

INDSTILLING

Bestyrelsesmøde den 13. december 2019 Dagsordenens punkt 11.3

Sag:

Status på licitation af faciliteter til præklinisk forskning ved Biomedicinsk Laboratorium

Sagsindhold:

Bestyrelsen godkendte den 3. april 2018 etablering af en staldbygning til præklinisk forskning ved Biomedicinsk Laboratorium til en samlet byggesum på 5,25 mio. kr. og en årlig husleje på 0,3 mio. kr. fra 2020.

Siden sagen blev forelagt bestyrelsen i april 2018, har Bygningsstyrelsen og deres rådgivere vurderet projektet, og den samlede anlægssum blev på den baggrund vurderet til 12 mio. kr., hvilket svarede til en årlig husleje for faciliteterne på 0,96 mio. kr. Ændringen i vurderingen skete på baggrund af ændringer i projektet, som fordyrede anlægssummen, men SDU forholdt sig skeptisk til ændringernes betydning for den samlede vurdering. Bestyrelsen blev derfor i april 2019 præsenteret for ændringerne i projektet og SDU's vurdering af konsekvenserne. Bestyrelsen godkendte på den baggrund, at byggesummen til etablering af staldbygningen blev øget med 2,25 mio. kr. Det betød, at den samlede reviderede anlægssum blev 7,5 mio. kr., og at den årlige husleje dermed steg fra 0,3 mio.kr. til 0,41 mio. kr.

Den store forskel i vurderingen af den samlede anlægssum fra Bygningsstyrelsen på 12 mio. kr. og SDU's vurdering på 7,5 mio. kr. skyldes, at Bygningsstyrelsen medtager meget høje vurderinger af reserver/risikotillæg. Det var SDU's vurdering, at et revideret budget på 7,5 mio. kr. kunne overholdes med konstruktive ændringer i projektet, der ikke forringer funktionaliteten og/eller øger driftsomkostningerne. Bestyrelsen godkendte samtidig at procesaftalen kunne underskrives uagtet beløb påført af Bygningsstyrelsen, og at sagen skulle forelægges bestyrelsen igen, såfremt licitationens resultat afveg fra anlægssummen på 7,5 mio. kr.

Siden sagen blev forelagt bestyrelsen i april 2019, har Bygningsstyrelsen og SDU bearbejdet projektet og endte med at have samme økonomiske vurdering af det tilrettede projekt med en samlet anlægssum på 7,5 mio. kr. På det grundlag underskrev Bygningsstyrelsen og SDU den 6. juni 2019 en procesaftale.

Licitationen har været afholdt med to bydende totalentreprenører. Licitationsresultatet viste, at den økonomiske vurdering fra Bygningsstyrelsen og SDU var forkert, idet det har vist sig meget dyrere at bygge en så kompleks lille bygning pr. m2 end oprindeligt vurderet. Den billigste bydende totalentreprenør bød på 8,9 mio.kr., hvor udgangspunktet var 5,7 mio. kr., hvilket er en difference på 3,2 mio. kr. svarende til 56% af anlægssummen. Bygningsstyrelsen har på dette grundlag udarbejdet en foreløbig huslejberegning, som viser, at det huslejbærende grundlag

bliver ca. 11,8 mio. kr. hvilket er en udvidelse på ca. 4,3 mio. kr. Det svarer til en årlig husleje på 0,74 mio. kr. sammenlignet med den godkendte husleje i april 2019 på 0,41 mio. kr.

Der har efterfølgende været nøje granskning af totalentrepriseudbuddet med henblik på at finde områder, hvor der kan bespares. Der er stort set sket besparelser på samtlige områder med undtagelse af dyrevelfærd og arbejdsmiljø. Stalde og dyrebokse er ikke ændret i størrelse, så der kan ske den produktion, som hele tiden har været planen. Drift og holdbarhed er også uændret.

Besparelserne er i hovedtræk:

- Totalhøjden er reduceret
- Tagkonstruktionen er ændret til ensidigt fald
- Befæstede arealer er reduceret
- Indretning af rummene imellem er optimeret i forhold til bygbarhed
- Æstetik på facaderne er ændret, men overholder lokalplanen

Yderligere besparelser på projektet er ikke muligt uden, at det går ud over funktionaliteten, og bygningen vil ikke kunne efterleve de skrappe krav til dyrevelfærd.

Totalentreprenøren har kapitaliseret besparelsen på projektændringerne til 1,13 mio.kr. Den forventede husleje vil være 0,59 mio.kr., som svarer til en årlig stigning i huslejen på kr. 0,18 mio.kr. i forhold til den godkendte husleje på 0,41 mio.kr. fra bestyrelsesmødet i april 2019. Det samlede huslejegrundlag er øget med 3 mio. kr.

SDU har vurderet, om det er rentabelt, at projektet stoppes nu og genudbydes om 6-12 måneder. Selv om der er en mindre afmatning i anlægssektoren i 2019 og 2020, vurderer SDU ikke, at der er faldende priser i byggeriet. Betonelementproducenterne har ordrebøgerne fulde. Stoppes projektet skal SDU betale Bygningsstyrelsen 0,7 mio. kr. for det udførte arbejde. Samlet set vurderes det ikke at give en økonomisk gevinst at udskyde projektet.

SDU har desuden vurderet, om SDU kunne leje staldbygninger på Fyn. Kravene til dyrevelfærd betyder, at der skal betydelige opgraderinger af eksisterende stalde, hvilket en udlejer vil kapitalisere i forhold til øget husleje.

På den baggrund vurderes det mest hensigtsmæssigt, at SDU fortsætter det planlagte projekt til en samlet årlig husleje på 0,59 mio.kr.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen

- Godkender, at huslejegrundlaget til etablering af staldbygning til præklinisk forskning ved Biomedicinsk Laboratorium øges med 3 mio. kr. i forhold til indstilling i april 2019 svarende til en årlig husleje på 0,59 mio. kr.

Indstiller:

Thomas Buchvald Vind
Universitetsdirektør

Sagsbehandler:

Tom M. Gregersen
Områdechef
Plan og Byg