



Afgjort den 28. marts 2019

## 105

**Uddannelses- og Forskningsministeriet.** København, den 19. marts 2019.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Aarhus Universitet (AU) indgår en lejekontrakt med 10 års uopsigelighed med Aarhus Universitets Forskningsfond ved datterselskabet Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S (FEAS), om et lejemål beliggende i det tidligere Aarhus Kommunehospital (Universitetsbyen). Lejemålet udgør i alt 23.724 m<sup>2</sup> (brutto). Den årlige leje vil udgøre 37,0 mio. kr., hvorved de samlede lejudgifter i uopsigelsesperioden maksimalt vil andrage 370,0 mio. kr. (2019-priser).

Samtidig indgår AU og FEAS en porteføljeaftale, som vil danne ramme for nærværende lejekontrakt såvel som forventede fremtidige lejekontrakter beliggende i Universitetsbyen. For nærværende lejekontrakt vil det isoleret set betyde, at den effektive uopsigelsesperiode for AU vil være 2 år frem for 10 år.

Udgiften i hele lejeperioden afholdes af AU.

- b. *Baggrund*

Aarhus Universitet er en statsfinansieret, selvejende institution, som udbyder videregående uddannelser, varetager forskningsaktiviteter samt leverer forskningsbaseret rådgivning til nationale og internationale myndigheder.

AU ønsker, som led i en ny vision for AU's fysiske udvikling, kaldet Campus 2.0, at samle en del af sine aktiviteter i det tidligere Aarhus Kommunehospital. Aarhus Kommunehospitals bygninger udgør i alt ca. 110.000 m<sup>2</sup> og ligger umiddelbart over for AU's primære campus, Universitetsparken.

FEAS, der er et datterselskab af den erhvervsdrivende fond Aarhus Universitets Forskningsfond, har indgået en betinget købsaftale med Region Midtjylland om Aarhus Kommunehospital og planlægger over de kommende år at udleje ca. 70 pct. af den allerede eksisterende bebyggelse til AU. FEAS udvikler de andre dele af bebyggelsen til bl.a. studieboliger og erhverv. Området skal fremover hedde Universitetsbyen og forbindes med Universitetsparken med en række tunneller. Byrådet i Aarhus har i april 2018 vedtaget en lokalplan for området, der muliggør AU's og FEAS' planer for Universitetsbyen.

*Samling af AU's aktiviteter i Universitetsbyen*

AU vil over de kommende år samle en række af universitetets aktiviteter omkring Universitetsparken, Katrinebjerg og Universitetsbyen, hvilket vil medføre fraflytninger af en række eksisterende lejemål, der ikke ligger i tæt nærhed til Universitetsparken. Målet med denne plan, er at skabe et mere integreret og samlet campusområde, med udgangspunkt i selve Universitetsparken samt områderne Katrinebjerg og Universitetsbyen, der ligger i umiddelbar tilknytning til Universitetsparken.

AU forventer, som en del af Campus 2.0 strategien, at indgå en række lejemål i Universitetsbyen over de kommende ca. 6 år. Som en del heraf vil AU løbende flytte uddannelses- og forskningsaktiviteter fra eksisterende lejemål, i og uden for Aarhus, over i de nye lokaler i Universitetsbyen. Det er således planen, at det samlede areal for universitetet generelt, forbliver omtrent det samme efter implementeringen af campusstrategien.

Samlingen af aktiviteter i Universitetsbyen er planlagt til at foregå i flere faser. De foreløbige disponeringsforslag ser således ud:

1. Institut for Molekylærbiologi og Genetik og Center for Bioinformatik flytter ind i Universitetsbyen i 2021
2. FEAS etablerer studieboliger i 2020-2021
3. FEAS etablerer sammen med AU faciliteter til studenterorganisationer og studenteraktiviteter i 2021-2024
4. AU School of Business and Social Sciences flytter fra Fuglesangs Allé i Aarhus til Universitetsbyen i ca. 2022-2024
5. AU Arts flytter fra Langelandsgade i Aarhus til Universitetsbyen i ca. 2024-2025

Finansudvalget vil blive forelagt aktstykker vedr. AU's fremtidige lejemål i Universitetsbyen i det omfang lejemålenes størrelse og økonomiske forpligtigelse forudsætter Finansudvalgets tiltrædelse.

#### *Lejemål for IMG og BIRC i Bygningskompleks 1870 i Universitetsbyen*

Første etape i samlingen af aktiviteter i Universitetsbyen er en samling af store dele af Institut for Molekylærbiologi og Genetik (IMG) og Center for Bioinformatik (BIRC) i Bygningskompleks 1870.

IMG udbyder uddannelser i molekylærbiologi og molekylær medicin på både bachelor-, kandidat- og ph.d.-niveau, samt varetager forskning inden for molekylærbiologi og genetik. Aktiviteten på uddannelserne udgjorde 450 studenterårsværk (STÅ) i 2018. AU forventer at denne aktivitet vil ligge stabilt på dette niveau i årene frem. I 2018 var der på IMG ansat personale svarende til 252 årsværk.

BIRC udfører forskning inden for algoritmisk bioinformatik, evolutionær genomik, matematisk biologi, medicinsk genetik og strukturel bioinformatik. BIRC havde i 2018 ansat personale svarende til ca. 17 årsværk samt 30 ph.d. og kandidatstuderende.

BIRC er i dag placeret i universitetsparken, mens IMG, som er den største bruger af det nye lejemål, har adresser flere steder i landet med enheder i Aarhus, Foulum og Flakkebjerg. IMGs aktiviteter er i dag lokaliseret i en ældre bygningsmasse med laboratoriefaciliteter, som ikke lever op til moderne standard. Ligeledes har den geografiske opdeling medført, at det har været nødvendigt at investere væsentligt i forskningsudstyr på alle lokaliteter, hvilket ikke er driftsmæssigt optimalt.

AU har på den baggrund indgået en betinget lejekontrakt med FEAS om et lejemål i Universitetsbyen, på i alt 23.724 m<sup>2</sup>. Lijekontrakten er betinget af Finansudvalgets tilslutning.

Lejemålet omfatter den nordligste del af det gamle kommunehospital, kaldet Bygningskompleks 1870. I Bygningskompleks 1870 etableres moderne forsknings- og uddannelsesfaciliteter til aktiviteterne i IMG og BIRC, og enhederne får mulighed for integration med øvrige enheder ved universitetet. En bygningsmæssig samlokalisering med BIRC vil give enhederne muligheder for en tæt integra-

tion af forskningsmiljøerne og dermed skabe stærke muligheder for nye partnerskaber og udvikling af forskningsområdet, ligesom AU vurderer, at en samling vil forbedre vilkårene for de studerende.

Lejemålet består af 20.693 m<sup>2</sup> kontorer, undervisningslokaler og laboratorier samt 3.031 m<sup>2</sup> kælder. FEAS overtager det tidligere Aarhus Kommunehospital i foråret 2019 og ombygger herefter de gamle hospitalsbygninger til tidssvarende laboratorie- og kontorfaciliteter. Bygningskompleks 1870 forventes klar til overtagelse af AU i 2021.

Basishuslejen vil andrage 31,3 mio. kr. årligt. Huslejen afspejler markedslejen i området.

I forbindelse med AU's overtagelse af lejemålet, skal der laves særinstallationer for i alt 70,8 mio. kr. Disse finansieres i udgangspunktet af FEAS mod et 20-årigt lejetillæg på 5,7 mio. kr. årligt. AU har dog mulighed for frem til overtagelsesdagen helt eller delvist selv at finansiere særinstallationerne, hvilket vil medføre, at huslejetillægget enten bortfalder eller reduceres tilsvarende.

Samlet set forventes den årlige husleje inkl. lejetillæg at andrage 37,0 mio. kr.

### *Porteføljeaftale*

Parallelt med lejekontrakten for Bygningskompleks 1870 indgår AU en porteføljeaftale for hele Universitetsbyen, der bl.a. har til formål at regulere opsigelser ved alle fremtidige lejeaftaler i Universitetsbyen. Porteføljeaftalen har forrang over for de enkelte lejekontrakter. Porteføljeaftalen giver uanset bindingsperioden i den enkelte lejekontrakt AU mulighed for, med minimum 18 måneders varsel og til ophør den 1. januar, at opsiges op til 8.000 m<sup>2</sup> årligt, dog med mulighed for helt eller delvist at bruge det efterfølgende års opsigelseskvote, altså i alt 16.000 m<sup>2</sup>. AU kan også opsiges op til 24.000 m<sup>2</sup> på én gang med 24 måneders varsel. Herved afskriver AU sig dog retten til at opsiges arealer i 3 år. I tillæg til disse muligheder for opsigelse af arealer i Universitetsbyen, giver porteføljeaftalen AU ret til, på én gang, at opsiges samtlige sine påbegyndte lejemål i Universitetsbyen, uanset antallet af m<sup>2</sup>, med 60 måneders varsel.

Det følger af porteføljeaftalen, at de enkelte lejekontrakter fra FEAS' side tidligst kan opsiges til ophør efter 15 år, regnet fra lejemålets ikrafttræden. FEAS er i kraft af porteføljeaftalen desuden forpligtiget til at give AU fortrinsret til leje af ledige lejemål i Universitetsbyen.

Porteføljeaftalen er uopsigelig fra FEAS' side uden AU's accept og bortfalder først, når AU ikke har lejemål i Universitetsbyen.

### *Fremadrettet arealanvendelse for IMG og BIRC*

Efter indflytning i Universitetsbyen, vil IMG fortsat have aktiviteter i Flakkebjerg, men AU opsiges de fraflyttede arealer i Foulum, som i dag lejes af Bygningsstyrelsen. AU beholder BIRC's nuværende lokaler i Universitetsparken, der fremover bl.a. vil blive benyttet til aktiviteter, der i dag finder sted i Kalø og Silkeborg, hvor der ligger aktiviteter under Institut for Bioscience og Nationalt Center for Miljø og Energi. AU forventer at indflytte 5.750 m<sup>2</sup> fra Kalø og Silkeborg. De resterende arealer, som IMG og BIRC fraflytter, vil indgå i AU's øvrige planlægning i campus 2.0-strategien.

Det nye lejemål vil udgøre 23.724 m<sup>2</sup> (brutto) kontorer, undervisningslokaler og laboratorier. Dette svarer til en udvidelse på 3.632 m<sup>2</sup> i forhold til de arealer, som IMG og BIRC fraflytter. Udvidelsen afspejler, at det nye lejemål ud over de flyttede aktiviteter tillige vil huse en række fællesfaciliteter for AU i form af et nyt auditorium, læsepladser og et kantineområde.

**Tabel 1. Arealanvendelse ved IMG og BIRC (brutto m<sup>2</sup>)**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aarhus	17.821	17.821	17.821	17.048	17.048	17.048	17.048	-

Foulum	3.043	3.043	3.043	3.043	3.043	3.043	3.043	-
Flakkebjerg	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
Universitetsbyen	-	-	-	-	-	-	-	23.724
<b>I alt</b>	<b>22.665</b>	<b>22.665</b>	<b>22.665</b>	<b>21.892</b>	<b>21.892</b>	<b>21.892</b>	<b>21.892</b>	<b>25.524</b>

AUs samlede arealer udgjorde ultimo 2018 ca. 701.000 m<sup>2</sup>. AU forventer i forbindelse med Campus 2.0-strategien at udvide arealanvendelsen til ca. 720.000 m<sup>2</sup>, svarende til en stigning på ca. 2,7 pct.

#### Løbende omkostninger

Efter indflytning i Bygningskompleks 1870 vil AU's årlige huslejeomkostninger ifm. lejemålet inkl. lejetillæg, andrage 37,0 mio. kr., mens de årlige driftsomkostninger fra 2022 forventes at udgøre 16,7 mio. kr. Der vil således være tale om en forøgelse af AU's årlige husleje- og driftsomkostninger til IMG og BIRC's aktiviteter med ca. 15,2 mio. kr., jf. tabel 2. Forøgelsen afspejler etableringen af de nye faciliteter, der således omfatter nye, moderne laboratorier, samt behovsregulerede tekniske anlæg med udvidede muligheder for driftsoptimering.

**Tabel 2. Løbende årlige omkostninger for flyttede aktiviteter (Mio. kr. 2019-prisniveau)**

	Nuværende 2018	Nyt lejemål 2021	Nettoændring
Basishusleje	24,4	31,3	7,0
Huslejetillæg (20-årigt)	-	5,7	5,7
Drift	14,2	16,7	2,5
<b>I alt</b>	<b>38,6</b>	<b>53,7</b>	<b>15,2</b>

Anm. : De årlige omkostninger vedrørende aktiviteterne i Flakkebjerg er ikke medregnet i ovenstående opgørelse, da aktiviteterne på stedet fastholdes.

Af de nuværende lokaler i henholdsvis Aarhus og Foulum, opsiges AU lokalerne i Foulum, mens lokalerne i Aarhus fortsat vil indgå i AU's samlede bygningsportefølje, jf. ovenfor, og giver AU mulighed for at frigøre og opsiges andre mindre hensigtsmæssige lokaler. De årlige husleje- og driftsomkostninger for lokalerne i Aarhus beløber sig til ca. 33,7 mio. kr.

AUs samlede huslejeomkostninger udgjorde i 2017 663,2 mio. kr.

AU havde i 2017 en omsætning på 6.534 mio. kr. og et overskud på 68,0 mio. kr. Egenkapitalen ultimo 2017 udgjorde 915,0 mio. kr.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at AU har en sund økonomi, og at AU er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse lejekontrakten medfører.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget, idet den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelsesperioden under ét udgør over 60,0 mio. kr., hvilket forudsætter Finansudvalgets tilslutning, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.11.5.3.
- d. -
- e. Under henvisning til ovenstående, anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Aarhus Universitet indgår en lejekontrakt med 10 års uopsigelig med Aarhus Universitets Forskningsfond ved datterselskabet Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S om et lejemål beliggende i det tidligere

Aarhus Kommunehospital. Lejemålet udgør i alt 23.724 m<sup>2</sup> (brutto). Den årlige leje vil udgøre 37,0 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelsesperioden maksimalt vil andrage 370,0 mio. kr. (2019-priser).

Samtidig indgår AU og FEAS en porteføljeaftale, som vil danne ramme for nærværende lejekontrakt såvel som forventede fremtidige lejekontrakter beliggende i Universitetsbyen, og for nærværende lejekontrakt vil det isoleret set betyde, at den effektive uopsigelsesperiode for AU vil være 2 år frem for 10 år.

Udgiften i hele lejeperioden afholdes af AU.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 19. marts 2019*

TOMMY AHLERS

/ Nicolai Ebsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 28-03-2019