

Til: Styret for Naturhistorisk museum

Sakstype: Vedtak
Saksnr.: V-13
Journalnr.: 2013/1029
Møtedato: 26.september 2013
Saksansvarlig: Arne Bjørlykke

Sakstittel: Rehabilitering av Waldemar C. Brøggers hus

Tidligere vedtak i saken / Plandokumenter / Henvisning til lovverk etc.:

Det vises til jevnlige orienteringer og befaringer gitt styret siden prosjektet startet.

De viktigste problemstillingene

Stortingsmelding «Tingenes Tale» av 2008 påpekte at museene ved NHM trengte rehabilitering. Prosjektet med å rehabilitere Waldemar C. Brøggers hus startet i 2012 ved Universitet i Oslo v/Teknisk avdeling/ (nå Eiendomsavdelingen) og forprosjektet er nå er ferdig utarbeidet.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til planene for å gjennomføre planene for rehabiliteringen av Brøggers hus som angitt i det foreløpige notatet til Eiendomsavdelingen. Styret vil be om at styret for UiO prioriterer arbeidet, og at midler til rehabiliteringen blir avsatt på 2015 budsjettet. Styret ved NHM ber også om at UiO tar kontakt med KD med henblikk på finansieringen av de nye utstillingene.

Vedlegg:

Foreløpig notat fra Eiendomsavdeling.



FORELØPIG NOTAT UTARBEIDET AV EIENDOMSAVDELINGEN VED UiO

FORPROSJEKT BRØGGERS HUS

Dokument 1

rev A 23.08.2013

Sammendrag

Eiendomsavdelingen ved Universitetet i Oslo har gjennomført forprosjekt for rehabilitering og ombygging av Brøggers Hus – Geologisk Museum - en del av Naturhistorisk Museum (NHM) på Tøyen. Prosjektet er en del av prosjektet "Nye Tøyen" og er utviklet med et blikk til øvrige tiltak som inngår i det totale prosjektet NYE TØYEN. Arbeidet er utført i samarbeid med NHMs ledelse og med ansatte ved NHM.

Det har i forprosjektfasen vært gjennomført brukermedvirkning med representanter fra NHM på flere nivåer:

- Brukerutvalgsmøter. Møter av orienterende karakter med en bredt sammensatt brukergruppe.
- Arbeidsgruppemøter for utarbeiding av rom- og funksjonsprogram med ett mindre utvalg av brukere representert.
- Brukermøter i tilknytning til PG-møter. Kombinasjon av orienteringsmøter og arbeidsmøter, også med et mindre utvalg av brukere representert.
- I tillegg har bruker fått utvalgte deler av det foreløpige forprosjekt materialet til gjennomsyn og med mulighet for å uttale seg om dette.
- Brukere har også bidratt i evalueringen av alternative energiløsninger og i usikkerhetsanalysen.

Anbefalinger er gitt på grunnlag av:

- Forprosjektets dokumenterte løsninger i tegninger og beskrivelse
- Basiskalkyler
- Usikkerhetsanalyse
- Livsløpskostnadskalkyle for energiløsningene
- Evaluering av termisk energiforsyning og ventilasjon

1. Brøggers hus – ombygging og rehabilitering

Forprosjektet drøfter og foreslår funksjonsmessige, tekniske og arkitektoniske løsninger på de utfordringer som er gitt i byggeprogram, andre kravspesifikasjoner og gjennom prosessen. Materialet tar kun for seg bygningen som sådan med de innredninger som gjennom grensesnittdokumentet er plassert under prosjekteringsgruppens ansvar.

Det er redegjort for forprosjektet i tegninger og beskrivelse fra Kristin Jarmund arkitekter AS og rådgivende ingeniører for alle fag. Med dokumentasjonen følger også en basiskalkyle utarbeidet av Bygganalyse AS. Kalkylen er behandlet i en usikkerhetsanalyse utført av Holthe Consulting. Den har beregnet usikkerhetsspenn og forslag til styringsramme for prosjektet. Kap 6.

Forprosjektet er utarbeidet og anbefalinger er gitt på bakgrunn av følgende underlag:

- Skisseprosjekt datert 07.09. 2012.
- Rom - og funksjonsprogram revidert 12.02. 2013.
- UiO's kravspesifikasjoner ifht. bygningsfag, arkitektur og div. tekniske fag.
- Kontrakter og ytelsesspesifikasjoner for de enkelte rådgivere.
- Diverse rapporter.
- Monterevaluering av 30.aug. 2012 (MUV)
- Monterevaluering av 2. okt. 2012 (ARK)
- Visjonsdokumentet fra NHM for utstilling av 26.sept. 2012 (NHM)
- Ny utstilling (IARK) 28.nov. 2012
- Monterdekonstruksjon (IARK) 11.feb.2013
- Mulighetsstudie monter (IARK) 6. mars.2013
- KMR – rapporter(kulturminnerådgiving)
- Alternativ energiløsning, evalueringsrapport
- Forslag til løsning ved rehabilitering av byggskader fra alunskifer
- Brann-notat med anbefalinger
- Akustikknotat med anbefalinger

Alle rapportene finnes som dokumenter i EAs prosjektarkiv under sak nr 961206.

I tillegg ligger tidligere utarbeidede rapporter som beskriver ulike aspekter ved den eksisterende bygningsmassen og ved grunnforholdene til grunn.

I tillegg har prosjekteringsgruppen løpende utarbeidet en rekke rapporter og dokumenter som del av det endelige forprosjekt materialet.

Forprosjektet utgjør et beslutningsunderlag for UiO i forhold til videre prosess for prosjektet, samt utgjøre et underlag for videre prosjektering og gjennomføring.

Det foreliggende forprosjekt materiale utarbeidet av prosjekteringsgruppen baserer seg på tradisjonelle og velprøvde løsninger mht. energiforsyning og ventilasjon. Parallelt med det tradisjonelle prosjektet er det, som del av FOU-prosjektet Tøyen, foregått en parallell prosjektering av alternative løsninger for energiforsyning og ventilasjon basert på termiske prinsipper i regi av Gether AS. Kap. 8. Løsningene fremkommet i denne alternativutredningen er lagt til grunn i basiskalkylen og vært grunnlag for usikkerhetsanalysen.

Materiale tilknyttet den alternative energiløsningen er på bakgrunn av rettighets- og innovasjonshensyn å betrakte som konfidensielt.

2. Brøggers hus – omfang og innhold, grensesnitt

Ombyggings- og rehabiliteringsprosjektet er utløst på bakgrunn av et sterkt behov for å fornye utstillingene ved NHM, samt tilrettelegge for øvrige formidlingsrelaterte publikumsfunksjoner. Dette er helt nødvendig for at NHM i fremtiden skal være i stand til å oppfylle sine formidlingsoppgaver i tråd med dagens og fremtidens krav.

Forprosjektet tar for seg ombyggingen og den bygningsmessige og tekniske rehabiliteringen som er nødvendig for å kunne innpasse nye og fremtidsrettede utstillinger med tilhørende funksjoner.

Utforming og innpassing av nye utstillinger og formidlingsinstallasjoner er et selvstendig prosjekt, og ikke inkludert i denne forprosjektdokumentasjonen. Kap.3

Utforming og utplassering av møbler og annet brukerutstyr er et selvstendig prosjekt, og ikke inkludert i denne forprosjektdokumentasjonen. Kap.4

Det listes i det nedenstående opp en del forhold og forutsetninger knyttet til grensesnittet til utstillingsprosjektet og øvrige brukerrelaterte forhold som har hatt betydning for kalkylearbeidet.

I forbindelse med at en stor del av de opprinnelige utstillingsmontrene og innredningene skal beholdes er det i forprosjektets kalkyle medtatt noe kostnad for å istandsette og tilbakeføre disse til opprinnelig stand. Inkludert i dette er også utskifting av noe glass til sikkerhetsglass. Kostnader til utstillingsmateriale, belysning og objekt sikkerhet er ikke medtatt, og forutsatt dekket av "utstillingsprosjektet".

For eksisterende utstillingsmontere som er planlagt fjernet, flyttet og lagret er det stipulert kostnader til reparasjonsarbeider på gulv/vegg/øvrige eksisterende innredninger. Fremføringer av tekniske støtte til nye montere/utstillingsinstallasjoner ute på gulvflatene er medtatt etter skjønnsmessige vurdering.

Faste innredninger i rom uten utstillingsfunksjoner, som nytt bibliotek, kontorer, møterom, toaletter og garderober er medtatt i noe omfang og kalkulert i forprosjektet. Videre konkretisering og detaljering av løsninger må skje i samråd med bruker i "inventarprosjektet".

Til brukerrelaterte kostnader for flytting er det i kalkylen medtatt 1 mill. kr. Disse kan eksempelvis være knyttet til rydding/klargjøring av eksisterende lokaler, midlertidig lagring av brukerutstyr som evt. skal gjenbrukes, og leie av midlertidige lokaler for å ivareta NHMs drift i byggefasen. En grundigere grenseoppgang og beregning av disse kostnadene må gjøres i "logistikk-prosjektet".

Tiltakets totale bruttoareal er ca 8.700 m². Dette inkluderer nytt tilbygg for trapp og heis i flere etasjer, samt nytt teknisk rom som til sammen er ca 600 m².

Ved normal behandling i departementet vil en styringsramme for kostnader få tillagt ca 15% til dekning av inventar og utstyr. Som oppfølging av forprosjektet for bygningen vil EA bidra til utarbeidelse av prosjekt og kalkyle for utstillinger og inventar. Senere i høst vil derfor EA kunne redegjøre for helheten i "Nytt geologisk museum".

Kostnader for nødvendige gravearbeider og tilbakeføring av masser for å etablere nytt nedgravd teknisk rom, nødvendige grøfter og føringsveger i forbindelse med dette, samt etablering av ny drenering utenfor bygningskroppen og endring av areaer er medtatt i forprosjektets kalkyler. Likeledes gravearbeider i forbindelse med etablering av nytt påbygg for trapp og heis mot nord.

Ny planlagt butikkpaviljong mellom Brøggers hus og Collets hus er et eget prosjekt, og kostnader forbundet med dette er således ikke inkludert i dette forprosjektet.

3. Brøggers hus – "utstillingsprosjektet"

Et av formålene med rehabiliteringen av Brøggers hus har vært å få til en god integrering av moderne formidlingskonsepter i lokalene. Visjonsdokumentet av 26.09.12 ligger til grunn. Det tas sikte på å 6 temautstillinger i bygningen.

Innholdskonseptene for utstillingene er fastlagt. Det er under utvikling et løsningskonsept for tema "Menneskets utvikling", og videreføres og testes på lokaliteten i bygningen. Det leveres som skisse/forprosjekt den 26. august og med kostnads kalkyle i løpet av september. Kostnader for de 5 andre temautstillingene beregnes med utgangspunkt i denne ene kalkyle; vektet etter størrelse, omfang og ambisjon. Samlet kalkyle for utstillinger kan foreligge i oktober d.å.

4. Brøggers hus – "inventarprosjektet"

Utenom utstillingene er det behov for møbler og inventar for virksomheten i den rehabiliterte bygningen. Dette er ikke med i kalkylen for bygningen, utenom det som fremkommer i grensesnittedokumenter som prosjekteringsgruppens ansvar. Utforming og utplassering av møbler og annet brukerutstyr er et selvstendig prosjekt, og vil bli igangsatt umiddelbart. Utenom utstillingene er det behov for møbler og inventar for virksomheten i den rehabiliterte bygningen. Dette er ikke med i kalkylen for bygningen.

5. Brøggers hus – "logistikkprosjektet"

NHM har iverksatt forberedende arbeider for klargjøring av Brøggers hus for ny virksomhet. Arbeidene omfatter i hovedsak flytting av magasiner til Økern. Dette er et stort og komplisert prosjekt som vil omfatte mange operasjoner og medføre store kostnader. Disse kostnadene er foreløpig ikke estimert og følgelig ikke med i kalkylen.

6. Brøggers hus – kalkylen, usikkerhetsanalysen og LCC

KALKYLEN

Det er utarbeidet to parallelle, komplette basiskalkyler for de to prosjektene knyttet til tradisjonelle tekniske løsninger (ca 160 mill.kr.) og alternative (ca 190 mill.kr) tekniske løsninger. Kalkylen dekker alle kostnader vedrørende bygget som sådan slik det fremgår av forprosjektets dokumenter. Basiskalkylen inneholder ikke tall for marginer og reserver.

Etter usikkerhetsanalyse er dette lagt til og foreslått styringsrammen (P50) er **231.4 mill.kr.** Med usikkerhetsavsetning (P85) er rammen p.t. **257.6 mill.kr.** Basiskalkylen (190 mill.kr) for alternativløsningen ligger til grunn for styringsrammen.

Til egen (EA) utvikling av et detaljprosjekt trengs noen ekstra midler. Prosjektering er i kalkylen er beregnet til 27. mill.kr. Til detaljprosjekt ca 20 mill. kr, disponibelt beløp er 15+2mill.kr.(2013)

MVA er inkludert som et fast beløp. Dette beløpet er basert på en vurdering gjort av UiO om at 20 % av kostnadene for konto 1-8 er pliktig 25 % MVA. Anslått andel må kvalitetssikres.

Da alternativløsningen er en del av FoU-prosjektet, har den også et stort element av nyutvikling, og dermed høye førstegangskostnader. I kalkylen er derfor lagt inn en estimert kostnad som om løsningen for Brøggers hus er den n-te prosjekterte løsningen. Det innebærer at vesentlige kostnader knyttet til utviklingen av den alternative løsningen ikke er med i kalkylen for Brøgger Hus. Løsningen inngår som en del av FoU-prosjekt Tøyen og må finansieres gjennom dette prosjektet.

ENOVA har ved kunnskap om prosjektet og i møter signalisert at inntil 50% av merkostnaden ved alternativløsning kan dekkes gjennom støtteordninger administrert av ENOVA.

USIKKERHET

Usikkerhetsanalysen er avgrenset ut fra noen sentrale forutsetninger:

- Den har kun lagt til grunn den alternative energiløsningen.
- Usikkerhetsvurdering av prosjektet tar utgangspunkt i foreliggende informasjon på analysetidspunktet.
- UiOs egen organisasjon belaster ikke sine timer i dette prosjektet.
- Usikkerhetsanalysen er basert på at prosjektet gjennomføres i tråd med det utarbeidede forprosjektet og i regi av UiO med egen prosjektorganisasjonen.

Prosjektet slik det fremstår, er ikke å anse som et komplett forprosjekt. Det gjelder også den alternativ energiløsningen. Den må detaljeres og tegnes ut slik at mengder og priser kan settes opp i et format som kan etterprøves.

To viktige usikkerheter prosjektet må jobbe med er innkjøp- og kontraktstrategi og prosjektorganisering. Usikkerhetene rundt innkjøp- og kontraktstrategi bør i størst mulig grad avklares. Det må også etableres en klar organisasjonsstruktur, med klare mandater. Omfanget av prosjektet må defineres slik at det er tydelig hva som skal inngå og hva som holdes utenfor.

De andre prosjektene, som utstillingsprosjektet m.m. er definert som egne prosjekter og er dermed ikke en del av denne usikkerhetsanalysen. Imidlertid avdekket prosessen at det mellom prosjektet og bruker ikke er tydelig kommunisert hva som inngår i grunnkalkylen. Dersom totalprosjektet skal bli en suksess i alles øyne er det avgjørende at delprosjektene defineres og koordineres på en tydelig måte. Det skal settes av tid til koordinering og etableres tydelige beslutningslinjer.

Usikkerhetsanalysen viser at forventede tillegg i dette prosjektet er store. En oppdatering av usikkerhetsanalysen når man har nådd vanlig forprosjektnivå i alle deler bør kunne vise betydelig endring av usikkerheten i prosjektet.

LCC.

I dette prosjektet er parallelt utviklet to konsepter for energi- og ventilasjonsløsninger. Som det fremgår foran er kun løsningen med varmpumper og lagringsmuligheter for energi videreført gjennom usikkerhetsanalysen. En sammenligning av livsløpskostnadene (LCC) for de to løsningene må til for å kunne velge. Det er derfor bestilt en forenklet LCC som fokuserer på forskjellene i livsløpskostnader knyttet til tekniske installasjoner for energiforsyning. Denne vil foreligge i løpet av august.

Renhold, vakthold, bygningsmessig vedlikehold samt vedlikehold av alle installasjoner som er felles for alternativene holdes utenfor. Dette blir da et underlag for velge det ene eller det andre alternativet. Beregningen vil ikke i denne omgang gi noe klart bilde av totalkostnadene for drift av bygget som helhet.

7. Brøggers hus – verneverdi

Brøggers hus er i forslag til landsverneplan for statlige bygg klassifisert i verneklasse 1. Inntil vedtak foreligger skal bygningen betraktes som fredet. (kgl.res.01.10.2006) Alle løsninger på forprosjektnivå er derfor forelagt Riksantikvaren til godkjenning.

I forprosjektfasen har dette bl.a. foregått gjennom møtevirksomhet som har omhandlet både rehabiliteringen/ombyggingen og utstillingsprosjektet.

Ulike problemstillinger og utfordringer i forhold til vernehensynet har blitt drøftet gjennom denne prosessen, og de fleste av temaene er konkludert i forprosjektfasen. Enkelte problemstillinger gjenstår og vil bli videre drøftet og avklart i prosjektets senere faser. Det vesentligste uavklarte forholdet knytter seg primært til utstillingsprosjektet. NHM ønsker å fjerne og lagre montrene som står på gulvflaten i dagens Mineralsal på plan 2 og på galleriet over salen. På møtet med RA den 13 september ble det avklart at NHM/UiO kan demontere montrene og lagre de forsvarlig inntil videre. RA vi godkjenne opplegget for demonteringen og lagringstedet.

8. Brøggers hus – FOU-prosjektet Tøyen

Brøggers hus inngår som en del av FOU-prosjektet Tøyen. I FoU-prosjektet er det lagt inn en 1:1 studie. Vi har valgt Brøggers HUS som studieobjekt. Videreføringen av FOU-prosjektet forutsetter at den alternative energiløsningen velges til gjennomføring. Det er imidlertid mulig å velge et annet studieobjekt. Det vil forsinke FOU-prosjektet. Med valg av alternativløsningen føres denne videre i detaljprosjektet, i gjennomføringen og i etteranalyser i driftsfasen. Dette binder oss til vår FOU-partner gjennom deler av prosjektet Brøggers hus.

ALTERNATIVENE

Som kjent er forprosjektet utviklet med tradisjonelle løsninger for energiforsyning og ventilasjon. Forprosjekt er supplert med en alternativ løsning basert på de prinsipper som ligger til grunn i UiO/Gethers forslag til løsning i veksthuset og i FOU-prosjektet. Tanken er at etthvert bygg som er eksponert for stråling fra solen har et potensiale for energihøsting. Veksthuset er særlig godt egnet, da det har store eksponerte glassflater og høyt vanddampinnhold i det avgrensede volumet. Ulempen er stort varmetap i kalde perioder. Eldre bygg som Brøggers hus har også store varmetap i kalde perioder. Varmetap med begrenset mulighet til reduksjon grunnet vernede fasader. Alternativløsningen bruker Brøggers hus sin svake varmegjennomgangsmotstand til høsting i varme perioder. Det forutsetter gode høstemetoder og gode lagringsmedier.

EA har gjennomført en evaluering med ekstern bistand av de to løsningene. Det vises til evalueringsrapporten. I rapporten fremkommer det at alternativløsningen med varmepumper og energilagring kan oppnå en energiklasse A og et midlere energiinnkjøp på ca 85 kwt/m² /år. I tillegg gis systemet frikjøling i tilstrekkelig grad uten ekstra kostnader.

Hovedløsningen med fjernvarme oppnår 195 kwt/m²/år og energiklasse E. Vesentlig dårligere enn UiOs "miljømål". Det leveres ikke kjøling. Ved kjøling vil behov for innkjøpt energi øke ytterligere. Beregninger av livsløpskostnader for alternativene vil foreligge i en utredning den 26. august. Beregningen vil ta med kostnader for kjøling i hovedalternativet.

Det er i forprosjektet konstatert at det vil være marginale bygningsmessige forskjeller forbundet med de ulike energikonseptene.

EVALERINGENS KONKLUSJON

"Hovedløsningen benytter seg av standard løsninger for ventilasjon og oppvarming og er derfor veldokumentert på forprosjektnivå. Evalueringsgruppen er imidlertid av den oppfatning at alternativet sin systemløsning og undersystemer ikke er godt nok gjennomarbeidet og dokumentert. Utvikler må jobbe videre med konseptet som vist i oversikten ovenfor, gjerne sammen med sine samarbeidspartnere (rådgivere) innen varme-/kjølesystemer og ventilasjon, for i større grad å kvalitetssikre konseptet opp til reelt forprosjektnivå."

EA er av den oppfatning at alternativløsningen har så sterke bærekraftelementer i seg at den derfor er sterkt ønskelig. Den må derfor dokumenteres bedre for å sikre UiO et best mulig beslutningsgrunnlag for valg av energiløsning. I lys av FOU- prosjektet og de lovende teoretiske beregningene anbefaler EA å videreføre begge løsningene gjennom en interimfase før oppstart av detaljprosjektet. Grunnlag for endelig beslutning vil foreligge i løpet av september 2013.

9. Brøggers hus – organisering

Brøgger Hus er i sitt omfang et meget stort prosjekt. Det vil kreve en større og kraftigere organisasjon enn den som gjennomfører forprosjektet. Det er tre modeller for organisering av gjennomføringen.

1. UiO/EA fører prosjektet frem til ferdigstillelse.
2. UiO/EA fører prosjektet frem til ferdig anbuds materiale. SB overtar et detaljprosjekt klar for tilbudsinnhenting og ferdigstiller bygget.
3. UiO/EA fører prosjektet frem til forprosjekt. SB overtar et godkjent forprosjekt og ferdigstiller.

I alle alternativer har EA ansvar for utstilling, inventar og logistikk. Det vil kreve vesentlige ytelser fra EA. Realismen i disse modellene er avhengig av KDs holdning til i hvilken grad UiO gis anledning til å lede prosjektene. I anbefalingene her er det gitt at UiO har slik anledning.

ROLLER I DETALJPROSJEKTET

Med Statsbygg som prosjekteier kan det komme innvendinger til kontraheringsmåte av rådgiverteam, til valgte løsninger, til kostnadsestimater og til fremdrift. Det er mulig at forprosjektet vil bli omarbeidet eller utført på nytt. Likedan at alternativ energiløsning evalueres på nytt, da Statsbyggs ambisjoner og eierskap til denne løsningen ikke er gitt. Mye av dette kan sees på som kvalitetssikring og for så vidt kan være til nytte. Statsbygg har alle funksjoner besatt for å kunne gjennomføre prosjektet. Statsbygg vil måtte belaste prosjektet med internt påløpte kostnader.

EA har kompetanse og kan ta ansvar for gjennomføring av detaljprosjektet. Forprosjektet har vært, og er krevende for nåværende prosjektledelse, da PL ikke utelukkende er dedikert oppgaven Brøggers hus. Ved en frigjøring fra andre oppgaver og med økt tilgjengelighet fra disiplin-ingeniører (TS) kan EA administrere detaljprosjektet. Ingen økt kostnad for prosjektet. EA må skaffe overnevnte avlastning for to av EA prosjektledere til andre prosjekter. I tillegg må det i løpet av fasen engasjeres byggeledelse (BL) for forberede byggefasen.

UiO har blandet erfaring med Statsbygg i miljø- og innovasjonsprosjekter. Veksthuset på Tøyen er et godt eksempel. Dersom det er avgjørende for UiO å holde fast på visjonen som ligger i energiprojektet for Tøyen, vil Statsbyggs bidrag gi spesielle

utfordringer. Det er snart to år siden Statsbygg i møte med UiO og KD var klar til å iverksette et FOU-prosjekt som skulle gjøre det mulig å etablere gode bærekraftige energiløsninger for veksthuset.

EA-BEMANNING I DETALJPROSJEKTET

Prosjektleder PL1(ekstern heltid), prosjektlederassistent PL2 (intern EA, heltid) brukerkoordinator (intern EA), prosjekteringsledelse PTL(ekstern ARK), merkantil støtte, bidrag fra interne disipliningeniører, suppl. diverse eksterne disipliningeniører (eksternt), byggeledelse BL suksessivt (eksterne; bygn.messig, teknisk og antikvarisk).

RÅDGIVERE

Detalj kunnskap om prosjektets tilblivelse og utvikling vil i denne type prosjekter, etter EAs vurdering, være avgjørende. EA bør sette mye inn på å videreføre kontrakt med nåværende rådgivere. Dette gjelder spesielt arkitekt som sitter med generelle og spesielle kunnskaper om alle forhold i eksisterende bygning, valgte løsninger og hvorfor de er valgt. I et samarbeid med Statsbygg kan tolkning av regelverk for offentlige anskaffelser bli en utfordring. Øvrige rådgivere kan i større grad skiftes uten store konsekvenser. Unntaket er om UiO/EA ville gå for den alternative ventilasjons- og energiløsningen. Denne løsningen forutsetter en type totalentrepriseforanstaltning, da systemløsningene er utviklet av UiO i samarbeid med våre partnere i FOU-prosjekt for Tøyen.

ENTREPRISEFORM

Valg av organisasjonsform og entrepriseform påvirker hverandre. I den forstand at entrepriseform i stor grad påvirker egen bemanning. Dette gjelder uavhengig av forholdet til Statsbygg. Både SB og UiO vil ha de samme utfordringer knyttet til entrepriseform.

Valg av entrepriseform bør komme tidlig i neste fase da utarbeidet dokumentasjon må utformes etter hvilken entrepriseform den skal virke under. Organiseringen av arbeidet vil dermed være sterkt avhengig av entrepriseform. Uansett tilknytting til SB i prosjektet bør UiO/EA søke råd hos SB og i vår egen organisasjon i valg av entrepriseform. Valg av alternativ energiform forutsetter totalleverandør for energiløsningen. Et komplisert prosjekt som Brøggers Hus vil i prinsippet ikke være velegnet for en ren totalentreprise med entreprenørprosjektering i detaljfase/gjennomføringsfase. På den andre siden er totalentreprisens mål å få tidlig trygghet for kostnadene i prosjektet og entreprenørfaring og -kunnskap inn i prosjektet. Her må vi støtte oss til egne erfaringer i rehabiliterings-prosjekter og bistand fra SBs erfaringer.

10. Brøggers hus -fremdrift

Ved godkjenning av forprosjektet vil bygningens rom- og systemløsninger være dokumentert. Likedan kostnader og usikkerhetsspenn. Fullfinansiering vil ikke foreligge. Usikkerhet om prosjektet kommer til utførelse er ennå stor. Arbeidet med finansiering vil måtte prioriteres. I desember løper fristen for å fremme forslag til universitetsstyret. Den totale forprosjekt dokumentasjon med reviderte kalkyler forventes å være ferdig til da. Innmelding om behov kan gå til KD som kan innarbeide dette i innspill til statsbudsjett for 2015. Tidligste byggestart vil være januar 2015. 3 år med bygging og installering av utstillinger vil kunne gi åpning vinteren 2018.

Prosjektet er tilgodesett med tilstrekkelige ressurser i 2013 til å gjennomføre store deler av et detaljprosjekt, her forstått som dokumentasjonen til en prisforespørsel. Det vil være behov for noe midler til prosjektering også i 2014, se under kalkyler.

Detaljprosjektet kan ha to fremdrifter. Èn som sikrer kontinuerlig prosjektering og ferdig anbuds materiale i april / mai 2014. Og èn som avventer detaljprosjektering til etter stortingsbevilgning i best fall oktober 2014.

Den første sikrer kontinuitet i en viktig prosjekteringsfase; forprosjekt til anbud.

Kontinuitet er viktig for å sikre at rådgivere (særlig ARK) kan mobilisere saksbehandlere etter UiOs ønske. Denne modellen gjør det også mulig å gå ut i markedet om muligheten gis uavhengig av normale stortingsbevilgning til prosjektet. Den andre vil i større grad reflektere prisnivå ved byggestartstidspunktet.