



Afgjort den 18. juni 2020

209

Transport- og Boligministeriet. København, den 10. juni 2020.

- a. Transport- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til et mageskifte uden offentligt udbud mellem Bygningsstyrelsen og Kolding Kommune således, at Bygningsstyrelsen overdrager en del af matrikel nr. 211, Kolding Markjorder og erhverver en del af matrikel nr. 335, Kolding Markjorder, begge beliggende i Universitetsparken ved Skamlingvejen/Buen, 6000 Kolding.

Ved mageskiftet betaler Kolding Kommune en kontantsum på 5,3 mio. kr. Kontantsummen anvendes til nedbringelse af den langfristede gæld på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger.

Udgifter til mægler på 0,1 mio. kr. afholdes af den på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger opførte bevilling. Kolding Kommune afholder alle øvrige omkostninger forbundet med magelægsaftalen.

- b. Kolding Kommune ønsker at erhverve et grundstykke af Bygningsstyrelsens matrikel med henblik på undervisningsbyggeri til brug for Professionshøjskolen University College Syddanmark (herefter UC Syd). Den ønskede placering af byggeriet forudsætter, at et grundstykke med en byggeret erhverves. Grundstykket og byggeretten var oprindeligt tiltænkt en mulig udvidelse af den nuværende bygning, der er opført til Syddansk universitet.

Grundstykket er 1.727 m² og byggeretsværdien er vurderet af Vurderingsstyrelsen til 1.800 kr. pr. m², hvilket svarer til 9,3 mio. kr. Til gengæld modtager Bygningsstyrelsen et grundstykke på 2.227 m² beliggende ved siden af. Dette grundstykke er vurderet af uvildig mægler til 4,0 mio. kr. Begge grundstykker anvendes i dag til parkering.

Forskellen mellem de to grundstykkers værdi udgør 5,3 mio. kr., som Kolding Kommune betaler som kontantsum. Bygningsstyrelsen anvender i sin helhed kontantsummen til nedbringelse af den langfristede gæld på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger, iht. gældende regnskabsregler.

Salg uden offentligt udbud

Overdragelserne kan, jf. Budgetvejledningens punkt 2.2.16.1 og 2, ske uden offentligt udbud. Dette vurderes hensigtsmæssigt af følgende årsager:

- Det er Kolding Kommune, der ved akt. 81 af 3. marts 2011 har doneret grunden, hvor Syddansk Universitetet i dag er beliggende.
- Syddansk Universitet ønsker en samlokalisering med UC Syd og en fremtidig mulighed for udbygning af et samlet uddannelses- og vidensområde til gavn for begge institutioner.
- Et mageskifte muliggør en mere hensigtsmæssig og sammenhængende disponering af de to matrikler, da der opnås en forbedret mulighed for sammenkobling mellem en fremtidig udbygning og den eksisterende bygning til fordel for Syddansk Universitet. Et mageskifte forbedrer derved udbygningsmulighederne på statens grund og understøtter udviklingen af Trekantsområdet som universitetsregion.
- Ny lokalplan, tiltrådt d. 6. maj 2020 af Kolding Kommune, sikrer en bedre placeret og større byggeret på Bygningsstyrelsens matrikel til brug for Syddansk Universitet.

Bygningsstyrelsen har på den baggrund vurderet, at der ved udbud af arealet, ikke vil kunne opnås tilsvarende fordelagtige vilkår for staten.

Der er indgået en procesaftale i 2008 mellem Kolding Kommune og Bygningsstyrelsen (daværende Universitets- og Bygningsstyrelse) som fastholdes og udvides med allonge, jf. handelsvilkårene nedenfor. I magelæg sikres dermed overensstemmelse med de i procesaftalen beskrevne rammer vedrørende byggeret, adgangsveje, parkeringspladser og udvendige opholdsarealer. Bygningsstyrelsen stilles dermed ikke ringere ved mageskiftet.

Syddansk Universitet og UC Syd har indgået samarbejdsaftale, der fastlægger det fremtidige samarbejde og ansvar for fælles anlæg, herunder fx en fysisk sammenbygning og drift af udearealer.

Magelægsaftalen

Der er indgået magelægsaftaler (køb og salg), som formaliserer mageskiftet, mellem Kolding kommune og Bygningsstyrelsen. Aftalerne er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Nyligt tiltrådt lokalplan sikrer de ønskede udbygningsmuligheder for SDU og UC syd. Lokalplanen tilfører en øget byggeret til Bygningsstyrelsens matrikel på ca. 4.200 m².

Hovedvilkårene i aftalen er:

- Ejendommen overdrages, således som den er og forefindes.
- At aftalerne godkendes af de bevilgende myndigheder senest i juni 2020.
- At der indgås allonge til procesaftale indgået i 2008, som sikrer, at Syddansk Universitet fortsat har 271 parkeringspladser fordelt på de to matrikler, som mageskiftet vedrører (hhv. matrikel nr. 211 og 335).
- Tinglyst servitut af 6.11.2012 fastholdes og tilpasses de nye aftaler og vilkår. Servituttens beskriver Bygningsstyrelsens ret til at etablere og anlægge P-pladser på matrikel 335. Servituttens bortfalder, hvis der etableres et fælles P-hus for de omtalte matrikler.

Gevinstklausul

Det følger af Budgetvejledningen 2.2.16.2, at der skal indarbejdes en gevinstklausul ved salg af ejendom til en kommune. Dette er fraveget ved nærværende mageskifte, da:

- Staten er blevet kompenseret med en kontantsum på 5,3 mio. kr. i forhold til byggeretten der følger af den nye lokalplan efter en ekstern vurdering, som afspejler forskellene i markedsværdi mellem grundene.
- Salget forudsætter, at byggeriet af UC Syds nybyggeri realiseres. Kolding Kommune videresælger en samlet udmatrikuleret grund til UC Syd, hvoraf det areal, Bygningsstyrelsen overdrager, udgør en andel. Efter salget til UC Syd vil en gevinstklausul bortfalde.
- Salgsprisen ved mageskiftet er en nettogevinst for staten, da Kolding kommune i 2011 har doneret grunden til staten til brug for opførelsen af SDU Kolding, hvorfor det ikke vurderes proportionelt at belægge aftalen med yderligere gevinstkrav.
- Kolding Kommune har ligeledes ikke en gevinstklausul for grundstykket der sælges til Bygningsstyrelsen.

Syddansk Universitet er indforstået med og ønsker mageskiftet gennemført.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, idet der er tale om salg uden offentligt udbud hvilket kræver Finansudvalgets godkendelse iht. BV2016 pkt. 2.2.16.1. Herudover er der ikke i aftalen indarbejdet gevinstklausul som ellers er et krav iht. BV2016 pkt. 2.2.16.2.
- d. Vurderingsstyrelsen har godkendt handelsvilkårene.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes hermed om Finansudvalgets tilslutning til et mageskifte uden offentligt udbud mellem Bygningsstyrelsen og Kolding Kommune således, at Bygningsstyrelsen overdrager en del af matrikel nr. 211, Kolding Markjorder og erhverver en del af matrikel nr. 335, Kolding Markjorder, begge beliggende i Universitetsparken ved Skamlingvejen/Buen, 6000 Kolding. → Ved mageskiftet betaler Kolding Kommune en kontantsum på 5,3 mio. kr. Kontantsummen anvendes til nedbringelse af den langfristede gæld på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger. → Udgifter til mægler på 0,1 mio. kr. afholdes af den på § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger opførte bevilning. Kolding Kommune afholder alle øvrige omkostninger forbundet med magelægsaftalen.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 10. juni 2020

KAARE DYBVAD BEK

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 18-06-2020