

Styresak O 51 / 2019

Studentbygg Ålesund – orientering om status

Forprosjekt totalentreprise

Styringsgruppen for Studentbygg Ålesund del A vedtok 01.07.19 totalentreprenør for forprosjekt og eventuelt gjennomføring av prosjektet. Prosjektledelsens innstilling på Veidekke Entreprenør AS ble tatt til følge, og i perioden etter ble det avholdt innledende forhandlinger med Veidekke.

I dialog med entreprenøren ble det avdekket at deres tilbud inneholdt flere forbehold som i vesentlig grad endret funksjonalitet og konsept for prosjektet. Prosjektledelsen tok derfor initiativ ovenfor Styringsgruppen til å endre innstilling til den entreprenøren som i evalueringen var rangert som nr. 2, Consto Midt-Norge AS.

Denne endrede innstillingen ble forelagt Styringsgruppen 23.08.2019 med svarfrist 28.08.2019. Styringsgruppen stilte seg bak dette forslaget.

Som følge av dette vil prosjektledelsen i kommende periode innlede forhandlinger med Consto Midt-Norge AS som totalentreprenør til forprosjekt og eventuelt gjennomføring av prosjektet.

Medvirkning fra studentene og prosjektets samarbeidsparter vil være svært sentralt for å utvikle et vellykket forprosjekt.

Økonomi

Prosjektets del A, studentbygget, er regulert av en samarbeidsavtale mellom Brødr. Sunde AS, NTNU, Ålesund kommune og Sit. Kostnader frem til og med forprosjekt er i denne avtalen oppad begrenset til NOK 5.0 mill. ink. mva. Samarbeidsavtalen regulerer en kostnadsfordeling ved avbrutt prosjekt.

Påløpte kostnader pt. beløper seg til NOK 4.5-5.0 mill. ink. mva. Kostnadsgrensen er dermed i praksis nådd. Dersom forprosjektet ikke fører frem, dvs. er mislykket, forplikter prosjektet seg til å bekoste arkitekt og teknisk rådgivers kostnader i forprosjektet. Forpliktelsen er oppad begrenset til deres tilbud, totalt om lag NOK 2.5 mill.

Dersom dette scenariet inntreffer vil kostnadsrammen på NOK 5.0 mill. ink. mva. med sikkerhet overskrides. Dette beløpet bør i tilfelle fordeles i henhold til samarbeidsavtalen. Forholdet må diskuteres med styringsgruppen, og prosjektledelsen legger til grunn at forprosjektet fortsetter med risiko for å bryte samarbeidsavtalen, eventuelt at partene finner en løsning på fordeling av kostnadene dersom forprosjekt er mislykket.

For prosjektets del B (studentboligene) og del C (torget og utomhus) er det påløpt kostnader i henhold til prosjektets rammer.

Økonomisk modell for drift

Sit skal være eier og drifts- og vedlikeholdsansvarlig av bygget i sin helhet. For del B (studentboligene) legges det til grunn at studentboliger driftes og vedlikeholdes under samme økonomiske og organisatoriske rammevilkår som øvrige boliger i vår portefølje. Drift av studentboligene antas uproblematisk, gitt personell og ressurser tilpasses til å håndtere økning i antall studentboliger.

For del C (torget og utomhus) er driftsmodell pt. uavklart. Prosjektet planlegges slik at utomhus arealer som tilhører torget driftes av driftsansvarlige på campus eller i kommunale byrom (NTNU/Statsbygg/Ålesund kommune), og at kostnader ikke belastes Sit. Utomhus arealer som naturlig tilhører bygget vil bekostes av Sit.

Del A (studentbygget) som består av plan -1, 1 og 2 skal driftes og vedlikeholdes av Sit. Kostnader som genereres i det ferdige, ibruktatte bygget må balanseres mot inntekter. Bygget er inndelt i fem forskjellige funksjoner som krever forskjellig vedlikeholdsregimer og til dels driftsmodeller.

- Kontorer til Sit (fristasjon)
- Kontorer til studentfrivilligheten (fristasjon)
- Idrettsareal (fristasjon)
- Studenkultur
- Innovasjonshub (delvis leieinntekter)
- Servering

En beslutning om realisering av prosjektet må avhenge av forsvarlige økonomiske rammer i investeringskost og i drift- og vedlikeholdskostnader. Prosjektledelsen arbeider med å utvikle en modell for å vurdere den økonomiske helheten i del A, slik at Sit kan ta en kvalifisert beslutning om bygget er realiserbart.

Med skisseprosjektet er prosjektledelsen i stand til å estimere kostnader for drift og vedlikehold ut fra arealstørrelser, tekniske anlegg og funksjoner. Modellen vil ta høyde for inntekter i form av fristasjon, leieinntekter og Sits eget driftstilskudd, og balansere dette mot kapitalkostnader for betjening av lån, avsetninger til vedlikehold, drifts- og vedlikeholdskostnader, mv.

På grunn av prosjektets kompleksitet med sammensatte funksjoner vil det være usikkerhet knytte til estimatene hvor forprosjektet bidrar til å redusere dette. Modellen vil harmoniseres med prosjekteringen totalentreprenør, med funksjonelle grep og kostnadsbesparende tiltak, og være en støtte for prosjektledelsen til å bearbeide bygget. Indikasjoner tyder på at det er behov for tiltak som både reduserer byggekostnad og kostnad i drift og vedlikehold.

Ved beslutning om realisering av bygget eller ikke vil en slik økonomisk modell foreligge som beslutningsgrunnlag for Styret. Det legges også til grunn at Styret holdes orientert om estimer løpende i forprosjektet.

Brukskonsept

Prosjektledelsen starter i den kommende perioden opp et delprosjekt for brukskonsept av innovasjonshub og studentkulturen i del A (studentbygget). I skisseprosjektet er disse funksjonene med overlegg i begrenset grad detaljert, særlig med hensyn til interiør. Det har i prosjekteringen blitt tatt høyde for at funksjonene er tilpasset og teknisk utrustet til ønsket bruk, med høy grad av fleksibilitet, slik at dette er ivarettatt. Detaljering av dette må utføres i kommende periode.

Videre er det ikke avklart organisering av aktiviteter i bygget; det vil si behov for støttefunksjoner, oppgavefordeling i Sit og mellom samarbeidspartene og disposisjon av ansatte i byggets aktiviteter, funksjon for mottak av studenter, mv. Det er startet opp et arbeid med å samordne ressursene i Sit som skal bidra til å realisere byggets konsept, som prosjektet vil dra stor nytte av.

Dette delprosjektet ha to formål;

- Å utvikle et underlag som utfyller skisseprosjektet, slik at totalentreprenør kan prosjektere disse to funksjonene etter ønsket konsept (interiørprosjekt innovasjonshub og studentkultur).
- Å utvikle en felles forståelse og løsningsforslag for hvordan innovasjonshuben og studentkulturen organiseres slik at ønsket konsept realiseres.

Det legges til grunn at studentene sammen med prosjektets samarbeidspartnere involveres svært tett i dette arbeidet.

Saksbehandler: Lisbeth Glørstad Aspås/ Lars Kristian Heggen

Tilråding:

Tas til orientering.

Trondheim, 30. august 2019

Audhild Kvam