

Arkitektskolen Aarhus
Bestyrelsen

20. april 2012
J.nr. 010-2-11



Bilag 6

Til bestyrelsesmødet den 23. april 2012, pkt. 7:
Ny skole

Arkitektskolen Aarhus
Nørreport 20
8000 Århus C

T: +45 . 89 36 00 00
F: +45 . 86 13 06 45
CVR: 27 12 07 17
aarch.dk
a@aarch.dk



Rektor Torben Nielsen
Arkitektskolen i Aarhus

19. marts 2012

Byggeri og OPP
MFH

Ny skole til Arkitektskolen i Aarhus

Arkitektskolen ønsker en samlet lokalisering i et nyt hus, som et alternativ til de nuværende og ret uflexible lejemål fordelt på 10 forskellige adresser. Det er en naturlig forudsætning for Arkitektskolen, at byggeriet søges opført gennem en projektkonkurrence.

Bygherrerådgivningsfirmaet Bascon har afdækket en række potentielle muligheder for lokalisering af et nybyggeri. Der er tale om nybyggeri på grunde i enten offentlig eller privat eje, og det er derfor muligt at opføre et byggeri til formålet med statsligt ejerskab eller at indgå en aftale med en developer om at opføre det som et privat lejemål til Arkitektskolen. Nedenfor gennemgås to modeller for et statsligt byggeri (traditionel projektkonkurrence og projektkonkurrence i totalentreprise) samt - som en tredje model - muligheden for et lejemål hos en privat udlejer (developer). Hovedvægten i notatet er lagt på modellerne for det statslige byggeri, blandt andet fordi to af de umiddelbart mest oplagte beliggenheder er i offentlig eje hos henholdsvis Aarhus Kommune og DSB Ejendomme.

Arkitektskolen har efter det oplyste mulighed for at betale en leje i en størrelsesorden på 18,7 mio. kr. om året, hvilket der er taget udgangspunkt i ved de nedenstående beregninger.

Forudsætning i forhold til markedslejemodel

Det er en forudsætning for de nedenstående betragtninger om et statsligt byggeri, at Bygningsstyrelsen i forhold til Arkitektskolen vil kunne få mulighed for at anvende en såkaldt markedslejemodel under SEA-ordningen. Arkitektskolen er en uddannelsesinstitution, og det umiddelbare udgangspunkt er derfor imidlertid, at den såkaldte omkostningsmodel anvendes til beregningen af Arkitektskolens husleje.

Den grundlæggende forskel på de to modeller er, at markedslejemodellen anvender et markedsafkast pt. anslået til 5,1 % som faktor for omregning af de samlede omkostninger til huslejen, mens omkostningsmodellen beregnes med 7,4 % i år 1, stigende til ca. 8,1 % i år 15 (pga. tillæg for vedligehold). Et markedsafkast på dette niveau, forudsætter en lejekontakt med 20 års uopsigeligheid.

Forskelle i de to afkastprocenter vil slå direkte igennem på huslejen, således at den samlede husleje vil være op i mod 50 % dyrere ved en omkostningsbaseret model. Hvis en markedslejemodel ikke kan benyttes for Arkitektskolen, vil byggeriet næppe kunne gennemføres i statsligt regi inden for den økonomi, som Arkitektskolen har til rådighed.

Det forudsættes derfor i det nedenstående, at markedslejemodellen kan benyttes. Bygningsstyrelsen vil arbejde for få en hurtig afklaring af dette spørgsmål, hvis Arkitektskolen ønsker at gå videre med denne model.

Traditionel projektkonkurrence

Udgangspunktet for overvejelserne er en traditionel projektkonkurrence.

Denne model har været drøftet med Arkitektskolen og Bygningsstyrelsen har udarbejdet beregninger, som på dette stade skal betragtes som meget foreløbige.

Der anslås en samlet projektperiode på ca. 53 måneder (4 år og fem måneder) fra tidspunktet for grundens anskaffelse og frem til aflevering Af større tidsmæssige sammenhænge indgår:

- forundersøgelser, ideoplæg og byggeprogram (samt udbud af rådgivningsydelsen) - ca. 6 måneder.
- prækvalifikation samt gennemførelse af projektkonkurrence og evaluering - ca. 8 måneder.
- projektering og lokalplan - ca.12 måneder.
- prækvalifikation og udbud af entreprenørydelsen, - ca. 5 måneder (netto).
- byggeperiode, ca. 20 måneder.

De samlede udgifter fremgår af den nedenstående tabel og skal betragtes som foreløbige overslag, som i en kommende proces vil kunne kvalificeres yderligere.

GRUND	Mængder	Enhedspriser	
Grundkøb/byggeret	17.000	3.500	59.500.000
Forundersøgelser grund			200.000
Nedrivning og oprensning			2.000.000
Byggemodning, tilslutningsafgifter			1.000.000
Grund i alt			62.700.000
ENTREPRISEUDGIFTER	Mængder	Enhedspriser	
Nybygning	17.000	15.000	255.000.000
Kælder	4.000	11.000	44.000.000
Parkering på terræn	260	25.000	6.500.000
Terrænarbejder			2.000.000
Entrepriseudgifter i alt			307.500.000
ØVRIGE OMKOSTNINGER			
Byggeplads drift 1 % af entreprisum		1,00 %	3.075.000
Vinterforanstaltninger 2 % af entreprisum		2,00 %	6.150.000
Totalrådgiverhonorar 10 % af entreprisum		10,00 %	30.750.000
Kunstnerisk udsmykning 1,5 % af entreprisum		1,50 %	4.612.500
Uforudseelige udgifter		8,50 %	26.137.500
Reproduktion 0,6 % af entreprisum		0,60 %	1.845.000
Arkitektkonkurrence			1.700.000
Øvrige rådgivere/forundersøgelser			1.000.000

Honorar, ideoplæg og programmering			1.500.000
Byggetilladelse anslået			350.000
Forsikring, anslået		0,20 %	615.000
Byggelånsrenter			44.430.000
Øvrige omkostninger i alt			122.165.000
BYGGEUDGIFTER I ALT ekskl. moms			492.365.000

De samlede omkostninger vurderes at ville udgøre i størrelsesordenen ca. 492 mio. kr. svarende til en årlig leje på ca. 25 mio. kr. ekskl. drift samt skatter og afgifter (efter en markedslejemodel som forudsat).

Lejeudgiften er således ca. 33 % over det beløb, som Arkitektskolen har til rådighed.

Projektkonkurrence i totalentreprise

Som et alternativ til den traditionelle projektkonkurrence bør det overvejes at udføre byggeriet i en såkaldt omvendt totalentreprisekonkurrence. Bygningsstyrelsen og andre samarbejdspartnere har tidligere anvendt denne metode med gode resultater.

Prækvalifikation/udvælgelse

Tanken er, at der gennem prækvalifikation findes fem eller flere teams bestående af arkitekt, ingeniør samt entreprenør. Kriterierne for udvælgelsen skal gennemtænkes nøje, men der kan tages udgangspunkt i følgende temaer:

- Arkitektens referencer for nybyggerier, som giver vished for, at arkitekten vil kunne skabe et byggeri af den arkitektoniske kvalitet, som bør forudsættes ved opførelsen af en ny Arkitektskole i Aarhus.
- Entreprenørens referencer for byggerier af tilsvarende karakter (størrelse, kompleksitet)
- Teamets konkrete erfaringer fra tidligere samarbejder.

Kriteriet for arkitektens referencer bør vægtes højest ved udvælgelsen. Det vil herudover skulle signaleres, at selve projektkonkurrencen vil blive afgjort med hovedvægten lagt på arkitektur og funktionalitet.

Når der særligt fokuseres på den arkitektoniske kvalitet, vil det typiske være arkitekten, som finder (total)entreprenøren og ikke omvendt. Ligeledes vil arkitekten reelt være den, som skal vinde projektkonkurrencen. Samtidigt er det totalentreprenøren, som er garanten for, at byggeriet rent faktisk kan opføres til den givne sum.

Udvælgelseskriteriet med konkrete erfaringer fra tidligere samarbejder, vil være med til at sikre, at der deltager teams, som har gode erfaringer med at arbejde sammen og dermed sikre en god proces i byggeriet. Hermed adskiller totalentreprisekonkurrencen sig grundlæggende fra den traditionelle projektkonkurrence.

Tildeling

Udbuddet sker på baggrund af et byggeprogram med en forud fastsat pris. Der konkurreres dermed på den arkitektoniske og funktionelle kvalitet, der kan tilbydes for den givne pris.

Modellen indebærer den fordel, at der opnås en høj grad af sikkerhed for, at det budget, der er til rådighed, overholdes, ligesom man har klarhed over de samlede udgifter til byggeriet på et væsentligt tidligere tidspunkt end under den traditionelle projektkonkurrence.

Det vurderes, at det samlede projekt kan gennemføres hurtigere end efter en traditionel projektkonkurrence, blandt andet fordi der ikke skal gennemføres et rådgiverudbud eller afgives tilbud inden der foreligger et hovedprojekt og da et samlet totalentreprenørteam antageligt vil kunne opføre huset hurtigere end tilfældes forventes at være under en arkitekt-hovedentreprenør struktur. Bygningsstyrelsen vurderer, at tidsplanen vil kunne forkortes med mellem ½ år og 1 år. Dette vil i givet fald også medføre en betydelig besparelse på byggelånsrenterne.

	Omkostninger ved byggeri	Husleje (ekskl. drift og skatter/afgifter)
Husleje til rådighed		18.700.000
Grundkøb + omkostninger	62.700.000	
Byggeprogram, projektkonkurrence, forundersøgelser, byggetilladelse mv.	4.550.000	
Kunstnerisk udsmykning (1,5 %) og uforudseelige udgifter (ca. 3,5 %)	14.500.000	
Byggelånsrenter	27.000.000	
I alt	108.750.000	
Udgifter til grundanskaffelse mv. udtrykt som husleje		-5.546.250
Husleje til rådighed for totalentreprisen		13.153.750
Til rådighed som kontraktsum for totalentreprenør	257.916.667	
Totaludgift	366.666.667	18.700.000

Det fremgår således, at der under disse vilkår og foreløbige forudsætninger vil kunne opføres et byggeri til en samlet kontraktsum på omkring 258 mio. kr.

Ud fra nøgletalsbetragtninger vurderer Bygningsstyrelsen, at byggeri af denne karakter i totalentreprise vil koste mellem 15.000 kr. og 18.000 kr. pr. m² for areal over terræn og i størrelsesordenen 11.000 kr. - 13.000 kr. pr. m² for kælderarealer. 17.000 m² areal over terræn og 4.000 m² kælder vil ud fra disse overordnede betragtninger således kunne opføres for mellem ca. 299 mio. kr. og 358 mio. kr.

Heller ikke i denne model kan huslejen dække den samlede totaludgift. Forskellen mellem det beløb, der er til rådighed, og den samlede nødvendige udgift er dog mindre end i den traditionelle projektkonkurrence, og afvigelsen udgør her ca. 11 % - 27 %. Igen er der forudsat at der man anvendes en markedslejemodel.

Lejemål hos privat udlejer/developer

Flere af de placeringsmuligheder, som Bascon gennemgår i baggrundsnotatet, er løsninger, hvor Arkitektskolen indgår en lejekontrakt med en privat udlejer/developer. Der er helt overvejende tale om nybyggeri og ikke ombygning af eksisterende lokaler.

En offentlig udbyder vil have en pligt til at fortage annoncering, således at private udlejere/developere har mulighed for at byde ind på løsningen heraf. Annonceringspligten følger ikke af tilbudsloven, men af mere generelle regler om ligebehandling, men det ville være nærliggende at følge tilbudslovens retningslinjer. Disse forudsætter blandt andet en beskrivelse af opgaven og hvordan tildelingen af denne finder sted. De lejemål, Bygningsstyrelsen normalt ser tilbudt ved en annoncering/lokaliseringsudbud, er typisk ombygninger af eksisterende lokaler, men man kan også forestille sig, at der kunne være tale om egentligt nybyggeri. Bygningsstyrelsen vurderer dog ikke, at Arkitektskolens forudsætning om, at byggeriet opføres ved en projektkonkurrence, kan gennemføres under et almindeligt lokaliseringsudbud.

Der er grundlæggende to problemstillinger:

Uanset, at private bygherrer ikke som sådan er omfattet af EU's udbudsregler, vil en lejekontrakt med Arkitektskolen som lejer, som forudsætter en større ombygning eller et nybyggeri, være omfattet af udbudsreglerne. Realiteten af en sådan lejekontrakt er, at en offentlig udbyder efterspørger et bygge- og anlægsarbejde, og derfor vil både tjenesteydelsen og bygge- og anlægsydelsen være omfattet af EU's udbudsdirektiver, idet udgiften i begge situationer vil være over tærskelværdierne (tjenesteydelser ca. 0,9 mio. kr. og bygge- og anlægsarbejder ca. 37 mio. kr.).

Det vil formentlig være muligt at lade den private bygherre afløfte eller overtage udbudsforpligtelsen og således udbyde bygge- og anlægsarbejderne på vegne af staten. Der knytter sig dog flere problemstillinger til en sådan konstruktion. Blandt andet vil det fortsat være Bygningsstyrelsen, som vil blive part i en eventuel sag for Klagenævnet, uanset at det er den private bygherre, som har udfærdiget udbudsmaterialet og gennemført udbuddet. Bygningsstyrelsen er derfor meget tilbageholdende med at indgå i en sådan konstruktion.

Den anden udfordring knytter sig til de økonomiske incitamenter for developeren, som vil have et ønske om at få det størst mulige økonomiske udbytte af konstruktionen. Hvis det antages, at en developer vil udbyde en projektkonkurrence på vegne af Arkitektskolen, vil flere forhold skulle afklares inden. Herunder bl.a. developerens indflydelse på udfaldet af projektkonkurrencen, tidspunktet for hvornår huslejen låses fast samt det forventede krav om en ekstraordinær lang uopsigeligheid i lejekontrakten grundet den specifikke karakter et byggeri til Arkitektskolens konkrete behov vil have.

De fordele, som den typiske developer vil kunne indhente ved at anvende kendte samarbejdspartnere i byggeriet, vil selvsagt ikke kunne oppebæres, når vedkommende vil skulle afløfte statens udbudsforpligtelse og derfor bliver pålagt den vindende rådgiver og den vindende entreprenør.

Ud fra en samlet betragtning, er det Bygningsstyrelsens vurdering, at det er meget tvivlsomt om en projektkonkurrence kan gennemføres i regi af en privat developer.

Øvrige forhold

Kollegieværelser

Arkitektskolen har et ønske om, at der, fysisk integreret i skolen, opføres 50-70 kollegieværelser, som primært tænkes anvendt af udenlandske studerende. Det er tanken, at tilstedeværelsen af de internationale studerende i døgnets 24 timer, i alle ugens syv dage, vil være med skabe en god basis for et inspirerende og kreativt miljø.

Efter en foreløbig undersøgelse ser det imidlertid ud til at være ganske kompliceret at få etableret et sådant kollegium. For universiteterne gælder det, at de ikke selv må opføre eller drive et kollegium, da det ikke er en del af institutionens formål – det samme antages at gælde for Arkitektskolen. Universiteterne har dog med campusloven fra sidste år fået en mulighed for at medvirke ved etablering af boliger til studerende ved begrænset indskud af egne midler i boligfonde. Arkitektskolen er imidlertid ikke omfattet af campusloven, hvilket indebærer, at Arkitektskolen er afskåret fra en direkte medvirken ved etablering af kollegieboliger. Arkitektskolen er derfor henvist til at få etableret et eventuelt kollegium ved en ekstern part.

Der findes flere modeller for etablering af kollegieboliger (selvejende, private, boligforeninger), men for dem alle gælder, at kollegiet skal indgå som bygherre i opførelsen af Arkitektskolen. Sidstnævnte udfordringer er nærmere beskrevet i afsnittet nedenfor (under " ejerlejlighedskonstruktion").

Det er derudover en forudsætning, at det alene er Arkitektskolen, der får anvisningsret til kollegieværelserne. Ved en konstruktion med etablering af et kollegium ved en ekstern part, skal man sikre sig, at anvisningsretten ikke tilkommer andre, eksempelvis kommunen.

Aarhus Kommune

For at sikre, at Arkitektskolen i høj grad er og opleves som en integreret del byens øvrige forsknings- og forvaltningsmiljø i forhold til design og arkitektur, er det et ønske fra Aarhus Kommune, at kommunens netværkssekretariat, Center for Arkitektur, Ny teknologi og Design, fysisk placeres på Arkitektskolen. Der er tanken, at 30 til 50 medarbejdere skal have kontorer sammen med Arkitektskolens stab og undervisere. Arealbehovet forventes at udgøre ca. 1.000 m².

Umiddelbart er der to mulige organisationsformer:

Fremlejemål

Bygningsstyrelsen kan alene leje ud til andre statsvirksomheder og må som altovervejende hovedregel ikke udleje til kommuner og private. Det betyder, at et lejemål for Aarhus Kommune alene kan etableres, hvis Arkitektskolen vil påtages sige det fulde lejemål og derefter fremleje en del af arealet til Aarhus Kommune. Dette vil indebære, at Arkitektskolen påtager sig risikoen for, at kommunen fraflytter helt eller delvist.

Ejerlejlighedskonstruktion

En såkaldt ejerlejlighedskonstruktion indebærer, at byggeriet opføres med flere ejere/bygherrer og at det endelige hus matrikulært opdeles i flere ejerlejligheder, som organiseres i en ejerlejlighedsforening.

Dette kan medføre en række udfordringer, herunder BBR-krav om separat opfyldelse af brandkrav og handikaptilgængelighed, udfordringer ved afståelse af en enkelt ejerlejlighed, udfordringer ved nedlæggelse af ejerforeningen mv.

Under selve byggeriet kan flere ejere/bygherrer ligeledes vanskeliggøre byggeprocessen, herunder i forhold til beslutningskraften samt i forhold til hvordan eventuelle budgetoverskridelser fordeles mellem parterne.

Opsamling og den fremadrettede proces

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 end den økonomiske udfordring her er mindre end ved den traditionelle projektkonkurrence. En anden fordel ved modellen er muligheden for at fastlåse kontraktsummen, 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 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 (Bygningsstyrelsen).
- Arkitektskolens yderligere behovsafklaring, herunder særligt de videre overvejelser om kollegier og sameje med kommunen mv., i dialog med Bygningsstyrelsen
- Foreløbig drøftelse med Aarhus Kommune om et muligt grundkøb, idet både byggeretsprisen og kommunens forventede krav om areal til parkeringskælder er af væsentlig betydning (Arkitektskolen og Bygningsstyrelsen)

Med venlig hilsen

Mads Falbe-Hansen
Projektleder, chefkonsulent
+45 4170 1213
mfh@bygst.dk