



69

Transportministeriet. København, den 23. november 2021.

- a Transportministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen på baggrund af gennemført udbud indgår kontrakt med entreprenøren NCC med henblik på opførelse af et statsligt kontorknudepunkt i Odense, og at igangsættelsen sker, inden der foreligger en bindende aftale om huslejebetaling, jf. Budgetvejledning 2021 pkt. 2.7.4.1.

Den økonomiske ramme for projektet udgør 811,4 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2021-priser). Af de samlede udgifter påregnes 800,4 mio. kr. finansieret på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

Derudover anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at lånefinansiere aktiverbare investeringer, som ikke vurderes at tilføre ejendommen merværdi, for 11,0 mio. kr. mod efterfølgende tillægsleje. Investeringen aktiveres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) og afskrives efter gældende regler.

- b Finansudvalget tiltrådte ved fortrolig akt. AK af 18. juni 2020, at Bygningsstyrelsen kunne udbyde et statsligt kontorknudepunkt i Odense. Bygningsstyrelsen har efterfølgende gennemført udbud med tre bydende totalentreprenører efter prækvalifikation. Der har været en betydelig markedsinteresse for byggeprojektet, og alle tre tilbud har haft en høj kvalitet. Bygningsstyrelsen tildelte i maj 2021 projektet til NCC. Licitationsbudgettet ligger inden for den økonomiske ramme tiltrådt i akt. AK af 18. juni 2020. For at reducere klimabelastningen ved nybyggeriet har det været et krav i udbuddet, at de bærende konstruktioner skal være i træ.

Etableringen af et kontorknudepunkt i Odense kommer i forlængelse af "Bedre Balance – Statslige arbejdspladser tættere på borgere og virksomheder". Hensigten med tilpasningen var at konsolidere og optimere statens lokaleforbrug. I Odense er de statslige institutioner lokaliseret i en række mindre og ineffektive fortrinsvist private lejemål. Etablering af et fælles kontorknudepunkt indebærer væsentlige fordele for staten, herunder energibesparelser, øget fleksibilitet og bedre understøttelse af nuværende og fremtidige lokalebehov.

Det statslige kontorknudepunkt på ca. 31.000 m² skal rumme syv institutioner, hvilket er hovedparten af de statslige institutioner i Odense.

Totaludgift

Bygningsstyrelsen har på baggrund af den gennemførte licitation udarbejdet et licitationsbudget for nybyggeriet, hvor de samlede udgifter forventes at udgøre 811,4 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2021-priser). Licitationsbudgettet ligger under den økonomiske ramme givet ved fortrolig akt. AK af 18. juni 2020.

Fordeling af de samlede udgifter til nybyggeriet fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Forventet fordeling af totaludgift til knudepunktet, mio. kr. (2021-priser)

Entreprise inkl. nedrivning	685,0
Byggeplads	7,0
Rådgivning	17,0
Øvrige omkostninger	22,6
Reserve	47,4
Samlet forventet totaludgift ekskl. moms og renter	779,0
Korrektionstillæg ¹⁾	19,5
Prisregulering fra licitationsresultat i indeks 107,0 til 2021-priser	12,9
Samlet forventet totaludgift inkl. korrektionstillæg og ekskl. moms og renter, 2021-priser	811,4

1) Konceptet for implementering af Ny Anlægsbudgettering (NAB) anvendes som budgetteringsprincip for byggeprojektet. Princippet indebærer, at byggeprojektet suppleres af et korrektionstillæg på 2,5 pct.

Af totaludgiften udgør 11,0 mio. kr. udgifter til særlige installationer. Installationerne omfatter kommunikationsudstyr, sikringsanlæg og særlige el- og IT-installationer i bygningen.

De særlige installationer påregnes ekstraordinært lånefinansieret af Bygningsstyrelsen mod efterfølgende tillægsleje. Investeringen aktiveres og afskrives på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*). Af udgiften udgør en mindre andel arbejder, som skal egenfinansieres af kunderne. Endeligt beløb vil blive opgjort ved indgåelse af lejeaftalen og opkrævet hos den relevante institution i forbindelse med projektet.

Bygningsstyrelsen har frem til og med 2020 afholdt udgifter til primært rådgivning mv. for i alt 8,1 mio. kr. Disse udgifter er en del af de samlede budgetterede udgifter på 811,4 mio. kr. (2021-priser).

Tabel 2. Forventet fordeling af totaludgiften ekskl. korrektionstillæg over år, mio. kr. (2021-priser)

År	Til og med 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030 ²⁾	Korrektionstillæg ³⁾	I alt
Samlet byggeudgift ¹⁾	8,1	27,3	190,8	274,7	274,7	5,9	10,4	19,5	811,4

1) Ekskl. moms og renter. 2) Resterende 10,4 mio. kr. afholdes løbende i fem år efter overdragelse til eftersyn.

3) Korrektionstillæg anvendes som udgangspunkt ikke og er derfor ikke en del af fordelingen over år.

Risikovurdering

Projektet har forud for udbud været underlagt ekstern granskning bestilt af Bygningsstyrelsen og gennemført af Core Five. Forud for udbuddet har Bygningsstyrelsen foretaget risiko- og kompleksitetsvurderinger for at nedbringe kendte risici og for at fastsætte reserven til dækning af risici i projektet under den kommende færdigprojektering og udførelse. Projektets bærende konstruktioner skal udføres i træ, hvilket er en forholdsvis uprøvet og ukendt byggeteknik i Danmark, særligt set i forhold til størrelsen af nybyggeriet. Dette er en særlig risiko, som skal ses som en investering i, at staten går forrest med bæredygtigt byggeri og stiller krav til projekter, der kan skabe øget læring og erfaring for byggebranchen.

Der er på baggrund af den eksterne granskning, vurdering af projektets kompleksitet og gennemførte risikovurdering afsat en fast budgetpost til reserve på 47,4 mio. kr.

Bygningsstyrelsens dialog om lokalplanen med Odense Kommune pågår stadig. Bygningsstyrelsen har indarbejdet de mest væsentlige risici, som vurderes sandsynlige i forbindelse med endelig godkendelse af lokalplanen. I tilfælde af det udfald at lokalplanen kræver væsentlige ændringer til projektet, vil projektet blive genforelagt Finansudvalget.

Efter institutionernes ibrugtagning af knudepunktet påtager Bygningsstyrelsen sig en marginalt større risiko i forbindelse med tomgang, idet udgifter til særlige installationer er lånefinansieret af Bygningsstyrelsen.

Totaløkonomi

Nybyggeriet af det statslige kontorknudepunkt i Odense udføres i totalentreprise. Totaløkonomien indgår som en integreret del af anlægsprojektet, hvor Bygningsstyrelsen udpeger specifikke temaer, på hvilket der skal foretages totaløkonomiske vurderinger og beregninger jævnfør bekendtgørelse nr. 1179 om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri. Der vil blive udarbejdet totaløkonomiske redegørelser af følgende temaer: klimaskærm, tekniske installationer, belysning og overflader. Der vil blive foretaget en totaløkonomisk beregning på ventilation.

Udarbejdelsen af de totaløkonomiske vurderinger og beregninger vil blive udført af totalentreprenøren og foregå løbende, efter aktstykket tiltrædes. Vurderinger og beregning vil ligge til grund for de løsninger, entreprenøren og Bygningsstyrelsen vælger inden for den økonomiske ramme.

Det fremtidige lejemål

Transportministeriet har foretaget opdaterede beregninger for projekts økonomi af tabel 3. Behov for opdatering skyldes, at udbud blev igangsat med en økonomisk ramme på 859,7 mio. kr., (2020-priser), mens det vindende tilbud for projektet udgør 811,4 mio. kr. ekskl. moms og renter (2021-priser).

Tabel 3. Oversigt over institutionernes samlede forventede årlige omkostninger efter ibrugtagning af det samlede lejemål, mio. kr.

		Nuværende leje- mål mio. kr.	Fremtidigt lejemål
Samlet for alle institutioner	Leje:	39,0	39,0 ¹⁾
	Drift:	12,9 ²⁾	9,7 ³⁾
	Anslåede udgifter til el, vand, varme:	6,5 ²⁾	3,0 ³⁾
	Årsværk:	1.659 ⁴⁾	1.659 ⁴⁾
	Leje pr. årsværk i hele kroner:	35.201,9	31.206,7

1) Den fremtidige huslejeudgift er baseret på en husleje på ca. 1.300 kr./m² og et arealforbrug baseret på NCC's tilbudsmateriale. Den fremtidige husleje er ekskl. betaling til parkering, indekseringsudgifter i byggeperioden og særinstallationer, men inkl. renteudgift på 74,1 mio. kr. Endelig fremtidig leje afhænger af endelig kundediolog. Lejen er udregnet på baggrund af samlet forventet totaludgift inkl. korrektionstillæg og ekskl. moms jf. tabel 1.

2) Beløbene er anslåede (2020-priser), da faktiske omkostninger for nuværende lejemål er ukendt.

3) Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

4) Anvendt årsværk er det indmeldte i forbindelse med fortrolig akt. AK af 18. juni 2020.

Projektet finansieres ved øget låneoptagning via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning. Såfremt aktstykket tiltrædes af de bevilgende myndigheder, er det planen, at Bygningsstyrelsen indgår endelig lejekontrakt med Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering, Danmarks Frie Forskningsfond, Administrations- og Servicestyrelsen (på vegne af Skatteankestyrelsen, Skatteforvaltningen og Spillemyndigheden), Socialstyrelsen og Miljøstyrelsen i 1. halvår 2022.

Transportministeriet oplyser, at flere institutioners arealbehov er ændret og derfor forbundet med væsentlig usikkerhed. Det må således forventes, at der frem til indflytning vil være behov for at justere arealfordelingen mellem institutionerne, hvilket bygningens størrelse og fleksibilitet muliggør. På den baggrund vurderer Transportministeriet ikke, at det er hensigtsmæssigt at opgøre institutionernes forventede årlige omkostninger på nuværende tidspunkt, som det fremgik af forrige aktstykke om projektet.

Transportministeriet har løbende været i dialog med de kommende lejere af kontorknudepunktet om de kommende huslejeniveauer, der er nødvendige for at finansiere projektet. Transportministeriet har endvidere foretaget vurdering af risiko for tomgang, og dermed et eventuelt ændret indtægtsbillede. Det er på den baggrund Transportministeriets vurdering, at der er vished om økonomien for projektet, herunder at fremtidige huslejeindtægter kan dække udgifter til finansiering af byggeriet og efterfølgende ejers andel af drift og vedligehold af den færdige bygning. Transportministeriet forventer endvidere, at der opnås en driftsbesparelse for institutionerne.

Som følge af den igangværende dialog med de omfattede institutioner, er der ikke indgået endelige lejeaftaler. Transportministeriet søger derfor om dispensation til at fravige Budgetvejledning 2021 pkt. 2.7.4.1 om, at "Der skal senest på forelæggelsestidspunktet foreligge en bindende aftale om huslejebetaling med lejer".

Transportministeriet tager kontakt til de omfattede institutioner ultimo 2021 for at indhente accept af den fremtidige husleje samt drøfte mindre tilpasninger af lejemålet. Lejekontrakten vil blive indgået som en fastprisaftale. Bygningsstyrelsen påtager sig dermed også en risiko for at skulle finansiere udgifter, hvis den økonomiske ramme overskrides. Det forventes, at kundeaccept af den fremtidige husleje foreligger før påbegyndelsen af nybyggeriet i første halvår af 2022.

For at sikre inddragelsen af de kommende lejere i knudepunktet etablerer Bygningsstyrelsen en følgegruppe med deltagelse af de omfattede institutioner, hvor der behandles emner såsom kunst og fælles funktioner.

Institutionerne forventes at kunne ibrugtage nybyggeriet 1. kvartal 2025. Bygningsstyrelsen opsiges løbende lejekontrakterne med de private udlejere, i henhold til de vilkår som er givet i lejekontrakterne med de private udlejere.

Som en del af lejekontrakten indgår Bygningsstyrelsen og de omfattede institutioner aftale om en tillægsleje, som vedrører udgifter til særlige installationer, der ikke vurderes at tilføre ejendommen merværdi. Jf. Vejledning for administration af den statslige huslejeordning (2019) pkt. 3.b., skal denne type investeringer egenfinansieres af lejer. Da lejekontrakterne først indgås efter nærværende aktstykkets tiltrædelse, påregnes udgifterne lånefinansieret af Bygningsstyrelsen og oprettes som et aktiv i Bygningsstyrelsen regnskab.

- c Aktstykket forelægges Finansudvalget, idet der er tale om et byggeprojekt med en totaludgift over 100 mio. kr., og hvor der ikke er indgået bindende huslejekontrakt, hvilket kræver Finansudvalgets tilslutning, jf. BV 2021 afsnit 2.7.4.1. Samtidig søges dispensation i henhold til Vejledning for administration af den statslige huslejeordning (2019) pkt. 3.b og pkt. 2.a vedr. særlige installationer og afskrivning.
- d -
- e Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen på baggrund af gennemført udbud indgår kontrakt med entreprenøren NCC med henblik på opførelse af et statsligt kontorknudepunkt i Odense, uden at der foreligger en bindende aftale om huslejebetaling jf. BV 2021 pkt. 2.7.4.1.

Den økonomiske ramme for projektet udgør 811,4 mio. kr. ekskl. moms og renter, men inklusiv forsikring (2021-priser). Af de samlede udgifter påregnes 800,4 mio. kr. finansieret på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) via den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

Derudover anmodes om Finansudvalgets tilslutning til at lånefinansiere aktiverbare investeringer, men som ikke vurderes at tilføre ejendommen merværdi for 11,0 mio. kr. mod efterfølgende tillægsleje. Investeringen aktiveres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) og afskrives efter gældende regler.

f Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 23. november 2021

BENNY ENGELBRECHT

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.