



Finansudvalget
Folketinget
1240 København K

2. december 2008
Eksp.nr. 580889
/tlo-dep

- a. Økonomi- og Erhvervsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at den selvejende institution Århus Maskinmesterskole sælger sin ejendom, Borggade 6, Århus C, matrikelnumrene 1074 A Århus Bygrunde og 1071 B Århus Bygrunde.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Staten vil ikke have udgifter ved ejendomssalget.

- b. Århus Maskinmesterskole er en selvejende institution med egen formue og egen bestyrelse. Skolen udbyder maskinmesteruddannelsen i henhold til Lov om maritime uddannelser og er underlagt tilsyn fra Søfartsstyrelsen. Skolen finansieres ved tilskud fra Økonomi- og Erhvervsministeriet/Søfartsstyrelsen.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Skolens etageareal i Borggade 6 er på 4.180 m². Hovedbygningen fra 1955 er ikke opført til undervisningsbrug og ikke hensigtsmæssigt indrettet til de krav, der stilles til nye undervisningsformer og udvikling af maskinmesteruddannelsen som professionsbacheloruddannelse.

Skolens tilgang af elever har været stigende de senere år. Antal årselever er således øget fra 181 i 2005 til 280 i 2008, og der forventes på grundlag af skolens prognoser over elevtallet en yderligere stigning i de kommende år. Der er allerede på nuværende tidspunkt for lidt plads i bygningerne. Skolen har lejet yderligere undervisningslokaler på 312 m² i nabolaget. Dette lejemål er tidsbegrænset og udløber i 2010. For at få en bedre lokaleudnyttelse i Borggade er skolens maskinlaboratorium nedlagt og flyttet til et fælles maskinlaboratorium på Ingeniørhøjskolen i Århus. Der har således gennem længere tid været et ønske om tidssvarende og hensigtsmæssige lokalemæssige rammer om maskinmesterskolens aktiviteter.

På den baggrund har Århus Maskinmesterskole i 2006 indgået en betinget aftale om salg af skolens ejendom til en pris på 100,8 mio. kr. Ifølge aftalen skal skolen senest 31. december 2008 tiltræde salget endeligt.

Endvidere har skolen siden 2005 forhandlet med Århus Kommune om at erhverve en andel af et byggeri på Århus Havn. Udgiften forudsættes afholdt af nettoprovenuet ved salg af skolens nuværende ejendom og ved optagelse af kreditforeningslån.

Der har været afholdt offentligt udbud af ejendommen Borggade 6 efter reglerne i cirkulære om salg af statens faste ejendomme, og skolen har efter udbudet indgået en betinget aftale med højstbydende. Ejendommen er således i 2006 solgt til Andersen og Remien Holding Aps for en købesum på 100,8 mio. kr. Køber har stillet bankgaranti på 10.080.000 kr. til sikkerhed for handlens opfyldelse.

Home Erhverv, der bistod med salget af Borggade 6, har primo 2008 vurderet markedsprisen for ejendommen til at være i størrelsesordenen 52 - 64 mio. kr. Salgsprisen på 100,8 mio. kr., jf. den betingede salgsaftale, vurderes på den baggrund at være fordelagtig.

Det gældende aftalegrundlag indebærer, at Århus Maskinmesterskole indgår en tidsbegrænset lejekontrakt med køber til en årlig leje i perioden indtil 31. december 2010 på 3 % af budsummen, dvs. 3.024.000 kr., og med mulighed for at forlænge lejemålet til at gælde indtil 31. december 2012. Lejen stiger da til 4 % af budsummen i 2011, svarende til 4.032.000 kr., og til 5 % af budsummen i 2012, svarende til 5.040.000 kr.

Fra Århus Maskinmesterskoles side er handlen betinget af, at skolen indgår en endelig og ubetinget aftale om køb af nyt domicil på Århus Havn, der kan godkendes af bevillingsmyndighederne. Derudover er handlen fra skolens side betinget af, at salget af ejendommen godkendes af skolens bestyrelse, af Økonomi- og Erhvervsministeriet/Søfartsstyrelsen samt af Folketingets Finansudvalg. Endelig er handlen fra skolens side betinget af, at Søfartsstyrelsen kan godkende den tidsbegrænsede lejekontrakt indeholdt i aftalegrundlaget mellem køber som udlejer og sælger som lejer.

Handlen er ubetinget fra købers side.

Fristen for afklaring af Århus Maskinmesterskoles betingelser for handlen udløber den 31. december 2008, hvor skolen - hvis skolen vil fastholde handlen - enten skal meddele, at skolens betingelser er opfyldte, eller at udestående betingelser frafalder.

Herefter skal købesummen deponeres i Århus Maskinmesterskoles pengeinstitut. Købesummen frigives til skolens disposition, når endeligt skøde til køber er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, forventeligt februar/marts 2009.

Da betingelserne om nyt domicil på havnen ikke vil være fuldt afklarede på tidspunktet for endelig indgåelse af aftalen om salg af ejendommen Borggade 6, og der i øvrigt knytter sig usikkerhed til havneprojektets gennemførelse, har der i 2008 været forhandlet med køberen af ejendommen om at udskyde tidspunktet for handelens endelige indgåelse. Køberen har herunder betinget sig nye vilkår, som for skolen er væsentligt ringere end den gældende aftale, bl.a. ønsker køberen i givet fald, at købesummen nedsættes til 75 mio. kr.

Søfartsstyrelsen har på denne baggrund godkendt, at salget af Borggade gennemføres med overtagelsesdag den 31. december 2008. Dette indebærer, at Aarhus Maskinmesterskole vil skulle fraflytte ejendommen senest ultimo 2012.

Lokalesituation efter 2012

Århus Maskinmesterskole forhandler om nyt byggeri på havnen sammen med Ingeniørhøjskolen i Århus og Incuba Science Park A/S, en privat forskerpark, som vil etablere et innovationscenter, Navitas Park, for energi og energiteknologi. Der er indgået en betinget salgsaftale om overdragelse af byggerettigheder fra Århus Kommune til de 2 skoler og Incuba Science Park A/S samt aftale om samarbejde vedrørende fælles udbud og opførelse af projektet.

Ifølge kommunens tidsplan kan Århus Maskinmesterskoles andel af byggeriet stå færdigt medio 2013. Maskinmesterskolen regner altså med at kunne tage de nye lokaler i brug 1. august 2013 såfremt projektet gennemføres. Ifølge samme tidsplan forventes aftalegrundlaget med kommunen at kunne være endeligt - dvs. lokalplanen vedtaget for området m.v. – ultimo 2010.

Århus Maskinmesterskole har aftalt med Ingeniørhøjskolen i Århus, at skolen efter fraflytning af de eksisterende lokaler kan leje lokaler i nødvendigt omfang på Ingeniørhøjskolen i en kortere eller længere periode.

Det samlede etageareal for de 2 skoler og Incuba Science Park A/S er planlagt til 35.000 etagemeter. Maskinmesterskolens deltagelse i projektet forudsætter, at skolens andel på 6.000 etagemeter vil kunne opføres til en samlet kvadratmeterpris på 28.412 kroner inkl. moms og pristalsregulering, eller 170 mio. kr. inkl. moms. Hertil kommer en beregnet udgift til flytning og anskaffelse af udstyr på 10 mio. kr.

Efter indfrielse af prioritetsgæld på den nuværende ejendom vil det samlede finansieringsbehov være på lige under 100 mio. kr.:

Salgssum Borggade	100.800.000
Indfrielse af gæld	18.883.000
Overskud ved salg	81.917.000

Køb på havnen:	
Byggeret (6.000 etagemeter à 3.380 kr.)	20.800.000
Bygning (6.000 etagemeter à 25.032 kr.)	150.192.000
Flytning af skolen og anskaffelse af udstyr	10.000.000
Finansieringsbehov	<u>180.992.000</u>
 Lånebehov	 99.075.000

Hertil kommer en udgift til leje af skolens andel af fællesarealet, som er budgetteret til 450.000 kroner årligt.

Med de givne forudsætninger vurderes det, at projektet med flytning til havnen vil være økonomisk bæredygtigt, og at skolens reserver er tilstrækkelige til at dække likviditetsbehovet i byggeperioden, således at der ikke vil være behov for låntagning udover ovennævnte realkreditlån.

Skolens køb af andel i byggeret på havnen vil i givet fald blive forelagt Finansudvalget, når der foreligger et betinget godkendt vinderforslag fra en totalentreprenør og efter en godkendt lokalplan på grundlag heraf.

Hvis skolen vælger en alternativ fremtidig placering, vil aftaler om køb eller leje ligeledes blive forelagt Finansudvalget i henhold til bestemmelserne herom i Finansministeriets budgetvejledning.

- c. Sagen forelægges nu, da ejendomssalget ifølge aftalen med køber skal være tiltrådt endeligt af skolen senest 31. december 2008.
- d. Der har været afholdt offentligt udbud af ejendommen efter reglerne i cirkulære om salg af statens faste ejendomme.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at Århus Maskinmesterskole sælger sin ejendom, Borggade 6, Århus C, matrikelnumrene 1074 A Århus Bygrunde og 1071 B Århus Bygrunde.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

LENE ESPERSEN

/Niels Ammitzbøll