



Afgjort den 28. november 2019

38

Transport- og Boligministeriet. København, den 14. november 2019.

- a. Transport- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen opfører nybyggeriet *Science & Innovation Hub* for Aalborg Universitet. Den økonomiske ramme for projektet udgør 247,7 mio. kr. Den økonomiske ramme omfatter udgifter til nybyggeriet på 237,7 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter og forsikring mv. (2019-priser) og en option på 10,0 mio. kr. (2019-priser) til projektændringer og kvalitetsløft.

Af de samlede udgifter finansieres op mod 147,7 mio. kr. (2019-priser) gennem Bygningsstyrelsen ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, og 100 mio. kr. finansieres via donation fra A. P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal.

- b. Aalborg Universitet ønsker, at der opføres et nybyggeri, *Science & Innovation Hub*, der skal være et knudepunkt og udstillingsvindue for tværvideenskabelig forskning, innovation, entreprenørskab, talent- og virksomhedsudvikling på Aalborg Universitet.

Universitetet har i dag inkubatoraktiviteter (dvs. udviklingsaktiviteter mellem universitet, virksomheder og offentlighed), der er spredt på flere lokaliteter. Det samme gælder universitetets kompetencer og forskningsmiljøer inden for innovation og iværksætteri. Universitetets ledelse har derfor ønsket at skabe faciliteter, der samler disse aktiviteter og giver mulighed for tværvideenskabelig forskning, innovation, entreprenørskab, talent- og virksomhedsudvikling. Faciliteterne danner derfor grundlag for en øget forskningsaktivitet, erhvervssamarbejde og iværksætteri.

Nybyggeriet har et areal på ca. 8.600 m² og er planlagt som et tidssvarende byggeri med fokus på bæredygtighed, totaløkonomi og en fornuftig balance mellem innovation og standardisering i projektets byggetekniske løsninger.

Aalborg Universitet har oplyst, at den nye bygning skal indeholde funktioner som kreativitetslaboratorier, prototypeværksteder, faciliteter til virksomhedssamarbejde og start-up-miljøer for studerende. Bygningen skal ydermere rumme kontormiljøer, der lægger op til vidensdeling samt offentligt tilgængelige rum, herunder atrium med reception og udstillingsområde, auditorium, café, repræsentationslokale mm., som blandt andet skal invitere erhvervsliv og mulige investorer indenfor.

Udbuds- og entrepriseform

Grundet projektets størrelse, kompleksitet og styregruppens ønsker har Bygningsstyrelsen vurderet, at projektet er bedst egnet til udførelse i en hovedentreprise. Hovedentreprise er valgt, fordi denne kontraktform understøtter en tidlig entreprenørinddragelse, da det giver én samlet indgang til entreprenøren, der har koordineringsansvaret for samtlige fagentrepriser. Samtidigt forbliver rådgiver Bygningsstyrelsens kontraktpart.

Udbuddet af hovedentreprisen er på baggrund af et dispositionsforslag gennemført som et begrænset EU-udbud med forhandling med tre prækvalificerede ansøgere. De tre blev valgt mellem otte entreprenører, der ønskede at blive prækvalificeret. Foruden prisen har der været lagt vægt på en række kvalitative kriterier inden for organisation, proces og løsningsforslag. Licitationen blev afholdt i maj 2019, hvor MT Højgaard afgav det tilbud, der har det bedste forhold mellem pris og kvalitet. Bygningsstyrelsen har indgået en betinget kontrakt med MT Højgaard, der er betinget af nærværende aktstykkets tiltrædelse, hvorfor kun projektering er iværksat hidtil.

Entrepriseaftalen er indgået som en partnering-aftale med åben økonomi- og omkostningsstyring (åben-bog-princip) samt fælles målsætninger udformet i en incitamentsstruktur. Aftaleformen er forholdsvis ny i Bygningsstyrelsen og har hidtil alene været anvendt på et byggeri for Arkitektskolen Aarhus (i en totalentreprise). Lignende aftaleformer har særligt været anvendt af private bygherrer, men også i andre dele af den offentlige sektor.

Bygningsstyrelsen ønsker med aftalen at skabe gennemsigtighed og fælles ejerskab for at optimere byggeprocessen gennem et tillidsbaseret samarbejde og med tidlig inddragelse af alle parter viden, kompetencer og markedskendskab. Økonomisk er entreprenøren garanteret et fast dækningsbidrag, der dækker entreprenørens direkte omkostninger til projektet. Udbetalingen af dækningsbidraget vil ske i rater i henhold til projektets faser. Såfremt entreprenøren ønsker en fortjeneste, er entreprenøren afhængig af, at en række fælles målsætninger opfyldes, således bonuserne i incitamentsstrukturen kommer til udbetaling. Målsætningerne vedrører overholdelse af budget, overholdelse af tidsplan, sikkerhed og sundhed, kvalitetssikring, mangelfri aflevering og samarbejde. Dette vurderes at nedbringe projektets risikoprofil yderligere. I projekteringsfasen betales entreprenøren i medgået tid, da entreprenøren i denne fase er rådgiver.

Aftalen indeholder en gensidig exitmulighed mellem Bygningsstyrelsen og entreprenøren, som indebærer, at parterne har mulighed for at træde ud af aftalen, såfremt parterne ikke kan blive enige om økonomi og kvalitet. Exitmuligheden ligger på tidspunktet for myndighedernes behandling af ansøgning om byggetilladelse, og en ophævelse af aftalen kan medføre behov for genudbud, hvilket vil få betydning for tidsplan og økonomi. På tidspunktet, hvor exitmuligheden kan vælges, foreligger en endelig afklaring af leverancer, herunder valgte løsninger og kvalitetsniveau. Hvis den endelige afklaring medfører fordyrelser, frafalder målsætningen relateret til budget, og entreprenøren kan dermed ikke opnå en bonus for opfyldelse af dette mål. Det vurderes derfor ikke sandsynligt, at entreprenøren vil søge at øge entreprenørens dækningsbidrag, når exitmuligheden kan vælges.

Totaludgift

Bygningsstyrelsen har på baggrund af den gennemførte licitation udarbejdet et licitationsbudget for nybyggeriet, hvor de samlede udgifter forventes at udgøre 237,7 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter og forsikring (2019-priser), jf. tabel 1.

Opførelsen af Science & Innovation Hub finansieres ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning på i alt 137,7 mio. kr. (2019-priser) mod efterfølgende huslejeopkrævning og 100,0 mio. kr. finansieres via donation fra A. P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal. Bygningsstyrelsen udsteder et gældsbrief til Aalborg Universitet på donationstilsagnet, når hele projektet er gennemført.

Universitetet har ønsket en option på 10,0 mio. kr. (2019-priser) til at foretage kvalitetsløft, ændringer eller udvidelser, der ikke kan indeholdes inden for den samlede forudsatte totaludgift på 237,7 mio. kr. Den mulige option på 10,0 mio. kr. (2019-priser) vil ved behov blive finansieret gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

Såfremt der opnås tilsagn om yderligere donationsmidler, kan disse anvendes til at nedbringe projektets SEA-finansiering, dvs. låntagningen mod efterfølgende huslejeopkrævning.

Fordelingen af de samlede udgifter til nybygning fremgår af tabel 1.

<i>Tabel 1: Forventet fordeling af totaludgift til nybygning, mio. kr., (2019-priser)</i>	
Entreprise	170,6
Byggeplads	5,1
Rådgivning	29,4
Øvrige omkostninger	7,8
Renter	5,8
Reserve	12,3
Samlet forventet totaludgift ekskl. moms, indeks 104,4	231,0
Indeksring fra licitationsresultat 104,4 til 2019-priser	6,7
Samlet forventet totaludgift ekskl. moms, 2019-priser	237,7
Udvidelsesmulighed	10,0
Samlet forventet totaludgift inkl. tilkøb og ekskl. moms, 2019-priser	247,7

Grunden er gjort klar til at blive bebygget (byggemodnet) sammen med en række andre grunde på Aalborg Universitets Campus Vest i forbindelsen med flere byggerier, jf. akt. 138 af 4. september 2013. Aalborg Universitet betaler i dag husleje af etableringen af infrastrukturen i form af veje og forsyningsledninger (byggemodningen) for Campus Vest.

Bygningsstyrelsen har frem til 2019 afholdt udgifter til primært rådgivning og en mindre del til udbud mv. for i alt 8,0 mio. kr. Disse udgifter er en del af de samlede budgetterede udgifter på 237,7 mio. kr. (2019-priser).

De samlede udgifter ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter og forsikring forventes at fordele sig over finansårene som vist i tabel 2:

<i>Tabel 2: Forventet fordeling af totaludgiften ekskl. option over år, mio. kr., (2019-priser)</i>

År	Til og med 2018	2019	2020	2021	2022	2023-2 027 ²⁾	Option	I alt
Samlet byggeudgift 1)	8,0	8,1	36,0	143,2	39,9	2,5	10,0 ³⁾	247,7
Note:								
1) Ekskl. moms ²⁾ Resterende 2,5 mio. kr. afholdes løbende i 5 år efter overdragelse til eftersyn.								
3) Optionen forudsættes som udgangspunkt ikke anvendt og er ikke fordelt over årene.								

Risikovurdering

Projektet har før licitationen været underlagt ekstern granskning bestilt af Bygningsstyrelsen og gennemført af Core Five. Bygningsstyrelsen har endvidere udarbejdet en kapitaliseret risikovurdering, og endelig har tilbudsgiverne vurderet og prissat risici.

Der vurderes at være risici for uforudsete udgifter i forbindelse med dispensationsansøgning ved myndigheder, håndtering af geotekniske forhold, anvendelse af genanvendte materialer, detaljering og statiske beregninger af facade samt særlig organisering af installationer i en installationsbjælke. Med henblik på at håndtere risici har der været løbende dialog med myndighederne, og der er foretaget gentagne geotekniske forundersøgelser. Byggetekniske risici håndteres i fællesskab med hovedentreprenøren og dennes specialiserede underleverandører.

Samlet set er det Bygningsstyrelsens vurdering, at projektet har en lav risikoprofil. Der er på baggrund af den eksterne granskning, vurdering af projektets kompleksitet, gennemførte risikovurdering og tilbudsgivernes prissætning af risici afsat en fast budgetpost til uforudsete udgifter på 9,8 mio. kr. Derudover er der afsat 2,5 mio. kr. til prisstigninger af entrepriseudgifterne, og således er der afsat i alt 12,3 mio. kr. i reserve, jf. tabel 1.

Hertil er der afsat 7,5 mio. kr. svarende til 4 pct. af entreprise- og byggepladsudgifterne i entrepriseaftalens incitamentsstruktur, som kan tilbageholdes, hvis en række fast definerede målsætninger vedr. byggeriet ikke opfyldes, jf. ovenfor.

Totaløkonomi

Der er gennemført totaløkonomiske vurderinger eller beregninger på alle primære bygningsdele *jævnfør bekendtgørelse nr. 1179 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri*. De totaløkonomiske vurderinger eller beregninger vedrører klimaskærm, konstruktioner, overflader, køleforsyning, ventilationsanlæg, belysning, solafskærmning mv. De foreløbige løsninger er valgt med afsæt i en kombineret totaløkonomisk, kvalitativ, funktionel og arkitektonisk vurdering.

Da projektet er udbudt på baggrund af et dispositionsforslag og organiseret med tidlig inddragelse af hovedentreprenøren, er der ikke truffet beslutning om endelige løsninger. Der vil blive foretaget endelige totaløkonomiske vurderinger og beregninger i projektets videre udvikling i samarbejde med hovedentreprenøren efter aktstykkets tiltrædelse.

Projektet opføres efter gældende energikrav i Bygningsreglement 2018. Bygningsstyrelsens vurdering er, at skærpede krav til energiforbrug ikke er økonomisk rentable.

Det fremtidige lejemål

Bygningsstyrelsen har indgået en betinget lejekontrakt med Aalborg universitet. Lejekontrakten er efter ønske fra Aalborg Universitet indgået som en dialogbaseret aftale, hvilket indebærer, at den endelige husleje vil være baseret på projektets faktiske byggeudgifter inkl. finansieringsomkostninger, forsikringer og grundpristillæg fratrukket donationen fra A. P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal.

Lejemålet forventes overdraget d. 30. juni 2022. Den endelige leje fastlægges i forlængelse af lukningen af byggeregnskabet efter 1 års gennemgang. Der er aftalt en uopsigelighed på 10 år fra overtagestidspunktet.

Den årlige samlede udgift for Aalborg Universitet for nybyggeriet anslås at udgøre 12,8 mio. kr. (2019-priser) jf. tabel 3.

<i>Tabel 3: Oversigt over lejerens årlige udgifter efter ibrugtagning, mio. kr., (forventede 2019-priser)</i>	
	<i>Fremtidigt lejemål (2019)</i>
Leje ¹⁾	9,6
Driftsudgifter ²⁾	2,5
Anslåede udgifter til el, vand, varme ²⁾	0,7
I alt	12,8
Kvadratmeter	8.579
Årlige udgifter pr. m ² i hele kroner	1.495
Note:	
1) Beregnet med udgangspunkt i samlede forventede udgifter på 237,7 mio. kr. fratrukket donation på 100 mio. kr.	
2) Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug	

De samlede årlige omkostninger efter ibrugtagning af lejemålet kan ikke sammenholdes med Aalborg Universitets eksisterende lejemål, idet bygningen ikke er et erstatningsbyggeri, dvs. at Aalborg Universitet ikke reducerer sin øvrige lejemål eller kvadratmeteranvendelse. Det fremtidige lejemål vil blive anvendt tværvidenskabeligt/-fagligt af flere forskningsgrupper, studerende og virksomheder, og det er derfor ikke muligt at angive udgifter pr. årsværk.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at Aalborg 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.

- e. Transport- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen opfører nybyggeriet *Science & Innovation Hub* for Aalborg Universitet. Den økonomiske ramme for projektet udgør 247,7 mio. kr. Den økonomiske ramme omfatter udgifter til nybyggeriet på 237,7 mio. kr. ekskl. moms, men inkl. finansieringsudgifter og forsikring mv. (2019-priser) og en option på 10,0 mio. kr. (2019-priser) til projektændringer og kvalitetsløft.

Af de samlede udgifter finansieres op mod 147,7 mio. kr. (2019-priser) gennem Bygningsstyrelsen ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning, og 100 mio. kr. finansieres via donation fra A. P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 14. november 2019

KAARE DYBVAD BEK

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 28-11-2019