



Afgjort den 11. marts 2021

166

Uddannelses- og Forskningsministeriet. København, den 17. februar 2021.

- a. Uddannelses- og Forskningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Aarhus Universitet (AU) under en allerede indgået porteføljeaftale indgår en lejekontrakt med 10 års uopsigelighed med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S om et lejemål i det tidligere Aarhus Kommunehospital.

Lejemålet udgør i alt ca. 36.000 m² (brutto). Den årlige leje vil udgøre maksimalt 49,2 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelsesperioden maksimalt vil andrage 491,7 mio. kr. (2021-priser).

Udgiften i hele lejeperioden afholdes af AU.

- b. Aarhus Universitet (AU) er en statsfinansieret, selvejende institution, som udbyder videregående uddannelser, varetager forskningsaktiviteter samt yder forskningsbaseret rådgivning til nationale og internationale myndigheder.

AU ønsker, som led i en strategi for AU's fysiske udvikling, kaldet Campus 2.0, at samle en del af sine aktiviteter i det tidligere Aarhus Kommunehospital. Det tidligere Aarhus Kommunehospital bygninger udgør i alt ca. 110.000 m² og ligger umiddelbart over for AU's primære campus, Universitetsparken.

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S (FEAS), der er et datterselskab af den erhvervsdrivende fond Aarhus Universitets Forskningsfond, erhvervede i 2019 det tidligere Aarhus Kommunehospital af Region Midtjylland 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. Der blev i 2018 vedtaget en lokalplan for området, der muliggør AU's og FEAS' planer for Universitetsbyen.

AU vil som en del af Campus 2.0 strategien over de kommende år samle universitetets aktiviteter i Aarhus omkring Universitetsparken, Katrinebjerg og Universitetsbyen, hvilket vil medføre fraflytning 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 Univer-

sitetsparken samt områderne Katrinebjerg og Universitetsbyen, der ligger i umiddelbar tilknytning til Universitetsparken.

Med akt. 105 af 19. marts 2019 godkendte Finansudvalget igangsættelsen af første etape af samlingen af AU's aktiviteter i Universitetsbyen med indgåelsen af en lejekontrakt med FEAS om et lejemål på i alt 23.724 m² (brutto) samt en porteføljeaftale for dette og fremtidige lejemål i Universitetsbyen. Første etape omfattede flytningen af aktiviteter under Institut for Molekylærbiologi og Genetik (IMG) og Center for Bioinformatik (BIRC) til Bygningskompleks 1870 i Universitetsbyen.

Flytning af aktiviteterne på Fuglesangs Allé til Universitetsbyen

Nærværende etape i samlingen af AU's aktiviteter i Universitetsbyen er flytning af aktiviteterne på Fuglesangs Allé (det tidligere Handelshøjskolen i Aarhus), der hører under Institut for Økonomi (ECON) og Institut for Virksomhedsledelse (MGMT), til Universitetsbyen.

Med flytningen samles fakultetet Aarhus Business og Social Sciences' (BSS) aktiviteter i Aarhus i Universitetsparken og Universitetsbyen. Placeringen og de nye faciliteter vil bidrage til at understøtte samarbejdet mellem universitetets fagområder. Således forventes samlokaliseringen dels at bidrage til et bedre studiemiljø, dels at styrke fakultetets fokus på innovation og entreprenørskab.

AU har indgået en betinget lejekontrakt med FEAS om et lejemål i Universitetsbyen på i alt ca. 36.000 m² (brutto), heraf ca. 3.500 m² kælder. Lejekontrakten er betinget af Finansudvalgets tilslutning. Lejemålet omfatter både moderniserede og nyopførte bygninger, som alle vil være beliggende i den midterste del af det gamle kommunehospital.

I bygningerne etableres moderne forsknings- og uddannelsesfaciliteter til institutterne ECON og MGMT's aktiviteter, herunder institutternes efter- og videreuddannelsesaktiviteter. Bygningerne vil endvidere indeholde fællesfaciliteter som auditorier, spisesteder, café og studiezone, som også forventes at blive anvendt af studerende og ansatte ved de øvrige fakulteter på AU. Bl.a. etableres universitetets største auditorium med plads til 800 personer i lejemålet, som forventes anvendt af både BSS og AU's øvrige fakulteter.

Lejemålet forventes klar til overtagelse i 2025. Basishuslejen vil andrage 45,9 mio. kr. årligt. AU's eksterne advokat vurderer, at huslejen afspejler markedslejen i området. I forbindelse med AU's overtagelse af lejemålet, skal der indrettes med særinstallationer i form af auditorieinventar, data-installationer og installationer til adgangskontrol og tyverisikring for i alt 41,8 mio. kr. Disse finansieres i udgangspunktet af FEAS mod et 20-årigt lejetillæg på 3,3 mio. kr. årligt. AU har dog mulighed for frem til indflytningen og i hele den 20-årige lejeperiode helt eller delvist selv at finansiere særinstallationerne, hvilket vil medføre, at huslejetillægget enten bortfalder eller reduceres tilsvarende.

Samlet set forventes den årlige husleje inkl. lejetillægget at andrage maksimalt 49,2 mio. kr.

Porteføljeaftale

I forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten for Bygningskompleks 1870 indgik AU en porteføljeaftale for alle fremtidige lejemål i Universitetsbyen, jf. akt 105, som også omfatter det nye lejemål. 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 m² årligt, dog med mulighed for helt eller delvist at bruge det efterfølgende års opsigelseskvote, altså i alt 16.000 m². AU kan også opsiges op til 24.000 m² 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 opsige samtlige af sine påbegyndte lejemål i Universitetsbyen uanset antallet af m² med 60 måneders varsel.

Arealanvendelse

Arealerne på Fuglesangs Allé, der planlægges fraflyttet, udgør 49.365 m² (brutto), jf. tabel 1.

I første år efter indflytning (2026) forventes arealanvendelsen set i forhold til uddannelsesaktiviteterne at være ca. 7,7 m² pr. STÅ (ekskl. efter- og videreuddannelse) for de flyttede uddannelser, hvilket er en reduktion på 2,7 m² pr. STÅ i forhold til 2020.

Tabel 1. Arealanvendelse (m²)	2020	2026	Ændring
(Fuglesangs Allé <i>Handelshøjskolen</i>)	49.365		-13.162
Universitetsbyen (BSS)		36.203	
STÅ inkl. efter- og videreuddannelse	5.069	5.044	-25
STÅ ekskl. efter- og videreuddannelse	4.741	4.716	-25
M ² pr. STÅ inkl. efter- og videreuddannelse	9,7	7,2	-2,5
M ² pr. STÅ ekskl. efter- og videreuddannelse	10,4	7,7	-2,7

AU reducerer arealanvendelsen til aktiviteterne ved indflytningen i det nye lejemål. Det skyldes, at bygningerne vil have en mere hensigtsmæssig indretning, og at det nye auditorium med plads til 800 personer giver mulighed for en mere effektiv arealanvendelse.

Løbende omkostninger

AU's årlige huslejeomkostninger i forbindelse med lejemålet, inkl. et lejetillæg på 3,3 mio. kr., vil andrage maksimalt 49,2 mio. kr., mens de årlige driftsomkostninger fra 2026 forventes at udgøre 21,7 mio. kr. Der vil således være tale om en forøgelse af AU's årlige husleje- og bygningsdriftsomkostninger på ca. 0,6 mio. kr., jf. tabel 2.

Tabel 2. Løbende årlige omkostninger (mio. kr., 2021-prisniveau)	Nuværende 2019	Nyt* 2026	Forskel
Husleje	47,6	45,9	-1,7
Husletillæg (20-årigt)		3,3	3,3
Drift	22,7	21,7	-1,0
I alt	70,3	70,9	0,6

Anm. : *Der sammenlignes med 2026, da dette er første år med fuld anvendelse af det nye lejemål, idet indflytning forventes at ske i sommeren 2025.

AU forventer i forbindelse med ibrugtagningen af det nye lejemål at afholde engangsudgifter på ca. 10 mio. kr.

AU's samlede huslejeomkostninger udgjorde i 2019 677,0 mio. kr. AU havde i 2019 en omsætning på 6.727 mio. kr. og et overskud på 51 mio. kr. Egenkapitalen ultimo 2019 udgjorde 957,5 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 uopsigelighedsperioden under ét udgør over 60,0 mio. kr., hvilket forudsætter Finansudvalgets tilslutning, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.11.5.3.

- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Aarhus Universitet (AU) under en allerede indgået porteføljeaftale indgår en lejekontrakt med 10 års uopsigelighed med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S om et lejemål beliggende i det tidligere Aarhus Kommunehospital.

Lejemålet udgør i alt ca. 36.000 m² (brutto). Den årlige leje vil udgøre maksimalt 49,2 mio. kr., hvorved de samlede lejeudgifter i uopsigelighedsperioden maksimalt vil andrage 491,7 mio. kr. (2021-priser).

Udgiften i hele lejeperioden afholdes af AU.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 17. februar 2021

ANE HALSBOE-JØRGENSEN

/ Nicolai Ebsen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 11-03-2021