

Notat

Vedr.: Arkitektskolen

Emne: Overordnet notat

Fra: Anders Jørgensen og Tue Bisgaard Jensen / tbj@bascon.dk / M: [+45] 2340 8562

Dato: 12. september 2012

Bascon

Åboulevarden 21
Postbox 510
DK-8100 Aarhus C
T: [+45] 8731 4400

Baunegårdsvej 73A
DK-2900 Hellerup
T: [+45] 3975 7000

info@bascon.dk
www.bascon.dk

1 Baggrund

Nærværende notat er udarbejdet med baggrund i følgende materiale:

- Lokalisering af arkitektskolen, af Anders Jørgensen, 30. juni 2011
- Ny skole til Arkitektskolen, af Mads Falbe-Hansen, Bygningsstyrelsen, 19. marts 2012
- Vurdering af anlægsudgifter, af Anders Jørgensen, 16. maj 2012
- Arkitektskolen i Aarhus – Referencer, af Anders Jørgensen, 29. maj 2012
- Udbud – organisationsmodeller, af Anders Jørgensen, 16. juni 2012
- Kommentarer til Bygningsstyrelsens notat, af Anders Jørgensen, 16. juni 2012
- Referat af møder med Rune Kilden og NCC, af Anders Jørgensen, 8. august 2012
- Mail til Torben Nielsen fra Anders Jørgensen, 17. august 2012
- Ny arkitektskole i Aarhus, af Rune Kilden, september 2012

2 Arkitektskolens mål og ønsker

2.1 Primære behov og ønsker:

Placering:

- Bynær placering

Projektindhold:

- Arealbehov: Plads til ca. 750 studerende (det nuværende antal elever) samt udvidelse på 100 studerende. Arealbehov foreløbig estimeret til 17.000 m² (forudsat en effektivisering af disponibelt areal)
- Minimum 91 p-pladser (som i dag) og adgang til yderligere 79 p-pladser

Økonomi:

- Årlig husleje: Max. 16,4 mio. kr. (som i dag). Dog forventes der en effektivisering, således at der kan betales max. 18,7 mio. kr. (anført i Bygningsstyrelsens notat fra 19. marts 2012).
- På et senere tidspunkt kan det evt. indgå, om forventningerne til et stigende elevtal skal indregnes.

Ejer- og udbudsform:

- Arkitektskolen kan kun være lejer.
- Arkitektskolen ønsker at gøre brug af det frie leverandørvalg mhp. at indgå aftale om lejemål på markedsvilkår (forudsat økonomisk mere fordelagtigt end SEA-lejemål)
- Projektet skal basere sig på en kreativ idékonkurrence (blandt erfarne kreative arkitekter eller evt. også blandt arkitektskolens studerende). Vinderen af denne får en kontrakt som bygherrerådgiver for arkitektur og design (ikke detailprojekterende).
- Projektet realiseres via totalentreprise, hvor totalentreprenøren har tilknyttet projekterende arkitekter og ingeniører.

2.2 Sekundære behov og ønsker

Projektindhold:

- Der ønskes et rimeligt råt og fleksibelt byggeri, der kan omstilles for begrænsede økonomisk midler.
- I forbindelse med skolen skal opføres kollegieboliger og gæsteboliger til undervisere svarende til et samlet projekt på 4.-5.000 m²
- I forbindelse med skolen ses gerne etableret andre kreative miljøer. Der er i de tidligere udarbejdede notater foretaget en mere indgående beskrivelse af mulige "samflyttende".

Ikke afklaret, men af væsentlig betydning for byggesum:

- Byggeriets kvalitetsniveau
- Funktioner og volumener (beskrivelse på relativt overordnet niveau)
- Kontekst – sammenhæng med administrativ organisation og undervisnings- og forskningsorganisation på Arkitektskolen.
- Bymæssig indplacering – herunder orientering og samspil med naboerne (evt. synergi i form af lokalefællesskab/udnyttelse af lokaler)

3 Arkitektskolens muligheder og vurderinger heraf

Placering:

- Godsbanen – grund ejet af Århus Kommune, grundkøbspris ca. 50 mio. kr. (3.000 kr./m²) eller DSB (2.700 kr./m²)
- Trailerpladsen – grund ejet af Århus Kommune (byggeretsværdi ca. 7.000 kr. pr. m²)
- Ceres grunden – grund ejet af Royal Breweries, der har en aftale med A. Enggaard. A. Enggaard vil skulle stå som developer og totalentreprenør.
- Mindet-Sydhavnsgade – grund/eksisterende bygninger ejet af Olav de Linde (har afgivet præliminært tilbud om lejeaftale)
- Frederiks Plads – grund ejet af NCC

Placeringen på Godsbanen er klart 1. prioritet. Dette også konkluderet i rapporten "Lokalisering af arkitektskolen" 30. juni 2011.

Projektindhold:

Udfordringen er at organisere det samlede projekt således, at man imødekommer Arkitektskolens sekundære ønsker om kollegieboliger og andre kreative uddannelser og erhverv i samme miljø.

Økonomi:

Arkitektskolens krav om en bynær placering betyder en relativ høj byggeværdi og dermed høje udgifter til grundkøb. Ligeledes gør kravet til max. husleje, at det økonomiske råderum til byggeriet bliver presset. At der så også skal være plads til en fortjeneste for developer og/eller ejere, strammer økonomien yderligere. Udbud i totalentreprise bør derfor være med max. økonomisk ramme.

Bygningsstyrelsen har af flere omgange betvivlet projektets økonomiske realiserbarhed. Alt andet lige vil projektets realiserbarhed øges ved at minimere omkostninger til private investorer, projektudviklere m.v..

Ejer- og udbudsform:

Ejer- og udbudsformer har tidligere været belyst i Bascons notat af 16. juni 2012. Af de her beskrevne modeller er model C *Privat investor som udlejer, udførelse i totalentreprise*, den mest realistiske set i forhold til at realisere de ønsker, Arkitektskolen har.

Modellen kan varieres i dens indhold af konkurrenceudsættelse.

Vi skal anbefale, at der søges den størst mulige konkurrenceudsættelse, som sikrer Arkitektskolen mest værdi for pengene.

Vi anbefaler derfor også, at udlejer-rollen konkurrenceudsættes. For at få et brugbart resultat af dette må inden da udarbejdes et udbudsmateriale bestående blandt andet af et overordnet byggeprogram, således at udbudsmaterialet bliver ens for alle – og således at der samtidig er givet en indikation på forhånd fra Arkitektskolens side af hvilket kvalitetsniveau, der ønskes.

4 Bygningsstyrelsens anbefaling til videre proces

Bygningsstyrelsen afrunder sit notat af 19. marts 2012 med følgende konklusion:

På nærværende grundlag, herunder særligt Arkitektskolens ønsker om areal og økonomiske muligheder for huslejebetaling, er det efter Bygningsstyrelsens vurdering tvivlsomt, om det er muligt at realisere et byggeri gennem en traditionel projektkonkurrence, idet lejeudgiften forventes at ville udgøre ca. 33 % mere end Arkitektskolens ramme for lejebetaling.

En projektkonkurrence gennemført som totalentreprisekonkurrence indeholder fortsat en udfordring, idet udgiften ligger mellem 11 % og 27 % over det beløb, som Arkitektskolen har til rådighed, om den økonomiske udfordring her er mindre end ved den traditionelle projektkonkurrence. en anden fordel ved modellen er muligheden for at fastlåse kontraktsum-

men, så der tilbydes projekter til en pris, som det på forhånd er vurderet, at Arkitektskolen kan betale gennem huslejen.

Den tredje mulighed med en projektkonkurrence gennemført ved en developer anser Bygningsstyrelsen ikke som en reel mulighed.

I forhold til det fremadrettede forløb, vil jeg (Mads Falbe-Hansen, Bygningsstyrelsen) foreslå, at der i første række fokuseres på følgende:

- *Arkitektskolens beslutning om, hvorvidt Bygningsstyrelsen skal gå videre med projektet, herunder særligt vurdering af, om det er muligt at finde en balance mellem den økonomi, der er til rådighed og arealbehovet*
- *Stillingtagen til om markedslejemodel kan anvendes.*
- *Arkitektskolens yderligere behovsafklaring, herunder særligt de videre overvejelser om kollegier og sameje med kommunen mv.*
- *Foreløbig drøftelse med Aarhus Kommune om et muligt grundkøb, idet byggeretsprisen og kommunens forventede krav om areal til parkeringskælder er af væsentlig betydning.*

Under mundtlig drøftelse med Bygningsstyrelsen har Arkitektskolen fået tilsagn om, at Arkitektskolen har mulighed for at benytte sig af det frie leverandørvalg.

5 Bascons anbefalinger til den videre proces

Med afsæt i notatet af 19. marts 2012 fra Bygningsstyrelsen, hvor der stilles spørgsmål ved de helt centrale forudsætninger for Arkitektskolens overvejelser om byggeriet af en ny arkitektskole, foreslår Bascon, at der indledes en teknisk dialog med markedet for mere konkret at afklare, hvorvidt private investorer finder Arkitektskolens forudsætninger acceptable.

Den tekniske dialog gennemføres – evt. med deltagelse af bygherrerådgiver – ved at tage kontakt til 5-7 potentielle investorer og/eller developere og overfor dem fremlægge Arkitektskolens forudsætninger, idet det under dialogen afprøves, hvorvidt de opstillede forudsætninger anses for realistiske. At gennemføre en tekniske dialog er i overensstemmelse med EU's udbudsdirektiv.

Det indstilles endvidere

at Arkitektskolen afslår Rune Kildens tilbud om assistance i forbindelse med afholdelse af workshops. Det er for tidligt at lukke processen nu (bør afvente resultat af den tekniske dialog); og de økonomiske forudsætninger bør stadig være til forhandling (mindst frem til afklaring af det kvalitetsniveau, Arkitektskolen forventer realiseret),

at der tidsmæssigt parallelt igangsættes følgende afklarende aktiviteter:

1. *at Arkitektskolen får afklaret muligheden for inddragelse af andre kreative uddannelser og samspillet med andre aktører på og i nærheden af Gods-banearealet,*

2. *at Arkitektskolen, Bascon og Århus Omegn tager en dialog med Århus Kommune om grundkøb, lokalplaner m.v. (dvs. uden deltagelse af developere).*
3. *at Aarhus Omegn anmodes om skriftligt at fremlægge overvejelser om opførelse af kollegieboliger, gæsteboliger mv. – herunder også et estimat for volumen og lejevilkår (kan studerende på Arkitektskolen nyde fremme),*
4. *at der hurtigst muligt tages kontakt til FEAS v/ Jørgen Lang og få endeligt afklaret muligheden for at involvere FEAS under de givne forudsætninger,*
5. *at der udarbejdes en drejebog for den videre proces, herunder proces og tidsplan for gennemførelse af idekonkurrence, evt. udbud af byggherre/udlejer-rollen,*
6. *at der påbegyndes udarbejdelse af overordnet byggeprogram, hvor overordnede funktions- og kvalitetskrav beskrives.*

at der herefter gennemføres en idekonkurrence samt et udbud af byggherre/udlejerrollen (her vil Rune Kilden og andre developere få mulighed for at byde ind).

Vedr.: Arkitektskolen

Emne: Udbud - organisationsmodeller

Fra: Anders Jørgensen / anj@bascon.dk / M: [+45] 6024 9897

Dato: 16. juni 2012

Åboulevarden 21
Postbox 510
DK-8100 Aarhus C
T: [+45] 8731 4400

Baunegårdsvej 73A
DK-2900 Hellerup
T: [+45] 3975 7000

info@bascon.dk
www.bascon.dk

1 Indledning

Bygningsstyrelsen har i brev af 19. marts 2012 til Arkitektskolen vurderet mulighederne for at realisere et byggeri af en ny arkitektskole i forhold til skolens mulighed for at betale leje hhv. ud fra

- a. omkostningsmodellen (en traditionel SEA-ordning) startende med en forrentning på 7,4 % p.a. i år 1 og stigende til ca. 8,1 % p.a. i år 15, opsigelighed og adgang til ændring af omfang af lejemål og
- b. ud fra en aftalebestemt markedsleje, p.t. med en forrentning på 5,1 % årlig leje, indekseret og med en 20 årig fast aftale (uopsigelighed).

I brevet nævnes, at det er en naturlig forudsætning for Arkitektskolen, at byggeriet søges opført igennem en projektkonkurrence, hvorfor Bygningsstyrelsen – ud fra, at der er tale om et statsligt byggeri – fremlægger sine overvejelser mht. en traditionel projektkonkurrence. Som et alternativ hertil beskrives overvejelser i relation til en projektkonkurrence i totalentreprise.

Arkitektskolen har på et møde den 21. maj 2012 anmodet Bascon om at udarbejde et notat med principielle overvejelser mht. udbudsform for Arkitektskolen¹, idet et sådant notat også skulle medtage overvejelser uden forudsætning om, at Bygningsstyrelsen varetager bygherre-/ejerrollen.

Notatet er opbygget således, at der først drøftes de mål Arkitektskolen ønsker at opnå med byggeriet og prioriteringen heraf. Dernæst gennemgås forskellige modeller for bygherre-/ejerrollen, idet modellens indhold har afgørende betydning for hvilke mulige udbudsformer, en ny arkitektskole kan udbydes i. Endeligt drøftes overordnet de umiddelbart mulige udbudsformer, idet der alene kommenteres stringent – dvs. uden en drøftelse af de kalkulationer, der fremgår af Bygningsstyrelsens brev af 19. marts 2012.

2 Prioriteringer

Det er væsentligt at gøre sig klart hvilke mål, Arkitektskolen ønsker at opnå med byggeriet af en ny arkitektskole, og hvilke prioriteringer der er vigtige.

Overordnet ønskes etableret en ny samlet institution, der funktionelt lever op til nærmere definerede krav og ønsker til en moderne undervisningsinstitution.

¹ Der er udarbejdet et parallelt notat, hvor Bascon fremlægger sine overvejelser mht. de økonomiske forudsætninger, der ligger til grund for Bygningsstyrelsens brev af 19. marts 2012.

I og med, at det er fremtidigt hjemsted for Arkitektskolen, er det naturligt, at der samtidig er forventninger til byggeriets/ejendommens arkitektoniske kvaliteter.

Endelig er det et krav, at byggeriet kan realiseres indenfor det økonomiske råderum, Arkitektskolen har i form af maksimal årlig lejebetaling.

Prioriteringen af ovenstående må nødvendigvis være:

1. Overholdelse af økonomisk ramme (årlig lejebetaling)
2. Opfyldelse af funktionskrav til Arkitektskolen som en moderne undervisningsinstitution
3. Opfyldelse af forventninger til byggeriets arkitektoniske kvaliteter og indpasning i byrummet.

3 Modeller for bygherre-/ejerrollen

Som udgangspunkt sættes, at der er 5 forskellige modeller for bygherre-/ejerrollen:

- A. Bygningsstyrelsen som udlejer, udførelse i rådgiver/fagentreprisemodel
- B. Bygningsstyrelsen som udlejer, udførelse i totalentreprisemodel
- C. Privat investor som udlejer, udførelse i totalentreprisemodel
- D. OPS model
- E. OPP-model

Efter gældende lovgivning kan Arkitektskolen ikke selv stå som ejer, og modellerne C. – E. forudsætter alle som alternativ til model A, at en privat investor forestår byggeriet og efterfølgende udlejer byggeriet til Arkitektskolen.

Det forudsættes ligeledes, at byggeriet realiseres på en grund valgt af Arkitektskolen, og at vilkårene for grunderhvervelse og senere lokalplan ikke belaster projektets økonomi uforholdsmæssigt meget.

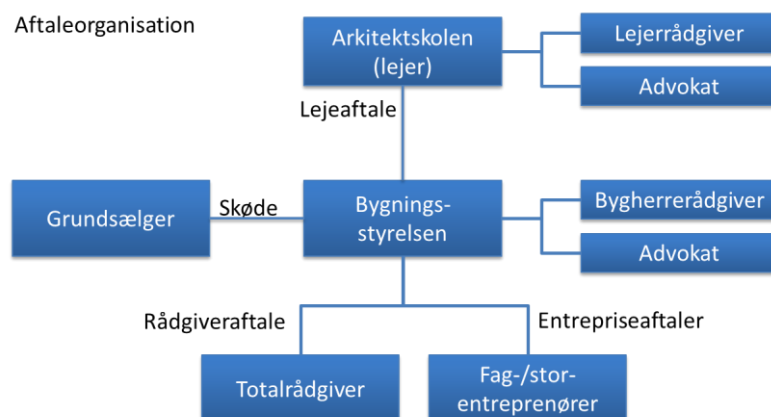
Det er således i alle tilfælde en forudsætning:

- at lokalplan for det planlagte byggeri vedtages
- at der foreligger et (af Arkitektskolen) godkendt projektforslag for byggeriet
- at der foreligger et budget for leje/investering, der overholder den økonomiske ramme, og
- at det samlede byggeri kan godkendes i Folketingets Finansudvalg.

3.1 A. Bygningsstyrelsen som udlejer – udførelse i rådgiver/fagentreprisemodell

Modellen indebærer, at Bygningsstyrelsen som statslig bygherre/ejer forestår byggeriet, herunder udbud af rådgivning og senere udførelsen jf. Udbudsdirektivet, baseret på en (betinget) lejeaftale med Arkitektskolen.

Byggeriets organisering er vist nedenfor:



I Bygningsstyrelsens brev af 19. marts 2012 anføres, at Bygningsstyrelsen på det foreliggende grundlag vurderer, at det vil være tvivlsomt, om det er muligt at realisere et projekt gennem en traditionel projektkonkurrence, idet lejeudgiften forventes at ville udgøre ca. 33 % mere end Arkitektskolens ramme for lejebetaling.

Vurdering/prioriteringer:

På baggrund af Bygningsstyrelsens vurderinger forekommer det ikke realistisk at gennemføre byggeriet indenfor den økonomiske lejeramme, og modellen vurderes ikke realiserbar, med mindre byggeriets omfang kan begrænses og/eller driftsbesparelser indregnes i lejerammen, således at der etableres et anlægsøkonomisk råderum, der kan godkendes af Bygningsstyrelsen som realistisk.

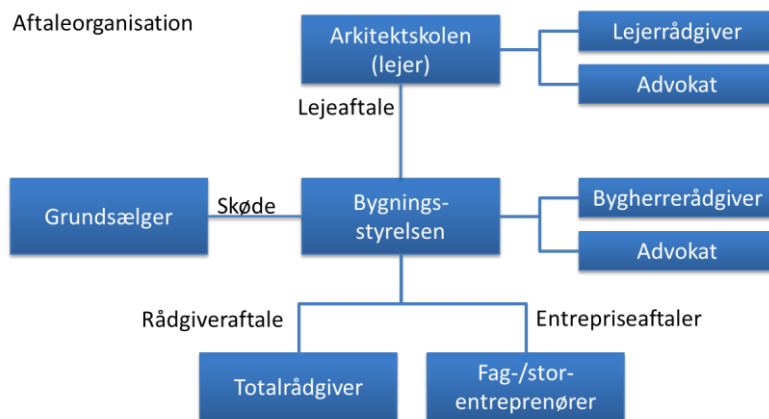
Der henvises til særskilt notat, der kommenterer Bygningsstyrelsens forudsætninger.

Modellen vil i øvrigt give god mulighed for at sikre byggeriets arkitektoniske og funktionelle kvaliteter.

3.2 B. Bygningsstyrelsen som udlejer – udførelse i totalentreprisemodell

Modellen svarer til model A med den forskel, at byggeriets projektering og udførelse gennemføres i totalentreprise.

Byggeriets organisering er vist nedenfor:



I Bygningsstyrelsens brev af 19. marts 2012 angives projektkonkurrence gennemført som totalentreprisekonkurrence også at være en økonomisk udfordring, idet Bygningsstyrelsen vurderer, at lejeudgiften vil være 11-27 % mere end Arkitektskolen har til rådighed.

Det omtales, at der er en mulighed for at fastlåse kontraktsummen inden udbud af totalentreprisekonkurrencen, således at der bydes ind med projekter til en pris, som det på forhånd er vurderet, at Arkitektskolen kan betale gennem huslejen.

Vurdering/prioriteringer:

På baggrund af Bygningsstyrelsens vurderinger forekommer det ikke realistisk at gennemføre byggeriet indenfor den økonomiske lejeramme, og modellen vurderes ikke realiserbar, med mindre byggeriets omfang kan begrænses og/eller driftsbesparelser indregnes i lejerammen, således at der etableres et anlægsøkonomisk råderum, der kan godkendes af Bygningsstyrelsen som realistisk.

Der henvises til særskilt notat, der kommenterer Bygningsstyrelsens forudsætninger.

Modellen giver gode muligheder for at opnå et byggeri med gode funktionelle kvaliteter, mens byggeriets arkitektoniske kvalitet vanskeligere sikres.

3.3 C. Privat investor som udlejer – udførelse i totalentreprisemodel

Modellen forudsætter, at Arkitektskolen gennemfører et udbud af lejevilkår på grundlag af et konkret byggeprogram og i forhold til en privat investor, der samtidig vil påtage sig at forestå byggeriet, formentlig via en totalentreprenør.

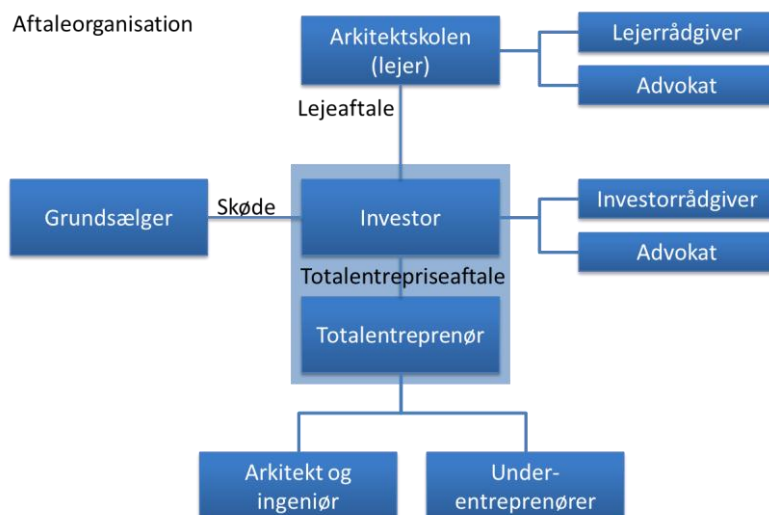
Modellen forudsætter endvidere, at Arkitektskolen kan pege på en konkret byggegrund/ejendom, hvor byggeriet ønskes opført, og at vilkår for investors erhvervelse af ejendommen er fastlagt.

Modellen indebærer, at udbudspligten afløftes ved, at lejeaftalen udbydes, idet tilbudsgiver ud over en lejeaftale og forrentning samtidig tilbyder et konkret projekt.

Grundlaget for et sådan udbud vil være nærmere fastlagte lejevilkår baseret på markedsvilkår, og et byggeprogram mv. svarende til udbud i totalentreprise.

Der kan skabes sikkerhed for overholdelse af den økonomiske lejeramme ved, at rammen fastlægges i udbuddet og ved at tilbudsgiverne i stedet konkurrerer på den bedst mulige opfyldelse af Arkitektskolens ønsker til byggeriets kvalitet i form af både funktionelle, arkitektoniske og tekniske kvaliteter indenfor den givne økonomiske ramme.

Projektets organisation er illustreret nedenfor:



Modellen svarer således principielt til model B, men det forudsættes, at der vil være en forhåndsaftale mellem investor og totalentreprenør inden tilbudsafgivelsen.

Når udbuddet er gennemført og en vinder udpeget, indgås således en betinget lejeaftale og investor forestår den videre bearbejdning af projekt og lokalplan med henblik på, at det samlede projekt kan forelægges Finansudvalget til godkendelse.

Vurdering/prioriteringer:

I forhold til de erfaringer, Bascon har – senest ved realisering af VIA UC byggeri på Ceresgrunden – forekommer det sandsynligt, at modellen kan opfylde Arkitektskolens lejeramme, idet investor med sin totalentreprenør og dennes rådgivere og leverandører kan optimere byggeriet.

Modellen giver gode muligheder for at opnå et byggeri med gode funktionelle kvaliteter, mens byggeriets arkitektoniske kvalitet vanskeligere sikres.

3.4 OPS model (variant)

Modellen svarer til model B eller model C med den forskel, at totalentreprenøren via investor samtidig afgiver tilbud på eksempelvis 10 års teknisk bygningsdrift.

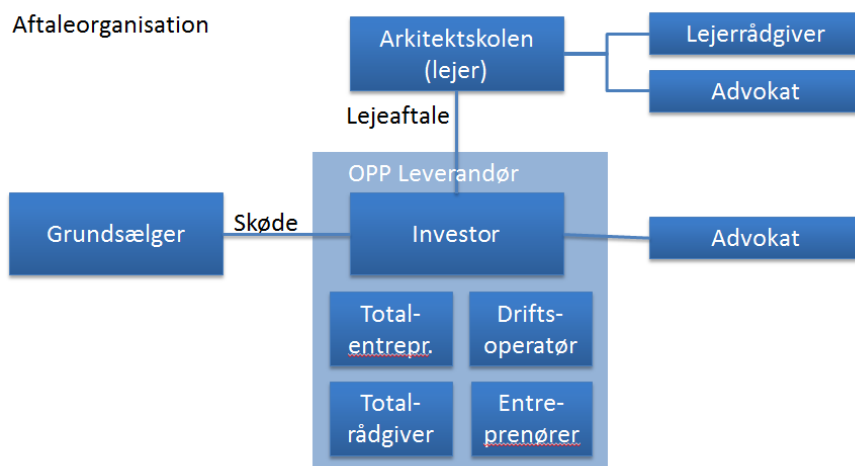
Det er sædvanligt ved OPS modeller, at det primært er den tekniske drift, der overlades til operatøren.

Fordelen ved denne model er, at Arkitektskolen kan opnå større sikkerhed for, at byggeriet er udformet under hensyn til totaløkonomiske overvejelser samtidig med, at en del af driftsomkostningerne på forhånd er kendte.

3.5 OPP model

En egentlig OPP model indebærer til forskel fra OPS at en større del af driftsansvaret overlades til OPP-operatøren, herunder al teknisk drift, rengøring, evt. kantinedrift osv.

Organisationen er vist nedenfor:



Vi har i ovennævnte ikke tydeliggjort OPP leverandørens interne organisering, der typiske vil være en kombination af konsortieaftaler mellem investor, totalentreprenør og driftsoperatør typisk i en selskabsdannelse, og endvidere med en række tilknyttede parter i form af arkitekt- og ingeniørrådgiver, underentreprenører og ekstern advokat.

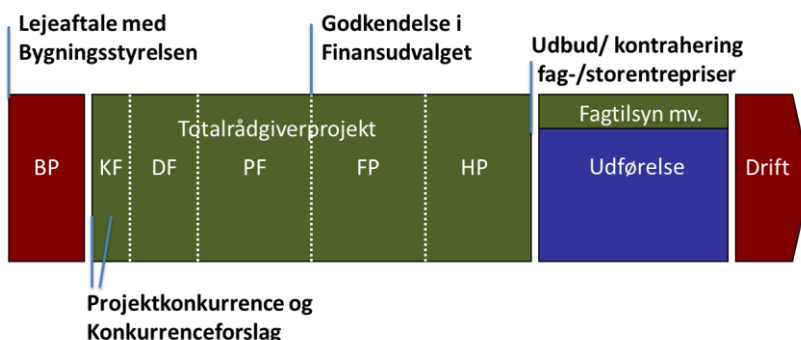
Vurdering/prioriteringer:

Modellen vurderes umiddelbart ikke realistisk, idet byggeriet vurderes at være for begrænset til at bære den store investering, som et OPP udbud vil indebære.

4 Projektrådgivningens organisering

Som det fremgår af ovenstående er projektrådgivningen organiseret forskelligt i de 5 modeller – hvilket har konsekvenser for bygherrens indflydelse på projektets udformning og detaljering.

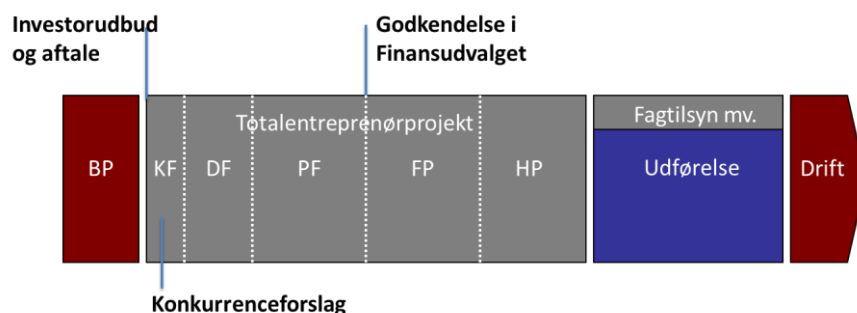
I **model A** er projektet baseret på en projektkonkurrence (arkitektkonkurrence), der giver mulighed for maksimal fokus på projektets arkitektoniske og funktionelle kvaliteter – men begrænset eller ingen sikkerhed for overholdelse af den økonomiske ramme, som anført af Bygningsstyrelsen.



Byggeprogram udarbejdes af Bygningsstyrelsen, formentlig ved en bygherrerådgiver valgt efter et udbud.

Modellen er den traditionelle rådgivermodel, hvor projektet vælges på grundlag af en projektkonkurrence, og hvor totalrådgiveren varetager projektering, myndighedsbehandling, udbud i fag-, stor- eller hovedentreprise og opfølgning under udførelsen i form af projektopfølgning, fagtilsyn og byggeledelse.

Model B, C, D og E er alle baseret på, at projektering og udførelse samles i en totalentreprise som illustreret nedenfor:



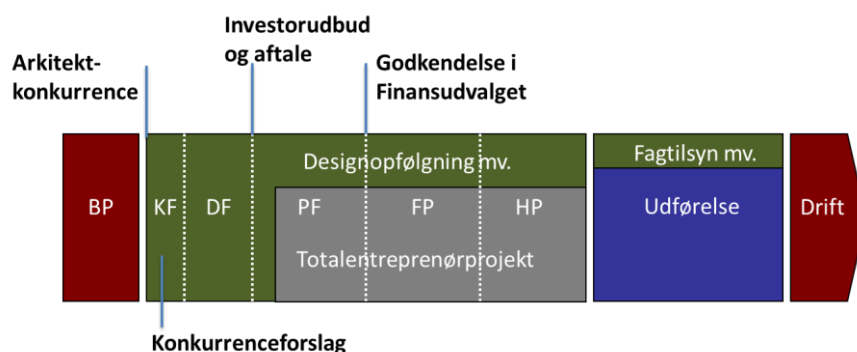
Farvemarkeringen indikerer forskellen, at projektrådgivningen varetages af totalentreprenøren, på baggrund af et byggeprogram udarbejdet af lejer.

I **model B**, hvor Bygningsstyrelsen er udlejer, vil Bygningsstyrelsen tillige varetage udarbejdelse af byggeprogram, mens Arkitektskolen i **model C, D og E** skal varetage udarbejdelse af byggeprogram og udbuds- og aftalebetingelser.

Såfremt Arkitektskolen vælger at prioritere gennemførelse af en arkitektkonkurrence højt, er det muligt at tænke sig **modellerne B, C, D og E** kombineret med en indledende idékonkurrence. Formålet med en sådan idékonkurrence vil være at sikre en arkitektonisk inspiration til byggeriet, men samtidig fastholde den økonomiske sikkerhed ved, at byggeriet gennemføres i en af de nævnte modeller.

Resultatet af en idékonkurrence vil sammen med et byggeprogram mv. indgå som en forudsætning for et efterfølgende udbud og vil dermed (kunne) begrænse eksempelvis totalentreprenørens mulighed for at optimere projektet økonomisk. Der er således større risiko for, at en idékonkurrence kan medføre, at den økonomiske ramme ikke kan overholdes.

Modellen kan illustreres som vist nedenfor:



4.1 Generelt

Det er en forudsætning for alle modeller, at Arkitektskolen kan indkøbe og igangsætte rådgivning, men ikke entreprisarbejder². En investor, der kan påtage sig bygherrerollen, skal således være fundet, inden projektet fremlægges for Finansudvalget.

Finansiering af aktiviteterne frem til Finansudvalgets godkendelse skal overvejes, og det kan være afgørende, om Arkitektskolen ud over gennemførelse af udbudsproceduren selv er i stand til at finansiere projektudviklingen, herunder rådgivning frem til Finansudvalgets godkendelse og endelige finansiering.

Gennemførelse af byggeriet med Bygningsstyrelsen som udlejer vil medføre den mindste finansieringsomkostning for Arkitektskolen under byggeriets planlægning og ved gennemførelse af udbud.

² Det indebærer en helt overordnet forudsætning – nemlig, at Bygningsstyrelsen (og formentlig også Finansministeriet) har givet accept af mindst en af de foreslåede finansieringsmodeller. Enten ved en direkte accept af en finansieringsmodel eller ved en meddelt accept af, at Arkitektskolen gør brug af det frie leverandørvalg (altså konkurrenceudsættelsen).

Vedr.: Arkitektskolen

Emne: Kommentarer til Bygningsstyrelsens notat af 19. marts 2012

Til: Torben Nielsen

Fra: Anders Jørgensen / anj@bascon.dk / M: [+45] 6024 9897

Dato: 16. juni 2012

Åboulevarden 21
Postbox 510
DK-8100 Aarhus C
T: [+45] 8731 4400

Baunegårdsvej 73A
DK-2900 Hellerup
T: [+45] 3975 7000

info@bascon.dk
www.bascon.dk

1 Baggrund for dette notat

Bygningsstyrelsen har i notat af 19. marts 2012 vurderet mulighederne for at realisere et byggeri for Arkitektskolen baseret på markedsleje. Foreliggende notat er udarbejdet efter aftale med arkitektskolens rektor Torben Nielsen på møde den 13. juni 2012. Notatet kommenterer Bygningsstyrelsens forudsætninger og fremlægger forslag til reviderede kalkulationer for de 2 opstillede eksempler.

2 Ændring af forudsætninger ift. Bygningsstyrelsen

I dette afsnit omtales en række forudsætninger, der efter Bascons vurdering skal justeres, herunder ved inddragelse af aktuelle erfaringer fra projekter i Aarhus-området.

2.1 Størrelse af byggeri

Det er i Bygningsstyrelsens notat oplyst, at der skal anvendes 17.000 m² + 4.000 m² kælder.

Arkitektskolen har i det hidtidige arbejde forudsat et samlet arealbehov på 17.000 m² og denne forudsætning fastholdes.

2.2 Samlet volumen

Arkitektskolen har indtil nu arbejdet ud fra, at man ville flytte sammen med andre institutioner, iværksættere, kollegier mv. for at etablere et nyt kreativt og inspirerende miljø i Aarhus. Der har været talt om et samlet volumen på ca. 26.000 m².

Af hensyn til beregningerne – og et klart fokus alene på Arkitektskolen - anvendes de 17.000 m² som forudsætning.

2.3 Parkering

Bygningsstyrelsen forudsætter, at der etableres 260 p-pladser på terræn. Antallet svarer til det samlede byggeri – og dermed ikke til det, som byggeriet til Arkitektskolen afleder. Aarhus Kommunes parkeringsregulativ forudsætter, at der til Arkitektskolens byggeri på 17.000 m² etableres 170 p-pladser.

Konkret er der ikke mulighed for på nogen af de 4 udvalgte lokaliseringer (Godsbanearialet, Trailerpladsen, Ceres-grunden og Mindet-Sydhavnsvej) at etablere et større antal p-pladser på terræn. Det vurderes således ikke muligt at etablere p-pladser – ud over enkelte handicap p-

pladser – på terræn. Såfremt alle p-pladser skal etableres i kældere, vurderes anlægsudgiften for de 170 p-pladser at være 35,7 mio. kr. (170 stk. a 28 m² a 7.500 kr./m²). En løsning af parkeringsproblematikken påvirker dermed den skitserede anlægsøkonomi negativt.

Der er flere modeller, der kan løse denne udfordring mht. at minimere anlægsudgiften til etablering af p-pladser f.eks. via en driftsaftale på samme vis som den, VIA UC har indgået med A. Enggaard vedr. byggeri på Ceres-grunden. Her ligger etableringen af et antal parkeringspladser uden for den direkte anlægsøkonomi – og der betales via driften for ca. halvdelen af det antal, Aarhus Kommunes parkeringsregulativ kræver.

Arkitektskolen har i dag et areal svarende til ca. 21.000 m² og råder over 91 parkeringspladser eller et meget begrænset antal i forhold til Aarhus Kommunes parkeringsregulativ, der ville kræve 210 p-pladser. De 91 pladser dækker rimeligt det aktuelle behov og afhængig af den endelige lokalisering af en ny arkitektskolen kan det overvejes, hvorvidt Arkitektskolen ud fra argumenter mht. CO₂- og bæredygtighed (stationsnærhed eller det nuværende behov) skal søge om dispensation fra parkeringsregulativet.

2.4 Værdisætning af byggeret

Bygningsstyrelsen baserer de gennemførte beregninger på en byggeretspris på 3.500 kr./m².

Set i forhold til de 4 af Arkitektskolen foretrukne muligheder for lokalisering – og som er forelagt for Arkitektskolens bestyrelse – er der relativt færre frihedsgrader mht. forhandling om byggeretspris for Ceres-grunden og for Mindet-Sydhavnsgade.

Byggeretsprisen på godsbanearealet ejet af Banestyrelsen er 3.000 kr./m², hvorfra formentlig kan trækkes et fradrag pga. forurening og ekstrarundering. Ved møde med Banestyrelsen er indikeret en byggeretspris på 2.500-2.700 kr./m² - dvs. et fradrag pga. forurening og behov for ekstrarundering i størrelsesordenen 300-500 kr./m². Byggeretsprisen for Trailerpladsen, de bynære havnearealer (ejet af Aarhus Kommune), er ikke forhandlet.

2.5 Entreprenørgifter

På basis af det netop godkendte aktstykke for VIA UC-byggeriet på Ceres-grunden i Aarhus foreslås det, at enhedsprisen sættes til 12.700 kr. pr. m². Der er tale om en fast pris gældende til 2017.

Ved den traditionelle projektkonkurrence tillægges 7 % svarende til 13.600 kr. pr. m².

2.6 Husleje

Der anvendes de oplyste 18,7 mio. kr.

Arkitektskolens nuværende husleje og den del af de nuværende driftsudgifter, som forventes at falde bort ved en effektivisering af det til rådighed værende areal, svarer nogenlunde til dette beløb. Ved et øget indtag af studerende kan der være en handlemulighed mht. at øge beløbet til husleje. Denne handlemulighed vil det være hensigtsmæssigt at inddrage på et senere tidspunkt i processen.

2.7 Byggelånsrenter

Efter Bascons vurdering vil byggelånsrenten for et byggeri som beskrevet udgøre ca. 6,5 % baseret på det forventede gennemsnitlige likviditetstræk i byggeperioden.

3 De 2 overslag

Nedenstående medtages de 2 overslag anført i Bygningsstyrelsens notat, idet der korrigeres for ovenstående bemærkninger.

3.1 Traditionel projektkonkurrence

Ved en alternativ beregning baseret på økonomi i forbindelse med VIA UCs byggeri på Ceres-grunden i Aarhus – og incl. p-hus/p-kælder – ser kalkulationen således ud:

Traditionel projektkonkurrence

	Mængder	Enhedspriser	Udgift 1	Udgift 2
Grundkøb/byggeret	17.000	2.600	44.200.000	
Forundersøgelser - grund			200.000	
Nedrivning og oprensning	17.000	200	3.400.000	
Byggemodning, tilslutningsafgifter			1.000.000	
Grund i alt				48.800.000
Entrepriseudgifter				
Nybygning	17.000	13.600	231.200.000	
Parkering i p-hus/p-kælder	170	28	6.500	30.940.000
Terrænarbejder			2.000.000	
Entrepriseudgifter i alt				264.140.000
Øvrige omkostninger				
Byggepladsdrift (1)	1%		2.641.400	
Vinterforanstaltninger (1)	2%		5.282.800	
Totalrådgiverhonorar (1)	10%		26.414.000	
Kunstnerisk udsmykning (1)	1,50%		3.962.100	
Uforudseelige udgifter (1)	8,50%		22.451.900	
Reproduktion (1)	0,60%		1.584.840	
Arkitektkonkurrence			1.700.000	
Øvrige rådgivere/forundersøgelser			1.000.000	
Honorar, idéoplæg og programmering			1.500.000	
Byggetilladelse, anslået			350.000	
Forsikring			615.000	
Øvrige omkostninger i alt				67.502.040
Byggelånsrenter	6,5%	212.000.000		3.780.000
Byggeudgifter i alt, excl. Moms.				394.222.040

Med forudsætningen om en markedsleje på 5,1 % som faktor for omregning af de samlede omkostninger til huslejen bliver den estimerede husleje i dette eksempel i alt 20,1 mio. kr.

3.2 Projektkonkurrence i totalentreprise

Ved en tilsvarende alternativ beregning ser kalkulationen således ud:

Projektkonkurrence i totalentreprise

	Mængder	Enhedspriser	Udgift 1	Udgift 2
Grundkøb/byggeret	17.000	2.600	44.200.000	
Forundersøgelser - grund			200.000	
Nedrivning og oprensning	17.000	200	3.400.000	
Byggemodning, tilslutningsafgifter			1.000.000	
Grund i alt				48.800.000
Entrepriseudgifter				
Nybygning	17.000	12.700	215.900.000	
Parkering i p-hus/p-kælder	170	28	6.500	30.940.000
Terrænarbejder			2.000.000	
Entrepriseudgifter i alt				248.840.000
Øvrige omkostninger				
Byggepladsdrift (1)	1%		-	
Vinterforanstaltninger (1)	2%		-	
Totalrådgiverhonorar (1)	10%		-	
Kunstnerisk udsmykning (1)	1,50%		3.732.600	
Uforudseelige udgifter (1)	3,50%		8.709.400	
Reproduktion (1)	0,60%		-	
Arkitektkonkurrence			1.700.000	
Øvrige rådgivere/forundersøgelser			1.000.000	
Honorar, idéoplæg og programmering			1.500.000	
Byggetilladelse, anslået			0	
Forsikring			0	
Øvrige omkostninger i alt				16.642.000
Byggelånsrenter	6,5%	160.000.000		10.400.000
Byggeudgifter i alt, excl. Moms.				324.682.000

Med forudsætningen om en markedsleje på 5,1 % som faktor for omregning af de samlede omkostninger til huslejen bliver den estimerede husleje i dette eksempel i alt 16,6 mio. kr.

4 Evt. ejerlejlighed/flere bygherrer – kollegier

Bygningsstyrelsen tilkendegiver i sit notat (s. 6), at det er et problem at vælge en ejerlejlighedskonstruktion og/eller en model med flere ejere/lejere.

Efter Bascons opfattelse er udfordringerne forbundet hermed til at løse – ved at der på forhånd indgås aftaler mht. organisering og ansvar.

På mødet den 21. maj 2012, hvor boligselskabet Aarhus Omegn deltog, blev dette illustreret, idet boligselskabet har gode og positive erfaringer med såvel ejerlejlighedskonstruktion som modeller med flere ejere/lejere.

Samtidig gav boligselskabet Aarhus Omegn tilsagn om at stå som bygherre for byggeri af kollegieværelser/-boliger og gæsteboliger til undervisere. Med

henblik på at optimere økonomien såvel i anlægs- som i driftsfasen er det afgørende, at der er tale om min. 60 kollegieværelser – og gerne flere, da værdisætningen af byggeret i Aarhus Midtby kan betyde en udfordring i forhold til at overholde de statsligt udmeldte rammebeløb.

Boligselskabet Aarhus Omegn tilbyder at gennemføre forhandlinger med Aarhus Kommune, således at de 14 % af indskudskapitalen rejses ad denne vej, og de 3 % via de kommende lejere. Denne model er mere smidig end at gøre brug af campusloven, hvor der skal etableres en selvstændig fond til at rejse indskudskapitalen.

Arkitektskolen i Aarhus

Referencer

Her referencer fra 3 byggerier i Danmark. Kvadratmeterprisen varierer fra 11.000 kr til 23.000 kr.

Viborg Rådhus

Bygherre: Viborg Kommune

Udbudsform: Totalrådgivning - fagentrepriser

Arkitekt: Henning Larsen Architects

Areal: 19.400 m²

Byggesum: 303 mio. kr. ekskl. byggegrund

Kvadratmeterpris: 15.600 kr/m²

Ibrugtaget: 2011

Beliggenhed: Prinsens Alle 5, 8800 Viborg



I 2006 besluttede Viborg Kommune samling af de kommunale administrative funktioner ved igangsætning af nyt rådhus ved gennemførelse af projektkonkurrence. Det nye rådhus er placeret på et tidligere kaserneområde lidt udenfor Viborgs historiske bykerne.

Visionen var at skabe et rådhus, hvor gæster og borgere møder det officielle Viborg og den kommunale service kendetegnet ved stærk faglighed, dialog og respekt. Rådhuset er handicapvenligt, miljø- og energirigtigt og understøtter et godt arbejdsmiljø for videndeling, med fokus på sikkerhed, sundhed og trivsel.

Rådhusets indretning er kendetegnet ved en kombination af åbne kontorlandskaber, fleksrum, samtalerum, mødefaciliteter samt byrådssal. Bygningen indeholder et stort atrium, som er centralt placeret i forbindelse med bygningens indgang. Medarbejderkantine og køkken er placeret på øverste etage med adgang til taget og med udsigt over Viborg.

I tilknytning til rådhuset er etableret 383 parkeringspladser samt parkeringsplads til ca. 230 cykler.

Campus for VIA University College

Bygherre: Via University College Viborg

Udbudsform: Totalentreprise

Arkitekt: Kjær & Richter

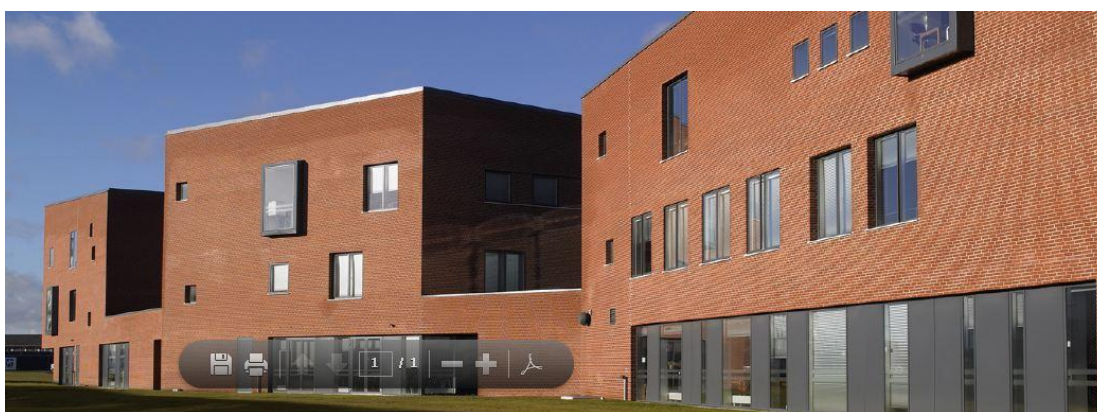
Areal: ca. 20.000 m², heraf 7.000 m² p-kælder

Byggesum: ca. 220 mio. kr.

Kvadratmeterpris: 11.000 kr./m²

Ibrugtaget: 2010

Beliggenhed: Prinsens Alle, 8800 Viborg



Professionshøjskolen VIA University College besluttede i 2007 at opføre en campus i Viborg, og Bascon blev valgt som bygherrerådgiver. Idéen bag opførelse af en campus var at samle flere uddannelsesinstitutioner under samme tag, skabe synergi mellem forskelligartede uddannelsestyper, styrke studiemiljøet og underbygge tværfagligt samarbejde samt at optimere loka-leudnyttelsen, herunder faciliteter som auditorium, køkken, kantine, multihal og åbne studiemiljøer.

Byggeriet, som er på ca. 20.000 m², rummer respektive bygningskroppe til Pædagogseminar, Tekstilseminar og Sygeplejerskeuddannelsen, herunder værksteder, produktionsområder og hospitals-/sengeafdeling inklusive syge-hustekniske installationer. Under bygningen er etableret et underjordisk par-keringsanlæg i samarbejde med Viborg Kommune.

Projektet blev udbudt i en totalentreprisekonkurrence, som blev vundet af MT Højgaard, som sammen med Arkitektfirmaet Kjaer & Richter og Viborg Ingeniørerne stod for projektering og opførelse af den nye campus.

Syddansk Universitet

Bygherre: Universitets- og bygningsstyrelsen

Udbudsform: Ikke kendt

Arkitekt: Henning Larsen Arch.

Areal: 13.600 m²

Budget: 310 mio. kr. ekskl. byggegrund.

Kvadratmeterpris: 22.800 kr/m².

Ibrugtaget: 2013

Beliggenhed: Kolding



Det nye universitet placeres i Kolding på Grønborggrunden mellem Østerbrogade, Skamlingvejen, Buen og Kolding Å.

Universitetet er et af Syddansk Universitets seks campi og har fokus på entreprenørskab, kommunikation og design, kultur og sprog.

Der forventes 1500 heltidsstuderende og 900 deltidsstuderende, når bygningen tages i brug.

Det nye universitetsbyggeri skal opnå klassificering som lavenergiklasse 2015. Det er den bedste klassificering, man kan opnå i henhold til bygningsreglementet og betyder, at energiforbruget kun må være 41 kWh/m² pr. år. Til sammenligning er den normale energiramme 71,3 kWh/m² pr. år. Energiforbruget i SDU Kolding bliver med andre ord godt 40 procent mindre end i et traditionelt byggeri. Bygningen vil blandt andet få solceller og solfanger på taget og varmepumper til opvarmning.

Byggeriet af universitetskompleksets første etape forventes afsluttet i 2013.

Byggeriet er på i alt 13.600 m² over terræn fordelt på seks etager. Byggeriet indeholder auditorium, undervisningslokaler, bibliotek, kantine, kontorfaciliteter mv.

Byggeriet forventes at koste ca. 310 mio. kr. eksklusiv byggegrund. Universitets- og Bygningsstyrelsen er byggherre for det nye universitet og betaler ca. 243 mio. kr. af byggesummen.

Kolding Kommune har doneret byggegrunden og et tilskud på ca. 46 mio. kr. til Syddansk Universitet til byggeriet. Desuden har det tidligere Vejle Amt doneret ca. 21 mio. kr.

På Finanslov for 2011 har Folketinget godkendt, at Kolding Kommune kan yde et tilskud på 46,1 mio. kr. og overdrage byggegrunden til brug for nybyggeriet til Syddansk Universitet på campus i Kolding.