



Afgjort den 7. juni 2018

132

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 30. maj 2018.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til at færdigprojektere og opføre et nybyggeri til Arkitektskolen Aarhus (NEW AARCH). Den økonomiske ramme for projektet udgør 338,8 mio. kr. i perioden 2014-2021 ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter, forsikring mv. fordelt på 286,8 mio. kr. til et basisprojekt samt 52,0 mio. kr. til mulige tilvalg.

Af den samlede udgift til basisprojektet på 286,8 mio. kr. finansieres 267,2 mio. kr. ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, 17,0 mio. kr. finansieres af Arkitektskolen Aarhus' kontantfinansiering, mens 2,6 mio. kr. finansieres af donationer.

De mulige tilvalg på samlet 52,0 mio. kr. kan eventuelt finansieres dels ved donationer, i det omfang der opnås tilsagn herom, dels ved kontantfinansiering fra Aarhus Arkitektskole efter forudgående godkendelse fra Uddannelses- og Forskningsministeriet.

- b. Arkitektskolen Aarhus ønsker, at der opføres en ny skole (NEW AARCH) som ramme for skolens uddannelses- og forskningsaktiviteter.

Arkitektskolen Aarhus blev oprettet i 1965, hvor den midlertidigt fik til huse i en gammel købmandsgård på Nørreport 20 i Aarhus, indtil mere hensigtsmæssige lokaler blev fundet, eller en ny skole blev bygget. Arkitektskolens hovedadresse er fortsat Nørreport 20, men er i dag spredt på 10 forskellige adresser. De fysiske rammer er utidssvarende i forhold til nutidens undervisning og forskning, ligesom skolen ønsker at samle alle aktiviteter på én adresse, som oprindeligt forudsat, for at fremme samarbejdet og det tværfaglige miljø mellem studerende, forskere og erhvervslivet.

Uddannelses- og Forskningsministeriet, Arkitektskolen Aarhus og Aarhus Kommune blev derfor i 2013 enige om at planlægge et nybyggeri i byudviklingsområdet benævnt "Godsbanearealerne" i Aarhus centrum. Arkitektskolen Aarhus indgik efterfølgende aftale med Bygningsstyrelsen om at være bygherre på projektet.

Arkitektskolen Aarhus rådede ved projektets opstart over ca. 21.000 m² på og omkring Nørreport 20 i Aarhus C. I 2015 besluttede regeringen at reducere aktiviteten på design- og arkitektuddannelserne som følge af, at nyuddannede fra disse uddannelser gennem flere år havde haft en væsentlig højere

ledighed end gennemsnittet for nyuddannede fra de videregående uddannelser. For AAA reduceres aktivitetsmålet med 20 pct. fra 2016 til 2021. Af den årsag og grundet en mere effektiv arealudnyttelse i nybyggeriet, ønsker Arkitektskolen Aarhus en arealreducering i forbindelse med projektet.

NEW AARCH kommer derfor til at udgøre ca. 12.600 m² med mulighed for udvidelse op til i alt 15.000 m² gennem tilvalg, hvis Arkitektskolen Aarhus opnår fondsdonationer. Nybyggeriet skal i praksis huse Arkitektskolen Aarhus forsknings- og uddannelsesaktiviteter, herunder værksteder, kontorer og tegnesale, samt fællesfaciliteter som spiseområde, mediatek (bibliotek) og møde- og forelæsningsfaciliteter.

Der foreligger en godkendt lokalplan for byggegrunden.

Grundkøb

Byggeriet etableres på "Godsbanearealerne" i Aarhus centrum. Der er i den forbindelse indgået betinget aftale om grundkøb med Aarhus Kommune til en samlet pris på 38 mio. kr., hvilket inkluderer udgifter på 8 mio. kr. til etablering af parkeringspladser. Den betingede købsaftale indeholder følgende, særlige vilkår:

- Der er knyttet en række tidsfrister til udnyttelse af optionen på grunden, herunder frister for ansøgt byggetilladelse og påbegyndelse af byggeriet. Fristerne, der er rummelige henset til den gældende tidsplan for projektet og i øvrigt kan justeres i dialog mellem parterne, skal sikre den kommunale interesse i realisering af projektet. Der er derfor og vil fortsat være en tæt involvering af kommunen om sagens fremdrift. Konsekvensen af, at de anførte frister ikke overholdes og der i den forbindelse ikke kan opnås aftale om nye frister er, at kommunen kan tilbagekøbe grunden til en pris svarende til købesummen tillagt indeksering samt tillæg for udgifter til byggemodning. Der vurderes på den baggrund ikke at være en økonomisk risiko forbundet med et eventuelt tilbagekøb.
- Der etableres parkering på baggrund af en analyse af arkitektskolens behov for 8 mio. kr. Såfremt behovet ændres, har kommunen ret til at kræve tilvejebringelse af yderligere parkeringspladser op til gældende norm. En eventuel udgift hertil påhviler Arkitektskolen Aarhus og kan potentielt inddebære merudgifter for op mod 10 mio. kr.
- Aarhus Kommune har erhvervet det samlede godsbaneareal af DSB Ejendomsudvikling A/S. DSB, som fortsat driver virksomhed på naboarealerne, har i forbindelse med deres salg til kommunen betinget sig, at deres aktiviteter kan fortsætte uhindret. Dette kan blandt andet medføre, at der på et senere tidspunkt vil skulle gennemføres afværgende foranstaltninger, eksempelvis i form af etablering af hegn på grunden. På den baggrund vil der ske tæt involvering af DSB Ejendomsudvikling og Banedanmark, før der træffes beslutninger, der kan influere på deres interesser.

Risikovurdering af byggeprojektet

Den økonomiske ramme baserer sig på licitationsresultatet af et totalentrepriseudbud.

I forbindelse med en forudgående projektkonkurrence har projektet været underlagt en ekstern granskning af Core Five bestilt af Bygningsstyrelsen, hvor styrelsen har fået vurderet risiko, økonomi og bygbarhed.

På baggrund af granskningen er der i de samlede byggeudgifter afsat ca. 10 pct. til uforudseelige udgifter fordelt på 5 pct. til dækning af projektmæssige usikkerheder og 5 pct. til uforudseelige udgifter under udførelsen.

Udbuddet er efterfølgende sket i omvendt licitation, hvor de bydende ved underskrift har erklæret sig enige i den økonomiske ramme for projektet og forpligtiget sig til at overholde denne i udviklingen og gennemførelsen af projektet.

Totalentrepriseraftalen er udformet som en partneringaftale med fælles målsætninger og en incitamentsstruktur, der udgør ca. 50 pct. af entreprenørens samlede indtjeningsmulighed. Bygningsstyrelsen ønsker med modellen at skabe et transparent forretningsmiljø og optimere byggeprocessen gennem et tillidsbaseret samarbejde, og med tidlig inddragelse af alle parterens viden, kompetencer og markedskendskab. Den forventede effekt er, at rammerne for tid og økonomi overholdes, og at det færdige projekt lever op til forventningerne om kvalitet, da konflikter og risici afklares rettidigt. Aftalen indeholder en gensidig exitmulighed mellem Bygningsstyrelsen og entreprenøren, hvormed parterne har mulighed for at træde ud af aftalen, såfremt tilliden svækkes.

Der vil løbende under den videre projektgennemførelse blive arbejdet med et systematisk risikoregister samt kapitalisering af risici.

De væsentligste risici vurderes at være jordbundsforhold herunder forurening, blød jordbund og arkæologiske fortidsminder samt byggetekniske udfordringer med facaden. Risiciene sikres håndteret ved hhv. omfattende forundersøgelser og dialog med relevante myndigheder samt stort fokus på facadeudfordringerne fra både entreprenør, rådgiver og Bygningsstyrelsen.

Bygningsstyrelsen forventer, at projekteringen af nybyggeriet er afsluttet i 2. kvartal 2019. Nybyggeriet forventes overdraget til Arkitektskolen ved udgangen af 2020.

Totaløkonomi

Der er gennemført totaløkonomiske vurderinger eller beregninger på alle primære bygningsdele jævnfør bekendtgørelse nr. 1179 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri. Løsninger er valgt med afsæt i en kombineret totaløkonomisk, kvalitativ, funktionel og arkitektonisk vurdering.

Da projektet er organiseret som totalentreprise, vil totaløkonomiske vurderinger og beregninger ligeledes blive foretaget i projektets videre udvikling efter aktstykkets tiltrædelse.

Projektet opføres efter gældende energikrav i Bygningsreglement 2018, idet skærpede krav til energiforbrug ikke vurderes økonomisk rentable.

Økonomisk ramme

Den økonomiske ramme for projektet udgør 286,8 mio.kr. ekskl. tilvalg, og 338,8 mio. kr. inkl. to tilvalg beskrevet nedenfor.

Projektets økonomiske ramme ekskl. tilvalg er baseret på licitationsresultatet i byggeomkostningsindeks 102,3 for 2. kvartal 2017 ekskl. moms, men tillagt renter, indeksering, forsikring mv. Indekseringen består af den forventede indeksering fra licitationsresultatet og til byggeriet er færdigt i 2021.

De samlede skønnede udgifter til opførelsen af bygningen fordeler sig som angivet i tabel 1.

Tabel 1: Økonomisk ramme i mio. kr

| | |
|------------------------------|-------|
| Entrepriseudgifter | 174,8 |
| Uforudseelige udgifter | 15,2 |
| Rådgiver og konsulenthonorar | 23,1 |
| Grund inkl. parkering | 38,0 |

| | |
|--|--------------|
| Øvrige omkostninger | 15,8 |
| Renter og forsikring | 10,7 |
| Indeksring | 9,2 |
| Samlet økonomisk ramme ekskl. tilvalg og moms | 286,8 |
| Tilvalg 1 | 30,0 |
| Tilvalg 2 | 22,0 |
| Samlet økonomisk ramme inkl. tilvalg og ekskl. moms | 338,8 |

Bygningsstyrelsen har siden 2014 afholdt udgifter for 11,7 mio. kr. (løbende priser) ekskl. moms til gennemførelse af idé- og projektkonkurrence, udarbejdelse af byggeprogram, dispositionsforslag og designmanual, ekstern granskning af projektet samt gennemførelse af totalentrepriseudbud. De allerede afholdte udgifter indgår i den økonomiske ramme.

De samlede byggeudgifter eksklusiv moms forventes at fordele sig således over finansårene:

Tabel 2: Samlet afløb fordelt på finansieringskilder*

| | SEA** | Kontantfinansiering | Donation | I alt |
|-----------------------------|--------------|---------------------|------------|--------------|
| 2014-2017 | 6,4 | 1,8 | 2,6 | 10,8 |
| 2018 | 45,3 | 3,4 | 0,0 | 48,7 |
| 2019 | 107,9 | 5,0 | 0,0 | 112,9 |
| 2020 | 87,3 | 6,8 | 0,0 | 94,1 |
| 2021 | 20,3 | 0,0 | 0,0 | 20,3 |
| Total ekskl. tilvalg | 267,2 | 17,0 | 2,6 | 286,8 |
| Tilvalg 1 | | | | 30,0 |
| Tilvalg 2 | | | | 22,0 |
| Total inkl. tilvalg | | | | 338,8 |

* Det er for nærværende uvist, hvorvidt Arkitektskolen modtager donationer. Derfor er afløb for tilvalg 1 og 2 og fordelingen af finansieringskilder for tilvalg 1 uafklaret på tidspunktet for aktstykkeforelæggelse. Kontantfinansiering af tilvalg fra AAA's side forudsætter forudgående godkendelse fra Uddannelses- og Forskningsministeriet.

** Såfremt der opnås tilsagn om yderligere donationsmidler, end til de beskrevne tilvalg, kan disse anvendes til at nedbringe projektets SEA-finansiering.

Der er to tilvalgsmuligheder i projektet, såfremt finansiering kan tilvejebringes, med en samlet økonomisk ramme på 52 mio. kr. De består af henholdsvis en mulighed for særindretning og udvidet aptering af basisprojektet på 12.600 m² (tilvalg 1) samt en uopvarmet innovationshal (tilvalg 2), der opføres som en særskilt bygning i tilføjelse til basisprojektet.

Tilvalgene finansieres dels via donationer, dels via kundens kontantfinansiering efter forudgående godkendelse fra Uddannelses- og Forskningsministeriet. Graden af realisering af tilvalg 1 og 2 kan således variere efter muligheden for at opnå donationer samt kundens finansieringsevne. Tilvalgene vil kunne tilføres projektet gennem hele forløbet uden at hindre fremdriften.

Tabel 3: Tilvalg 1 - Særindretning og Apterung, mio. kr.

| | |
|--------------------------|-------------|
| Entrepriseudgifter | 22,0 |
| Uforudseelige udgifter | 4,0 |
| Rådgivning | 4,0 |
| Total ekskl. moms | 30,0 |

Tabel 4: Tilvalg 2 - Innovationshal, mio. kr.

| | |
|--------------------------|-------------|
| Entrepriseudgifter | 18,0 |
| Uforudseelige udgifter | 2,0 |
| Rådgivning | 2,0 |
| Total ekskl. moms | 22,0 |

Såfremt tilvalgene ikke gennemføres, reduceres den økonomiske ramme for projektet som udgangspunkt med henholdsvis 30 og 22 mio. kr. Reduktionen kan dog udgøre et mindre beløb afhængigt af graden af realisering.

De huslejbærende udgifter til projektet dækkes af Bygningsstyrelsen ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, jf. statens huslejeordning (SEA-ordningen).

Som led i huslejeordningen er der indgået en betinget lejekontrakt mellem Arkitektskolen Aarhus og Bygningsstyrelsen. Huslejen er baseret på licitationsresultatet opindekseret til overtagelsestidspunktet inkl. finansieringsomkostninger, forsikringer og udgifter til grundkøb. Endvidere betales et vedligeholdelsesbidrag opgjort på grundlag af bygningens areal. Huslejen for nybyggeriet ekskl. tilvalg vil, ved ibrugtagelse, forventeligt udgøre ca. 16,9 mio. kr. årligt, forudsat at der ikke opnås donationer, der erstatter huslejefinansierede udgifter i projektet. Lejekontrakten er indgået som en fastprisaf-tale, der giver Arkitektskolen Aarhus sikkerhed for den kommende huslejebetaling, idet udgifter, der ikke kan afholdes indenfor projektets økonomiske ramme, afholdes af Bygningsstyrelsen. Omvendt betaler Arkitektskolen Aarhus den anførte husleje selvom der ved projektets afslutning måtte være et overskud på byggesagen. Eventuelle senere brugerønsker vil dog indebære en tilsvarende øget husleje. Arkitektskolen Aarhus forventer årlige driftsudgifter på 462 kr./m². svarende til 5,8 mio. kr. ekskl. tilvalg og 6,93 mio. kr. forudsat at tilvalg 2 resulterer i udnyttelse af den samlede byggemulighed på 15.000 m²

Ejendommen vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje af uddannelses- og forskningsbygninger.

Det er Uddannelses- og Forskningsministeriets vurdering, at Arkitektskolen Aarhus er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse som følge af de øgede udgifter ved indgåelse af lejemålet.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, idet der er tale om et projekt med en totaludgift på over 100 mio. kr., hvilket kræver Finansudvalgets tilslutning, jf. Budgetvejledning 2016 pkt. 2.7.4.1.
- d. SKAT har godkendt handelsvilkår og – prisen.

- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at færdigprojektere og opføre et nybyggeri til Arkitektskolen Aarhus (NEW AARCH). Den økonomiske ramme for projektet udgør 338,8 mio. kr. i perioden 2014-2021 ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter, forsikring mv. fordelt på 286,8 mio.kr til et basisprojekt samt 52 mio. kr. til mulige tilvalg.

Af den samlede udgift til basisprojektet på 286,8 mio. kr. finansieres 267,2 mio. kr. ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, 17,0 mio. kr. finansieres af kundens kontantfinansiering, mens 2,6 mio. kr. finansieres af donationer.

De mulige tilvalg kan eventuelt finansieres dels ved donationer, i det omfang der opnås tilsagn herom, dels ved kontantfinansiering fra Aarhus Arkitektskole efter forudgående godkendelse fra Uddannelses- og Forskningsministeriet.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 30. maj 2018

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 07-06-2018