



135

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 15. april 2019.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen kan indgå entreprisekontrakt med Jakobsen og Blindkilde til at opføre et nybyggeri til Syddansk Universitet (SDU) i Esbjerg.

Den økonomiske ramme for projektet udgør 161,3 mio. kr. i 2019-priser ekskl. moms, men inkl. finansierings- og forsikringsudgifter. Af den samlede udgift til projektet finansieres 113,0 mio. kr. af Bygningsstyrelsen ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, 7,9 mio. kr. kontantfinansieres af SDU, mens 40,4 mio. kr. finansieres af donationer.

- b. Syddansk Universitet ønsker, at der opføres et nybyggeri (SDU Esbjerg), der skal huse Samfunds- og Sundhedsvidenskabeligt Fakultet samt Humanistisk Fakultet. Nybyggeriet bliver på 7.650 m².

Syddansk Universitet ønsker at flytte dets nuværende aktiviteter på Niels Bohrs Vej 9 og 10 i Esbjerg til nybyggeriet på Degnevej 14 i Esbjerg. Flytningen indebærer, at SDU fraflytter ca. 8.125 m² på det nuværende campus på Niels Bohrs Vej.

Flytning og nybygning af SDU Esbjerg er nødvendig i forhold til at etablere og sikre et attraktivt og tidssvarende studiemiljø, som har betydning for de studerendes gennemførsel og udbytte af deres studium.

Ved flytningen samlokaliseres SDU med University College Syddanmark (UC Syd). UC Syd er lokaliseret på Degnevej 16, 6705 Esbjerg. Der er et tæt samarbejde mellem de to uddannelsesinstitutioner, som har flere matchende uddannelsesområder. Samlokaliseringen har til formål at øge dette samarbejde.

Med sammenbygningen med UC Syd skabes muligheder for et tættere samarbejde mellem SDU Esbjerg og UC Syd både i forhold til undervisning, uddannelsessammenhæng og forskning. Samtidig opnår både UC Syd og SDU Esbjerg en kritisk studentermasse.

Nyt SDU Esbjerg vil ved sammenbygningen skabe et internationalt campus med attraktive studie- og arbejdspladser for internationale studerende og medarbejdere.

Der forventes opnået bygningsmæssige synergier gennem størst mulig samdrift med UC Syd. Nybyggeriet kobles sammen med det eksisterende UC Syd via en mellembygning, som vil huse et bibliotek. Mellembygningen indgår i Bygningsstyrelsens projekt.

Byggeriet tager afsæt i den eksisterende bygningsstruktur og arkitektoniske udtryk på Campus-området. Nybyggeriet opføres i to etager med delvis kælder i rødt tegl og med fladt tag, og består af en rektangulær bygningskrop med to mindre atrier, der giver lys til omkringliggende lokaler. Begge atrier er uden tagdækning.

Der foreligger en godkendt lokalplan for området.

Ejendommen på Niels Bohrs Vej 10 ejes af en privat udlejer, og lejemålet vil blive opsagt ved SDU Esbjergs fraflytning. Ejendommen på Niels Bohrs Vej 9 ejes af Bygningsstyrelsen og vil blive afhændet til FREJA som udgangspunkt til den bogførte værdi, jf. BV 2.2.16.1. Gevinst eller tab ved salget registreres på regnskabskonto 72.11 Reserveret egenkapital, hvorfor salget ikke har driftseffekt.

Finansiering af det samlede projekt

Nybyggeriet med en udgift på 161,3 mio. kr. finansieres dels af Bygningsstyrelsen ved låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning (113,0 mio. kr.) og dels af kontantfinansiering fra SDU (7,9 mio. kr.). Herudover indgår der donationer til en værdi af 40,4 mio. kr.

Donation fra Esbjerg Kommune – 20,6 mio. kr.

Byggeriet etableres på matrikel 3 kl Jerne, Esbjerg Jorde. Matriklen er doneret af Esbjerg Kommune til Syddansk Universitet pr. 1. januar 2019 og er i december 2018 vurderet til 10,6 mio. kr. Bygningsstyrelsen erhverver matriklen til 0 kr. mod at udstede et gældsbevis til Syddansk Universitet svarende til matriklens vurdering på 10,6 mio. kr. Herudover indskyder Esbjerg Kommune også 10 mio. kr. i nybyggeriet for at nedbringe SDU's fremtidige husleje.

Donationen har hjemmel i tekstanmærkning under § 19 nr. 199, ad 19.22.11., på finanslov for finansåret 2019. Tekstanmærkningen giver Esbjerg Kommune mulighed for at yde en donation på op til 22 mio. kr. til SDU til brug for nybyggeriet til SDU's nye Campus Esbjerg.

Donationen frigives i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet ultimo 2020 mod udstedelse af et gældsbevis til SDU på 20,6 mio. kr. Dette følger normal praksis for håndteringen af donationer til delvis finansiering af byggeprojekter inden for SEA-ordningen på universitetsområdet.

Pantebrev fra SUC-Fonden – 6,3 mio. kr.

SUC-fonden (Sydjysk UniversitetsCenter) har til formål at yde støtte til uddannelse og forskning på universitetsniveau og aktiviteter beslægtet hermed i Sydvestjylland. Fonden har et pantebrev med pålydende værdi på 6.302.903 kr. tinglyst på Bygningsstyrelsens ejendom på Niels Bohrs Vej 9. Lånet, der blev udstedt ifm. opførelsen af ejendommen, henstår fra kreditors side uopsigeligt i 20 år til 1. januar 2021, hvorefter det bortfalder uden betaling.

Fonden ønsker, at pantebrevets pålydende værdi også efter fraflytning af Niels Bohrs Vej 9 kan medvirke til at nedbringe finansieringsomkostningerne i nybyggeriet og hermed reducere SDU's huslejegrundlag.

Det er en forudsætning, at SDU fraflytter Niels Bohrs Vej 9 inden 1. januar 2021, før beløbet kan indskydes i byggeriet, hvilket forventes overholdt ud fra projektets tidsplan. Hermed vil Bygningsstyrelsen, som ejer af bygningen, være forpligtet til at udbetale lånet til SUC-fonden. For at imødekomme SUC-fondens ønske om, at midlerne medvirker til at nedbringe SDU's finansieringsomkostningerne i nybyggeriet, håndteres indfrielsen af kapitalen ved, at Bygningsstyrelsen overfører beløbet direkte til byggesagen som donation. Således overføres de 6,3 mio. kr. fra et aktiv (en bygning) til opførelsen af det konkrete nybyggeri (SDU Esbjerg). De 6,3 mio. kr. skal ses som et tilskud fra SUC-fonden og derfor bliver der ikke udstedt et gældsbrev for denne del, idet der ikke udstedes gældsbrev ved tilskud.

Gældsbrev fra Niels Bohrs Vej 9 – 13,5 mio. kr.

Ved opførelsen af den nuværende campus-bygning på Niels Bohrs Vej 9 indgik en donation på 13,5 mio. kr. fra Ribe Amt og Esbjerg Kommune, for hvilken der er udstedt et gældsbrev fra Bygningsstyrelsen til Syddansk Universitet. Det donerede beløb, som ikke indekseres, er bundet i bygningen og grunden indtil opsigelse og fraflytning af lejemålet. Da SDU fraflytter ejendommen, har SDU ret til at få indløst gældsbrevet, som SDU dog ønsker at indskyde i opførelsen af nybyggeriet. På den baggrund overføres donationsbeløbet til nybyggeriet af SDU Esbjerg på Degnevej 14. Der udstedes et revideret gældsbrev herfor.

Mageskifte

Det er hensigten at indgå aftale om at mageskifte en mindre del af arealet på 382 m² beliggende på matrikel 3 kl Jerne, Esbjerg Jorde (doneret fra Esbjerg kommune, jf. ovenfor), med et tilsvarende areal på 382 m², matrikel 3 hø, Jerne, ejet af UC Syd.

Baggrunden for mageskiftet er, at nybyggeriet kobles på den eksisterende bygning, ejet af UC Syd, via en mellembygning, der opføres på den matrikel, der i dag tilhører UC Syd.

UC Syd har godkendt oplæg til mageskifte på baggrund af vurderingsrapport fra den 10. december 2018 udarbejdet af erhvervsmægler fra Nybolig Erhverv Esbjerg. Ejendommen er ikke særskilt vurderet, da den er under udstykning, men parterne erklærer, at købesummen, er fastsat ved uvildig erhvervsmægler og således svarer til ejendommens værdi på aftaletidspunktet.

Risikovurdering af byggeprojektet

Den økonomiske ramme baserer sig på licitationsbudgettet efter gennemført totalentrepriseudbud.

I forbindelse med forudgående byggeprogram har projektet været underlagt en ekstern granskning bestilt af Bygningsstyrelsen, hvor risiko, økonomi og bygbarhed er vurderet.

På baggrund af granskningen er der i de samlede byggeudgifter afsat ca. 14,6 mio. kr. til uforudseelige udgifter svarende til ca. 12,3 pct. af den kontraherede entrepriseudgift til at dække både projektmæssige usikkerheder og uforudsete udgifter under udførelsen.

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

Bygningsstyrelsen har vurderet projektets samlede kompleksitet som lav ift. interessenter, byggeriets design, teknik og entrepriseform, hvorfor risikoprofilen ligeledes vurderes som lav.

De væsentligste risici i projektet vurderes at være følgende:

- Skader på UC Syds bygning 6 forårsaget af byggeaktiviteter på SDU Esbjerg, bygning 8.
- Udgifter i forbindelse med terrænarbejder, idet der skal etableres omfattende regnvandsopsamling samt fjernes en bunker.

Risici håndteres gennem forsikring, som tegnes på baggrund af de specifikke risici i projektet samt ved brug af Bygningsstyrelsens projektstyringsredskaber.

Det forventes, at byggeriet starter op ultimo april 2019 med afleveringsforretning (ABT93) fra total-entreprenører til Bygningsstyrelsen den 24. juli 2020. Der er afsat ca. 2 måneder i tidsplanen til mangelfhjælpning og performancetest, inden der er overdragelse til kunden september 2020.

Totaløkonomi

Der er gennemført totaløkonomiske vurderinger eller beregninger på alle primære bygningsdele. Løsninger er valgt med afsæt i en kombineret totaløkonomisk, kvalitativ, funktionel og arkitektonisk vurdering.

Totaløkonomi indgår som en integreret del af udbudsmaterialet og som en del af et kvalitativt underkriterium. Da projektet er organiseret som totalentreprise, vil totaløkonomiske vurderinger og beregninger ligeledes blive foretaget i projektets videre gennemførelse 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 161,3 mio.kr. inkl. værdi af grund, svarende til 156,9 mio. kr. baseret på licitationsresultatet ekskl. moms, men tillagt renter, forsikring mv.

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

Tabel 1: Økonomisk ramme i mio. kr., 2019-priser

Entrepriseudgifter	119,6
Bygherrerådgivning	3,9
Uforudsete udgifter	14,5
Grund	10,6
Øvrige omkostninger	2,0
Renter	6,3
Samlet økonomisk ramme ekskl. moms indeks 104,4	156,9
Indeksering fra licitationsresultat 104,4 til 2019-priser	4,4
Samlet økonomisk ramme ekskl. moms 2019-priser	161,3

Bygningsstyrelsen har siden 2015 afholdt udgifter for 3,1 mio. kr. (løbende priser) ekskl. moms til udarbejdelse af byggeprogram, designmanual, ekstern granskning af projektet og 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 i mio. kr., 2019-priser

	Bygningsstyrelsen (SEA)	Kontantfinansiering af SDU	Donationer	I alt
2015-2018	3,1	0	0	3,1
2019	66,6	7,9	10,6	85,1
2020	43,3	0	29,8	73,1
Total	113,0	7,9	40,4	161,3

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 Syddansk Universitet og Bygningsstyrelsen. Huslejen er baseret på licitationsresultatet inkl. finansieringsomkostninger, forsikringer og udgifter til grundkøb. Endvidere betales et vedligeholdelsesbidrag opgjort på grundlag af bygningens areal. Huslejen for nybyggeriet vil, ved ibrugtagelse, forventeligt udgøre ca. 7,2 mio. kr. (2019-priser).

Den indgåede lejekontrakt er en såkaldt dialogbaseret aftale, hvilket indebærer, at den endelige husleje vil blive baseret på den samlede, faktiske byggeudgift inkl. finansieringsomkostninger, forsikringer og grundpristillæg fratrukket kontantfinansieringen og donationer.

Syddansk Universitet forventer årlige driftsudgifter på 0,6 mio. kr., jf. tabel 3

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

Tabel 3: Oversigt over lejerens årlige omkostninger og kvadratmeter efter ibrugtagning, mio. kr., (forventede 2019-priser)

	<i>Nuværende lejemål (2019)</i>	<i>Fremtidigt lejemål (2021)</i>
Leje	6,4	7,2
Anslåede udgifter til el, vand, varme	0,6	0,6
I alt	7,0	7,8
Antal studenterårsværk (STÅ)	565	564
Husleje pr. STÅ	0,01	0,01
Kvadratmeter	8.125	7.650
Kvadratmeter pr. STÅ	14,4	13,6

Stigningen i huslejen skyldes, at de eksisterende ejendomme på Niels Bohrs Vej 9, der er opført i 1993, ikke lever op til moderne standarder for undervisningsbyggeri med vægt samarbejde på tværs af uddannelser, forskning og traditionelle fagskel. Huslejen beregnes på baggrund af anskaffelsesværdien, og eftersom nybyggeriet har en forventet højere kvadratmeterpris end de nuværende leje-

mål, forventes huslejen at være højere. Med samlokaliseringen opnås en kritisk studentermasse, der gør det realistisk at skabe et dynamisk studiemiljø. I den sammenhæng har den direkte sammenbygning af SDU og UC Syd en afgørende betydning for at opnå synergi på driften og få bedre udnyttelse af undervisningsfaciliteterne.

Samlokaliseringen med UC Syd vil desuden skabe et dynamisk campus, der er stærkt forankret i og åbner sig mod lokalsamfundet med mulighed for at styrke uddannelsesinstitutionernes samlede samfundsengagement i området og øge antallet af samarbejder med eksterne parter.

SDU Esbjerg lever op til højere standarder for bl.a. indeklima og teknik samt generelle krav til nybyggeri, herunder er bygningen mere energieffektiv.

Aktivitets- og bevillingsmæssige vurderinger af Uddannelses- og Forskningsministeriet

SDU forventer samlet en stabil udvikling i aktivitet og omsætning de kommende år. Den forventede uddannelsesaktivitet fremgår af tabel 4.

Tabel 4. Forventet studieaktivitet 2019-2023, SDU Esbjerg

	2019	2020	2021	2022	2023
Studenterårsværk (STÅ)	565	558	564	576	596

Kilde: Syddansk Universitet.

SDU havde i 2018 indtægter på 3.132 mio. kr. og et underskud på 41,0 mio. kr. SDU's egenkapital andrager ultimo 2018 988 mio. kr., heraf 516 mio. kr. i fri egenkapital.

Det er Uddannelses- og Forskningsministeriet vurdering, at Syddansk Universitet er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af de forventede byggeudgifter i lejeaftalen.

- 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 i magelægsaftalerne.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen kan indgå entreprisekontakt med Jakobsen og Blindkilde at opføre et nybyggeri til Syddansk Universitet (SDU) i Esbjerg. Den økonomiske ramme for projektet udgør 161,3 mio. kr. i 2019-priser ekskl. moms, men inkl. finansiering- og forskningsudgifter. Af den samlede udgift til projektet finansieres 113,0 mio. kr. ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, 7,9 mio. kr. finansieres af SDU's kontantfinansiering, mens 40,4 mio. kr. finansieres af donationer.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 15. april 2019

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.