



Styre: Universitetsstyret

Styresak: 28/19

Møtedato: 11.04.2019

Dato: 29.03.2019

Arkivsaksnr: 2018/5460

Inkubatorbygg på Bygg for biologiske basalfag (BBB)

Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- Styresak 11/19 [Inkubatorbygg på Bygg for biologiske basalfag \(BBB\)](#)

Saken gjelder:

Med bakgrunn i universitetets masterplan for areal og handlingsplan for infrastruktur ble det i sak 11/19 fremmet forslag om å bygge et inkubatorbygg på taket av eksisterende Bygg for biologisk basalfag (BBB) i Jonas Lies vei 91. Styret gjorde følgende vedtak:

1. *Styret gir universitetsledelsen fullmakt til å arbeide videre med inkubatorbygg på taket av Bygg for biologisk basalfag (BBB) i Jonas Lies vei 91 innenfor en kostnadsramme (P85) på 115 mill. kroner, eksklusiv inventar og utstyr.*
2. *Styret ber ser forelagt en endelig beslutningssak som inneholder konkretisering av prosjektet og endelig finansieringsplan*

I denne saken fremmes beslutningssak med ytterligere konkretisering av prosjektet og endelig finansieringsplan

Forslag til vedtak:

Styret gir universitetsledelsen fullmakt til å realisere et inkubatorbygg på taket av Bygg for biologisk basalfag (BBB) i Jonas Lies vei 91 innenfor en kostnadsramme (P85) på 115 mill. kroner.

Kjell Bernstrøm
universitetsdirektør

03.04.2019/avd. dir. Even Berge/Helge Rekve/Steinar Vestad

Vedlegg: 1. Saksframstilling

Saksframstilling

Styre:
Universitetsstyret

Styresak:
28/19

Møtedato:
11.04.2019

Arkivsaksnr:
2018/5460

Inkubatorbygg på Bygg for biologiske basalfag (BBB)

Bakgrunn

På bakgrunn av behandling av sak 11/19, Inkubatorbygg på Bygg for biologisk basalfag gis her en nærmere redegjørelse og konkretisering av prosjektet, inkludert endelig finansieringsplan.

Om behovet for medisinsk inkubator

Innovasjonsaktiviteten ved UiB har økt de siste 10-15 årene, og det foreligger flere gode eksempler på nyvinninger som både har gitt etablering av suksessrike bedrifter og som har bidratt med nye løsninger for offentlig sektor og eksisterende næringsliv.

Det arbeides systematisk med å følge opp Regjeringens ambisjoner om å øke konkurransekräften i næringslivet og at Norge skal bli et av de mest innovative landene i Europa. Langtidsplanen for forskning legger et godt grunnlaget for arbeidet med et mer kunnskapsintensivt næringsliv med stor evne til omstilling og verdiskaping, og i UiBs reviderte strategi «Kunnskap som former samfunnet» er tiltak for å styrke samarbeidet med næringslivet og offentlig sektor tydeliggjort. Dette arbeidet er også forankret i UiBs gjeldende utviklingsavtale med Kunnskapsdepartementet, der dette er formulert slik: «*UiB skal være en pådriver for innovasjon, næringsutvikling og omstilling i offentlig sektor*».

Regjeringen vil denne våren også legge frem en stortingsmelding om helsenæringene. Meldingen skal beskrive hvordan helsenæringen kan bidra til mer effektiv ressursbruk, økt verdiskaping i norsk økonomi, nye lønnsomme arbeidsplasser i privat sektor og bedre helsepolitisk måloppnåelse.

Nærings- og fiskeridepartementet kom også i 2019 med en utredning av insentiver for kommersialisering av forskningsresultater i UH-sektoren. Rapporten viser at UH-sektoren har hatt en betydelig og økende satsning på området gjennom etablering og oppbygging av TTOer, utvikling av institusjonsspesifikke regelverk, insentiver og ulike typer virkemiddel for kommersialisering og kontakt mellom forskere og studenter, og arbeids- og næringsliv.

Allerede i 2004 bidro UiB, sammen med Helse Bergen og Havforskningsinstituttet, til etableringen av Bergen Teknologioverføring (BTO) som nå har fått navnet VIS. VIS har senere fått Høgskolen på Vestlandet, Norges Handelshøyskole og SIVA inn på eiersiden, og har utviklet et bredt tilbud og aktiviteter i form av bl.a. inkubatorer og akseleratorprogrammer tett koblet til et stort nettverk i arbeids- og næringsliv. I dag fremstår VIS som en svært viktig samarbeidspartner for UiB, men for å kunne bidra til å utvikle et sterkt økosystem for innovasjon i Bergen og i regionen, må UiB i større grad enn hittil etablere egne tiltak på innovasjonsfeltet, samt å bidra til samarbeid ut over det som hittil har vært tilfelle.

For å følge opp dette har UiB etablert nye møteplasser inkludert lavterskeltilbud som en egen studentstyrt innovasjonshub for studenter som ønsker å lære mer om innovasjon, metoder, møte likesinnede, forsøke seg som entreprenør, etc. I tillegg er det etablert nye studieemner

i hhv. bærekraftig innovasjon ved SV-fakultetet og Innovasjon og entreprenørskav ved Det medisinske fakultet.

I Media City inngår en inkubator (Greenhouse) og på Marineholmen ligger Nyskapingsparken tett på flere av UiBs kunnskapsklynger. Etablering av en ny inkubator på campus Årstad/ Møllendal vil være en viktig komponent i utviklingen av universitetets økosystem for innovasjon, og ivareta behovet for medisinsk inkubatorvirksomhet. Det er i tillegg behov for areal for å kunne fostre samhandling og problemløsning mellom næringsliv, helseforetak, vitenskapelig og klinisk personell, pasienter og pårørende knyttet til tjenester i alle deler av helsevesenet.

Om etablering av en medisinsk inkubator

UiB har startet arbeidet med å etablere en medisinsk inkubator i samarbeid med Helse Bergen. Universitetets arbeid for næringsmessig utnyttelse av forskningsresultater ivaretas gjennom selskapet VIS, der også Helse Bergen er deleier. VIS vil således være en naturlig partner for drift av nye inkubatoren og UiB er nå i dialog med selskapet om driftsavtale for inkubatoren.

Ambisjonen er å lage en arena for oppstartsselskap og etablerte bedrifter i tett samarbeid med fagmiljøene i academia og sykehus, samt investorer og andre relevante samarbeidspartnere. Arbeidet koordineres av en styringsgruppe med tre representanter hver fra Helse Bergen og UiB, som rapporterer til Samarbeidsforumet mellom Helse Bergen og UiB.

Styringsgruppen for etablering av medisinsk inkubator nedsatte høsten 2018 en prosjektgruppe for å utarbeide forslag til organisering og innhold i inkubatoren. Basert på prosjektgruppens forslag, og drøftinger i styringsgruppen, er følgende hovedprinsipper for organisering lagt:

- Universitetet i Bergen og Helse Bergen skal med utgangspunkt i sine respektive tjenestekjøpsavtaler med VIS forhandle om å inngå en avtale med VIS om eierskap og drift av medisinsk inkubator
- Det foreslås å ansettes en inkubatorleder i VIS. Vedkommende vil også bli tilknyttet til UiB i bistilling for å sikre god dialog og samarbeid om utvikling av tjenestene i inkubatorene og aktivitet i bygget som grenser opp mot inkubatoren.
- Det legges opp til en driftsmodell for laboratoriet utenfor inkubatoren, og der ansvar for drift legges til Institutt for biomedisin (IBM). Driften vil bli organisert som en kjernefasilitet, og i hht. de prinsipper som nylig er etablert ved UiB for drift av større og felles forskningsinfrastruktur. Inkubatoren skal ha fortrinn til lab etter nærmere spesifisert avtale som sikrer tilstrekkelig fleksibilitet.
- Det foreslås å opprettes en styringsgruppe for inkubatoren som skal gi råd og innspill til utvikling av de faglige aktivitetene. Styringsgruppen skal ledes fra UiB og består av to representanter fra UiB, to representanter fra Helse Bergen og to representanter fra VIS. Inkubatorleder er sekretær for gruppen
- UiB vil på vegne av eierne i tillegg legge til rette for å ha halvårlige dialogmøte med ledelsen i VIS med gjennomgang av status og strategi for inkubatoren.

Pr. i dag pågår dialog med VIS rundt driftsmodell for den medisinske inkubatoren, både med tanke på en snarlig oppstart i friggjorte arealer i BBB, men først og fremst konkretisering av hvordan en medisinsk inkubator bør drives i et nytt og tilpasset bygg.

VIS driver i dag Inkubatoren Nyskapingsparken på Marineholmen som er bransjeovergripende og nodene Mediekuben og Fintech Room i Media City som er bransjespesifikke, samt pre-Inkubatoren Grunderhub. Tilbudene finansieres hovedsakelig av SIVA¹, eierne av VIS, kommunale og fylkeskommunale programmer, private sponsorer og egenandel fra selskapene. Totalt er det ca. 120 oppstartsselskaper og småselskaper med arbeidsplass på VIS i hhv Marineholmen og Media City Bergen, som alle defineres som medlemmer av økosystemet for innovasjon i VIS.

Det legges opp til at den medisinske inkubatoren kan organiseres etter lignende prinsipper. Inkubatoren vil på sikt tilby arbeidsplass og infrastruktur med tilhørende tjenester i et innovasjonsmiljø, en-til-en rådgivning med forretningsutviklere, en-til-flere arrangementet, delearrangementer, metodikker og nettverk. Det bør legges vekt på kriteriene vekstpotensial, innovasjonsgrad, team, om bedriftene har behov for tjenestene i inkubatoren. Selskapet må være forholdsvis nyopprettet eller være under etablering. Som tidligere beskrevet ovenfor skal inkubatoren ha fortrinn til lab etter nærmere spesifisert avtale som sikrer tilstrekkelig fleksibilitet. I bruk av lab bør oppstartsselskap og andre med behov for å gjøre verifiseringseksperiment ha fortrinn. Eventuell ledig kapasitet i laben kan disponeres av UiB/HB.

Inkubatorbygg på BBB

Per i dag er det store plassbegrensinger i området, og det er ikke mulig å etablere en fullskala inkubator i eksisterende bygningsmasse. BBB er imidlertid dimensjonert for to nye etasjer og gir muligheter til areal for slike formål. Utbyggingen av Alrek helseklynge vil dekke UiBs øvrige arealbehov. Utbyggingen av to nye etasjer på BBB (dagens parkeringsdekk) vil dermed ikke gå utover universitetets øvrige virksomhet. Universitetets rammetillatelse for en slik utbygging utgår sommeren 2020.

Rammetillatelse som utløper juni 2020 er gitt med dispensasjon til gjeldene reguleringsplan på forhold som gjelder avvik til tomteutnyttelse, byggehøyde, byggegrense og parkering. Avviket på tomteutnyttelse er ca. 1500 m² og på bygghøyde er 3 meter. Naboprostester ble avvist i kommunens saksbehandling og det knyttes derfor stor usikkerhet til om en søknad om forlengelse av rammetillatelsen vil føre frem.

I bildene nedenfor ses BBB med og uten påbygg. Venstre bilde viser bygget slik det ser ut i dag med parkeringsdekke på taket, men bildet til høyre illustrerer bygget med to nye etasjer.

¹ SIVA er et statsforetak som forvalter nasjonale inkubatorprogram med en varighet på 2 år. Dette innebærer at oppstartsselskapene som får opptak i Inkubatoren kan subsidieres på husleie og rådgivning med midler fra SIVA. VIS er kvalifisert på SIVAs øverste nivå for å drive inkubatorprogram med støtte fra SIVA.



Område uten påbygg



Området med påbygg. Påbygget passer godt inn i eksisterende struktur

Bygget er planlagt som en blanding av kontorer og åpne landskaper, samt et laboratorieareal, helt i tråd med erfaringer for hvordan slike arealer er blitt utviklet både andre steder i Norge og internasjonalt. Det vil gå over to etasjer med et samlet bruttoareal på ca. 2.400 m². Bygget skal huse oppstarts- og inkubatorvirksomhet knyttet til medisinske og andre helsefaglige miljøer ved UiB og Helse Bergen. Alle areal som settes opp for å stimulere til innovasjon skal ha en multibruker-tilnærming. Byggets to etasjer kan etter dette illustreres slik:



Planleggingen av nytt inkubatorbygg skjer i tett samarbeid med Helse Bergen, men UiB vil stå som eier av bygget med Helse Bergen som leietaker. Arealene som disponeres av UiB og Helse Bergen skal gi rom for prosjekter som har utgangspunkt ved de to institusjonene. For å få inkubatoren og inkubatorbygget til å fungere som et enhetlig innovasjonsmiljø, er det viktig at begge institusjonene legger FoU-virksomhet og ikke rutinevirksomhet til disse arealene. På samme måte er det viktig at UiB og Helse Bergen prioriterer prosjekter med klart innovasjonspotensial og at disse arealene ikke brukes til å løse instituttens mer eller mindre akutte eller langsiktige behov for generelle forskningslaboratorier. Både pre-inkubatorprosjekt og prosjekter som har bedre tjenesteyting som primærmål vil være spesielt egnet. Denne typen prosjekt vil bidra til økt prosjektilfang for inkubatoren og generelt styrke innovasjonsmiljøet i bygget og innovasjonstankegangen i eierforetakene.

Det lagt til rette for arealer for noen miljøer fra Det medisinske fakultet, samt noe uteleiearealer til virksomheter som skal støtte opp under formålet med etableringen av den medisinske inkubatoren. Knyttet til inkubatorvirksomheten skal det også etableres laboratoriearealer. Arealet i bygget kan etter funksjon deles inn i seks komponenter:

1. Den medisinske inkubatoren
2. Leietakere med langsiktig aktivitet som støtter opp om det faglige konseptet, og som samtidig reduserer risiko i prosjektet
3. UiB-areal til Det medisinske fakultet som støtter opp om det faglige konseptet og som ivaretar både studententreprenørskap og prioriterte satsinger
4. Helse Bergen-areal som støtter opp om det faglige konseptet
5. Laboratorium
6. Fellesarealer (møterom, myldrearealer)

UiB vil som eier av bygget ha myndighet og ansvar for å inngå leieavtaler i bygget. Samtidig er det viktig å sikre at arealene støtter opp om konseptet for inkubatoren. Styringsgruppen vil derfor bli løpende orientert om byggeprosjektet og planer for leietakere. Universitetets eiendomsavdeling vil drøfte leietakere med inkubatorleder og fakultetsledelsen før inngåelse av bindende avtaler.

Økonomiske rammer og finansieringsplan for inkubatorbygget

Basert på et foreløpig skisseprosjekt fra 2017 er det stipulert at det er 50 % sannsynlighet for at prosjektkostnadene ikke vil overstige 100 mill. kroner (P50) og 85 % sannsynlighet for at prosjektkostnadene ikke vil overstige 115 mill. kroner (P85). Beløpet inkluderer prisstiging fram til desember 2018. En styringsramme på 115 mill. kroner ut fra en sannsynlighet på 85% måloppnåelse inkluderer en usikkerhetsavsetning på 15% i forhold til forventet sluttkostnad (P50).

Store deler av byggekostnadene skal dekkes inn gjennom arealutleie og UiB vil stå som garantist for nødvendige leieinntekter. Før leieinntektene betales inn vil det imidlertid være nødvendig med investeringstilskudd i byggefasen (2020/2021). Dagens investeringsrammer til bygg og investeringer, vedtatt i styremøte oktober 2018 (sak 105/18), er disponert til ulike byggetiltak og det oppfattes som lite realistisk å omdisponere hele byggesummen innenfor dagens budsjettammer.

Arealet inkubatorbygget er planlagt bygget på brukes i dag til parkering. I etasjen under dekket ligger laboratorier, dyrestaller og tilknyttede arbeidsplasser og funksjoner. Det inneholder avansert og svært kostbar forskningsinfrastruktur. De lekkasjene som er i bygget i dag, gir svært stor risiko for skade på utstyr og infrastruktur. Lekkasjer gir også soppvekst med påfølgende innklimautfordringer. Over lengre tid kan lekkasjene også utfordringer for byggets konstruksjoner.

Dreneringssystem for parkeringsdekket består av sandfangskummer og et rørsystem som er direkte eksponert og synlig fra underliggende etasje. Dette er derfor en svært krevende konstruksjon å utbedre, der det vil være behov for å bygge et tak over tak-løsning når arbeidene skal utføres samt at store deler av 7 etasje må tømmes for utstyr og teknisk infrastruktur. På bakgrunn av at det har vært arbeidet med ett nybygg har man valgt å ikke detaljprosjekttere en utbedring, men basert på erfaringstall er en utbedring vurdert til å koste ca. 25 mill. kroner. Det legges til grunn at de estimerte kostnadene til tetting av taket på BBB, som i utgangspunktet skulle dekkes innenfor eksisterende budsjettammer, inngår som del av finansieringsgrunnlaget for inkubatorbygget.

I tillegg foreslås at inntekter fra salg av bygg som ennå ikke er disponert benyttes til inkubatorbygget. Dette utgjør 7 mill. kroner.

Det foreslås at resterende inndekning på 83 mill. kroner gjøres ved at det bevilges ekstra midler med inndekning i overføringer eller via forskutteringer, også kalt «likviditetslån». Dette betyr at en stiller midler til rådighet for byggprosjekter med midlertidig inndekning i overførte midler fra andre prosjekter der det er forsinkelser. Endelig finansiering må så sikres senere ved bevilgninger eller andre inntekter. Her vil leieinntekter utgjøre en betydelig andel av inndekningen.

Universitetsstyret har også tidligere forhåndsdisponert fremtidige inntekter i forbindelse med ulike bygningsmessige tiltak og til strategiske satsingstiltak. Ved inngangen til 2019 utgjorde slike forskutteringer om lag 96 mill. kroner. Økonomiavdelingen har utredet muligheter, konsekvenser og risikofaktorer knyttet til å øke det interne låneopptaket fra dagens 96 mill. kroner til 180 mill. kroner. En klar forutsetning for en slik forskuttering er at dette ikke bidrar til at universitetets overføringer blir negative.

Universitetets overføringer er omtalt i styresak 8/19. Her framkommer at universitetets overføringer har vært relativt stabile siden 2015 på mellom 200-250 mill. kroner. Det er ventet at avsetningen vil reduseres noe i årene framover, men at den ikke vil være under et nivå som kan true en forskuttering som det her er snakk om.

En forutsetning for økt låneopptak er at det utarbeides konkrete fremtidige nedbetalingsplaner. Innenfor dagens interne låneopptak er det lagt til grunn en årlig nedbetaling på 10 mill. kroner. Siden det alltid vil være noe risiko knyttet til at forskutteringsgrunnlaget kan svekkes, er det et poeng å ha en realtvt rask nebetaling. For å redusere risiko legges det derfor til grunn at økningen i forskutteringen medfører en økning i de årlige nedbetalingskostnadene, som etter dette foreslås å utgjøre minimum 15 mill. kroner per år, i tillegg til leieinntekter.

Som beskrevet ovenfor vil Helse-Bergen, VIS og Det medisinske fakultet (UiB) være leietakere i bygget. I tillegg legges til grunn leieinntekter fra ulike eksterne aktører. I sum er dette beregnet å gi om lag 7 mill. kroner i årlige leieinntekter. Av dette er om lag 1,3 mill. kroner knyttet til UiB aktivitet som innbetales via universitetets internhusleiemodell.

Om lag 1.100m² skal stilles til rådighet for ekstern utleie til aktører med prosjekter som støtter opp om konseptet for inkubatoren. Som huseier vil UiB ta risiko for eventuell manglende utleie av disse arealene. På bakgrunn av det store presset etter arealer i området anses denne risikoen for liten. Samtidig anses leieinntektene fra HB, VIS og UiB miljøene som svært sikre.

Framdriftsplan for inkubatorbygget

Det foreslås en framdriftsplan som gitt i figur 1. Basert på denne planen vil byggestart kunne settes i gang før universitetets rammetillatelse utgår i 2020. Per mars 2019 pågår arbeidet med revidert skisseprosjekt.

Inkubatorbygg BB Bygget																		
Aktivitet			nov	des	jan	feb	mar	apr	mai	jun	jul	aug	sep	okt	nov	des	2020	2021
Engasjere prosjektleder																		
Engasjere rådgiver - avrop																		
Revidert skissprosjekt																		
Konkurransegrunnlag																		
Kunngjøring prekvalifisering																		
Frist for å levere søknad om å delta																		
Evaluering																		
Utsendelse invitasjon til å inngi tilbud																		
Tilbudsfrist														15.sep				
Evaluering																		
Forhandling																		
Kontraktstildeling																		
Karensperiode																		
Kontrakssignering																		
Detailprosjektering/Bestillinger																		
Igangsettingstillatelse																		
Byggestart																		01.apr
Overlevering																		

Figur 1. Framdriftsplan for nytt inkubatorbygg

Prosjektorganisering og gjennomføring

UiB har etablert prosjektorganisasjon for oppføring av Inkubatoren og det er inngått avtale med ekstern prosjektleder. Prosjekteier er byggekomite ledet av universitetsdirektøren. Det er etablert ulike brukergrupper som rapporterer til prosjektansvarlig. For å redusere risiko er det valgt å gjennomføre Inkubatoren som en totalentreprise. Anskaffelsen gjennomføres i en to trinns modell der en først pre kvalifiserer entreprenører for deretter å gjennomføre konkurranse med forhandling.

Universitetsdirektøren sine kommentarer

Tilrettelegging for næringsmessig utnytting av forskningsresultater er en del av universitetets samfunns- og formidlingsansvar. I tråd med gjeldende strategi skal innovasjonsarbeidet styrkes, både knyttet til produkt- og tjenesteinnovasjon, og det skal i større grad enn før legges til rette for entreprenørskapsaktivitet både blant studenter og ansatte.

Masterplanen for areal skal gi grunnlag for utvikling av universitetets bygningsmasse, samt effektiv bruk av eksisterende arealer. Det er også et krav fra Kunnskapsdepartementet at slike planer skal ligge til grunn for større oppgraderings- og byggeprosjekter.

I oppfølgingen av masterplanen vil Styret få rapporter om framdriften i de ulike prosjektene etter hvert som de skrider fram. I denne saken foreslås bygging av nytt inkubatorbygg på eksisterende parkeringsdekk (taket) av BB- bygget. Her har UiB rammetillatelse til å oppført ytterligere 2 etasjer.

Rammetillatelse som utløper juni 2020 er gitt med dispensasjon til gjeldene reguleringsplan på forhold som gjelder avvik til tomteutnyttelse, byggehøyde, byggegrense og parkering. Avviket på tomteutnyttelse er ca. 1500 m² og på bygghøyde er 3 meter. Naboprostester ble avvist i kommunens saksbehandling og det knyttes derfor stor usikkerhet til om en søknad om forlengelse av rammetillatelsen vil føre frem.

På dette grunnlag foreslås at Styret gi klarsignal til å videreføre prosjektet slik at byggestart kan iverksettes før sommeren 2020. Tiltaket medfører en økt forskuttering og dermed en økt risiko for negativ overføring. Sett opp mot UiBs totaløkonomi er derimot omfanget av en slik karakter at dette vil kunne håndteres gjennom justering av annen aktivitet.