

Styresak O 76 / 2016**Elgestergt 10****Bakgrunn**

Siste behandling av Elgeseter gate 10 (ELG10) var styresak O 63 / 2016 – *Elgeseter gate 10 - Status*.

Status**Oppdragsbrev**

Sit har utarbeidet et oppdragsbrev til Statsbygg med bakgrunn i regjeringsvedtaket 16.06.16. Oppdragsbrevet beskriver Sits bestilling til Statsbygg. Her begrunnes oppdraget med forankring i strategier, og med en beskrivelse av hva oppdraget omfatter. Oppdragsbrevet setter rammene for hvordan Statsbygg skal løse oppdraget, i form av omfangsbeskrivelse, finansiering og ambisjonsnivåer. Oppdragsbrevet omfatter prosjektering frem til ferdig forprosjekt, og Sit har forpliktet seg til å dekke vår andel av påløpte kostnader hvis prosjektet avsluttes etter gjennomført forprosjekt. Endelig beslutning om deltakelse i videre prosjekt tas før kontrahering av entreprenør.

Oppdragsbrev for idrettsbygget ble oversendt til Statsbygg 22.09.16. Oppdragsbrevet er vedlagt, vedlegg 1.

Avtaler

Det er under utarbeidelse to avtaler med Statsbygg. Dette er en forvaltningsavtale, inkl sameieavtale, og en prosjekt- og finansieringsavtale. Tidligere utkast til intensjonsavtalen anses derfor som uaktuell på nåværende tidspunkt, da den erstattes av de to overnevnte juridisk bindende avtalene.

Forvaltningsavtalen regulerer etableringen av sameiet, samt fordeling av felleskostnader. Den vil også gi Statsbygg ansvaret for den overordnede drift og forvaltning av bygget. Denne avtalen utarbeides i samarbeid med Statsbygg Midt. Brukeravhengig drift vil Sit selv stå ansvarlig for (renholdstjenester hovedsakelig). Dette vil vi gå i dialog med NTNU for å håndtere.

Prosjektavtalen vil regulere Sits involvering i gjennomføring av byggeprosjektet, samt fordeling av kostnader for prosjektet og tomten. Denne avtalen utarbeides i samarbeid med Statsbygg sentralt.

Det vil i perioden som kommer bli jobbet med å ferdigstille de overnevnte avtaler med Statsbygg, samt gå i dialog med NTNU for å utarbeide endelige avtaler.

Effektmål

Det er utarbeidet tre effektmål for Sits del av bygget. De tre målene er som følger:

- 10 % økning i antall trenende i idrettsdelen pr dag innen 2 år etter innflytting
- Høy bruk og sambruk av bygget gjennom døgnet
- Sambruk av arealer skal medføre reduksjon i arealbehov hos Sit og NTNU samlet på minimum 1000 kvm.

Disse er også kommunisert til Statsbygg i oppdragsbrevet.

Entreprenørkonkurransen

Statsbygg har gjennomført prekvalifisering av entreprenørgrupper, og de fem teamene som ble kvalifisert er som følger:

Totalentreprenør	Arkitekt	RiVVS	RiAku	RiMiljø
HENT	Henning Larsen Architects	Sweco	Brekke og Strand	Rambøll
Skanska	Lusparken arkitekter	Skanska	Sweco	Skanska
Veidekke	HUS og PKA arkitekter	Sweco	Brekke og Strand	Sweco
Bache	LINK arkitekter	Multiconsult	Multiconsult	Multiconsult
Betonmast	Narud/Stokke/Wiig og Lerche	Sweco	Brekke og Strand	Context

Konkurransmateriale ble sendt ut til teamene 22.09.16. Det ble gjennomført en anbudsbeifaring 6. september. Statsbygg, Sit og NTNU presenterte sentrale prosjektrammer, intensjoner med prosjektet og krav til bygget. I anbudsbeifaringen fikk de kvalifiserte gruppene mulighet til å komme med spørsmål til konkurransegrunnlaget. Det har kommet en del innspill fra teamene om at tiden for å levere et godt bearbeidet produkt i anbudskonkurransen var noe kort, og det ble anmodet om at fristen for innlevering ble forskjøvet til 1. feb. 17. Dette ble delvis imøtekommet av Statsbygg, som har utsatt innleveringsfristen til 23.januar 2017. Statsbygg mener det fremdeles er god nok tid til evaluering av løsningsforslagene. Bearbeidelsesfasens varighet endres ikke.

Alle innleverte løsningsforslag vil bli stilt ut i det nye teknologibygget på Kalvskinnet.

Vektingen av innleverte anbudsmateriale er som følger:

- Løsningsforslaget 50 %
- Pris 30 %
- Kvalitet og gjennomføring 20 %

Det er satt et øvre tak for entreprisekostnad på 450 MNOK eks mva. Kalkylene til Statsbygg viser at dette gir en pris for hele bygget på ca 40.000 kr/kvm BTA (inkl mva). Statsbygg har forbeholdt seg retten til å forkaste innleverte forslag som ligger over 450 MNOK. Entreprenørene vil dele opp kostnadsoppsettet på undervisnings- og treningsarealer.

Evalueringsutvalget

Sit har fått tilslutning i prosjektrådet til å ha en ekstra representant i evalueringsutvalget, dvs at Sit nå har to representanter. Evalueringsutvalget består for øvrig av representanter fra Statsbygg (4) og NTNU (2). Sit vurderer å engasjere en student som sammen med prosjektleder til å delta i evalueringsutvalget.

Arbeidet med evalueringen vil foregå med tyngdepunkt i januar, men frem til medio februar. Dette vil danne grunnlaget for kostnadsnivået som meldes inn til statsbudsjettet, senest 1. mars 2017.

Miljøambisjon

Miljøambisjonen som ligger inne i konkurransegrunnlaget er som følger:

- BREAAAM Excellent
- ZEB – O ÷ EQ.
- Minimum 30 % reduksjon av klimagassutslipp
- Passivhus (NS3701)

Det vil gjennomføres en evaluering av miljøambisjonene, og en eventuelt endring i disse vil bli innarbeidet i bearbeidelsesfasen. Prosjektrådet vil avgjøre hvilke ambisjoner som blir de endelige.

Kommunikasjon

Det er etablert en kommunikasjonsplan, og Sit er i dialog med NTNU og Statsbygg i revisjonen av denne som skal legges frem for prosjektrådet i november.

Det er under planlegging en prosess for å lage et endelig navn på bygget når det står klart. NTNU og Sit gjennomfører dette.

Det er viktig at NTNU og Sit bidrar til økt engasjement og kjennskap om prosjektet og det unike med det. Alle som skal bruke bygget skal glede seg til å ta det i bruk, og spesielt skal dette gi et løft for treningstilbudet og det studentsosiale miljøet.

Økonomi og finansiering

Det er etablert en basismodell for finansiering av prosjektet. Dette er et verktøy som viser hvordan forskjellige kostnadselementer, og endringer i disse, påvirker økonomien i prosjektet. Foreløpige estimater viser at det må forventes en økning i treningskontingent i størrelsesorden 100 til 150 kr pr semester.

Organisering og samarbeid med NTNU

Prosjektet følges tett opp fra Sit. I tillegg til at tidligere ansatt i Sit er innleid som prosjektleder benytter vi advokat for å sikre gode juridisk avtaler mot Statsbygg og NTNU. Styringsgruppen møtes jevnlig for å ivareta Sits interesser, sikre god forankring, foreta nødvendige avklaringer og sikre fremdrift i forhold til våre oppgaver i prosjektet. Det er ønskelig med en representant fra NTNU inn i styringsgruppen.

Risikoanalyse

Under listes de mest kritiske usikkerhetene.

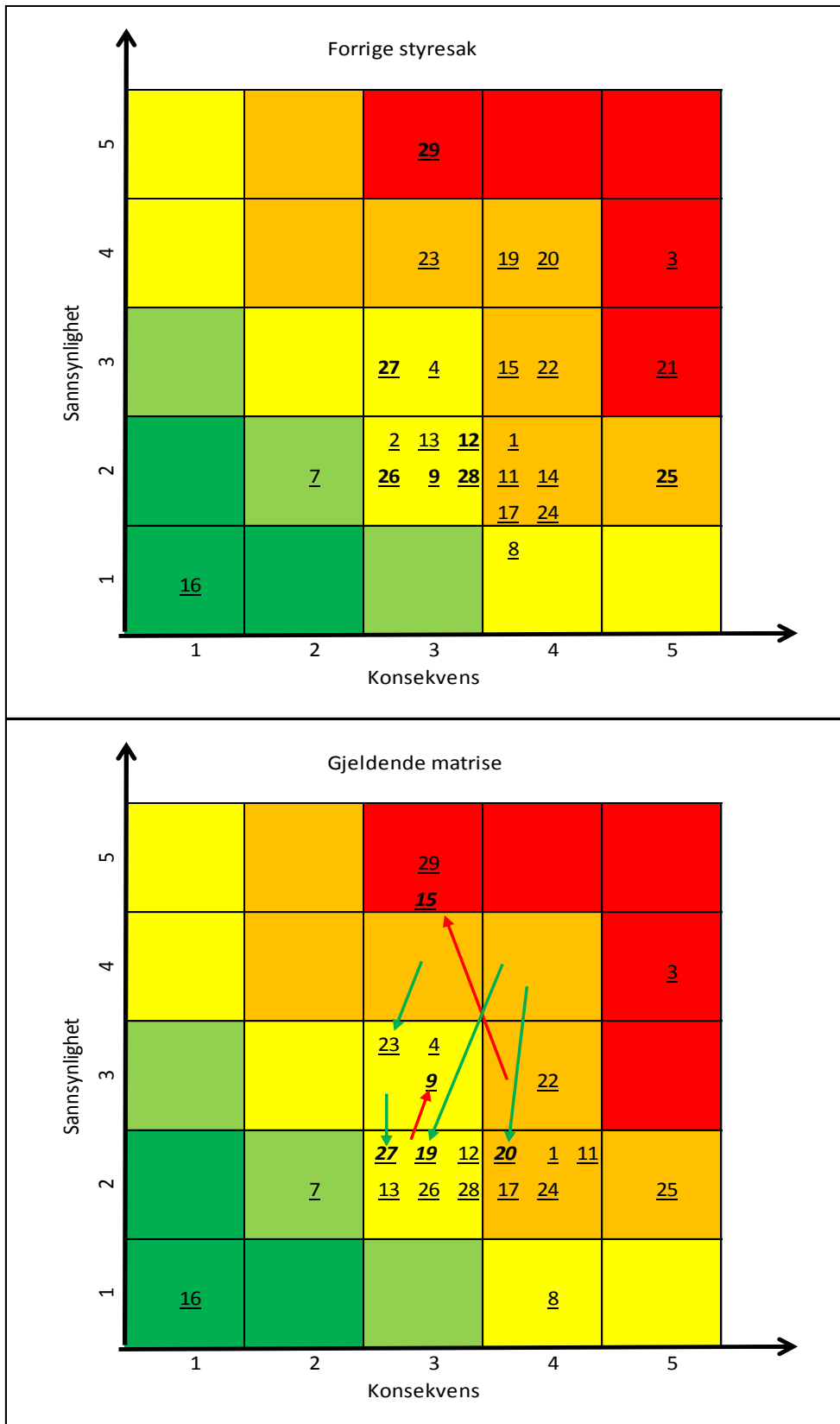
ID	Usikkerhetselement	Beskrivelse	Tiltak
3	Totaløkonomi for prosjektet	Vil gjennom utlysning og evaluering av prosjektet sette kostnadsnivået for prosjektet. Sit må inn i dette arbeidet for å sikre en fornuftig kostnad/kvmpris. Dette kombinert med leieinntekter fra NTNU vil gi kostnadsrammen for prosjektet.	Det jobbes med å etablere avtale- og rammeverk for drift av bygget. Dette sammen med totalinvesteringskostnad vil synliggjøre totalkostnaden for prosjektet. Det er lagt et kostnadstak for kr/kvm i entreprisekonkurransen. Mange usikkerhetslementer som henger sammen med denne, og som medfører den høye scoren. Andre elementer som inngår i denne: ID 19, 15, 4, 9 og 12
15	Økt medlemskontingent Sit Idrett	Nivået på investeringen, samt nivå på husleie/bidrag fra NTNU, vil avgjøre konsekvens for utviklingen av treningskontingenten i Sit Idrett, og driftsøkonomien. Samt avskrivning av investerte avsatte midler	Konsekvensen henger sammen med totaløkonomi for prosjektet. Konsekvensreducerende tiltak vil være bl.a markedsføringstiltak og reduserte investerings- og driftskostnader. Viktig å kommunisere at det medfører en økt årlig kostnad ved å investere med oppsparte midler. Meget stor sannsynlighet for at medlemskontingenten må økes. Mere usikkert hvor stor blir økning, og hvilke konsekvenser får den. Urealistisk å gjennomføre et sånt prosjekt uten å forvente en økt medlemskontingent.
29	Nøkkelpersoner som forsvinner fra prosjektet - kontinuitet	Overføring mellom personer som forsvinner ut av og inn i prosjektet.	07.10: Vi bidrar til et godt inngrep med dedikerte personer hos NTNU. Ha inn en person fra NTNU i styringsgruppa til Sit?
22	Fremdrift (Mål om å nå 01.03.17)	Ved en forsinkelse ift fremdriftsplanen, vil prosjektet ELG10 kunne "miste plassen" i Statsbudsjettet. Vesentlig at det jobbes for at denne fristen overholdes.	Regjeringsbeslutningen og oppdragsbrev foreligger. Entreprenørkonkurranse er startet, men frist for innlevering utsatt til 23.01.17. bearbeidelse av prosjektet etter 01.03.17. Mer komprimert evaluering. Det skal utarbeides en detaljert fremdriftsplan for perioden fra innlevering til ferdig evaluering (1.3.17). Denne skal foreligge omforent innen utgangen av november.
25	Offentlig finansiering	KD må fremme prosjektet på vanlig måte i de årlige budsjettprosessene i regjeringen. Bevilgning over statsbudsjett (om og når)	Synliggjøre viktigheten av prosjektet for sentrale politikere. Sit tar initiativ til notat til bruk i ulike fora
23	Arealer til studentfrivilligheten	Sit må sammen med studentene være pådriver for at det settes av arealer til studentfrivillighet, ref studentenes campuspolitiske plattform. Disse arealene må antakeligvis i størst grad ligge inne i arealene til Sit. Viktig moment for å oppnå målsetningene med prosjektet	Deltakelse i arbeidsgruppen "Fellesarealer" med tydelig kommunikasjon om at disse arealene er viktig for Sit og studentene. Avtalen med NTNU vil være avgjørende for finansiering av disse arealene. Arealene er inkl i konkurransegrunnlaget, men det må jobbes for å bevare disse arealene, da det fremdeles stilles spørsmål om de.
4	Avtale Statsbygg - sameie/forvaltning	Avklaring av eierform ifm drift og forvaltning av bygget og sameiet.	Det er enighet om to forskjellige avtaler. Denne risikoen omhandler kun forvaltnings- og sameieavtale. Prosjekt og tomt håndteres i ID 9. Utkast til avtale er utarbeidet og oversendt Statsbygg, og det er dialog om dette.

<u>9</u>	Avtale Statsbygg - prosjektgjennomføring og tomt	Består av tre elementer: - Organisatorisk - Sit deltakelse og innflytelse i byggherreorganisasjonen og gjennomføring av byggeprosjektet. - Økonomisk - fordeling av kostnader i byggeprosjektet. - Økonomisk - fordeling av kostnader for tomt.	Statsbygg eier tomten pt, og er således byggherre. Hvordan dette skal håndteres videre er ikke endelig avklart. Gjelder både ift kontrakt med entreprenør og videre oppfølging av prosjektering og byggeplass. SB ønsker at dette forholdet avklares i egen avtale som også omhandler fordeling kostnader og håndtering av tomt. Omstrukturering av usikkerhetselementer.
<u>20</u>	Påvirkningsmulighet i prosjektet	Det er viktig at Sit kommer i posisjon i prosjektet, slik at våre funksjoner og ønsker blir godt inkludert i resten av prosjektet	Regjeringsbeslutningen og oppdragsbrevet inkluderer Sit på lik linje med NTNU. Vi har skrevet oppdragsbrevet samt at vi har to personer i evalueringsutvalget.
1	Avtale NTNU - fristasjon	Avtale om drift og finansiering av arealer for studentfrivillighet (fristasjon) og serveringsarealer, evt andre fellesarealer. Konsekvens både for investeringsramme og driftsutgifter	Dette elementet ligger inne i intensjonsavtalen med NTNU og er forankret i den overordnede samarbeidsavtalen med NTNU og i samskipnadsloven. Det jobbes videre med arbeidet om endelig avtale med NTNU. Viktig ift totalkostnaden for prosjektet
11	Avtale - NTNU - leie av treningsarealer	Det må avklares hvor mye NTNU skal betale i leie for treningsarealene som benyttes til undervisning, konsekvens for driftsøkonomien til Sit Idrett	Intensjonsavtalen med NTNU er signert. Det jobbes videre med NTNU om endelig avtale. Leiepris og -tid vil være et av elementene i denne avtalen.
17	Økt avstand for beboere på Møllenberg fra Portalen til ELG10 (mister antall betalende)	Det bor mange studenter i området Møllenberg. Disse vil miste et tilbud i nærområdet. Risiko med redusert antall betalende til Sit Idrett	Sit Idrett må vurdere tiltak som hindrer frafall av trenende som følge av flyttingen og markedsføre det unike i det nye konseptet
24	Realisering av synergier ved sambruk	Felles utnyttelse av arealer gir positive synergier, viktig med god dokumentasjon av dette - evaluering av løsningsforslag vs realisering av synergier	Knyttes opp mot løsningsforslag og evaluering av disse
<u>19</u>	Byggekostnad - pris pr kvm	Statsbygg er førende i prosessen frem mot kontrakt. Det er satt et kostnadstak på entreprisekonkurransen.	Følger opp Statsbygg tett ift utvikling av prosjektet. BREEAM-sertifiseres til Excellent og ZEB-o –EQ ligger inne i prosjektet. Vil kunne ha noe økte forprosjektkostnader og investeringskostnader, men vil påvirke driftskostnadene positivt sannsynlighet redusert - kostnadstak TE. Noe redusert sannsynlighet, da byggekost delvis sikres gjennom kostnadstak
<u>27</u>	Løsningsforslag	Evaluering av løsningsforslag. Sit har to representant av åtte	Sørge for at Statsbyggsprioriteringer er samstemte med Sits fokusområder. Viktig at NTNU og Sit er samstemte. Sit har nå to representanter, og NTNU to. Statsbygg fire. God balanse.
12	Spillemidler	Det må søkes om spillemidler til investeringen. Størrelse på tilskudd avhengig av type arealer og størrelse på arealene. Spillemidler utgjør 5-7 % av total investering	Antall arealer og størrelse på disse avgjør hvor mye spillemidler man kan motta. Søknad oversendes kommunen så snart endelig prosjektet er vedtatt og man har endelig planløsning på plass. Viktig å opprettholde de arealene som utløser spillemidler
13	Forankring studentene - NTNUI	Viktig med god forankring av prosjektet hos NTNUI – prissensitiv	NTNUI følges opp av intern arbeidsgruppe i Sit. Prosjektet omtales i hvert samarbeidsmøte.
26	Konsept for serveringsarealene	Uavklart hvilket konsept Sit Kafe skal ha for serveringsstedet.	Synliggjøre serveringsarealenes betydning ift campusprinsipper, og spesielt knutepunkttankegangen.

28	Tilgang på ressurser	Viktig med tilstrekkelig tilgang på ressurser med rett kompetanse og erfaring, kontinuitet.	Sjekke markedet for lokal ekspertise. Benytte seg av erfaringer/kompetanse hos NTNU, Trondheim kommune og STFK
8	Organisering Sit/NTNU/SB	En ny og uklar organisasjon kan skape samarbeidsproblemer. Organisasjonen for programmeringsarbeidet er i ferd med å sette seg.	Organisasjonen er etablert, og Sit prioriterer deltakelse i arbeidsgruppene.
7	Kommunikasjon - av prosjektet	Helhetlig kommunikasjonsplan må etableres i samarbeid med NTNU og Statsbygg. Spesielt viktig at det koordineres med NTNU og campus arbeidet.	Tett dialog mellom Statsbygg, NTNU og Sit er viktig her. Sit KoM involveres i arbeidet
16	Overgang fra Portalen til ELG10	Koordinering av oppsigelse av leieavtale ift når ELG10 står ferdig	Avtalen for portalen må sies opp i tide slik at man unngår unødvendige kostnader til leie. Følges opp når endelig fremdriftsplan for byggeprosjektet er landet. Vurdere om det må forhandles mulighet for senere exit.

Følgende usikkerhetslementer er forsvunnet ut av listen.

14	Innhold i treningsarealene	Variasjon i arealene er viktig for å kunne søke tippemidler. Arealene må være iht Sit Idretts strategi for utvikling av treningstilbudet til studentene.	Overført ID 12. Alle arealene vi har programmert er med i de størrelser vi har beskrevet.
2	Avtale Statsbygg - drift	Statsbygg og NTNU vil drifte bygget, men det må på plass en avtale for å kartlegge de økonomiske forutsetningene	Omstrukturering av usikkerhetslement. Lagt inn i ID 4



Milepæler

- Medio september 2016 – utsendelse av anbudsdokumenter til entreprenørgruppene
- Januar 2016 – Totalentreprenørene leverer løsningsforslag

- Innmelding (indikasjon) av kostnadsramme medio januar.
- Ultimo februar – kontrahering av totalentreprenør
- 1. mars 2017 – Prosjektet oversendes for behandling i statsbudsjettet.

Saksbehandler: Arvid E.Skjervik/Sinem Gunes/Lisbeth G.Aspås

Tilråding:

Tatt til orientering

Trondheim, 20. oktober 2016

Knut Solberg