilgninger til bygg, f.eks har KD bevilget midler til sikring av samlinger ved Museet og til Museumshagen.

- *Leie til UiBs eiendomsselskaper eller andre aktører*

Ved å leie inn bygg fra eiendomsselskapene eller andre aktører unngås investeringsutgiften som i noen tilfeller er svært høy. I stedet blir det en årlig leiekostnad fordelt over mange år. Ved å leie fra egne eiendomsselskap beholdes eierskapskontrollen indirekte i leieperioden og bygget tilfaller UiB vederlagsfritt når byggene er nedbetalt. Bruk av egne eiendomsselskap er derfor en meget gunstig løsning for UiB og bør brukes når det er mulig. Selskapene har i dag en samlet gjeld på 900 mill. kroner og UiB betalte om lag 65 mill. kroner i leie til disse i fjor. I tillegg ble det betalt om lag 55 mill. kroner i leie til andre aktører. Økt leie slår også inn i internhusleien fakultetene betaler.

- *UiBs investeringsbudsjett*

Investeringsbudsjettet har de siste årene hatt en realvekst på om lag 3 %. Men en slik vekst vil investeringsbudsjettet øke fra 105 mill. kroner i 2014 til 125 mill. kroner (i realverdi) i 2020. Gitt at generelt vedlikehold alene bør ligge på om lag 100 mill. kroner, bør veksttaket i investeringsbudsjettet økes til 5 % realvekst. Dette vil gi et investeringsbudsjett på 141 mill. kroner i 2020. Investeringsbudsjettet utgjør om lag ¼ av internhusleien. Det betyr at en slik vekst vil isolert sett bety en realvekst på ca. 1,25 % i internhusleie hvert år fremover.

- *Andre inntekter*

Andre inntekter kan også finansiere bygg direkte eller indirekte. Det er de siste årene solgt bygg og inntektene derfra er brukt direkte inn i byggetiltak. Utleie av bygg til

randsonverksomhetene kan også være en del av finansieringen. Indirekte kan økte inntekter ved flere studieplasser og høyere BOA-inntekter sette fakultetene i stand til å betale en høyere internhusleie som igjen betyr mer midler til investeringer. UiB kan også bevilge ekstra midler fra eget budsjett til byggformål. De siste årene har dette blitt gjort ved at ekstramidler er bevilget fra overføringer eller via forskutteringer, også kalt «likviditetslån». Det siste betyr at en stiller midler til rådighet for byggprosjekter med midlertidig inndekning i overførte midler fra andre prosjekter der det er forsinkelser. Endelig finansiering må så sikres senere ved bevilgninger eller andre inntekter.

Forslag til prioritering av prosjekter må henge sammen med tilgjengelig eller sannsynlig finansiering. I det videre er følgende prinsipper for finansiering lagt til grunn:

- Hovedregelen må være at alle prosjekter skal finansieres innenfor investeringsbudsjettets ramme evt. med tillegg av salgsinntekter for bygg. Når investeringsbudsjettets årlige ramme er nådd, må prosjekter vente på finansiering før de iverksettes eller ferdigstilles.
- Investeringsbudsjettet budsjetteres inntil videre med en realvekst på 5 % per år. Dette betyr en fortsatt realvekst i internhusleien på ca. 1,25%.
- Større prosjekter må løses gjennom bevilgninger fra KD eller ved å leie lokaler, fortrinnsvis fra egne eiendomsselskap når det er mulig.
- Styret kan vedta egne tildelinger til bygg utenom internhusleieordningen. Dette vil først og fremst være aktuelt ved bevilgning over det såkalte likviditetslånet. Bruk av likviditetslån forutsetter at det samlet sett er nok overføringer tilgjengelig som sikkerhet for likviditetslånet og at dette betales ned etter en plan.

Basert på dette fremmes forslag til prioritering og finansiering av byggprosjektene.

Forslag til prioritering og finansiering

Prioriteringen handler først og fremst om å realisere UiBs potensiale innenfor forskning og utdanning. Den foreslåtte rekkefølgen i prioriteringen handler derigjennom både om prosjektenes potensiale, tidsavhengigheter og når de kan realiseres både med hensyn til økonomi og gjennomføringskapasitet – og det handler om balansen i den samlede utviklingen.

Planen deler prosjektene i følgende grupper:

- A. De som skal finansieres av KD og/eller Statsbygg
- B. De som skal finansieres ved leie
- C. De som skal finansieres som over eget investerings- og vedlikeholdsbudsjett

Det gir bare begrenset mening å prioritere mellom gruppene da de har ulike finansieringskilder. Byggene står imidlertid i prioritert rekkefølge innenfor hver av gruppene.

A) Bygg som fremmes for finansiering via KD og/eller Statsbygg

1. Museplass 3 – De naturhistoriske samlingene

Den pågående rehabiliteringen av Universitetsmuseet har vært UiB første prioritet de siste årene. Etter en utvendig rehabilitering er det innvendige prosjektet er nå i gang og det er bevilget midler til fase 1 av prosjektet – Sørfløyen. Det legges til grunn at midler til fase 2 (midt- og nordfløyen) kommer i budsjettet for 2015

Prosjektet innebærer en total rehabilitering av ett av Bergens viktige historiske bygg og vil gi bedre vilkår for Museets virksomhet og en aula for hele universitetsmiljøet. Sammen med rehabiliteringen av Museplass 1 og uteområdene rundt gir dette en omfattende fornyelse av kjernen i Universitetsområdet.

Rehabilitering av bygg med helt spesiell historisk betydning må være et statlig ansvar og dette oppleves som akseptert av departementet. Rehabilitering av Universitetsmuseet forutsettes derfor finansiert i sin helhet for statlige bevilgninger i de kommende år innenfor en totalramme på 650 mill. kroner.

Gjennomføring av Fase 1 medio 2015 og Fase 2 forutsettes gjennomført innen 2018.

2. Lars Hillesgate 3 Nygård skole - Griegakademiet

Kjøpet av Nygårds skole ble foretatt for å sikre Griegakademiet egnede lokaler. Dette åpnet for at Griegakademiet skulle kunne samle sine miljøer og styrke fasilitetene for den utøvende delen av virksomheten.

Griegakademiet er et eksempel på et fagmiljø som også er en sentral kulturaktør i Bergen, ikke minst gjennom sitt samarbeid med Bergen Filharmoniske orkester og Festspillene. Universitetet som institusjon bidrar slik i fellesprosjekt med det øvrige kultur- og samfunnsliv for å synliggjøre og utvikle kulturlivet i Bergen og på Vestlandet. Bygget er derfor tenkt å gi rom for flere aktører. I arbeidet med rehabilitering av bygget bør det derfor være dialog med kommunale myndigheter og sentrale miljøer innenfor musikklivet i Bergen om hvordan Nygård skole kan omdannes til et «Musikkens hus» der forskere, studenter og utøvende musikere kan samles. En modernisering av bygget vil derfor bedre undervisningskvaliteten og legge bedre til rette for studiemiljø og forskning.

Med en foreløpig ramme på 560 mill. kroner og med prosjektets spesielle karakter – med en rekke spesialrom - er rehabilitering utenfor UiBs og eiendomsselskapenes kapasitet. I realiteten er det kun Statsbygg som er stand til å påta seg et så komplekst prosjekt i et vernet bygg.

Nygård skole bør derfor prioriteres som UiBs neste bygg for Statsbyggfinansiering. Siden bygget i dag eies av Nygårdshøyden Eiendom AS forutsettes det at bygge kjøpes tilbake til UiB før rehabiliteringen starter.

Gjennomføring vil skje så snart bygget prioriteres av KD og Statsbygg.

3. Allegaten 41 - Realfagbygget

Bygget trenger en generell og større oppgradering for å være tjenlig for ansatte og studenter. Realfagbygget er et eksempel på at selv med normalt vedlikehold, vil tidens krav til slutt innhente forskningsbygg dersom en ikke gjør større moderniseringstiltak underveis. Oppgraderingen bør skje etappevis over en tidsbegrenset periode på 8 år der en fjerdedel av bygget tas over 2 år hver. Dette betyr at det er behov for avlastningslokaler i denne perioden for både ansatte og studenter. Noe areal som blir ledig fremover må derfor planlegges midlertidig disponert til dette formålet.

De tekniske installasjonene er fra byggeåret. Det er behov for å skifte ut varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, vinduer og gjennomføre generelle oppgraderinger av fasader. Det er ikke gjennomført noe skisseprosjekt for oppgradering, men basert på erfaringstall bør dette kunne gjennomføres for kostnader som vil ligge mellom 600 – 800 mill. Prosjektet fikk oppstartbevilgning på 3 mill. kroner i sak 81/13 i desember 2013, men da tenkt som en langvarig og gradvis oppgradering innenfor vedlikeholdsbudsjettet.

Som bygg nummer 3 på Statsbygglisten vil en i utgangspunktet måtte vente før denne blir igangsatt. Noe av oppgraderingen vil måtte gjøres i mellomtiden og det er i sak 81/13 lagt opp til at en kan oppgradere gradvis for inntil 10 mill. kroner i året innenfor investerings- og vedlikeholdsbudsjettet. Totalkostnaden for rehabilitering kan videre vise seg å bli lavere

dersom EnTek blir bygget siden mye av laboratoriearealene da blir flyttet ut av Realfagbygget.

Gjennomføring vil skje så snart bygget prioriteres av KD og Statsbygg.

4. H. Sheteligsplass 10 – De Kulturhistoriske samlinger

Når Naturhistorisk museum er rehabilitert er det Kulturhistorisk museum det neste museale prosjektet som vil måtte prioriteres.

Kulturhistorisk museum vil måtte gjennomgå en større oppgradering før 2030, men prioriteringshensyn tilsier at dette må vente til etter 2020. Inntil videre vil fasader og mindre tiltak måtte dekkes over de årlige vedlikeholds- og investeringsbudsjettene.

Dette prosjektet er ikke prioritert for full oppgradering de nærmeste år, men det legges opp til å prioritere rehabilitering av fasade og tak over vedlikeholdsbudsjetter de kommende år. En større oppgradering av bygget vil måtte vurderes i perioden 2020-2030.

Totalkostnad for rehabilitering er anslått til ca. 450 mill. kroner.

Gjennomføring etter 2020.

B) Bygg som må finansieres som leie av lokaler dekket over eget driftsbudsjett

1. Allegaten 66 - EnTek-bygget

Tomten mellom Fysikkbygget og Geofysen er utredet med tanke på et teknologibygget. Konseptet er videreutviklet til det som nå er planen om Entek-bygget (Energi- og teknologibygget).

Bygget vil ha stor betydning for videreutviklingen av det samlede energi- og teknologimiljøet i Bergen og inngår i et initiativ for å etablere en energiklynge med navnet «Science City Bergen», et tiltak som vil øke byens attraktivitet for både for forskere og studenter.

«Science City Bergen» består av fire delprosjekter:

- Opprette et sivilingeniørstudium
- Aktiviteter mot videregående skoler (energiskoler, energikonkurranser)
- Forskning som omfatter hele energisystemet (produksjon, distribusjon og anvendelse av energi)
- Et Energi- og teknologibygget (EnTek-bygget)

En viktig forutsetning for Science City Bergen er altså et nybygg som blant annet muliggjør samlokalisering med CMR og har moderne laboratorier og teknologiplattformer. Det er forutsatt et tett samarbeid med Uni Research AS, Høgskolen i Bergen, næringslivet og andre aktører.

Bygget vil avlaste Realfagbygget ved at laboratorier kan bygges nye i EnTek-bygget heller enn å fornyes der de nå er. Det nye bygget vil bedre studentenes arbeidsvilkår ved bedre og mer moderne studentarbeidsplasser i en aktiv energi- og teknologiklynge.

Reguleringsarbeidet pågår i samarbeid med Bergen kommune. Arealrammen er stipulert til 16.500 m² og vil bli avklart endelig når reguleringsplan foreligger. Prosjektet vil kreve at samarbeidspartnere går inn og dekker kostnader til husleie eller investeringer for areal de skal disponere. Universitetets areal vurderes å kunne utgjøre rundt 5 – 6000 m².

Prosjektet har en foreløpig ramme på omlag 1,5 mrd. kroner hvorav UiBs del er 450 mill. kroner. Et slikt prosjekt er utenfor rammene for UiBs investeringsbudsjett og nær grensen for hvor store prosjekter som eiendomsselskapene kan påta seg. Det er likevel gjennom eiendomsselskapene og i samarbeid med andre aktører, at dette bygget kan realiseres. Styret ga i sak 14/14 klarsignal til et skisseprosjekt for bygget innenfor en ramme på 15-20 mill. kroner.

Bygget forutsetter økt aktivitet i form av flere studieplasser og økte BOA-inntekter. Av de årlige leiekostnadene på omlag 35 mill. kroner forutsettes det at MN-fakultetet selv dekker 2/3 gjennom økte studieplassinntekter, BOA-inntekter, leieinntekter for laboratoriefasiliteter eller gjennom interne omprioriteringer.

Gjennomføring kan starte etter prosjektering senest med oppstart i 2016 og slutført i 2019.

2. MediaCity Bergen

Mediefagene vil få et løft ved etableringen av en medieklynge og realiseringen av MediaCity Bergen (jmf sak 10/14). Dette er et samarbeid mellom TV2, NRK, Vizrt, Bergensavisen, Bergens Tidende og UiBs mediemiljøer om samlokalisering i DnBs tidligere lokaler i Lars Hilles gate. Byggprosjektet skjer i regi av Entra Eiendom. UiB skal leie 2.000 kvm i et bygg som totalt rommer 45.000 kvm.

Ambisjonen er å etablere et internasjonalt ledende sentrum for medieinnovasjon og – kunnskap. For UiB ventes dette å gi et mer attraktivt medieutdanningsmiljø og et tettere samspill med nærings- og teknologibedriftene for forskningen. Det er allerede laget en SFI-søknad i samarbeid med de øvrige klyngeaktørene. Det er planlagt en fullstendig fornyelse av medieutdanningsprogrammene skreddersydd de nye mulighetene som samlokaliseringene gir. Videre skal det gjennom satsningen DigUiB utvikles en læringslab i medieklyngen.

Leiekostnadene for en langsiktig leieavtale - om lag 6 mill. kroner per år (jmf sak 7/13) - er planlagt dekket dels ved inntekter fra et nytt mastergradstudium i medievitenskap og dels som innsparing ved at arealer som brukes i dag frigjøres. Dette betyr at SV-fakultetet i selv dekker leiekostnadene i bygget. Det må arbeides aktivt for å sikre studieplasser i høyeste finansieringskategori for at finansieringen skal lykkes. Vurderingen så langt er at det er gode muligheter for å lykkes.

Bygget skal være klart for innflytting høsten 2017.

C) Bygg som må finansieres innenfor eget investerings- og vedlikeholdsbudsjett

1. *Jahnebakken 5 – Samlokalisering av klimaforskning*

Å sette lokalene i Vestfløyen på Geofysen i stand er et vesentlig grep for å bedre rammebetingelsene for Klimaforskningen. Prosjektet har et areal på ca. 3.000 m² og vil gi plass til rundt 125 arbeidsplasser og er planlagt å gi plass til Bjerknessenteret sin virksomhet både fra universitetets institutter og fra Uni Klima.

Med dette får en til samlokalisering av klimaforskningens største miljøer slik en har hatt ambisjoner om lenge. Allerede i forbindelse med oppstarten av SFF Bjerknes i 2002 gikk UiB inn for å samlokalisere miljøene. Kostnadsrammen for prosjektet er 95 mill. Det er en forutsetning for prosjektet at Uni Research AS leier 40 – 50 % av arealet for at økonomien i prosjektet skal være forsvarlig.

Dette er første prioritet av prosjekter innenfor investerings- og vedlikeholdsbudsjettet. Prosjektet fikk oppstartbevilgning på 2 mill. kroner i sak 81/13 i desember 2013. Endelig

finansiering må avklares i budsjettet for 2015. Økt likviditetslån for deler av investeringen mot 10 mill. kroner i nedbetaling i året er en mulig løsning, så fremt det er tilstrekkelig med overføringer til å dekke opp for et slikt lån.

Gjennomføring kan skje i 2015 og 2016.

2. Campus Årstadvollen

Det er foretatt vurderinger av hva som skal skje med gammelt odontologibygget:

a) Rehabilitering

Prosjektet omfatter totalrehabilitering av bygget. Planene gir plass til Institutt for samfunnsmedisin, Uni Helse og Statens Folkehelseinstitutt. Disse holder i dag til i Kalfarveien og vil med denne løsningen komme nærmere de andre fagmiljøene på fakultetet. Det er utarbeidet et skisseprosjekt for denne bruken med en kostnadsramme på ca. 340 mill. Universitetet vil selv benytte rundt halvparten av arealet i bygget. Kostnadene per kvadratmeter nytteareal i dette alternativet blir svært høy og fortsatt leie eksternt for disse miljøene vil være billigere.

b) Riving og nybygg

Prosjektet må utredes nærmere. Det vil koste 30 mill. kroner å rive bygget.

Alternativ b) åpner for nytenkning om hele Årstadvollen og mulighetene der.

Kostnadsanslagene for rehabilitering av gammelt odontologibygget viser at det blir svært dyrt å gjennomføre. Dette er fordi byggets tilstand er av en slik karakter at nærmest alt må fornyes. Å rive bygget har også en kostnad, men åpner samtidig for et helt annet og mer fremtidsrettet bygg.

Gammelt odontologibygget gir dermed en unik mulighet til å tenke nytt og helhetlig for bygningsmassen på Årstadvollen. Det er ønskelig med en samling av allmennmedisinske og kliniske fagmiljøer på Årstadvollen for blant annet å utnytte mulighetene og styrke UiBs og Bergens posisjon innenfor den nye nasjonale forsknings- og innovasjonsstrategien for helse- og omsorgssektoren «HelseOmsorg 21». Årstadvollen er det eneste området med utbyggingsmuligheter for en større helhetlig satsing med nærhet resten av de helsefagmiljøene i Bergen.

Det medisinsk-odontologiske fakultet og Det psykologiske fakultet har i dag samarbeid med en rekke forskningspartnere som er interessert i fortsatt å være samlokalisert med UiB på Årstadvollen, slik som Folkehelseinstituttet og Uni Helse. Nye aktører har meldt sin interesse for samarbeid og som leietakere. Blant annet har Bergen kommune, Helse Bergen og BTO signalisert interesse for å etablere aktiviteter i nybygg på Årstadvollen. En slik satsing vil ha stor verdi for realisering av samhandlingsreformen. Gjennom en ny Helsecampus kan Bergen bli en foregangsarena for satsing på forebyggende helse, forskning i kommunehelsesektoren og kompetanseutvikling i primærhelsetjenesten. Satsingen vil også skape vesentlige forbedrede vilkår for studentene gjennom fornyelsen av bygningsmassen og gjennom et mer samlet campus for flere av helsefagene.

Det foreslås derfor at det skal utvikles en visjon og en plan for en helsecampus som omfatter tomten gammelt odontologibygget står på, nytt odontologibygget, Overlege Danielsens Hus og tomten foran Alrek. Her kan UiB samle helsefaglige miljøer og i samarbeid med Helse Bergen og andre aktører utvikle et ledende og samlet miljø for helsefaglig forskning og undervisning:

1. Samlokalisere helsefaglig undervisning og forskning ved Psykologisk fakultet og Medisinsk-odontologisk fakultet, inkludert registerbasert forskning ved FHI, Helse Bergen, Uni Helse og UiB
2. Samlokalisere student-klinikkdrift ved Psykologisk fakultet, Medisinsk-odontologisk fakultet, fylkeskommune og kommune på Årstadvollen

3. Etablere felles forskningspark for Bergen kommune og UiB i tråd med Samhandlingsreform og HelseOmsorg21
4. Etablering av inkubator for næringsutvikling med relasjon til helseforskning og kommunal sektor

Årstadvollen gir mulighet til et byggeprosjekt på 6 – 8000 m² på parkeringsplassen mellom Årstadveien og Alrek, samt inntil 12.000 m² på tomten der det gamle Odontologibygget står. Samlet gir derfor Årstadvollen mulighet for å utvikle inntil 20.000 m² til bruk for vår virksomhet.

Ut fra forventet vekst ved fakultetet, nye satsingsområder, inkubatorvirksomhet og ønske om å flytte deler av den kliniske virksomheten til Det Psykologiske fakultet nærmere MOF vil det være behov for utvikling her. Det bør derfor i tett samarbeid mellom fakultet og Eiendomsavdeling utarbeides en visjon og utviklingsplan for et prosjekt som ivaretar hele Årstadvollen som helsecampusområde og som dekker alle disse behovene.

I dette ligger også at en må ivareta behov på kort sikt så vel som de langsiktige. Det er naturlig å tenke seg at trinn 1 i en gjennomføring vil måtte omfatte Institutt for samfunnsmedisin og de miljøene som i dag leier lokaler i Kalfarveien. Det betales i dag en betydelig årlig leie til Entra Eiendom for disse lokalene som alternativt kunne finansiert et nybygg på Årstadvollen.

Hva et slikt prosjekt og vil koste må utredes nærmere, men trolig er det betydelige. Dette må derfor utvikles og forankres gjennom politiske prosesser som UiBs store satsning i de kommende årene. En kan også her se for seg kombinasjonsløsninger der KD-finansiering, eget investeringsbudsjett og leie alle er aktuelle muligheter.

Gjennomføring må vurderes i kommende utredninger. I denne sammenheng bør det gis en ramme på 5 mill. kroner for utvikle prosjektet videre.

3. Nytt kontorbygg «villa» for studentene

Studentenes tidligere kontorbygg – en eldre villa i Olav Kyrresgate - på nabotomten til Det akademiske kvarter, måtte rives i 2008 da grunnen under ble ustabil i forbindelse med utvidelsen av Kvarteret. Tomten står nå ubrukt og studentene har fått arealer i Nygårdsgaten 1b og Fossvinklesgate 7.

Et nybygg på tomten er under utredning og foreløpige beregninger viser at dette kan finansieres ved salg av Nygårdsgaten 1b og Fossvinckelsgate 7. En samlokalisering av miljøene tett opp mot Det akademiske kvarter er til gjensidig nytt både for Kvarteret og for studentorganisasjonene.

Videre planlegging av dette må knyttes til salg av byggene nevnt over. Videre må det kunne skaffes erstatningslokaler midlertidig slik at byggene kan selges før investeringsutgiftene påløper.

Gjennomføring vil skje før 2020.

4. Dokkeveien 10 - Nytt bygg for HF på parkeringshuset

Nytt bygg for HF på parkeringshuset i Dokkeveien 10 vil kunne gi plass til å flytte virksomhet fra Sydneshkvarteret.

Prosjektet vil kunne gi bedre fysiske rammebetingelser for fakultetet ved at eldre lokaler erstattes av helt nye.

Prosjektet er ikke utredet, men kan antas å koste omlag 180 mill. kroner. Salg av Sydneskvartalet vil måtte trekkes inn som delfinansiering. Det er ikke kapasitet til å gjennomføre prosjektet med det første. Dette må derfor vente til etter denne planperioden. Det vil likevel være ønskelig å utarbeide et skisseprosjekt for dette prosjektet innen få år.

Gjennomføring kan skje etter 2020.

Øvrige prosjekter gjennomføres innenfor rammen av de årlige vedlikeholds- og investeringsbudsjettene, evt. med tillegg av salgsinntekter ved salg av bygg. I 2014 settes det av 105 mill. kroner til vedlikehold og investeringer og denne summen vil inntil videre få en realøkning på 5 % i hvert år fremover.

Universitetsdirektørens kommentarer

Universitetet kan legge frem planer og skisser for byggprosjekter for mer enn 4 mrd. kroner som alle kan – og bør - gjennomføres innenfor den tidshorizonten som denne saken omhandler. Med et årlig investerings- og vedlikeholdsbudsjett på vel 100 mill. kroner sier det seg selv at en da må velge noe en kan gjennomføre selv, søke om KD-finansiering om annet og leie lokaler fra eiendomsselskapene og andre der det er mulig. Noen prosjekter må også vente på tur.

Det er et selvstendig poeng å ha prosjekterte forslag klare. Omslag i økonomien gir motkonjunkturtiltak der prosjekter som kan igangsettes raskt prioriteres. Det er derfor en fordel at UiB har flere prosjekter tilgjengelig.

Det er lett å tape de store linjer av synet når en må velge mellom viktige prosjekter. Det er de langsiktige gode løsningene som skaper fremtidens infrastruktur for UiB. Det er viktig å holde fast på de løsningene vi ønsker realisert frem i tid og jobbe aktivt for dem nå. Det er i dette perspektivet mulighetene for Campus Årstadvollen må vurderes, det er også slik vi må se de mulighetene som ligger for realfagene i EnTek-bygget, for mediemiljøene i MediaCity Bergen og for musikkmiljøene i et fremtidig «Musikkens hus».

Universitetets store bygningsmasse inneholder også bygg som til tross for vedlikehold er tidsmessig utdatert og som derfor trenger omfattende rehabilitering. Dette gjelder Nygård skole, Realfagbygget, og på sikt Kulturhistorisk museum. Dette er prosjekter som er så store og/eller så komplekse at de både økonomisk, kompetanse- og kapasitetsmessig går forbi de muligheter som finnes innenfor UiBs organisasjon og budsjetter. Samtidig er dette et generelt problem i sektoren. Det omtales noe upresist om vedlikeholdsetterslep, men handler ikke minst om at behovene endrer seg over tiårene. Dette medfører at en gang tidsmessige bygg må fornyes i en grad som kan sidestilles med nybygg. Det må etableres en egen plan i sektoren for slike bygg og dette må UiB arbeide aktivt for inn mot de politiske myndigheter.

Med en opptrapping på 5 % årlig realvekst i investeringsbudsjettene skal UiB over tid bli bedre rustet til å ta flere mellomstore prosjekter og å trappe opp ordinært vedlikehold i årene fremover. Det er viktig å merke seg at en slik langsiktig opptrapping ikke løser alle utfordringer på kort sikt. Det vil de neste årene være flere mellomstore prosjekter som må tas i rekkefølge fordelt over de kommende årene. Et økt investeringsbudsjett forutsetter en realvekst i internhusleien på om lag 1,25 %. Økt leie av areal fra eiendomsselskapene og andre vil også øke UiBs samlede arealkostnader og derigjennom internhusleien. Ved EnTek og MediaCity Bergen er det for MN og SV i tillegg forutsatt ekstraordinære – og inntektsfinansierte - økninger i arealkostnadene. Disse miljøene vil derfor få en ytterligere vekst i husleiekostnadene fremover. Universitetsdirektøren vil understreke viktigheten av at

det faktisk skaffes nye inntekter til dekning av disse store prosjektene. Dette gjelder også for rehabiliteringen av Vestfløyen på Geofysen der det er en viktig forutsetning at Uni Reserach AS vil leie lokaler.

Det er viktig at miljøene innretter seg på at arealkostnadene øker. Med en langsiktig tilpasning vil dette kunne håndteres.

En planlagt kostnadsøkning kan møtes med en planlagt inntektsøkning. UiB har potensial for å øke sine inntekter fremfor alt ved å øke bidrags- og oppdragsvirksomheten. En økningen i BOA-inntekter kan, disponert riktig, både gi et høyere bidrag til arealer og avlaste kostnader i andre deler i budsjettet.

Samtidig som kostnadsøkninger melder seg – og må betales – har universitetet en klar egeninteresse i å sikre at arealer blir disponert og drevet på en effektiv måte. Når lokaler står nyoppusset og klare for innflytting blir andre areal fraflyttet og gir samtidig nye muligheter både for bruk og/eller innsparinger. I et ressursperspektiv er det derfor like viktig å husholdere de arealene vi har best mulig. En fungerende internhusleieordning skal hjelpe oss med dette ved å minne oss på hva arealer koster og slik stimulere til avveininger i vår ressursbruk.

Med dette mener universitetsdirektøren at vi har en realistisk og fremtidsrettet prioritering av byggprosjekter og ressurser for årene 2015-2020.

Med dette fremmes følgende forslag til

vedtak:

Universitetsstyret slutter seg til den foreslåtte prioriteringen for gjennomføring av byggprosjekter

20.05.14/Even Berge- Sven-Egil Bøe

