

Godkjenning av Nybygg - forslag til vedtak i Samfundsmøte

Finansstyret fremmer følgende forslag til vedtak for Samfundsmøtet:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 200 mill.

Bakgrunn

Finansstyret fattet den 17.01.2019 følgende vedtak:

Studentersamfundet i Trondhjem, samlet til Samfundsmøte 19. januar 2019, gir tilslutning til at arbeidet med nybygg på Fengselstomta kan fortsette. Anbefalingen fra Nybyggkomiteen i "Utredning: Rom- og funksjonsprogram for utvidelse av Studentersamfundet i Trondhjem" legges til grunn. Nybygget planlegges med en konsertsal, blackbox, noe nye offentlige arealer og interne areal. Interne areal prioriteres slik at så mye som mulig av Samfundets interne aktivitet kan foregå på huset.

Samfundsmøtet ga sin tilslutning til vedtaket i møte den 19.01.2019.

Finansstyret vedtok i samme møte å inngå avtale med Eggen arkitekter om å utarbeide et skisseprosjekt. Eggen arkitekter har utarbeidet et skisseprosjektet som er fremlagt for Finansstyret i flere omganger.

Finansstyret fremla skisseprosjektet for Samfundsmøtet som den 03.09.2020 fattet følgende vedtak:

Studentersamfundets medlemmer gir sin tilslutning til Skisseprosjektet.

Etter Samfundsmøtets godkjenning av skisseprosjektet ble dette bearbeidet videre og fremlagt i en ny versjon for Samfundsmøtet, som den 30.01.2021 fattet følgende vedtak:

Studentersamfundet i Trondhjem, samlet til Samfundsmøte 30. januar 2021, gir tilslutning til at arbeidet med nybygg på Fengselstomta kan fortsette med et forprosjekt. Skisseprosjektet fra Eggen arkitekter legges til grunn for prosjektering av nybygget. Forprosjektet legges fram for Samfundsmøtet for godkjenning i løpet av vårsemesteret 2021.

Forprosjekt vil pådra kostnader mer enn 3,0 mill, i tillegg vil det etterhvert påløpe omlag 6,2 mill i detaljprosjektering, samlet 9,2 mill. Kostnadene inngår i kalkylen for samlet byggekostnad.

Gjennom forprosjektet ble det lagt ned et stort arbeid med å foredle skisseprosjektet. Utkastet til fasade ble presentert i digital medlemsmøte den 23.02.2021. Medlemmene ga blandede tilbakemeldinger, og basert på dette ble det gjennomført et omfattende arbeid for i størst grad å imøtekomme medlemmenes ønsker innenfor kommunens krav. Nytt forslag til fasade ble presentert på medlemsmøte den 07.04.21.

Tilbakemeldingene fra medlemmene var overveldende positive. Det ble i tillegg initiert nokså store endringer for å få på plass betydelig flere arbeidslokaler og hybler.

Finansstyret fremla forprosjektet for Samfundsmøtet som den 27.04.2021 fattet følgende vedtak:

Samfundsmøtet godkjenner forprosjektet for nybygg på Fengselstomta.

Forslag til vedtak

Etter Samfundsmøtets vedtak ble prosjektet ytterligere bearbeidet for å redusere usikkerhet. Det er skaffet finansiering som dekker hele kostnaden ved byggeprosjektet. Prosjektet er lagt ut på anbud, tilbudsprosessen forventes avsluttet i løpet av oktober. For å redusere risiko vil prosjektet vil bli gjennomført etter en totalentreprisekontrakt med en samspillmodell.

Kostnadsrammen ligger fast og er på samme nivå som annonsert i Samfundsmøtet 30.01.2021 og 27.04.2021. Med tverrforbindelsen lagt inn i prosjektet er totalrammen uten innredninger økt fra 150 mill til 175 mill. I tillegg vil det påløpe rundt 10-20 mill til innredninger, teknisk utstyr mv. Vi regner med å måtte betale omlag 15-20 mill i mva. Samlet kostnad kan gå opp mot 215 mill.

Finansstyret anser selve Nybygget som så godt som fullfinansiert. Det er sikret finansiering med 200 mill. Det ligger en ubenyttet reserve opp mot 20 mill i Fengselstomta. Reserven er fordelt på salgssum for innpåkjøp av tverrforbindelsen og avregning av salgssum mot tillatt arealutnyttelse. Omfanget kjenner vi ikke før reguleringsplan for Grensen er stadfestet, og Statsbygg har tatt stilling til bruk av tverrforbindelsen. Reserven er på den bakgrunn ikke lagt inn i finansieringsplanen.

Av byggekostnaden på 200 mill må inntil 31 mil finansieres ved lån eller på annen måte. Av beløpet gjelder 25 mill tilskudd som skal inndeckes gjennom semesteravgift over 15 år.

Finansstyret godkjente den 02.09.2021 finansieringsplanen ved følgende vedtak:

Finansstyret godkjenner finansieringsplan for nybygg med en inndekning på 200 mill. og finansieringsbehov på inntil 31 mill.

I løpet av august og september har Samfundet lagt om infrastruktur utenfor Samfundet. Fjernvarmetrase i Kronprinsesse Marthas Allé er omlagt. Samtidig er det bli lagt tilkoblinger for vann og avløp, og lagt rør for å senere kunne krysse Klostergata med fiber og strøm.

Dersom Samfundsmøtet fatter vedtak om å gjennomføre utbyggingen i september 2021 blir det byggestart november/desember 2021.

Dersom tilbudsprosessen avdekker vesentlige tekniske eller finansielle avvik vil Finansstyret legge fram ny sak for Samfundsmøtet i løpet av november 2021.

Prosjektet er av uvanlig art, og skal godkjennes av Samfundsmøtet. Saker som gjelder Nybygg skal kunngjøres for Samfundsmøtet 14 dager før vedtak. Saken er kunngjort av Finansstyret den 04.09.2020.

Finansstyret fremmer saken i Samfundsmøte den 18.09.2020. På grunn av fortsatte smittevernsrestriksjoner åpner Styret for digital deltakelse.

Saksdokumenter, tegninger og kostnadsoverslag kan leses og lastes ned fra <https://samfundet.no/nybygg>. Dokumentene vil bli oppdatert løpende frem til vedtak.

Finansstyret fremmer følgende forslag til vedtak for Samfundsmøtet:

Samfundsmøtet godkjenner byggestart for et nybygg på Fengselstomta med en samlet kostnadsramme på 200 mill.

03.08.2021 / Dag Herrem / fs-leder

Sammendrag av Finansstyrets vurdering av kjent risiko

Offentlige tillatelser

Reguleringsplanen er ferdig utarbeidet, og skal vedtas av bystyret sist i oktober. Det ligger ingen gjenværende konflikter i planen som ikke er løst. Det er søkt rammetillatelse, denne behandles sammen med planen. Det er ikke forhold ved byggesaksbehandlingen som vil medføre forsinkelser. Alle tilkoblinger til offentlig infrastruktur er løst, vann, overvann og ny fjernvarme er tilkoblet.

Det gjenstår en dispensasjon fra fredningsvedtak Gløshaugen som regulerer trærne i Høyskoleveien. Saken er løst sammen med Trøndelag fylke, endelig vedtak gjenstår. Alle trær fra Elgeseter gate til Statsarkivet skal fjernes og vil bli erstattet på sikt.

Prosess fram til kontrakt og fremdrift

Bygget er prosjektert og lagt ut på anbud. Prosjekteringen er rimelig komplett. Entreprenøren har avgrenset valgfrihet på utforming av lokalene, tekniske anlegg følger funksjonskrav.

På grunn av omfanget av offentlige tilskudd velger vi å følge reglene for subsidierte bygge- og anleggskontrakter i anskaffelsesloven.

Det er 4 entreprenører som vil levere tilbud, alle er solide større aktører. Kun en er lokal, resten er nasjonale. Anbudsåpning var satt til 10. september. Entreprenørene har bedt om mer tid for å regne, tilbudsåpning er utsatt til 24. september. Minst to tilbydere vil bli invitert til forhandlinger hvor formålet er å få et bedre og billigere bygg, med redusert risiko.

Det vil bli inngått avtale som totalentreprise på standard kontraktsbetingelser, NS 8407 med spesielle betingelser for Samfundet. Ved kontraktsinngåelse vil entreprisen bli låst for å unngå endringer i byggefasen. Avtale vil bli inngått i november 2021.

Byggestart er i desember 2021 med ferdigstilling i juni 2023. Begrensninger i tilgang på spunt av riktig lengde kan medføre forsinkelser. Det er lagt inn et overlapp for egne innredninger gjennom sommeren 2023. Det er 3 mnd slakke frem til UKA 23.

Kostnadskalkyle

Nybygget er prosjektert med 4.725m² til en samlet kostnadsramme på 200 mill. Kostnadsrammen bygger på sist reviderte kostnadsvurdering er per 21.02.2021 med en samlet kostnad på 175 mill eks mva.

Bygget har en entreprisekostnad på 144 mill med reserver på LPS på 2 mill, og reserver/usikkerhet på 11 mill. Vi kjenner ikke reell entreprisekostnad før etter anbudsåpning og samspillsfase. Det øvrige fylles av generelle kostnader på 17 mill, mye av dette er påløpt.

Finansiering

Det er skaffet en ramme på 200 mill, hvor det er behov for å finansiere inntil 31 mill.

	2021	2022	2023	Finansieres
Trondheim kommune	15 mill			
Studentsamskipnaden	20 mill			
NTNU	70 mill			
KD	10 mill			
Fylket	10 mill			
Salg av tomt		25 mill		
Reitangruppen	5 mill	2 mill	2 mill	6 mill
Velferdstinget, reguleringsfond	5 mill			
Velferdstinget, semesteravgift	1 mill	2 mill	2 mill	25 mill
Sum	136 mill	29 mill	4 mill	31 mill = 200 mill

Usikkerhet i kostnadskalkylen

Kostnadskalkylen bygger på Norsk prisbok og erfaringstall. Normal byggekostnad for kontorbygg ligger i størrelsesorden 20.000 /BTA. Vi har hatt forretningsbygg som utgangspunkt for kvaliteten, men vi drar med endel ekstra kostnader på grunn av økte krav til VVS, ventilasjon og akustikk. Vi har budsjettert en entreprisekostnad på ca 30.500, ferdig innredet 39.000/BTA. Våre rådgivere mener vi har et budsjett som holder for dette prosjektet.

Tegningene av bygget går inn en modell (BIM) hvor det er mulig å beregne enhetspriser. Budsjett og regnskap vil bli integrert med BIM. Usikkerheten for selve nybygget ansees som lav. Bygget er langt på vei ferdig prosjektert. Entreprenør vil ha en viss frihet til å gjennomføre endringer i samspillsfasen, og gjøre valg ifht funksjonskrav.

Grunnforhold

Som utbygger sitter vi med all usikkerhet for ukjente grunnforhold. Fengselstomta er undersøkt i tre runder, forprosjekt før konseptvalg, ved utbygging av Samfundamentet og nå før bygging. Multiconsult mener det er kurant å gjennomføre prosjektet med spunting av tomta. Spuntingen er detaljprosjektert. I tillegg skal Samfundet fundamenteres på nytt i bakkant ved bruk av jetpeling. Det borres store hull på skrå med under bygget som støpes igjen. Metoden er lite brukt, og det kan være noe usikkerhet her. Det er tatt nye grunnprøver under huset våren 21.

Utvendig fasade

Utvendig fasade har vært omprosjektert flere ganger, primært på grunn av høyere arkitektoniske og branntekniske krav. Deler av posten for kalkyleusikkerhet er angrepet, sannsynlig med ca 2 mill. Utvendig fasade er det mest kompliserte ved bygget. Entreprenørene er invitert til å videreutvikle fasaden. Vi har en bedre oversikt over endelige kostnader for fasaden etter samspillsfasen.

Bygningen og teknisk anlegg

Bygningen med alle tekniske anlegg er prosjektert i samråd med gjengene. Prosjekteringen har ikke avdekket særskilte utfordringer. Nybygget vil bli oppført som en selvstendig enhet. Det skal redusere usikkerheten i prosjektet. Bygget er prosjektert med energimerking A+. Bygget prosjekteres med mulighet for å bygge på en ekstra etasje på et senere tidspunkt.

Integrasjoner

Nybygget skal integreres med Samfundet. Det reiser noen utfordringer, ikke alle er løst:

- Det vil bli behov for økt kapasitet fra nedløp utenfor kapellet. Det jobbes med nye føringsveier som del av takprosjektet. Muligens blir ikke dette løst før i 2022.
- Det er 4 publikumsgjennomganger i fasaden, alle i eksisterende vinduer. To i Daglighallen, Friheten og backstage Knaus. Selve åpningene er ikke veldig kompliserte, men både Friheten og Knaus kan by på overraskelser.
- Det er innganger på begge sideloft. Her vil KU og Knausloftet blir berørt.
- Det er i tillegg gjennomganger i kjellerplan ved Lyché og Sosi. Disse gjennomgangene er løst.
- Strøm til Samfundet vil bli forsynt via egen 400V trafo i Nybygget. Her vil det påløpe kostnader til tavlerrom og oppdatering av kabelstrekke og sikringsskap. Dette er et pågående prosjekt uavhengig av nybygg. Det ble i 2018 satt av 4 mill til 400v prosjektet.

Tverrforbindelsen

NTNU skal kjøpe seg inn på tverrforbindelsen. Bruken har ikke latt seg avklare. Det er ikke budsjettert inntekter fra salg av tverrforbindelsen. Det er forhandlet intensjonsavtale om innpåkjøp.

Innredninger

Innredninger er trukket ut av entreprisen. Vi kjenner ikke innredningskostnaden for Samfundsmøtet har tatt stilling til konseptene. Det er satt av 10 mill som sannsynlig er for lavt. Kostnaden til innredninger vil i stor grad bli definert av ambisjonsnivået og tilgang på tilskudd. Reitan dekker kostnadene til ett lokale, sannsynlig 1. etg. i Nybygget.

Mva

Vi har i dag skjønnsmessig fordeling mva mellom servering (15%) og kultur (10%). Fordelingen er basert på det konkrete omfanget av aktivitet. Hovedregelen er å fordele mva. etter areal. Det er satt i gang en gjennomgang av begge bygg i regi av revisor. Gjennomgangen kan gi endring i brøken.

Endringer i eksisterende bygg

Endringer i eksisterende bygg begrenser seg stort sett til offentlige lokaler. Nybyggkomiteen skal våren 2022 legge fram konseptvalg for alle lokaler for Samfundsmøtet. Konseptvalg vil være styrende for endringer i eksisterende lokaler. Rundhallen tas som UKE-prosjekt nå 2021, hvor kapasiteten økes til 4.000 oppheng.

Det er størst behov for å gjøre endringer på Klubben og Knaus. Både Selskapssiden og Edgar kan langt på vei bestå med mindre endringer. Det vurderes å ta Klubben som sommerprosjekt sommeren 2022, og Knaus som UKE-prosjekt i 2023.

Konsekvenser for Samfundets økonomi

Konsekvensene for Samfundets økonomi er gjennomgått ved framskrivinger til 2030. Det er tatt høyde for begrensninger i bruken av huset i 2022-23, og ekstraordinære kostnader ved å ta bygget i bruk. For 2023 må det forventes et negativt årsresultat på mer enn 7 mill.

Fremskrivningen viser at Samfundet vil ha en positiv kontantstrøm alle år unntatt 2023. Dette skyldes i hovedsak overskudd fra UKA. Samfundet gikk med positivt driftsresultat uten før overskuddet fra UKA for første gang i 2016 deretter i 2018. Det vil gå svært lang tid før man er tilbake i den situasjonen. Det er ikke sannsynlig å se et positivt driftsresultat uten overskuddet fra UKA før 2030 eller senere.

Det vil ta lang tid å få lønnsomhet i et samlet hus. Servering og arrangementsinntektene vil øke, men aktivitetsnivået vil ikke øke 1:1 med nytt areal. Det er lagt opp til en forsiktig økning i serveringsinntektene, første hele driftsår 2024 med 24 mill. Budsjetterte serveringsinntekter for 2022 er 22 mill. Økte serveringsinntekter fra utleie er ikke lagt inn i fremskrivningen.

Før vi kjenner den faktiske bruken av nybygget kan det ikke forventes økt netto bidrag fra de arrangerende. Stor tilgjengelighet av lokaler åpner for nye og langt flere aktiviteter. Samlet må det forventes økte arrangementskostnader med mindre lønnsomhet enn i dag.

Rene driftskostnader øker for nybyggets del med ca. 1,5 mill. Det er lagt til grunn standard driftskostnader for nybygg med 325/m². Fremskrivningen bygger på en økning på 2,5 mill.

Vi gikk inn i 2021 med 35,3 mill på bank. I tillegg har vi 15 mill på bank bevilget til nybygg fra Trondheim kommune som skal dekke påløpte kostnader til prosjektering nybygg med omlag 8 mill.