

Beslutningsgrundlag

Campus Næstved



21. november 2013

Indhold

1	Indledning	4
2	Sammenfatning	5
2.1	Idé og mål med Campus Næstved	5
2.2	Eksisterende forhold og forudsætninger for projektet	5
2.3	Funktioner og faciliteter samt dimensionering	6
2.4	Anlægsøkonomi	7
2.5	Finansieringsudgifter og husleje	9
2.6	Byg-/driftsherrekonstruktioner	11
2.7	Bygherrerådgivning	12
2.8	Tidsplan og bygningstakt	13
3	Kuben Managements anbefalinger	14
4	Eksisterende forhold og forudsætninger for projektet	16
4.1	Uddannelsesinstitutionerne	16
4.2	Lovgivning og ministerielt ophæng	18
4.3	Lokalisering og arealer	19
4.4	Ejerforhold på campusområdet	20
4.5	Planmæssige forhold	21
4.6	Funktioner og aktiviteter i og omkring campus	22
4.7	Byggeretsværdier	23
4.8	Parkering	23
5	Funktioner og faciliteter samt dimensionering	25
5.1	Uddannelsesinstitutionernes egne funktioner og faciliteter	25
5.2	Fælles funktioner og faciliteter	26
5.3	Dimensionering	27
6	Anlægsøkonomi	31
6.1	Samlet anlægsøkonomi	32
6.2	Anlægsøkonomi Erhvervsakademi Sjælland	33
6.3	Anlægsøkonomi University College Sjælland	34
6.4	Anlægsøkonomi VUC Storstrøm	34
7	Finansieringsudgifter og husleje	35
7.1	Finansiering af ejerlejlighed	35
7.2	Husleje i forbindelse med udlejningsbyggeri	35
8	Byg-/driftsherrekonstruktioner	37
8.1	Ejerlejlighedsmodellen	37
8.2	Privat investor som udlejer	41
8.3	Offentlig-privat samarbejde	44

8.4	Samlet vurdering af byg-/driftsherrekonstruktioner	48
9	Bygherrerådgivning	49
9.1	Bygherrerådgivning – ydelser og aftalegrundlag	49
9.2	To modeller for udbud af bygherrerådgivning	49
9.3	Gennemførelse af bygherrerådgivningsudbud	51
10	Tidsplan og bygningstakt	52
10.1	Etapevis byggeri	53

1 Indledning

Næstved Kommune har sammen med en række af byens uddannelsesinstitutioner taget initiativ til at undersøge mulighederne for at udvikle og drive en campus i Næstved. Campus Næstved skal have sit omdrejningspunkt i de videregående uddannelser, de almene voksenuddannelser samt efter- og videreuddannelsesmuligheder, og der skal etableres et tæt samarbejde med erhvervsliv, forskningsmiljøer og universiteter samt øvrige interessenter. Derudover findes der allerede uddannelsesrelevante aktiviteter idet område, campus påtænkes etableret.

Målet med Campus Næstved er at styrke Næstveds position som attraktiv uddannelses- og studieby med et bredt udvalg af attraktive uddannelser. Derudover skal byen byde på et interessant kultur- og fritidsliv, der kan være med til at tiltrække og fastholde studerende i Næstved.

Byrådets mål med Campus Næstved er, at der inden udgangen af 2017 samles en række uddannelser i Campus Næstved. I første fase videregående uddannelser og efteruddannelser og på længere sigt i en anden fase ungdomsuddannelser. Etablering sker i et tæt og forpligtende samarbejde med ungdomsuddannelserne og de videregående uddannelsesinstitutioner i Næstved.

Det er en hovedtanke i projektet, at der i det samlede projekt opstår muligheder for fleksibel og effektiv udnyttelse af fælles funktioner og arealer.

I november 2012 blev Kuben Management bedt om at skabe afklaring om grundlæggende forudsætninger for campusprojektet og tilvejebringe et beslutningsgrundlag for den videre proces. Den skriftlige afrapportering forelå i januar 2013.

Rapporten blev efterfølgende sendt til behandling i Næstved Kommune og blandt bestyrelser og direktioner for de deltagende uddannelsesinstitutioner. Et væsentligt resultat af denne proces er, at tre uddannelsesinstitutioner har besluttet at gå videre med Campus Næstved-projektet i samarbejde med Næstved Kommune. Det drejer sig om VUC Storstrøm, Erhvervsakademi Sjælland samt University College Sjælland.

Kuben Management er på den baggrund blevet bedt om at bistå med yderligere afklaring af byg- / driftsherrekonstruktioner, funktioner og faciliteter, dimensionering, økonomi samt planlægning af udbud af bygherrerådgivning.

Sideløbende hermed har Næstved Kommune indgået aftale med rådgiver om udarbejdelse af masterplan for Campus Næstved.

Nærværende beslutningsgrundlag er ikke udtryk for en egentlig programmering af fremtidigt byggeri og lokalisering. En sådan igangsættes efterfølgende på grundlag af nærmere aftale mellem de tre uddannelsesinstitutioner og Næstved Kommune, såfremt de involverede parter (eller nogle af dem) beslutter at gå videre med sagen. De i beslutningsgrundlaget indgående opgørelser af arealmæssig og økonomisk art må tages med forbehold herfor.

Rapporten er udarbejdet i august - november 2013 af Kuben Management A/S v/Erik Bjørge Alrø og Kasper Lemvig i samarbejde med de tre uddannelsesinstitutioner og Næstved Kommune.

2 Sammenfatning

2.1 Idé og mål med Campus Næstved

Campus Næstved skal være en drivende kraft i bestræbelserne på at tiltrække nye uddannelser til Næstved og udvikle dem, der allerede er. Næstved skal være kendt som en attraktiv uddannelsesby med en ungdomskultur, der opleves og mærkes. Uddannelserne skal opfylde virksomhedernes krav til arbejdskraft – nu og i fremtiden.

Byrådets mål er, at der inden udgangen af 2017 samles en række uddannelser i Campus Næstved. I første fase videregående uddannelser og efteruddannelser og på længere sigt i en anden fase ungdomsuddannelser. Etablering sker i et tæt og forpligtende samarbejde med ungdomsuddannelserne og de videregående uddannelsesinstitutioner i Næstved.

2.2 Eksisterende forhold og forudsætninger for projektet

De tre selvejende institutioner Erhvervsakademi Sjælland, University College Sjælland og VUC Storstrøm er i dag beliggende i Bispebjergparken samt på Handelsskolevej og i Aquahuset på Næstved Havn. Både University College Sjælland og VUC Storstrøm sidder i kommunalt lejemål (Bispebjergparken), mens Erhvervsakademi Sjælland både er ejer (Handelsskolevej) og lejer (Aquahuset).

Uddannelsesinstitutionerne har i dag ca. 1.800 studerende / kursister og 160 ansatte (opgjort i årsværk) og råder over 18.500 m².

Campus Næstved planlægges etableret ved stationsområdet i Næstved bymidte. Campusarealet omfatter to byggefeltet på begge sider af jernbanen. Campusområdet udgør et samlet areal på ca. 79.400 m², hvoraf op til 15.000 m² vil udgøres af bygninger i den første etape af campusprojektet. Næstved Kommune er den største grundejer på campusområdet.

Campusområdet er for nogle arealer omfattet af bestemmelserne i den temalokalplan, som dækker den inderste del af bymidten i Næstved. Byrådet har en målsætning om, at der udarbejdes en kommuneplan / lokalplan for det kommende campusområde i løbet af 2014.

Næstved bymidte rummer allerede en række kommunale og private funktioner og aktiviteter, som kan give synergimuligheder i samspillet med campusbyggeriet, uden at de skal flyttes fysisk. Det drejer sig fx om Jobcentret, Studievalg Sjælland, COK og Ungdommens Uddannelsesvejledning på Jernbanegade og naturligvis kulturlivet og forretningslivet i midtbyen samt bymiljøet og bylivet overordnet set.

Næstved Kommune vurderer, at et grundsalg er det letteste scenarie at realisere. EDC Erhverv har for Næstved Kommune fastsat byggeretsværdien for Teatergadegrunden til 13,2 mio. kr. Såfremt der etableres campus på Teatergadegrunden, er det kommunens indstilling at sælge grunden til en mindstepris på 6 mio. kr. med en byggeret på op til 15.000 m². Til byggeretten følger en række (foreløbige) betingelser, herunder at uddannelserne opfører som minimum 100 p-pladser i relation til campus.

Kommunen har selv til hensigt ved senere beslutning at fastlægge, hvor mange p-pladser der skal etableres for kommunale anlægsmidler på eller i nærheden af campusområdet. Foreløbigt er der tale om minimum 150 p-pladser.

2.3 Funktioner og faciliteter samt dimensionering

Campusbyggeriet skal opfylde en række funktionskrav, som knytter sig til undervisningsaktiviteter og forskning, erhvervsaktiviteter, udviklingsaktiviteter, administration og service samt aktiviteter af rekreativ og kulturel karakter.

Uddannelsesinstitutionernes foreløbige krav og ønsker til campusbyggeriet, som drejer sig om egne funktioner og faciliteter til undervisning og forskning samt de funktioner og faciliteter, der understøtter eller supplerer egne aktiviteter, ser således ud:

- Undervisning og forskning: Teorilokaler, faglokale(r) og hjælperum, auditorium, kontorer, møde-/lærerrum, samtalerum og birum
- Administration: Kontorer til ansatte og studievejledning, møderum og arbejdspladser til ansatte, birum (depot-, kopi-, arkivrum mv.) og bygningsdriftsrum
- Studiemiljø: Studiearbejdspladser, gruppe-/projektrum, studenterophold/sociale rum og studenterorganisationer (kontor, møderum med birum mv.).

Uddannelsesinstitutionerne ser desuden gode muligheder for stordriftsfordele og effektiviseringsmuligheder på en kommende campus, idet samlokalisering og deling af funktioner og faciliteter forventes at skabe stordriftsfordele. Alle uddannelsesinstitutioner har tilkendegivet ønske om at dele funktioner og faciliteter og indføre driftsfællesskaber, hvor det giver mening:

- Ankomst og fordeling: Foyer / torv, reception, toiletter, centralgarderobe, fordelingsarealer, studiearbejdspladser, opholdsarealer, gruppe- og projektrum mv.
- Kantine med birum: Salg- og serveringsområde, kantine-/cafémiljø, produktionskøkken, personalerum, køle-/fryserum, depoter og servicenum mv.
- Multisal inkl. omklædning: Hal / sal til repræsentative og rekreative aktiviteter og arrangementer for studerende, ansatte og gæster såsom fester, sport / bevægelse, foredrag, generalforsamlinger, møder og konferencer mv.
- Undervisning: Auditorium / auditorier, faglokaler, møderum, lærerarbejdspladser mv.
- Bygningsdrift / Facility Management: IT (serverrum mv.), overvågning, personalerum, kontor og møderum, rengøring mv.
- Opbevaring / lagring og servicefunktioner: Depot- og lagerrum, kopicentral, medierum
- Udearealer og parkering.

På denne baggrund er der opgjort arealbehov for de enkelte uddannelsesinstitutioner (ekskl. fælles arealer), arealbehovet for fælles funktioner og faciliteter samt det samlede arealbehov for hele campusbyggeriet.

Uddannelses-institution	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)	Antal studerende (årsværk)	Bruttoareal (m ²)	Andel af samlet arealbehov (%)
EASJ	6,0	800	3.700	35
UCSJ	4,0	700	1.800	17
VUC	7,0	450	2.500	23
Fælles	1,4	-	2.700	25
I alt	5,5	1.950	10.700	100

2.4 Anlægsøkonomi

Med baggrund i opgørelsen af arealbehovet for den enkelte uddannelsesinstitution og for fælles funktioner og faciliteter er der opgjort anlægsøkonomi for det samlede projekt og for hver af uddannelsesinstitutionerne.

I opgørelsen af anlægsøkonomien er der taget udgangspunkt i en model for fælles funktioner og faciliteter, som indebærer fælles arealer i størrelsesordenen 2.700 m² (Udvidet model).

Anlægsøkonomi for **hele campusbyggeriet**:

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			151.750.000
EASJ	3.700 m ² á 12.500 kr.	46.250.000	
UCSJ	1.800 m ² á 12.500 kr.	22.500.000	
VUC	2.500. m ² á 12.500 kr.	31.250.000	
Fælles (Udvidet model)	2.700 m ² á 12.500 kr.	33.750.000	
Parkering som p-hus / kælder	100 stk. á 120.000 kr.	12.000.000	
Grundkøb		6.000.000	
Omkostninger			5.400.000
Rådgivning, byggetilladelse, forsikring, tilslutningsafgifter, geo-/miljøundersøgelser mv.	Afholdes i program-, projekterings- og udførelsesfaserne	5.400.000	
Delsum			157.150.000
Øvrige omkostninger			48.850.000

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Inventar, IT, flytning, skiltning, kunst mv.		29.100.000	
Uforudsete udgifter	Ca. 10 % af anlægssum	19.750.000	
I alt			206.000.000

I den differentierede anlægsøkonomi for hver uddannelsesinstitution er fordelingen af fælles udgifter til byggeri og anlæg opgjort ud fra følgende fordelingsnøgle:

Uddannelsesinstitution	Bruttoareal (m ²)	Fordeling
EASJ	3.700	0,46
UCSJ	1.800	0,23
VUC	2.500	0,31
I alt	8.000	1,00

Øvrige fælles udgifter er delt ligeligt mellem institutionerne.

Anlægsøkonomi for **Erhvervsakademi Sjælland**:

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			70.200.000
EASJ	3.700 m ² á 12.500 kr.	46.250.000	
Fælles (Udvidet model)	0,46 x 33.750.000 kr.	15.600.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,46 x 12.000.000 kr.	5.550.000	
Grundkøb	0,46 x 6.000.000 kr.	2.800.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			72.000.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			88.300.000

Anlægsøkonomi for **University College Sjælland:**

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			34.150.000
UCSJ	1.800 m ² á 12.500 kr.	22.500.000	
Fælles (Udvidet model)	0,23 x 33.750.000 kr.	7.600.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,23 x 12.000.000 kr.	2.700.000	
Grundkøb	0,23 x 6.000.000 kr.	1.350.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			35.950.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			52.200.000

Anlægsøkonomi for **VUC Storstrøm:**

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			47.400.000
VUC	2.500 m ² á 12.500 kr.	31.250.000	
Fælles (Udvidet model)	0,31 x 33.750.000 kr.	10.550.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,31 x 12.000.000 kr.	3.750.000	
Grundkøb	0,31 x 6.000.000 kr.	1.900.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			49.200.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			65.500.000

2.5 Finansieringsudgifter og husleje

Et evt. campusbyggeri i Næstved midtby kan realiseres og finansieres på en række forskellige måder i forhold til ejer- / lejerformer.

Der er lavet to regneeksempler: Dels et eksempel hvor uddannelsesinstitutionerne er bygherre og selv finansierer byggeriet, og dels et eksempel hvor en privat investor / developer opfører og efterfølgende udlejer bygningerne til uddannelsesinstitutionerne.

Regneeksemplet, som omfatter køb af bygninger ud fra en ejerlejlighedskonstruktion, bygger på følgende antagelser:

- Anlægsinvesteringen finansieres ved en kombination af fremmedfinansiering – realkreditbelåning (80 %) og banklån (10 %) – samt likvide beholdninger (10 %)
- Realkreditlånet består af et 3,5 % fastforrentet kontantlån med afdrag (30 års løbetid og kurs 99,15). Bidragssatsen er sat til 1,2 %
- Banklånet er variabelt forrentet (6,0 %) med afdrag (løbetid 15 år)
- Likvide beholdninger kan fx udgøres af opsparet overskud fra tidligere år
- Driftsomkostninger er vurderet til 170 kr. pr. m² pr. år, svarende til ca. 1,8 mio. kr. pr. år. Udgifter omfatter ejendomsskatter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse samt øvrige omkostninger.

Modellen, som ligger bag regneeksemplet, er generisk, forstået på den måde at den ikke er tilpasset de konkrete forhold. Kuben Management er ikke bekendt med den enkelte uddannelsesinstitutions økonomiske situation eller finansieringsmuligheder, herunder lånemuligheder.

Udgifter	EASJ (kr. pr. år)	UCSJ (kr. pr. år)	VUC (kr. pr. år)
Ydelse (realkredit)	4.396.000	2.599.000	3.261.000
Ydelse (banklån)	1.176.000	695.000	873.000
Delsum	5.573.000	3.295.000	4.134.000
Drift og vedligehold	841.000	409.000	568.000
I alt finansieringsudgifter	6.414.000	3.704.000	4.702.000

Regneeksemplet, som tager afsæt i, at en privat investor eller developer opfører og efterfølgende udlejer bygningerne til uddannelsesinstitutionerne, beror på, at afkastkravet for et projekt af denne karakter i Næstved-området vil være omkring 6 %. Med en antagelse om en uopsigelsesperiode på mindst 10 år.

Med forudsætningen om en anlægsinvestering på 206 mio. kr. og et afkastkrav på 6 % bliver den estimerede husleje 12,4 mio. kr. pr. år, svarende til 1.155 kr. pr. m² pr. år.

Driftsomkostninger er sat til 170 kr. pr. m² pr. år, svarende til ca. 1,8 mio. kr. Udgifter omfatter ejendomsskatter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, administration og øvrige omkostninger.

Nedenstående tabel viser den årlige husleje fordelt på uddannelsesinstitutioner. Huslejen for den enkelte uddannelsesinstitution indeholder både udgifter til "egne" arealer og institutionens andel af fælles arealerne.

Bemærk, at dette huslejeniveau ikke kan sammenlignes direkte med markedslejen for undervisningslokaler i Næstved, da den beregnede husleje rummer investeringer, som indgår ikke i en husleje, der annonceres af en erhvervsmægler.

Udgifter	EASJ (kr. pr. år)	UCSJ (kr. pr. år)	VUC (kr. pr. år)
Husleje ekskl. driftsomkostninger	5.717.000	2.781.000	3.863.000
Driftsomkostninger	841.000	409.000	568.000
Husleje inkl. driftsomkostninger	6.558.000	3.190.000	4.431.000

2.6 Byg-/driftsherrekonstruktioner

Byg-/driftsherrekonstruktioner handler om ejer- / lejerrollen i campusbyggeriet, herunder fordeling af risiko og ansvar for anlæg og drift samt finansiering.

Relevante modeller omfatter: Ejerlejlighedsmodellen, privat investor-modellen og offentlig-privat samarbejde (fx OPP).

Ejerlejlighedsmodellen kendes fra mange øvrige uddannelses- / campusbyggerier: Byggeriet opdeles og udstykkes i ejerlejligheder. Hver ejer deltager i en ejerforening, som bl.a. har ansvar for driften af de funktioner, der med fordel kan drives i fællesskab. Uddannelsesinstitutionerne er byggherre, og finansierer "egne" arealer og dele af fælles arealerne ved en kombination af finansieringskilder, herunder realkreditbelåning. Byggeriet gennemføres ved opdelt udbud eller ved totalentreprise.

Privat investor-modellen er en lejermodel, som indebærer, at der på baggrund af et byggeprogram og et udbud af lejevilkår findes en investor / entreprenør, som påtager sig at forestå byggeriet. Drift og vedligehold kan ligge hos investor, men man kan også aftale, at visse dele ligger hos lejer. Denne model er også brugt i forbindelse med campusbyggerier forskellige steder i landet. Regler i budgetvejledningen fastlægger grænser for den samlede huslejebetaling i bindingsperioden: Lejeperioder, der strækker sig ud over 10 år, kan godt godkendes, men kræver forelæggelse for ressortministeriet og / eller udarbejdelse af aktstykke.

Offentlig-privat samarbejde er en videreudvikling og mere kompliceret form for udlicitering og kan udformes på forskellige måder. Fælles for dem er, at de offentlige og private parter tidligt får afstemt ønsker og behov, og at projektudvikling, byggeri, drift og vedligehold sammentænkes. En afgørende forskel mellem samarbejdsformerne står i valget mellem drift og anlæg eller en kombination heraf. OPP udmærker sig i forhold til at indtænke totaløkonomi og systematisk risikodeling. OPP-modellen indebærer et udbud af en OPP-kontrakt, der rummer aftale om finansiering, design, projektering, udførelse og drift og vedligeholdelse. Kontrakten kan løbe over 15 - 25 år. En anden variant af offentlig-privat samarbejde er OPP-light, som i modsætning til OPP ikke indeholder privat finansiering. Erfaringerne med OPP både i dansk og international kontekst er sparsomme og blandede.

Der kan opstilles en række fordele og ulemper ved hver af disse konstruktioner, som knytter sig til dispositionsfrihed og fleksibilitet i forhold til ændringer i driftsbehovet, finansiering, styring og stabilitet, muligheden for opsparing i bygninger, transaktionsomkostninger, ansvar og risici, ressourceforbrug, totaløkonomi, tid og pris mv.

Det er Kuben Managements vurdering, at det vil være hensigtsmæssigt at arbejde videre med ejerlejlighedsmodellen. Modellen er juridisk velbeskrevet og kræver ingen juridiske tilpasninger, ligesom der forskellige steder i Danmark findes en lang række gode praktiske eksempler på, at modellen virker tilfredsstillende. Hertil kommer, at to af de deltagende uddannelsesinstitutioner foretrækker ejerlejlighedsmodellen. Hvis den tredje uddannelsesinstitution ønsker en anden løsning, så kan den tredje ejerandel søges realiseret via en privat investor, der så lejer ud til den tredje uddannelsesinstitution.

2.7 Bygherrerådgivning

Bygherrerådgiveren er bygherrens uafhængige tillidsmand og rådgiver. Bygherrerådgiveren rådgiver og bistår bygherren i samarbejdet mellem denne og tilknyttede tekniske rådgivere, entreprenører, myndigheder mv.

Grundlaget for bygherrerådgivning er ”Ydelsesbeskrivelse – Bygherrerådgivning, december 2003”, som indeholder en beskrivelse af rådgivers ydelser inden for forskellige samarbejdsmodeller.

Bygherrerådgivningsopgaven i forbindelse med realisering af Campus Næstved kan inddeles i fem ydelsesgrupper:

- 1A - Udarbejdelse af idéoplæg og foreløbigt rumprogram
- 1B - Endelig fastlæggelse af bygherremodel
- 2 - Udarbejdelse af byggeprogram
- 3 - Gennemførelse af udbud
- 4 - Rådgivning under projekteringsfasen og byggeprocessen.

Disse rådgivningsydelser kan udbydes enten som et samlet udbud eller som rådgivning i to etaper.

Samlet udbud af bygherrerådgivning indebærer, at én bygherrerådgiver – evt. i samarbejde med andre rådgivere og konsulenter – varetager alle bygherrerådgivningsydelser, dvs. 1A - 4. Med en række stop-and-go-muligheder lagt ind undervejs.

Rådgivning i to etaper kan ske ved, at fase 1A og fase 1B udskilles som en selvstændig fase, der ligger i umiddelbar forlængelse af den nuværende rådgivning uden ophør. Parallelt hermed iværksættes som planlagt udbud af bygherrerådgivningen for faserne 2, 3 og 4.

Opdeling af rådgivningen – altså modellen **rådgivning i to etaper** – har flere fordele:

- Arbejdet frem mod realiseringen af Campus Næstved fortsætter uden pause
- De enkelte uddannelsesinstitutioner har efter fase 1A og 1B et individuelt og velbelyst beslutningsgrundlag i forbindelse med beslutning om videre deltagelse i fase 2

Bygherrerådgivningen kan umiddelbart efter kontraktindgåelse opstartes med udarbejdelse af byggeprogram på baggrund af idéoplæg og rumprogram fra faserne 1A og 1B.

2.8 Tidsplan og bygningstakt

Ved traditionelt udbudt byggeri i totalentreprise og ved beslutning om igangsætning af byggeri december 2013 forventes følgende tidsplan for projektet:

Fase	Tid
Fase 1 Beslutningsgrundlag	Sep. - dec. 2013
Fase 2 Udbud af bygherrerådgivning	Jan. - april 2014
Fase 3 Udbud af totalentreprise	Maj 2014 - apr. 2015
Fase 4 Projektering	Apr. 2015 - jan. 2016
Fase 5 Udførelse	Dec. 2015 - jun. 2017
Fase 6 Ibrugtagning	Jun. - aug. 2017

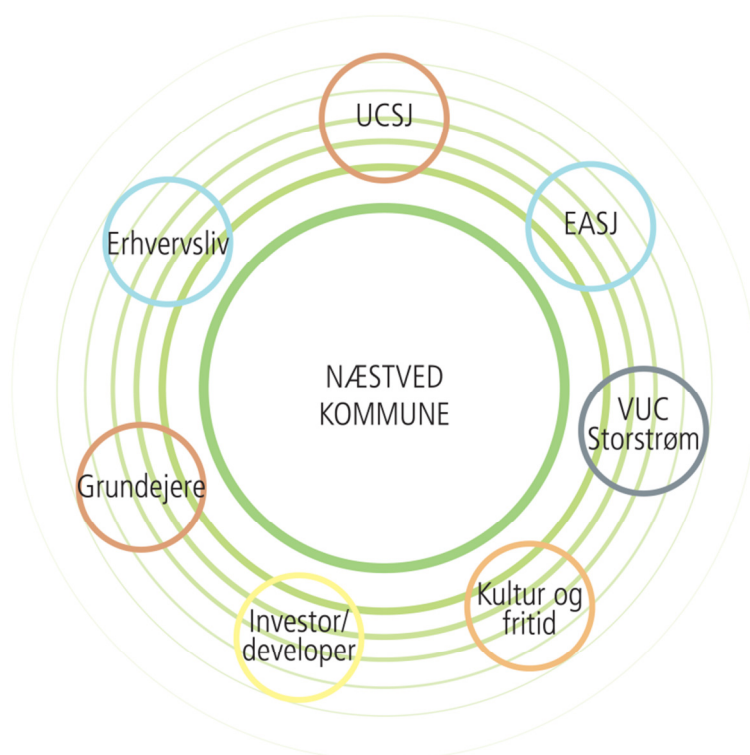
Det vil klart være bedst, hvis byggeriet af de tre uddannelsesinstitutioner sker samtidig. Etape 1 kan muligvis etapeopdeles, hvis det skulle blive nødvendigt. Opstår der eksempelvis den situation, at to uddannelsesinstitutioner er klar til at gå i gang, men en uddannelsesinstitution vil afvente de konkrete indkomne økonomiske tilbud, før der tages stilling, så kan der i udbudsmaterialet opstilles ønske om en fradragspris eller en tillægspris for etablering af den tredje uddannelsesinstitution.

Anlægsøkonomien er baseret på en samlet etape 1. En gennemførelse af projektet i to etaper vil forventeligt gøre projektet dyrere.

3 Kuben Managements anbefalinger

På baggrund af den gennemførte dialog med de enkelte uddannelsesinstitutioner, afholdelse af fælles workshop, undersøgelse af forskellige campusprojekter i Danmark m.v. er det Kuben Managements anbefaling:

- At Næstved Kommuner fortsat bør spille en central rolle som den procesunderstøttende og procesfremmende aktør i samarbejdet.
- At Næstved Kommune via sine naturlige relationer til forskellige interessenter arbejder for, at Campus Næstved også udnyttes af erhvervslivet, kultur- og fritidslivet samt øvrige funktioner og grundejere i lokalområdet.



- At Campus Næstved realiseres med flest mulige fælles funktioner og faciliteter svarende til den udvidede model med fælles arealer på 2.700 m².
- At ejerlejlighedsmodellen vælges som byg-/driftsherrekonstruktion.
- At det undersøges, om den ene af de tre ejerlejligheder kan realiseres med en offentlig / privat investor, der efterfølgende udlejer ejerlejligheden til en uddannelsesinstitution.
- At udarbejdelse af idéoplæg og foreløbigt rumprogram for de enkelte uddannelsesinstitutioner iværksættes straks, og at der sideløbende gennemføres endelig afklaring af bygherremodel.
- At der udbydes bygherrerådgivning således, at bygherrerådgiveren umiddelbart efter aftaleindgåelse kan starte med at udarbejde byggeprogram på baggrund af de allerede udarbejdede idéoplæg og rumprogrammer.

- At byggeprojektet udbydes som totalentreprise.
- At udarbejdelse af lokalplanen planlægges således, at den ikke bremser byggeprojektet
- At der snarest muligt skabes afklaring om forholdene omkring etablering af udearealer.
- At der fortsat arbejdes for tiltrækning af øvrige uddannelsesinstitutioner til Campus Næstved.
- At det undersøges, om der evt. skal etableres ungdomsboliger og boliger til forskere eller gæstelærere på eller omkring campusområdet. Bygherre for boligbyggeri kunne både være en almen boligorganisation (mest sandsynligt), en selvejende institution eller en privat udlejer.
- At der fortsat arbejdes for "et virtuelt campus", hvor alle uddannelsesinstitutioner i Næstved indgår og samarbejder.
- At RUCs, DTU's og SDU's planlagte uddannelsesmæssige og administrative aktiviteter i Næstved rummes i det campusbyggeri, som planlægges realiseret i etape 1 (gennem lejemål). Universiteternes arealbehov i evt. nyt campusbyggeri i etape 1 er for nuværende ukendt, men forventes at være i størrelsesordenen 200 - 300 m².

4 Eksisterende forhold og forudsætninger for projektet

4.1 Uddannelsesinstitutionerne

De tre uddannelsesinstitutioner Erhvervsakademi Sjælland, University College Sjælland og VUC Storstrøm har truffet beslutning om i samarbejde med Næstved Kommune at videreføre arbejdet med etablering af Campus Næstved i en etape 1.

- **Erhvervsakademi Sjælland** udbyder 25 fuldtidsuddannelser (AK og PBA) og en lang række deltidsuddannelser (AU og diplomuddannelser). I Næstved udbydes merkantile uddannelser, uddannelser til bygningskonstruktør og autoteknolog, uddannelsen til datamatiker samt PBA i Innovation og entrepreneurship. Hertil kommer akademiuddannelserne.
- **University College Sjælland** er professionshøjskolen i Region Sjælland, som udbyder ti mellemlange videregående uddannelser. På Campus Næstved har University College Sjælland samlet fire sundhedsfaglige uddannelser samt uddannelsen i offentlig administration.
- **VUC Storstrøm** tilbyder almene, kompetencegivende og studieforberegende undervisning såsom HF, AVU, FVU og IKV. Derudover tilbyder VUC Storstrøm gratis undervisning til ordblinde og fjernundervisning.

Alle tre uddannelsesinstitutioner er selvejende institutioner. Størstedelen af institutionernes undervisningsaktiviteter finansieres via offentlige midler.

Tabel 1 indeholder oplysninger om uddannelsesinstitutionernes fysiske lokaliteter, bygningsareal og ejerforhold i Næstved.

Tabellen viser, at Erhvervsakademi Sjælland både er ejer og lejer i Næstved, samt at University College Sjælland og VUC Storstrøm begge sidder i kommunalt lejemål i Birkebjergparken.

DTU og RUC fremlejer lokaler hos Erhvervsakademi Sjælland på havnen i Næstved og forventer at tage lokalerne i brug i februar 2014. Der planlægges bl.a. tilbud om adgangskurser til ingeniøruddannelserne og efteruddannelse til ingeniører.

Tabel 1 Lokalitet, areal og ejerforhold fordelt på uddannelsesinstitutioner

Uddannelsesinstitution	Adresse	Ejer	Areal (m ²)
Erhvervsakademi Sjælland	Handelsskolevej 3A 4700 Næstved	Erhvervsakademi Sjælland	2.000
	Femøvej 5 4700 Næstved (Aquahuset)	Nordicom ¹	3.700
University College Sjælland	Troensevej 4 - 8, Parkvej 190, Troensevej 15 - 19 4700 Næstved	Næstved Kommune ²	8.078

Uddannelsesinstitution	Adresse	Ejer	Areal (m ²)
VUC Storstrøm	Birkebjerg Allé 1, Birkebjerg Allé 12 4700 Næstved	Næstved Kommune	4.678
	Troensevej 15 4700 Næstved	Næstved Kommune ³	

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Center for Ejendomme.

Note 1: Lejemål er uopsigeligt i de første fem år (option om forlængelse med fem år). Erhvervsakademi Sjælland har lejet 2/3 af Aquahuset, og en andel af disse (ca. 300 m²) er afsat til fremleje til DTU og RUC.

Note 2: Lejeaftale udløber i 2015.

Note 3: VUC Storstrøm lejer arealer af University College Sjælland, som har lejeaftale med Næstved Kommune (udløber 2015).

Tabellen nedenfor indeholder oplysninger om det nuværende antal ansatte og studerende (opgjort i årsværk) samt den forventede udvikling i antallet af studerende i de kommende år fordelt på uddannelsesinstitutioner.

Tabel 2 Antal ansatte og studerende samt forventet udvikling i antallet af studerende fordelt på uddannelsesinstitutioner

Uddannelsesinstitution	Antal ansatte (årsværk)	Antal studerende (årsværk)	Forventet udvikling, antal studerende (årsværk)
Erhvervsakademi Sjælland	50	800	Tilgang
University College Sjælland	53	700	Uændret
VUC Storstrøm	53	431	Uændret eller tilgang

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne.

Ved at kombinere ovenstående tabeller er det muligt at opgøre, hvor mange m² de studerende på de tre uddannelsesinstitutioner har til rådighed i dag.

Som det fremgår af Tabel 3 nedenfor, er der spændvidde i rådighedsarealet. På Erhvervsakademi Sjælland er der 7,1 m² pr. studerende, mens der på VUC Storstrøm og University College Sjælland i Birkebjergparken er henholdsvis 10,9 m² og 11,5 m² pr. studerende.

Tabel 3 Areal pr. studerende i alt og fordelt på uddannelsesinstitutioner

Uddannelsesinstitution	Antal studerende (årsværk)	Areal (m ²)	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)
Erhvervsakademi Sjælland	800	5.700	7,1

Uddannelsesinstitution	Antal studerende (årsværk)	Areal (m ²)	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)
University College Sjælland	700	8.078	11,5
VUC Storstrøm	431	4.678	10,9

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne.

4.2 Lovgivning og ministerielt ophæng

Tabellen nedenfor indeholder oplysninger om, hvilken lovgivning de enkelte uddannelsesinstitutioner er underlagt, samt hvilket ministerium der har lovgivningsmæssig kompetence på området.

Som det fremgår af tabellen, er de videregående uddannelser omfattet af lov om erhvervsakademier for videregående uddannelser samt lov om professionshøjskoler for videregående uddannelser. De videregående uddannelser er underlagt Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser.

Almen voksenuddannelse og forberedende voksenundervisning mv. omfattet af lov om institutioner for almen gymnasiale uddannelser og almen voksenuddannelse mv. Uddannelserne hører under Undervisningsministeriets ressortområde.

En konsekvens af det juridiske setup på uddannelsesområdet – og uddannelsessystemets indretning mere generelt – som er relevant i denne opgavesammenhæng, er forskellene i uddannelsesstrukturen på de forskellige uddannelser. Med uddannelsesstruktur menes her uddannelsesforløb, målgrupper, undervisnings- og studieformer, uddannelses- og fagudbud, undervisnings-/læringsmiljø mv.

En væsentlig forskel i uddannelsesstrukturen inden for henholdsvis ungdoms- og voksenuddannelser og de videregående uddannelser er fx undervisningstiden og dermed anvendelsesgraden og pladsbehovet. På de videregående uddannelser er der eksempelvis indlagt praktikperioder, hvilket betyder, at der er et lavere arealbehov pr. studerende på de videregående uddannelser, sammenlignet med ungdomsuddannelserne, hvor størstedelen af de studerende har et sammenhængende uddannelsesforløb på uddannelsesstedet. På samme måde kan anvendelsesgraden/arealbehovet være anderledes på uddannelsessteder, der udbyder kurser og efteruddannelse af kortere eller længere varighed.

Øvrige forskelle i uddannelsesstrukturen hænger bl.a. sammen med de studerendes kompetenceniveau, behov for administrative funktioner og støttefunktioner såsom studie-/kursusadministration og studievejledning, behov for faglokaler, inventar og udstyr mv. Disse forskelle er med til at betinge uddannelsesinstitutionernes handlerum ved flytning til nyt campusbyggeri.

Tabel 4 Lovgivning og ministerielt ophæng fordelt på uddannelsesinstitutioner

Uddannelsesinstitution	Lov	Ministerielt ophæng
Erhvervsakademi Sjælland	Lov om erhvervsakademier for	Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående

Uddannelsesinstitution	Lov	Ministerielt ophæng
	videregående uddannelser	Uddannelser
University College Sjælland	Lov om professionshøjskoler for videregående uddannelser	Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser
VUC Storstrøm	Lov om institutioner for almen gymnasiale uddannelser og almen voksenuddannelse mv.	Undervisningsministeriet

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne.

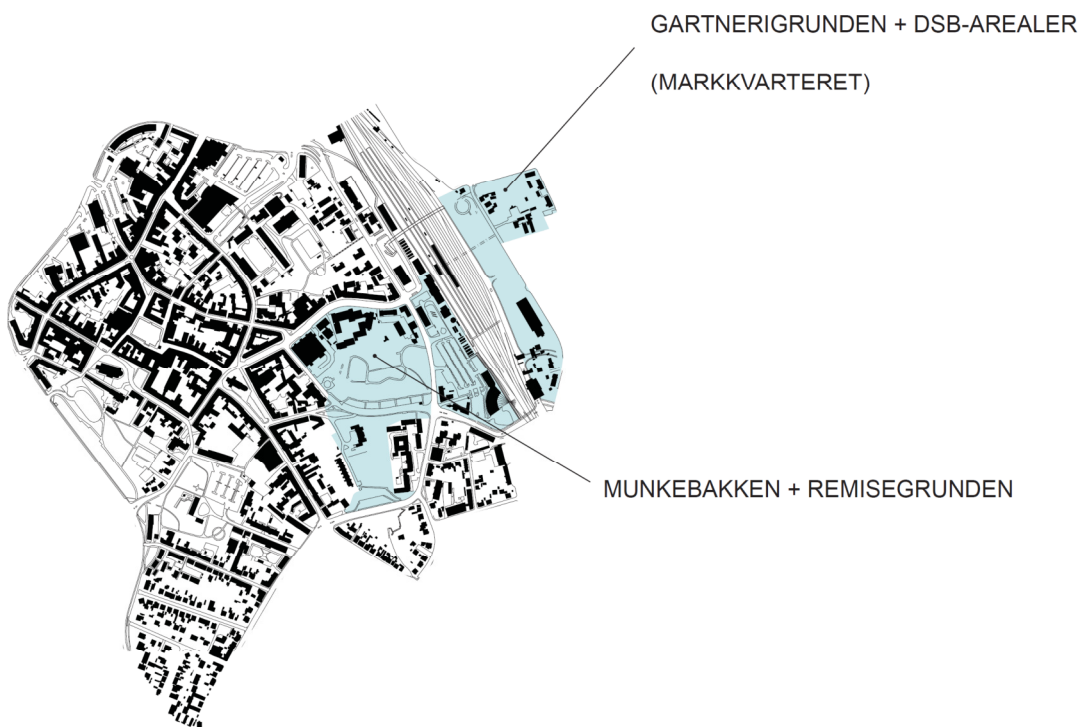
4.3 Lokalisering og arealer

Campus Næstved planlægges etableret ved stationsområdet i Næstved bymidte. Campusarealet omfatter to byggefelter på begge sider af jernbanen:

- Gartnerigrunden og DSB-arealer (Markkvarteret)
- Munkebakken og Remisegrunden.

Figur 1 nedenfor viser placeringen af de to byggeretter i Næstved bymidte.

Figur 1 Et campus – to byggeretter



Kilde: Tegnestuen Vandkunsten.

Tabel 5 indeholder en opgørelse af arealerne på campusområdet.

Tabel 5 Arealer på campusområdet

Arealer	Areal (m ²)
Munkebakken	20.700
Remisegrunden	18.500
DSB-arealer	11.000
Gartnerigrunden	4.800
Syd for amtsgård	2.000
Eksisterende bygninger	2.900
Parkering	19.500
I alt	79.400

Kilde: Næstved Kommune.

4.4 Ejerforhold på campusområdet

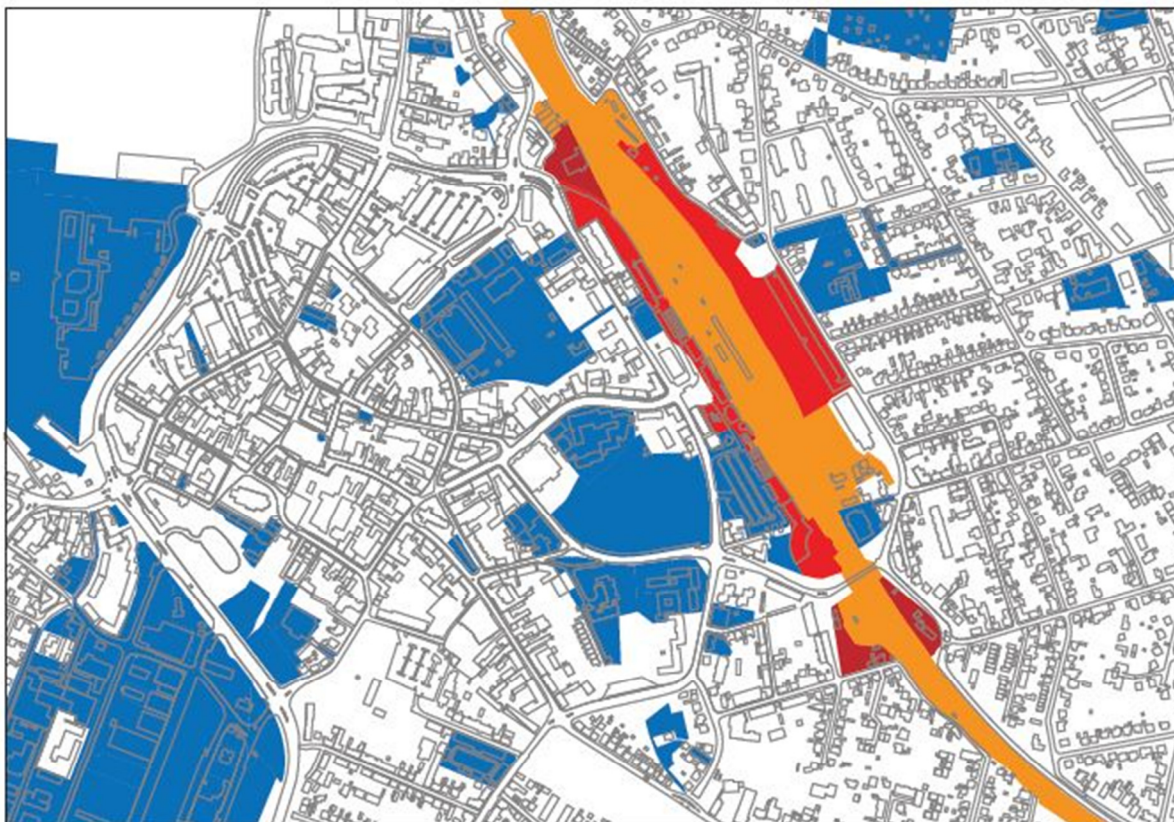
Ejerskabet af grundene på campusområdet er delt mellem fire aktører:

- Næstved Kommune
- DSB
- DSB Ejendomsudvikling
- BaneDanmark.

Figur 2 nedenfor viser de beskrevne ejerforhold på og omkring campusområdet. Som det fremgår af kortet, er Næstved Kommune den største grundejer på området, efterfulgt af BaneDanmark.

Figur 2 Ejerforhol på og omkring campusområdet

Ejerskab



Kilde: Næstved Kommune.

4.5 Planmæssige forhold

Campusområdet er – delvist / for nogle arealer – omfattet af bestemmelserne i den temalokalplan, som dækker den inderste del af bymidten i Næstved. Temalokalplanen er vedtaget i februar 2003 og angiver nogle rammer for udviklingen af bymidten, som skal overholdes i alle projekter.

Figur 3 Afgrænsningen af område, omfattet af temalokalplanen for Næstved bymidte



Kilde: Næstved Kommune (Lokalplan c1_1_02).

Temalokalplanen beskriver udviklingsmuligheder for bymidten i Næstved. Eksempelvis at bevare arkitekturen og strukturen i den historiske by og bevare enkelte bygninger og belægninger. Derudover sætter planen også fokus på at gøre det muligt at ændre funktionerne i bymidten for at sikre et livligt gademiljø, således at ubenyttede bygninger og lokaler får en ny anvendelse.

Foruden den overordnede temalokalplan kommer campusområdet også i berøring med enkelte andre lokalplanområdet, der indeholder konkrete bestemmelser, som skal indarbejdes i projektet.

Byrådets mål er, at der udarbejdes en kommuneplan / lokalplan for det kommende campusområde i løbet 2014.

4.6 Funktioner og aktiviteter i og omkring campus

Næstved bymidte rummer allerede en række funktioner og aktiviteter (kommunale og private), som kan understøtte målet om positive synergieffekter mellem campus og øvrige funktioner og aktiviteter i byen.

Det gælder først og fremmest aktiviteter inden for erhvervs- og arbejdsmarkedsområdet såsom Jobcenter Næstved, Studievalg Sjælland, Ungdommens Uddannelsesvejledning Sjælland Syd og

Center for Offentlig Kompetenceudvikling (COK), som alle er placeret på Jernbanegade og dermed i direkte sammenhæng med evt. campusbyggeri ved Munkebakken.

Hertil kommer funktioner og aktiviteter på det kulturelle område såsom Næstved Hovedbibliotek, Næstved Ungdomsskole og Grønnegades Kaserne, Kulturcenter og naturligvis samspillet mellem campus og forretningslivet samt bymiljøet og bylivet helt generelt.

4.7 Byggeretsværdier

Næstved Kommune har opstillet en række scenarier for grundsalg til uddannelsesinstitutionerne:

1. Uddannelsesinstitutionerne køber arealerne uden forudgående udbud til en reduceret pris, men med en række betingelser for områdets anvendelse og vedligehold
2. Uddannelsesinstitutionerne bygger på lejet grund (arealerne udlejes af Næstved Kommune)
3. Uddannelsesinstitutionerne køber arealerne til en symbolsk værdi (kræver afklaring af juridiske forhold).

Næstved Kommune vurderer, at et grundsalg er det letteste scenarie at realisere.

EDC Erhverv har for Næstved Kommune fastsat byggeretsværdien for Teatergadegrunden til 13,2 mio. kr. Såfremt der etableres campus på Teatergadegrunden, uanset beliggenheden, er det kommunens indstilling at sælge grunden til en mindstepris på 6 mio. kr. med en byggeret på op til 15.000 m². Til byggeretten følger en række (foreløbige) betingelser:

- Området er udlagt til uddannelsesinstitutioner og tilhørende formål
- Uddannelserne opfører som minimum 100 p-pladser i relation til campus
- Der er offentlig adgang til uddannelsernes p-pladser udenfor almindelig undervisnings- og arbejdstid
- Køber har en forpligtigelse til at vedligeholde de omkringliggende grønne områder
- Køber skal aktivt medvirke til, at Munkebakken fremstår som et attraktivt, rekreativt område for både studerende og borgere.

4.8 Parkering

Af beregninger foretaget af COWI for Næstved Kommune fremgår det, at der i tilknytning til uddannelse er et parkeringsbehov for Campus Næstved på 300 p-pladser. Kravet til antallet af p-pladser kan blive højere som følge af uddannelsernes eller Næstved Kommunes ønsker.

Placering af campus i Teatergade forudsætter, at parkering enten skal ske i stueplan i campusbyggeriet eller på Asfaltgrunden (p.t. ejet af BaneDanmark og DSB Ejendomsudvikling og forurennet).

På Asfaltgrunden kan parkering etableres enten som fladeparkering eller p-hus. Det brugbare areal på grunden er ca. 5.000 m², hvilket svarer til 185 p-pladser i terræn. Ønsker uddannelsesinstitutionerne eller Næstved Kommune parkering ud over 185 p-pladser skal der

opføres p-hus, hvilket vil fordyre projektet væsentligt (p-hus er mindst en faktor 2 - 3 i forhold til fladeparkering).

Uddannelserne har i dag tilsammen 558 p-pladser. Opføres campusbyggeriet på Teatergade, skal der nedlægges ca. 60 p-pladser her.

Som det fremgår af afsnit 4.6, er et salg af byggeretten på Teatergadegrunden foreløbigt betinget af, at uddannelsesinstitutionerne opfører minimum 100 p-pladser i relation til campus. Det står uddannelsesinstitutionerne frit at etablere yderligere parkering – 100 p-pladser er et minimumskrav.

Næstved Kommune har til hensigt ved senere beslutning at fastlægge, hvor mange p-pladser der skal etableres for kommunale anlægsmidler på eller i umiddelbar nærhed af campusområdet. Et foreløbigt estimat er mindst 150 p-pladser.

5 Funktioner og faciliteter samt dimensionering

Campusbyggeriet skal opfylde en række funktionskrav, som knytter sig til undervisningsaktiviteter og forskning, erhvervsaktiviteter, udviklingsaktiviteter, administration og service samt aktiviteter af rekreativ og kulturel karakter.

Byggeriet skal være åbent og imødekomende over for omverdenen: "Campus skal ud i byen, og byen skal ind i campus". Huset skal kunne anvendes gennem hele dagen og aftenen af mange forskellige brugere. Den fysiske udformning af byggeriet skal sikre fleksibilitet og mulighed for omstilling. For at opnå den intenderede synergi mellem uddannelsesinstitutionerne og øvrige brugere af huset skal der skabes optimale betingelser for "møder" og "dialog", hvorfor tilgængelighed og de åbne mødesteder har stor betydning. Synergimulighederne skal desuden realiseres ved etablering af fælles funktioner og faciliteter, som understøtter aktiviteterne i huset, herunder fælles anvendelse af undervisningslokaler, studiearbejdspladser, møderum, faglokaler mv.

I kapitlet beskrives de funktioner og faciliteter, som byggeriet skal indeholde og understøtte, samt byggeriets arealbehov.

Afsnit 5.1 indeholder beskrivelser af den del af det brugerrelaterede areal, som relaterer sig til kerneområdet – undervisning og forskning – og de funktioner og faciliteter, der understøtter eller supplerer denne del af byggeriet. Afsnit 5.2 indeholder beskrivelser af de funktioner og faciliteter, som uddannelsesinstitutionerne vurderer, de kan være fælles om, og som udefrakommende kan gøre brug af. Afsnit 5.3 indeholder en skønsmæssig opgørelse af byggeriets bruttoetageareal samlet set og fordelt på arealbehov ekskl. og inkl. fælles funktioner og faciliteter. Opgørelsen baserer sig på uddannelsesinstitutionernes egne vurderinger og estimer af arealbehovet ved flytning til campus og Kuben Managements bearbejdning af disse.

5.1 Uddannelsesinstitutionernes egne funktioner og faciliteter

Tabel 6 indeholder uddannelsesinstitutionernes foreløbige krav og ønsker til campusbyggeriet, som drejer sig om egne funktioner og faciliteter til undervisning og forskning samt de funktioner og faciliteter, der understøtter eller supplerer egne aktiviteter.

Tabel 6 Foreløbige krav og ønsker til egne funktioner og faciliteter

Funktioner og faciliteter	Beskrivelse
Undervisning og forskning	Teorilokaler, faglokale(r) og hjælperum, auditorium, kontorer, møde-/lærerrum, samtalerum og birum
Administration (fællesadministrative formål for den enkelte uddannelsesinstitution)	Kontorer til ansatte og studievejledning, møderum og arbejdspladser til ansatte, birum (depot-, kopi-, arkivrum mv.) og bygningsdriftsrum
Studiemiljø	Studiearbejdspladser, gruppe-/projektrum, studenterophold/sociale rum og studenterorganisationer (kontor, møderum med birum mv.)

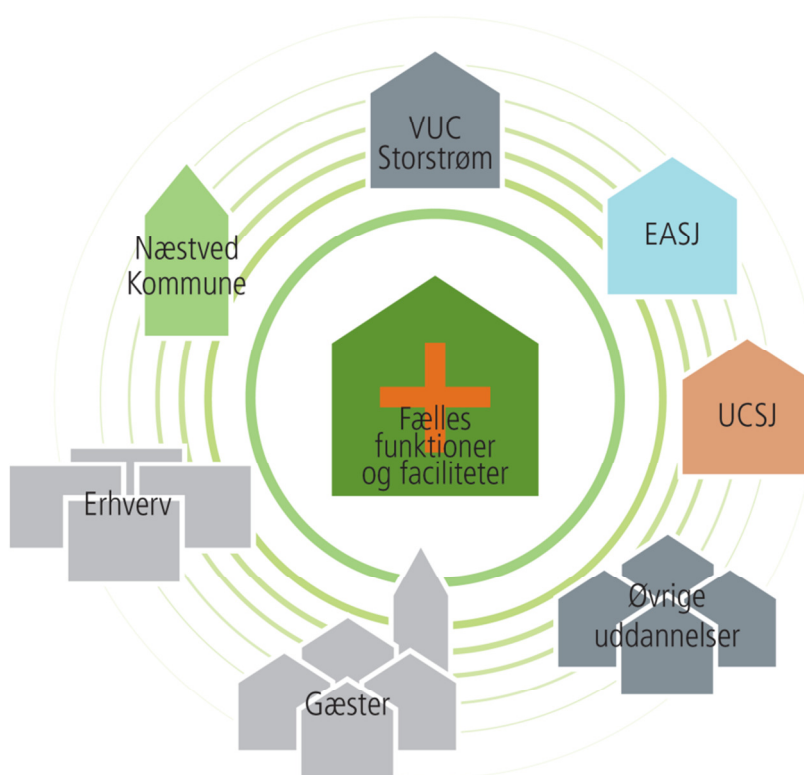
Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Kuben Managements bearbejdning.

5.2 Fælles funktioner og faciliteter

Koncentrationen af uddannelsesaktiviteter og øvrige aktiviteter i Næstved midtby forventes at kunne skabe et attraktivt undervisnings- og studiemiljø samt et intenst og varieret bymiljø til glæde for studerende og ansatte på campus og for områdets mange andre brugere og gæster.

Uddannelsesinstitutionerne ser desuden gode muligheder for stordriftsfordele og effektiviseringsmuligheder på en kommende campus, idet samlokalisering og deling af funktioner og faciliteter forventes at skabe stordriftsfordele. Ved at uddannelsesinstitutionerne deles om tunge investeringer og driftsudgifter, og, hvor det er muligt, åbner faciliteterne for borgere og virksomheder, vil det forbedre institutionernes muligheder for vækst og give mulighed for at prioritere flere ressourcer til undervisning og foretage investeringer i bedre faciliteter, materialer og udstyr.

Figur 4 Samlokalisering og deling af funktioner og faciliteter skaber stordriftsfordele



Kilde: Kuben Management.

Alle uddannelsesinstitutioner har tilkendegivet ønske om at dele funktioner og faciliteter og indføre driftsfællesskaber, hvor det giver mening.

Nedenstående tabel indeholder eksempler på, hvilke funktioner og faciliteter uddannelsesinstitutionerne vil kunne deles om i et nyt byggeri. Oplysninger i tabellen er de foreløbige krav og ønsker, uddannelsesinstitutionerne har givet udtryk for i forbindelse med dialogmøder og workshop.

Tabel 7 Foreløbige krav og ønsker til fælles funktioner og faciliteter

Funktioner og faciliteter	Beskrivelse
Ankomst og fordeling	Foyer / torv, reception, toiletter, centralgarderobe, fordelingsarealer, studiearbejdspladser, opholdsarealer, gruppe- og projektrum mv.
Kantine med birum	Salg- og serveringsområde, kantine-/cafémiljø, produktionskøkken, personalerum, køle-/fryserum, depoter og servicerum mv.
Multisal inkl. omklædning	Hal / sal til repræsentative og rekreative aktiviteter og arrangementer for studerende, ansatte og gæster såsom fester, sport / bevægelse, foredrag, generalforsamlinger, møder og konferencer mv.
Undervisning	Auditorium / auditorier, faglokaler, møderum, lærerarbejdspladser mv.
Bygningsdrift / Facility Management	IT (serverrum mv.), overvågning, personalerum, kontor og møderum, rengøring mv.
Opbevaring / lagring og servicefunktioner	Depot- og lagerrum, kopicentral, medierum
Udearealer og parkering	

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Kuben Managements bearbejdning.

5.3 Dimensionering

På baggrund af oplysninger og forudsætninger i det ovenstående præsenteres i dette afsnit beregninger af arealbehovet for de enkelte uddannelsesinstitutioner ekskl. fælles funktioner og faciliteter (afsnit 5.3.1) og arealbehovet for fælles funktioner og faciliteter (afsnit 5.3.2). Afsnit 5.3.3 indeholder en opgørelse af det samlede arealbehov inkl. fælles funktioner og faciliteter.

5.3.1 Uddannelsesinstitutionernes arealbehov ekskl. fælles funktioner og faciliteter

Tabel 8 nedenfor viser uddannelsesinstitutionernes foreløbige vurderinger og estimer af arealbehovet ved flytning til campus.

Arealbehovet er ekskl. fælles funktioner og faciliteter.

Som det fremgår af tabellen, er det samlede arealbehov skønnet til at udgøre ca. 7.500 m² ekskl. fælles funktioner og faciliteter.

Tabel 8 Skønnet arealbehov ekskl. fælles funktioner og faciliteter

Uddannelsesinstitution	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)	Bruttoareal (m ²)
EASJ	4,6	3.200
UCSJ	2,6	1.800
VUC	5,6	2.500
I alt	4,1	7.500

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne.

5.3.2 Arealbehov fælles funktioner og faciliteter

Tabel 9 viser en konvertering af uddannelsesinstitutionernes krav og ønsker til fælles funktioner og faciliteter til et konkret arealbehov.

Opgørelsen indeholder ikke udearealer, parkering og småbygninger.

I tabellen er der opstillet to modeller for fælles funktioner og faciliteter, som afspejler forskellige niveauer for integration og samarbejde om det fælles:

■ Grundmodel

Grundmodellen er en minimumsmodel, som indeholder de funktioner og faciliteter, hvor alle uddannelsesinstitutioner ser muligheder for stordriftsfordele og positive synergieffekter.

Grundmodellen er i det nedenstående opgjort til 1.600 m² (nettoareal)

■ Udvidet model

Den udvidede model indeholder samme funktioner og faciliteter som grundmodellen, og der suppleres med øvrige funktioner og faciliteter, som kan gøre campussamarbejdet endnu mere effektivt og integreret.

Den udvidede model er i det nedenstående opgjort til 2.400 m² (nettoareal)

Tabel 9 Skønnet arealbehov fælles funktioner og faciliteter

Funktioner og faciliteter	Nettoareal (m ²)	Model
Ankomst og fordeling inkl. toiletter og centralgarderobe	500	GRUNDMODEL
Auditorium (amfiopbygning med plads til 200 personer)	250	
Kantine og café (plads til 350 personer)	530	
Produktionskøkken	180	
Faciliteter til bygningsdrift	150	
Delsum (Grundmodel)	1.600	

Funktioner og faciliteter	Nettoareal (m ²)	Model
Faglokale(r) (kombineret fysik og biologi)	150	UDVIDET MODEL
Møderum	78	
Multisal (1/2 alm. håndboldbane) inkl. omklædning	450	
Lærerarbejdspladser (30 stk.) ¹	126	
Delsum (Udvidet model)	800	
Konstruktionsareal (brutto-/nettofaktor 1,125 ²)	300	
Bruttoareal (m²)	2.700	

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Kuben Managements bearbejdning.

Note 1: Øvrige lærerarbejdspladser forudsættes placeret som del af "egne arealer".

Note 2: Brutto-/nettofaktoren er baseret på egne erfaringstal samt Bygningsstyrelsens arealdefinitioner.

5.3.3 Samlet arealbehov

Tabel 10 nedenfor viser det samlede arealbehov inkl. fælles funktioner og faciliteter. Sammenlignes der med nuværende forhold, jf. Tabel 3, ses det, at der med de nuværende tilkendegivelser om samlet arealbehov er sket arealrationalisering.

Nedenstående er ikke et egentligt lokaleprogram. Opgørelsen er udtryk for et overordnet estimat af arealbehovet.

Med et samlet arealbehov på 10.700 m² vil der i en kommende campus være 5,5 m² til rådighed for hver studerende (årsværk). Til sammenligning er der afsat 6 - 8 m² pr. studerende i mange nye campusbyggerier, fx VIAs campus på Ceres-grunden i Aarhus, Syddansk Universitet i Kolding og UCC på Carlsberg. På universiteterne er arealbehovet endnu mindre.

Det samlede arealbehov for uddannelsesinstitutionerne i etape 1 af Campus Næstved ligger altså på niveau med øvrige moderne campusbyggerier i Danmark.

Tabel 10 Skønnet arealbehov samlet set inkl. fælles funktioner og faciliteter (Udvidet model)

Uddannelsesinstitution	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)	Bruttoareal (m ²)	Andel af samlet arealbehov (%)
EASJ	6,0	3.700	35
UCSJ	4,0	1.800	17
VUC	7,0	2.500	23
Fælles (Udvidet model)	1,4	2.700	25
I alt	5,5	10.700	100

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Kuben Managements bearbejdning.

Beslutter uddannelsesinstitutionerne sig for at realisere et evt. campusbyggeri ud fra grundmodellen for fælles funktioner og faciliteter, ser arealbehovet ud, som angivet i Tabel 11 nedenfor.

Tabel 11 Skønnet arealbehov samlet set inkl. fælles funktioner og faciliteter (Grundmodel)

Uddannelsesinstitution	Areal pr. studerende (m ² / årsværk)	Bruttoareal (m ²)	Andel af samlet arealbehov (%)
EASJ	6,0	4.100	38
UCSJ	4,0	2.100	20
VUC	7,0	2.700	25
Fælles (Grundmodel)	1,0	1.800 ¹	17
I alt	5,5	10.700	100

Kilde: Uddannelsesinstitutionerne og Kuben Managements bearbejdning.

Note 1: Brutto-/nettofaktoren på 1,125 er baseret på egne erfaringstal samt Bygningsstyrelsens arealdefinitioner.

6 Anlægsøkonomi

Med baggrund i opgørelsen af arealbehovet i kapitel 5 er der i det nedenstående opgjort anlægsøkonomi for det samlede projekt og for hver af uddannelsesinstitutionerne.

Anlægsøkonomien er opdelt efter hovedposter og er udarbejdet på grundlag af følgende forudsætninger

- Kvadratmeterprisen for nybyggeri er gennemsnitlig og sættes til 12.500 kr. I kvadratmeterprisen er der således taget højde for forskellige kvadratmeterpriser (faglokaler er fx dyrere at etablere end normale undervisningslokaler).
Det skal bemærkes, at der alene er tale om den rene håndværkerpris. Byggeriets kvalitet skal være middel kvalitet – ikke discount og ikke luksus.
- Anlægsøkonomi er opgjort ekskl. udgifter til anlæg af udearealer
- Foreløbig betingelse for byggeretten på Teatergadegrunden er, at uddannelsesinstitutionerne opfører minimum 100 p-pladser i relation til campus
- Parkering bliver overvejende etableret i en p-kælder, men det skønnes at ca. 10 % etableres som parkering i terræn (korttidsparkering, gæsteparkering, handicapparkering, busparkering, varelevering, taxaplads mv.). Ved etablering af p-kælder skal der foretages særligt jordarbejde, fundering, bærende konstruktioner, afløb, ventilation, belysning, evt. overvågning mv. Hvis der skulle etableres et selvstændigt p-hus, så ville alle omkostninger skulle bæres af p-aktiviteten, men da der er tale om parkering under en anden bygning, vil en række investeringer skulle deles mellem p-arealer og andre arealer. Der regnes på denne baggrund med en gennemsnitlig pris på 120.000 kr. pr. p-plads
- Der er ikke medregnet udgifter til cykelparkering
- Der er ikke medregnet udgifter til dårlig jordbund, håndtering af forurenede jord eller arkæologiske udgravninger
- Alle beløb er afrundet til nærmeste hele 50.000 kr. og opgjort d.d. priser ekskl. moms.

Fordelingen af fælles udgifter til byggeri og anlæg, dvs. fælles funktioner og faciliteter, grundkøb og parkering, i den differentierede anlægsøkonomi er gjort ud fra følgende fordelingsnøgle:

Tabel 12 Fordelingsnøgle for fælles udgifter (ekskl. omkostninger og øvrige omkostninger)

Uddannelsesinstitution	Bruttoareal (m ²)	Fordeling
EASJ	3.700	0,46
UCSJ	1.800	0,23
VUC	2.500	0,31
I alt	8.000	1,00

Kilde: Kuben Management.

Øvrige fælles udgifter, dvs. omkostninger og øvrige omkostninger, er delt ligeligt mellem uddannelsesinstitutionerne.

"Øvrige omkostninger" er opgjort særskilt i nedenstående oversigter, da udgifter til inventar, flytning, skiltning mv. ikke er drøftet konkret med de enkelte uddannelsesinstitutioner, og er derfor anslået af Kuben Management.

6.1 Samlet anlægsøkonomi

Tabel 13 Samlet anlægsøkonomi

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			151.750.000
EASJ	3.700 m ² á 12.500 kr.	46.250.000	
UCSJ	1.800 m ² á 12.500 kr.	22.500.000	
VUC	2.500. m ² á 12.500 kr.	31.250.000	
Fælles (Udvidet model)	2.700 m ² á 12.500 kr.	33.750.000	
Parkering som p-hus / kælder	100 stk. á 120.000 kr.	12.000.000	
Grundkøb		6.000.000	
Omkostninger			5.400.000
Rådgivning – bygherrerådgivning, advokat, revisor m.v.		3.000.000	
Byggetilladelse, forsikring		1.000.000	
Tilslutningsafgifter		1.000.000	
Geo-/miljøundersøgelser		200.000	
Diverse – kopi, møder, rejsegilde, digitalhåndtering		200.000	
Delsum			157.150.000
Øvrige omkostninger			48.850.000
Inventar administration	20 stk. á 10.000 kr.	200.000	
Inventar lærerarbejdspladser	40 stk. á 5.000 kr.	200.000	

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Inventar undervisning, møder m.v.	10 % af 151.750.000 kr.	15.200.000	
Inventar køkken		2.500.000	
IT		5.000.000	
Flytning		2.000.000	
Skiltning, nummersystem, AV-udstyr, alarmer		2.000.000	
Kunst	Ca. 1 % af anlægssum	2.000.000	
Uforudsete udgifter	Ca. 10 % af anlægssum	19.750.000	
I alt			206.000.000

Kilde: Kuben Management.

6.2 Anlægsøkonomi Erhvervsakademi Sjælland

Tabel 14 Anlægsøkonomi Erhvervsakademi Sjælland

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			70.200.000
EASJ	3.700 m ² á 12.500 kr.	46.250.000	
Fælles (Udvidet model)	0,46 x 33.750.000 kr.	15.600.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,46 x 12.000.000 kr.	5.550.000	
Grundkøb	0,46 x 6.000.000 kr.	2.800.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			72.000.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			88.300.000

Kilde: Kuben Management.

6.3 Anlægsøkonomi University College Sjælland

Tabel 15 Anlægsøkonomi University College Sjælland

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			34.150.000
UCSJ	1.800 m ² á 12.500 kr.	22.500.000	
Fælles (Udvidet model)	0,23 x 33.750.000 kr.	7.600.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,23 x 12.000.000 kr.	2.700.000	
Grundkøb	0,23 x 6.000.000 kr.	1.350.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			35.950.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			52.200.000

Kilde: Kuben Management.

6.4 Anlægsøkonomi VUC Storstrøm

Tabel 16 Anlægsøkonomi VUC Storstrøm

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
Byggeri og anlæg			47.400.000
VUC	2.500 m ² á 12.500 kr.	31.250.000	
Fælles (Udvidet model)	0,31 x 33.750.000 kr.	10.550.000	
Parkering som p-hus / kælder	0,31 x 12.000.000 kr.	3.750.000	
Grundkøb	0,31 x 6.000.000 kr.	1.900.000	
Omkostninger	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	1.800.000
Delsum			49.200.000
Øvrige omkostninger	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	16.300.000
I alt			65.500.000

Kilde: Kuben Management.

7 Finansieringsudgifter og husleje

7.1 Finansiering af ejerlejlighed

Afsnittet indeholder en eksempelberegning af finansieringsudgifter for etablering af campusbyggeri som en ejerlejlighedskonstruktion.

Indledningsvis skal det understreges, at modellen er generisk, forstået på den måde at den ikke er tilpasset de konkrete forhold. Kuben Management er ikke bekendt med den enkelte uddannelsesinstitutions økonomiske situation eller finansieringsmuligheder, herunder lånemuligheder.

Beregningerne i nedenstående Tabel 17 bygger på følgende antagelser:

- Anlægsinvesteringen finansieres ved en kombination af fremmedfinansiering – realkreditbelåning (80 %) og banklån (10 %) – samt likvide beholdninger (10 %)
- Realkreditlånet består af et 3,5 % fastforrentet kontantlån med afdrag (30 års løbetid og kurs 99,15). Bidragssatsen er sat til 1,2 %
- Banklånet er variabelt forrentet (6,0 %) med afdrag (løbetid 15 år)
- Likvide beholdninger kan fx udgøres af opsparet overskud fra tidligere år
- Driftsomkostninger er vurderet til 170 kr. pr. m² pr. år, svarende til ca. 1,8 mio. kr. pr. år. Udgifter omfatter ejendomsskatter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse samt øvrige omkostninger. Driftsomkostninger er beregnet ud fra fordelingsnøglen i Tabel 12.

Tabel 17 Udgifter til finansiering af ejerlejlighed samt driftsomkostninger

Udgifter	EASJ (kr. pr. år)	UCSJ (kr. pr. år)	VUC (kr. pr. år)
Ydelse (realkredit)	4.396.000	2.599.000	3.261.000
Ydelse (banklån)	1.176.000	695.000	873.000
Delsum	5.573.000	3.295.000	4.134.000
Driftsomkostninger	841.000	409.000	568.000
I alt finansieringsudgifter	6.414.000	3.704.000	4.702.000

Kilde: Realkredit Danmark og Kuben Managements bearbejdning.

7.2 Husleje i forbindelse med udlejningsbyggeri

I det følgende er der taget afsæt i, at en privat investor eller developer opfører og efterfølgende udlejer bygningerne til uddannelsesinstitutionerne.

Det er Kuben Managements vurdering, at afkastkravet for et projekt af denne karakter i Næstved-området vil være omkring 6 %¹. Afkastkravet er fastsat under forudsætning af en uopsigelsesperiode på mindst 10 år.

Med forudsætningen om en anlægsinvestering på 206 mio. kr. og et afkastkrav på 6 % bliver den estimerede husleje 12,4 mio. kr. pr. år, svarende til 1.155 kr. pr. m² pr. år.

Driftsomkostninger er sat til 170 kr. pr. m² pr. år, svarende til ca. 1,8 mio. kr. pr. år. Udgifter omfatter ejendomsskatter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, administration og øvrige omkostninger.

Nedenstående Tabel 18 viser den årlige husleje fordelt på uddannelsesinstitutioner. Beregningen af huslejen og driftsomkostninger bygger igen på fordelingsnøglen i Tabel 12.

Det skal understreges, at dette huslejeniveau ikke kan sammenlignes direkte med markedslejen for undervisningslokaler i Næstved, da den beregnede husleje i tabellen nedenfor rummer kategorien "Øvrige omkostninger", dvs. inventar, IT, flytning, av-udstyr, kunst, uforudsete udgifter mv. Disse investeringer indgår ikke i en husleje, som annonceres af en erhvervsmægler.

Tabel 18 Årlig husleje ekskl. og inkl. driftsomkostninger

Udgifter	EASJ (kr. pr. år)	UCSJ (kr. pr. år)	VUC (kr. pr. år)
Husleje ekskl. driftsomkostninger	5.717.000	2.781.000	3.863.000
Driftsomkostninger	841.000	409.000	568.000
Husleje inkl. driftsomkostninger	6.558.000	3.190.000	4.431.000

Kilde: Kuben Management.

¹ Afkastkravet på 6 % er skønsmæssigt fastsat. Afkastkravet afhænger af mange ting, herunder kontraktlængde, investortype, lejers bonitet, genudlejningsrisiko og øvrige lokale forhold.

8 Byg-/driftsherrekonstruktioner

Der findes en række forskellige modeller for håndtering af byg- / driftsherrerollen for Campus Næstved. Relevante modeller omfatter:

- Ejerlejlighedsmodellen
- Privat investor som udlejer
- Offentlig-privat samarbejde.

I det nedenstående er indhold af og rammer for de forskellige modeller foldet ud. For hver model belyses relative fordele og ulemper, set ud fra uddannelsesinstitutionernes synsvinkel(er). I kapitlets sidste afsnit (8.4) gives der en samlet vurdering af de forskellige konstruktioner.

Der tages afsæt i, at alle tre uddannelsesinstitutioner er underlagt EU's udbudsdirektiv for såvel rådgivningsarbejder som entreprisarbejder, og at opgaven vil have en sådan størrelse, at direktivets tærskelværdier er overskredet, så arbejderne er udbudspligtige.

8.1 Ejerlejlighedsmodellen

I ejerlejlighedsmodellen opdeles og udstykkes byggeriet i ejerlejligheder, som det kendes fra traditionelle ejerlejlighedsprojekter med boliger.

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder i ejendommen ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør mv. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel af det samlede antal m².

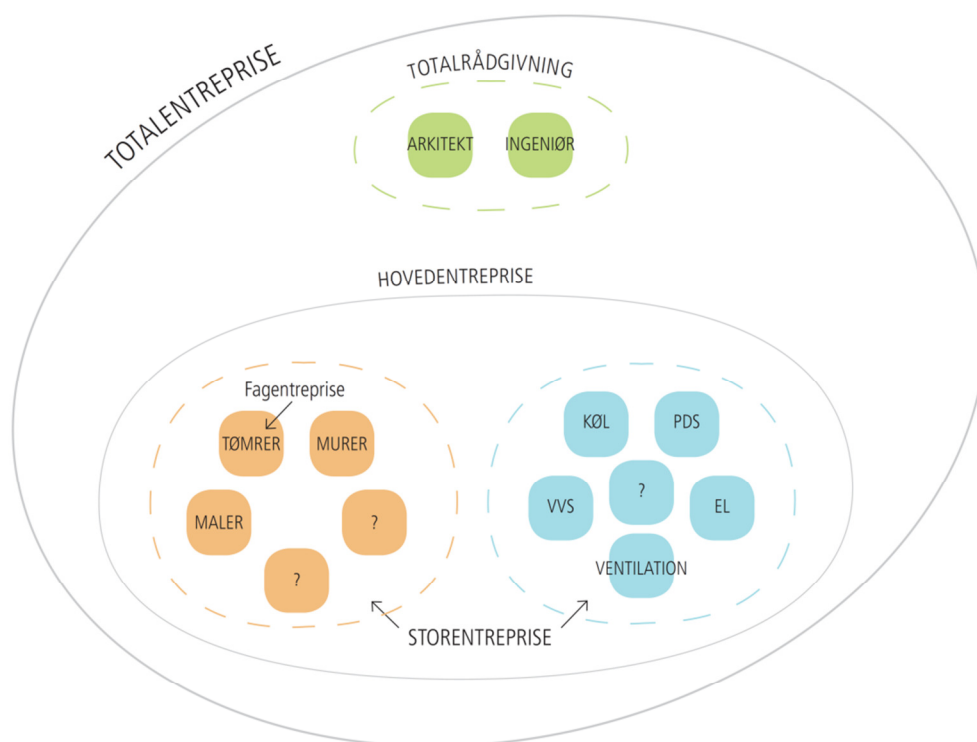
Ejerne af lejlighederne har rettigheder og forpligtelser – bl.a. forhold til ovenstående – til at deltage i en ejerforening. Ejerforeningen skal bl.a. have ansvaret for driften af de funktioner, der med fordel kan drives i fællesskab.

Modellen er eksempelvis brugt i forbindelse med NAVITAS-byggeriet på Aarhus Havn, hvor Ingeniørhøjskolen, Maskinmesterskolen og et energiforskningscenter flytter sammen. Aarhus Kommune opfører samtidig en p-kælder i to etager. Et andet eksempel er VUC Nordjylland og SOSU Nord på DSB's gamle godsbanearealer i midten af Aalborg.

Dialoger med Undervisningsministeriet (2011 - 2013 Ministeriet for Børn og Undervisning) og Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser viser, at ministerierne mener, at udgangspunktet for uddannelsesinstitutionerne bør være en ejerlejlighedskonstruktion. Ejerlejligheder kan belånes, og konstruktionen er kendt og afprøvet i uddannelsessektoren over hele landet.

Ved planlægning og udførelse af byggeriet kræves medvirken af mange forskellige fagområder, der hver især bidrager til realiseringen af byggeriet. Ved indgåelse af samarbejdsaftaler / kontrakter kan dette ske enten ved indgåelse af kontrakter for hvert enkelt fagområde, ved samling af nogle fagområder i to eller flere "pakker" eller ved samling af samtlige fagområder i én pakke (én part med ansvar for samtlige fagområder). De forskellige modeller er illustreret i nedenstående figur.

Figur 5 Udbudsformer



Kilde: Kuben Management.

I **opdelt udbud** er design / projektering og udførelse adskilt. Ved denne fremgangsmåde indgås der aftale med tekniske rådgivere (arkitekt og ingeniør), som forestår udarbejdelsen af projektet og foretager efterfølgende udbud i enten fag-, stor- eller hovedentreprise. Risikoen for overholdelse af den samlede anlægssum bæres af bygherren gennem hele forløbet, ligesom det er bygherrens risiko, at den enkelte entreprenør overholder prisrammen, eller hvis entreprenøren går konkurs.

I **totalentreprise** er design / projektering og udførelse samlet i en "pakkeløsning", hvor der indgås aftale med en totalentreprenør, som påtager sig opgaven med design, projektering, projektledelse, udførelse, byggeledelse m.v. Her har bygherren kun én kontraktpart, der samtidig påtager sig risikoen for, at der også efter udarbejdelse af detailprojekt kan entreses med underentreprenører til de tilbudte priser, samt risikoen hvis fx en underentreprenør ikke kan overholde sin del af tidsplanen eller går konkurs.

For hver af disse hovedgrupper – opdelt udbud og totalentreprise – kan der skabes utallige undergrupper.

Eksempelvis kan man i stedet for et traditionelt rådgiverudbud lave en projektkonkurrence (også kaldet arkitektkonkurrence), hvor typisk fem teams efter en prækvalifikation konkurrerer anonymt om et konkret projektforslag med et tilbudt honorar for gennemførelsen af hele opgaven. Dvs. at man vælger projektet på baggrund af projektets kvaliteter set i forhold til fire andre projekter og arbejder videre med de rådgivere, der står bag vinderprojektet. Ved et traditionelt rådgiverudbud vælger man rådgiverteam og først derefter laves et projekt.

I forbindelse med entrepriseudbud findes der to former for licitation: Almindelig licitation eller omvendt licitation. Ved almindelig licitation er der stor fokus på prisen i konkurrencen – man kan få et byggeri, der er billigere end først antaget, men man kan også få et byggeri, der er dyrere

end skønnet i planlægningsfaserne. Der er eksempler på variationer på helt op til +/- 35 % - årsagerne kan være mangeartede. Ved omvendt licitation er prisen fast og konkurrencen går mere på mængde og kvalitet. Der er eksempler på, at man får tilbudt et byggeri, der er en energiklasse bedre end efterspurgt for de samme penge.

En variant af omvendt licitation er "target price", hvor prisen er vejledende og ikke endegyldig. Target-prisen fastsættes ud fra en realistisk vurdering af markedsprisen for byggeriet. Ved en pointmodel fra 0 - 10 kan target-prisen fx få fem point – en dyrere pris vil få færre point og en billigere pris vil få flere point. Der skal samtidig angives et prisloft, således at forslag er ukonditionsmæssige, hvis prisen overskrides.

Endelig skal det bemærkes, at man også kan lave et totalentrepriseudbud med en indbygget projektkonkurrence, så man får både fordelene af at have stor fokus på projektets kvalitet i udpegningen af en vinder samtidigt med, at man har en fast pris for byggeriet. Denne model er eksempelvis netop anvendt i forbindelse med et projekt i Skanderborg Kommune, hvor der skal bygges et nyt rådhus i sammenhæng med en ny dobbelthal – et projekt til 300 mio. kr.

8.1.1 Fordele og ulemper ved ejerlejlighedsmodellen

Fordele:

- **Dispositionsfrihed og dermed frihedsgrader**

"Herre i eget hus" giver frihed til selv at tilpasse bygningsmassen i forhold til det lokale behov og mulighed for en beslutningsproces i det tempo, som passer institutionen. Forandringer, herunder ændringer i det økonomiske grundlag, kan dog betyde, at dispositionsfriheden ikke er tilstrækkeligt som redskab til at håndtere ændringer i driftsbehovet.

- **Opsparing i bygning – buffer i nedgangstider skaber uafhængighed**

Ved ejerskab kan uddannelsesinstitutionen opbygge en friværdis i bygningen, som senere kan belånes og dermed anvendes til at skaffe likviditet. Hermed kan bygningen også indgå i den finansielle styring.

- **Kontrol og stabilitet**

Ejerskab vil være en sikring mod opsigelse og dramatiske huslejestigninger (stabil drift).

- **Billigere finansiering**

Uddannelsesinstitutionerne vil muligvis kunne opnå en lavere lånerente end en privat investor. En privat investor vil desuden forlange en risikopræmie og fortjeneste, der modsvarer usikkerheden forbundet med investeringen. Privat investor arbejder desuden med en kortere tilbagebetalingsperiode – og dette skal også ses i forhold til evt. afkast af alternativ investering.

- **Enkel konstruktion**

Ejerlejlighedsmodellen er kendt og afprøvet i mange forskellige sammenhænge. Med de fordele og ulemper, som knytter sig hertil. Alle tre uddannelsesinstitutioner kan trække på egne erfaringer fra deltagelse i ejerlejlighedskonstruktioner andre steder på Sjælland. Enkeltheden af konstruktionen kan også betyde, at det er nemmere at fastholde fremdrift i campusudviklingen.

Ulemper:

- **Påvirkning af ressourcebehov og binding af kapital**

Afhængig af uddannelsesinstitutionernes økonomiske forhold vil et ejerskab kræve, at der

findes kapitalressourcer, og at egenkapital bindes i bygninger. En økonomisk overprioritering af bygninger kan betyde, at midlerne går fra undervisningsaktiviteterne og dermed institutionens kerneområde.

- **Manglende fleksibilitet ved reduktion af årsværk**

Bygningens værdi for uddannelsesinstitutionen afhænger i høj grad af de taxameterindtægter, der kan opnås, og det er derfor centralt for institutionen, at bygningen ikke er dyrere end hvad, der kan finansieres af løbende indtægter eller midler, som institutionen i øvrigt er villig til at bruge af fællesmidler. Da omkostningerne til bygningsdrift, finansiering og vedligeholdelse imidlertid i overvejende grad må forventes at være faste omkostninger, som institutionen ikke umiddelbart kan tilpasse ved udsving i elevantal, vil en reduktion af elever påvirke institutionens driftsresultat. Ejerlejlighedsmodellen tillader, at uddannelsesinstitutionerne kan udleje til hinanden i perioder med ledige lokaler – og at der kan justeres i lejekontrakter mellem deltagerne uden forelæggelse af et aktstykke – om end ejerlejlighedsmodellen i sin traditionelle form erfaringsmæssigt ikke en model, der er tilpasset en dynamisk undervisningsverden.

- **Ansvar og risici påhviler uddannelsesinstitutionen**

Ansvar og risici, som er forbundet med finansieringen, bestilling / udbud, programmering, projektering og gennemførelse af byggeriet, påhviler i høj grad den enkelte uddannelsesinstitution. Risiko for tab af ejendomsværdi ligger ligeledes hos uddannelsesinstitutionen.

- **Fokus på bygningsområdet**

Ejerskab indebærer, at der skal afsættes drifts- og ledelsesressourcer til løbende planlægning og budgettering på bygningsområdet, hvilket kan tage fokus fra kerneydelsen: undervisningsaktiviteter. Omvendt er det antageligt, at det er muligt for de fleste uddannelsesinstitutioner at indoptage udvidede opgaver på bygningsområdet i den eksisterende drift uden større ekstraomkostninger.

Navitas på havnen i Aarhus

Navitas bliver Aarhus' nye centrum for energi, innovation og uddannelse på De Bynære Havnearealer i Aarhus. Det ambitiøse byggeri kommer til at huse mere end 2.300 studerende, undervisere, forskere og iværksættere, når det står færdigt i 2014.

Bag opførelsen af Navitas står Ingeniørhøjskolen Aarhus Universitet, Aarhus Maskinmesterskole og INCUBA. Aarhus Kommune er medbygherre med et offentligt parkeringsanlæg på 450 parkeringspladser i bygningskomplekset.

Byggeriet er opdelt i fire ejerlejligheder.

Kilde: navitaspark.dk

8.2 Privat investor som udlejer

Modellen går ud på følgende:

- Der udarbejdes et byggeprogram for Campus Næstved
- Der findes en investor på baggrund af, at der gennemføres et udbud af lejevilkår på baggrund af byggeprogrammet
- Investoren påtager sig at forestå byggeriet
- Investoren laver evt. en aftale med en totalentreprenør
- Drift og vedligehold kan ligge hos investor, men man kan også aftale, at visse dele ligger hos lejer.

Der er også eksempler på, at det er et entreprenørfirma, der i første omgang er investor. Entreprenørfirmaet sælger på et senere tidspunkt til en anden investor, som eksempelvis kan være et pensionsselskab, en kapitalfond, et ejendomsselskab eller lignende. Entreprenørfirmaet fungerer herved som projektudvikler.

Modellen er bl.a. brugt til byggeri for VIA University College på Ceres-grunden i Aarhus – her er det nogle læreruddannelser, pædagoguddannelser, socialrådgiveruddannelsen m.fl. der flytter sammen.

Af dialoger med de respektive ressortministerier fremgår det, at de nuværende regler i budgetvejledningen² fastlægger grænser for den samlede huslejebetaling i bindingsperioden:

- Ved en bindingsperiode på op til 10 år er grænsen 60 mio. kr.
- Ved en bindingsperiode på 10 år eller derover er grænsen 30 mio. kr.

Hvis uddannelsesinstitutionerne ønsker lejekontrakter for en længere bindingsperiode end 10 år, skal dette forelægges ressortministeriet, og ved bindinger over 30 mio. kr. også som et aktstykke for Finansudvalget. Over for Finansudvalget skal der argumenteres ud fra et økonomisk rationale, fx at en lejeperiode på 20 år vil medføre en samlet besparelse set over hele perioden, som ikke kan opnås gennem en 10-årig lejekontrakt. Lejeperioder, der strækker sig ud over 10 år, kan altså godt godkendes.

I forhold til udbud forudsætter modellen, at bestiller 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. Udbudspligten afløftes således ved, at lejeaftalen udbydes, idet tilbudsgiver ud over en lejeaftale og forrentning samtidig tilbyder et konkret projekt.

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

² Budgetvejledningen indeholder de generelle regler for statsadministrationens disponering over de bevillinger, der er givet på de årlige bevillingslove mv. Herudover indeholder budgetvejledningen regler og retningslinjer for disponering i tilfælde, hvor den pågældende disposition ikke har hjemmel på de givne bevillingslove, herunder særligt retningslinjer for udformningen af bevillingsansøgninger til Finansudvalget – de såkaldte aktstykker.

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

Der kan skabes sikkerhed for overholdelse af den økonomiske lejeramme ved, at rammen fastlægges i udbuddet, og ved at tilbudsgiverne i stedet for konkurrerer på den bedst muligt opfylde af uddannelsesinstitutionernes ønsker til byggeriets kvalitet i form af såvel funktionelle som arkitektoniske og tekniske kvaliteter inden for den givne økonomiske ramme. Her skal byggherre overveje, om der skal udbydes i en omvendt licitation eller efter en target-pris.

Når udbuddet er gennemført og en vinder udpeget, indgås således en betinget lejeaftale og investor forestår den videre bearbejdning af projekt og lokalplan. Aftalen kræver sandsynligvis Finansudvalgets forudgående godkendelse.

VIA UC på Ceres-grunden i Aarhus

Med købet af byggeriet på Ceres-grunden ønsker Professionshøjskolen VIA University College (VIA UC) at samle to af de største pædagoguddannelser, Danmarks største læreruddannelse, socialrådgiveruddannelsen og en række kreative og merkantile uddannelser under samme tag.

Det over 40.000 m² store byggeri skal huse omkring 5.000 studerende og 400 ansatte.

Royal Unibrew A/S, som er den oprindelige ejer af Ceres-grunden i Aarhus, har solgt retten til at råde over og bygge på grunden til entreprenørfirmaet A. Enggaard. VIA UC har efterfølgende indgået aftale med A. Enggaard om opførelse og etablering af campus samt køb heraf. Aftalen indebærer dels, at VIA UC køber et nøglefærdigt byggeri af A. Enggaard, og dels at A. Enggaard udbyder opførelsen af byggeriet. Af aftalen fremgår det, at A. Enggaard skal agere som VIA UC's udbudsfuldmægtig og sikre opfyldelsen af VIA UC's udbudspligt, hvilket indebærer overholdelse af Udbudsdirektivet. VIA UC har desuden sikret sig en option, som gør det muligt på et senere tidspunkt at tilkøbe yderligere 5.000 etagekvadratmeter med reserveret byggeret..

Kilde: Folketingssamlingen 2011-12

8.2.1 Fordele og ulemper ved privat investor

Fordele:

- **Ingen finansiering af køb**

Lejemål frem for ejerskab betyder, at uddannelsesinstitutionerne ikke skal finansiere byggeriet selv.

- **Mere fleksibel drift**

Også i driftssituationen er der fordele ved lejermodellen. Ved ændringer i driftssituationen er det nemmere at tilpasse driften i et lejemål. Det er også muligt at opsiges lejemålet (afhængig af bindingsperioden). Risikoen for tomgang / overkapacitet ligger desuden hos udlejer frem for uddannelsesinstitutionerne.

- **Funktionsblanding og liv**

For at realisere synergimuligheder og skabe dynamik og et varieret byliv i og omkring et

campusbyggeri i Næstved skal der fokuseres på overlap i funktionerne, herunder uddannelse, erhverv, butikker, kontorer, boliger, kultur- og fritidsinstitutioner mv. En privat investor / developer vil være mere egnet end kommunen og uddannelsesinstitutionerne til at skabe funktionsblanding og liv døgnet rundt. De øvrige konstruktioner, der er i spil, giver dog også mulighed for, at der kan etableres blandede funktioner, som kan være med til at skabe sociale møder, nye fællesskaber og et levende by- og aktivitetsområde.

- **Købsoption**

Kontrakter kan udformes, så uddannelsesinstitutioner, som måtte ønske at eje, har en option, der giver dem mulighed for at købe de pågældende bygninger.

- **Fordelagtig fordeling af ansvar og risiko**

Ansvar og risici, som er forbundet med finansieringen, bestilling / udbud, programmering, projektering og gennemførelse af byggeriet, påhviler bygherre.

- **Fokus på kerneområdet**

Som lejer skal der ikke afsættes drifts- og ledelsesressourcer til bygningsområdet. Dermed kan fokus rettes mod kerneområdet.

Ulemper

- **Et lejemål kan være forholdsvis dyrt**

Den private part påregner en fortjeneste for risikovillighed. Dette forudsætter dog, at effektiviseringsgevinster ikke overstiger fortjeneste og de øgede finansierings- og udviklingsomkostninger. Dyrere privat finansiering i udgangspunktet kan vise sig billigere over tid.

- **Ingen opsparing**

Lejermodellen giver ikke mulighed for opsparing.

- **Mindre fokus på totaløkonomi og langsigtet driftsoptimering**

Med mindre andet er aftalt, er den private leverandør typisk ikke ansvarlig for omkostningerne i drifts- og vedligeholdelsesfasen (modsat OPP, se nedenfor). Dermed har den private leverandør, der varetager anlægsarbejdet, intet særligt incitament til at have fokus på de langsigtede konsekvenser af fx valg af byggematerialer.

- **Risiko for driftsforstyrrelser**

Lejermodellen indeholder risiko for opsigelse og huslejestigninger.

- **Begrænsning af fleksibilitet**

Lange lejemål kan give en mindre fleksibilitet i tilpasningen til ændringer i driften. Som lejer har uddannelsesinstitutionen heller ikke fuld bestemmelsesret over ejendommen.

- **Begrænsninger ved indgåelse af lejekontrakter på 10 år eller derover**

En privat investor vil gerne have lejekontrakter, der løber over lang tid, da risikoen herved blive mindre. Det er usandsynligt, at en investor vil være interesseret i projektet og indgå lejekontrakter med en uopsigelighedsperiode på 10 år eller derunder. Lijekontrakter på 10 år eller derover kræver forelæggelse for på det pågældende ressortministerium og evt. som aktstykke for Finansudvalget.

City Campus Aalborg på havnefronten i Aalborg

Aalborg Universitet ønsker at samle og udvide sit City Campus i indre by i Aalborg, og det nye byggeri skal rumme fire af universitets uddannelser, som i dag er spredt forskellige steder i byen: Arkitektur & Design, Medialogi, Humanistisk Informatik og Art and Technology.

PKA har i samarbejde med A. Enggaard indgået aftale med Aalborg Universitet om at bygge en 20.000 m² stor ejendom til 450 mio. kr.

Det skræddersyede lejemål blev sendt i udbud i 2011. Over 20 firmaer bad om udbudsmaterialet, der ud over udbudsbetingelser også omfattede kravspecifikation, designprincipper og en omfattende eksempelsamling på indretning af standardrum. Ved udbudsfristens udløb havde kun ét konsortium, bestående af KPC og A. Enggaard, budt på opgaven. Bygningen er siden købt af PKA, der skal stå for den fremtidige drift.

De 20.000 m² er tænkt som et åbent hus, hvor offentligheden har adgang til stueetagen og det indre gårdmiljø.

Kilde: pka.dk og Uglen

8.3 Offentlig-privat samarbejde

Der er de seneste år udviklet et væld af begreber og modeller inden for offentlig-privat samarbejde. Fælles for disse samarbejdsformer er, at de offentlige og private parter tidligt får afstemt ønsker og behov. En anden fællesnævner for flere samarbejdsformer er, at man sammentænker projektudvikling, byggeri, drift og vedligehold.

Offentlig-privat samarbejde omtales også som en videreudviklet og mere kompliceret form for udlicitering, hvilket bl.a. skyldes, at begge modeller er styret af juridisk bindende kontrakter og indgås efter afholdelse af udbud.

En afgørende forskel mellem samarbejdsformerne står i valget mellem drift og anlæg eller en kombination heraf. Kombination af anlæg og drift åbner op for muligheder som offentlig-privat partnerskab (OPP) og samlet udbud (OPP-light), der udmærker sig i forhold til at indtænke totaløkonomi og systematisk risikodeling.

OPP-modellen indebærer et udbud af en OPP-kontrakt, der rummer en aftale om:

- Finansiering
- Design
- Projektering
- Udførelse
- Drift og vedligeholdelse

samlet i én kontrakt. Kontrakten kan løbe over 15 - 25 år. Kontrakten rummer en beskrivelse af de vilkår, som Campus Næstved efterfølgende kan overtage byggeriet på.

Når OPP-projekter udbydes, melder der sig oftest omkring 4 - 6 teams, der ønsker at deltage i udbudsprocessen. Oftest er det så tre teams, der går videre i udbudsprocessen, der efterfølgende rummer 3 - 5 forhandlingsrunder med hvert team, inden der kan udpeges en vinder af kontrakten.

Samlet udbud gennemføres på lignende vis. I modsætning til OPP indebærer samlet udbud dog ikke privat finansiering.

Modellen med en privat investor og et offentlig-privat samarbejde minder således på nogle måder om hinanden. Der er dog væsentlige forskelle mellem konstruktionerne:

- Byggeriet i OPP-modellen overdrages til bestiller (ved ibrugtagning eller ved kontraktperiodens udløb)
- OPP integrerer etablering og drift af byggeri³
- OPP indebærer en anden måde at fordele risici på. Eksempelvis giver OPP-modellen bedre muligheder for at overføre væsentlige risici i driftsfasen til den private part
- OPP-kontrakter typisk har en længere bindingsperiode
- OPP typisk er en mere kompleks konstruktion at etablere juridisk og økonomisk
- Kunden som regel har større indflydelse på byggeriets detailplanlægning ved privat investor-modellen ("skræddersyet byggeri"), da OPP-leverandøren har teknisk finansieringsanalyse og bestillerrådgivning.

Selv om OPP har været diskuteret meget i Danmark gennem de seneste mange år, så er der ikke gennemført ret mange projekter, og der er slet ingen projekter, der har gennemløbet hele processen frem til udløbet af kontrakten efter 25 år, hvor man har overtaget byggeriet til en aftalt pris. Det er først efter aftalens udløb, man kan vurdere modellens reelle økonomi og funktionalitet.

Både i dansk og international kontekst peges der på et stort behov for bedre dokumentation af erfaringerne med OPP. Der er ikke gennemført systematiske undersøgelser, og de mest omfattende oversigter over erfaringerne konkluderer, at evidensen på området er blandet.

Der er dog igangsat en række projekter i Danmark, og endnu flere er i støbeskeen.

³ Anlæg og drift kan også kombineres i privat investor-modellen, om end det ikke er et forhold, som er indlejret i modellen.

UCC på Carlsberg-grunden i Valby

University College Capital (UCC) har valgt at samle læreruddannelsen, pædagoguddannelsen, tegnsprogstolkeuddannelsen, tekstilformidleruddannelsen, professionshøjskolens sekretariat og administration, to Centre for Undervisningsmidler samt videre- og efteruddannelses-aktiviteten i hovedstadsområdet i en campus på Carlsberg-grunden i Valby.

Professionshøjskolen UCC har i den forbindelse indgået aftale om finansiel leasing med Carlsberg Byen Ejendomme P/S, som er ejet af Realdania, Carlsberg A/S, PFA pension, PenSam og Topdanmark.

Ifølge aftalen får Carlsberg Byen Ejendomme P/S ansvar for byggeriets finansiering, mens UCC skal betale for at få stillet bygningen til rådighed.

Aftalens hovedelementer er følgende:

- Lejemålet er gensidigt uopsigeligt i 30 år, og den årlige huslejeudbetaling andrager 62,4 mio. kr. (inkl. aptering) opgjort i 2012-prisniveau. Den årlige huslejeudbetaling indekseres med nettoprisindekset.
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S opfører og udlejer en lejlighed på ca. 55.000 m² til UCC i overensstemmelse med det aftalte projekt.
- UCC har i uopsigelsesperioden mulighed for at fremleje hele eller dele af lejligheden på nærmere aftalte vilkår.
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S har den udvendige drifts- og vedligeholdelsesforpligtelse af bygningen – dog ikke relateret til oplukkelige vinduer og yderdøre.
- UCC er ansvarlig for anden drift og vedligeholdelse, herunder den indvendige drift og vedligeholdelse samt driften og vedligeholdelsen af de tekniske installationer.
- UCC har ret og pligt til at købe lejligheden i 2046 til en fast pris, som andrager 1,5 mia. kr. opgjort i 2046-priser.
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S har ret og pligt til at sælge lejligheden i 2046 til en fast pris, som andrager 1,5 mia. kr. opgjort i 2046-priser.
- UCC skal ved overtagelsen i 2016 betale en éngangsbetaling til Carlsberg Byen Ejendomme P/S, som afhænger af den endelige byggepris for Campus Carlsberg.

Carlsberg Byen Ejendomme P/S finansierer campusbyggeriet ved salg af to obligationer; en A-obligation, som udstedes på baggrund af den løbende indekserede huslejeudbetaling og en B-obligation, som udstedes på baggrund af den faste købspris i 2046. Det kan desuden oplyses, at obligationerne er udbudt ved private placement. Såfremt det samlede nettoprovenu fra de to obligationer overstiger 1,5 mia. kr. indebærer aftalen, at dette deles mellem Carlsberg Byen Ejendomme P/S og UCC i forholdet 50/50.

Kilde: Folketingssamlingen 2012-13

8.3.1 Fordele og ulemper

Fordele

- **Fokus på totaløkonomi**
Samlet aftale om anlæg, drift og vedligeholdelse giver den private part bedre incitamenter til at optimere projektets totaløkonomi i forhold til materialevalg og øvrige løsninger.
- **Tid og pris overholdes**
Erfaringer fra både danske og internationale OPP'er viser en tendens til, at OPP-projekter gennemføres inden for den aftalte tids- og prisramme. OPP-projekter har en større tendens til at blive leveret til tiden, om end det fortsat ikke er dokumenteret, at totaløkonomien er bedre i OPP.
- **Fokus på funktioner**
Den offentlige part kan have fokus på funktioner frem for proces og teknik i byggeri og drift.
- **Risikodeling**
Risikodelingen i OPP-projekter bygger på det grundlæggende princip, at hver enkelt risiko håndteres af den af parterne, som er bedst rustet til at påvirke og håndtere den pågældende risiko. Det giver et sammenhængende projekt, hvor risici varetages af den aktør, der kan håndtere dem bedst og billigst.
- **Lang tidshorisont**
Tidsperspektivet i offentlig-private samarbejder svarer bedre til projektets levetid end traditionelle total-, stor- og fagentrepriser, hvor entreprenøren typisk ikke er ansvarlig for omkostningerne i drifts- og vedligeholdelsesfasen
- **Betaling og budgetsikkerhed**
Den faste og dermed kendte betaling kan være en fordel for den offentlige part, som dermed opnår en budgetsikkerhed over projektets (ofte lange) løbetid.

Ulemper

- **Afgivelse af styring**
OPP-projekter indebærer en vis afgivelse af styring for den offentlige part i forbindelse med beslutninger i anlægs- og driftsfasen, da leverandøren gives frie hænder til at træffe de mere detaljerede beslutninger. Den lange kontraktperiode medfører også en reduceret adgang for den offentlige part til at op- og nedprioritere vedligeholdelse i projektet, da vedligeholdelsesniveauet fastlægges i kontrakten.
- **Højere initialomkostninger**
Omkostningerne er som hovedregel højere i begyndelsen af projektet, end hvis projektet gennemføres som fx en totalentreprise. Der er dog en forventning om, at totalomkostninger samlet set vil være lavere i løbet af kontraktens løbetid.
- **Kompleksitet**
Kompleksiteten i konstruktionen kan give høje transaktionsomkostninger, og i Danmark er der et meget begrænset erfaringsgrundlag, når det drejer sig om uddannelsesinstitutioner, der er part i et OPP.
Transaktionsomkostningerne skal dog hele tiden vurderes i forhold til det samlede projekts gevinster.

- **Omkostninger ved privat finansiering**

I et OPP med privat finansiering bør den offentlige myndighed holde sig for øje, at den private finansiering af projektet eventuelt kan være dyrere end den finansiering, uddannelsesinstitutionerne kan opnå, isoleret set. Dette forudsætter dog, at effektiviseringsgevinster ikke overstiger fortjeneste og de øgede finansierings- og udviklingsomkostninger.

- **Begrænsninger i bindingsperioden**

Som angivet under ulemper i afsnit 8.2.1 ovenfor, kan der være udfordringer eller begrænsninger i forhold til indgåelse af lejekontrakter på 10 år eller derover. Med mindre der kan opnås en finansieringsordning á la UCC på Carlsberg-grunden.

8.4 Samlet vurdering af byg-/driftsherrekonstruktioner

Undervisningsministeriet og Ministeriet for forskning, Innovation og Videregående Uddannelser anbefaler klart og uden forbehold ejerlejlighedsmodellen som den bygherremodel med tilhørende driftsherrekonstruktion, der bør anvendes i forbindelse med etablering af Campus Næstved.

Modellen er juridisk velbeskrevet og kræver ingen juridiske tilpasninger, ligesom der forskellige steder i Danmark findes en lang række gode praktiske eksempler på, at modellen virker tilfredsstillende. Blandt de tre uddannelsesinstitutioner, der udgør første etape af Campus Næstved, er der overvejende gode erfaringer med modellen fra andre samarbejder på Sjælland. Der er dog nævnt, at der kan være visse problemer i forbindelse med den nødvendige fleksibilitet, som de foranderlige uddannelsesinstitutioner har behov for.

To af de deltagende uddannelsesinstitutioner foretrækker klart ejerlejlighedsmodellen, og det vil derfor være naturligt at arbejde videre med denne bygherremodel. Hvis den tredje uddannelsesinstitution ønsker en anden og for dem mere fleksibel løsning, så kan den tredje ejerandel søges realiseret via en privat investor, der så lejer ud til den tredje uddannelsesinstitution.

9 Bygherrerådgivning

Kapitlet indeholder beskrivelse af modeller for udbud af bygherrerådgivning vedr. Campus Næstved samt Kuben Managements vurdering af udbudsform og -proces.

For at sikre en fælles forståelsesplatform og undgå begrebsforvirring gives der indledningsvis en kort introduktion til bygherrerådgivningens funktion og indhold.

9.1 Bygherrerådgivning – ydelser og aftalegrundlag

Bygherrerådgiveren er bygherrens uafhængige tillidsmand og rådgiver. Bygherrerådgiveren rådgiver og bistår bygherren i samarbejdet mellem denne og tilknyttede tekniske rådgivere, entreprenører, myndigheder mv.

Grundlaget for bygherrerådgivning er "Ydelsesbeskrivelse – Bygherrerådgivning, december 2003", som indeholder en beskrivelse af rådgivers ydelser inden for forskellige samarbejdsmodeller.

Ydelser og honorering har som aftalemæssigt grundlag "Almindelige bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand" (ABR 89).

Bygherrerådgivning vil i praksis have mange former, afhængig af bygherrens behov og opgavens karakter. På tværs af samarbejdsmodeller vil bygherrerådgivningen følge et byggeprojekts traditionelle faseopdeling:

- Planlægning
- Idéoplæg
- Byggeprogram
- Projektering
- Udførelse
- Ibrugtagning.

Ydelserne i de enkelte faser er uddybende beskrevet i ovennævnte ydelsesbeskrivelse. Ydelsernes indhold afhænger af om der er tale om en totalentreprise, rådgiverudbud, projektkonkurrence, OPP- / OPS-udbud m.v.

9.2 To modeller for udbud af bygherrerådgivning

I den konkrete sag kan bygherrerådgivningsydelserne inddeles i fem overordnede "klumper":

- **1A - Udarbejdelse af idéoplæg og foreløbigt rumprogram**

Ydelser indeholder overordnet set den første bearbejdning af tanker og idéer om Campus Næstved. Mere konkret skal bygherrerådgiver – evt. i samarbejde med tekniske rådgivere og uddannelsespædagogiske eksperter – udføre behovs- og funktionsanalyser med henblik på udarbejdelse af foreløbigt rumprogram.

- **1B - Endelig fastlæggelse af bygherremodel**

Rådgivning om endelig fastlæggelse af bygherremodel med tilhørende økonomiske og juridiske rammer. Ydelserne er teknisk finansieringsanalyse og bestillerrådgivning (teknisk, finansiel og juridisk).

I slutningen af december 2013 forelægges de tre uddannelsesinstitutioners bestyrelser til evt. beslutning, at teknisk finansieringsanalyse og bestillerrådgivning (1B) sættes i gang og kører parallelt med udarbejdelse af idéoplæg og foreløbigt rumprogram (1A).

- **2 - Udarbejdelse af byggeprogram**

Byggeprogrammet er en koordineret sammenfatning af bygherrens krav og ønsker til byggeriet. Byggeprogrammet indeholder en beskrivelse af krav til funktioner og faciliteter, disponering af byggeriet, fysiske krav til konstruktioner, installationer og overfladers kvalitet, rumtyper, arealbehov, arbejdsplads- og indeklimaforhold, inventar og udstyr mv. Byggeprogrammet er grundlag for igangsætning af projekteringen.

- **3 - Gennemførelse af udbud**

Afhængig af valg af udbudsform gennemføres udbud med henblik på valg af rådgivere / entreprenør(er) / OPP-leverandør. Eksempler på udbud er projektkonkurrence, totalrådgiverudbud med efterfølgende udbud i fag-, stor- eller hovedentreprise og totalentreprisekonkurrence / udbud, hvor totalentreprenøren med tilknyttede underrådgivere efterfølgende udbyr underentrepriser. Ydelser i denne fase kan omfatte vejledning om udbuds- / konkurrenceform, gennemførelse af udbud, vurdering og kontrol af projektering, forhandling og aftaleindgåelse samt kvalitetssikring.

- **4 - Rådgivning under projekteringsfasen og byggeprocessen**

Ud over overvågning af projekteringen og udførelsen af det planlagte byggeri omfatter ydelserne i projekterings- og udførelsesfasen normalt tilsyn med, at projektopfølgning, byggeledelse og fagtilsyn udføres i henhold til aftaler og ydelsesbeskrivelser.

Der kan opstilles to overordnede modeller for udbud af bygherrerådgivning vedr. Campus Næstved:

- Samlet udbud af bygherrerådgivning
- Rådgivning i to etaper.

Samlet udbud af bygherrerådgivning indebærer, at én bygherrerådgiver – evt. i samarbejde med andre rådgivere og konsulenter – varetager alle bygherrerådgivningsydelser, dvs. 1A - 4. Opgaven kan udbydes, så der er indlejret en række stop-and-go-muligheder for uddannelsesinstitutionerne, fx ved indførelse af optioner i kontrakten. Eksempelvis kan rådgivningsydelser i forbindelse med byggeprocessen indføres som en option.

Rådgivning i to etaper kan ske ved, at fase 1A og fase 1B udskilles som en selvstændig fase, der ligger i umiddelbar forlængelse af den nuværende rådgivning uden ophør. Parallelt hermed iværksættes som planlagt udbud af bygherrerådgivningen for faserne 2, 3 og 4. Denne bygherrerådgivning kan så umiddelbart opstartes med udarbejdelse af byggeprogram og anden udbudsmateriale på baggrund af arbejdet i faserne 1A og 1B. Opdeling af rådgivningen i disse to etaper har især tre klare fordele:

- Arbejdet frem mod realiseringen af Campus Næstved fortsætter uden pause

- De enkelte uddannelsesinstitutioner har efter fase 1A og 1B et individuelt og velbelyst beslutningsgrundlag i forbindelse med beslutning om videre deltagelse i fase 2
- Bygherrerådgivningen kan umiddelbart efter kontraktindgåelse opstartes med udarbejdelse af byggeprogram på baggrund af idéoplæg og rumprogram fra faserne 1A og 1B.

9.3 Gennemførelse af bygherrerådgivningsudbud

Processen omkring udbud af bygherrerådgivningen i forbindelse med realiseringen af Campus Næstved rummer følgende elementer:

- Udbudsstrategi – dvs. fastlæggelse af, hvilke kvalifikationer bygherrerådgiveren skal have, og hvordan processen skal forløbe
- Prækvalifikationsannonce – opgavens størrelse medfører, at der skal gennemføres et EU-udbud, og vi vil klart anbefale, at det sker med en forudgående prækvalifikation
- Valg af tilbudsgivere
- Udarbejdelse af udbudsmateriale
- Udbudsbrev – en velkomst til udbuddet og en beskrivelse af udbudsmaterialet samt evt. Informationsmøder, spørgefrister, afleveringsfrist mv.
- Udbudsbetingelser – en beskrivelse af, hvad der tilbuddet skal rumme, og hvordan det vil blive evalueret
- Ydelsesbeskrivelse – en præcis beskrivelse af, hvilke elementer bygherrerådgivningen skal rumme
- Tilbudsliste – en angivelse af, hvilken pris der tilbydes for gennemførelse af de ønskede ydelser
- Bygherrerådgiverkontrakt – en aftale om gennemførelse af bygherrerådgivningsopgaven: pris, ydelser, tidsplan, organisation, konflikthåndtering mv.
- Beskrivelse af projektet "Campus Næstved" – en projektbeskrivelse, der giver de bydende et klart indblik i opgavens baggrund og visioner
- Bilag – evt. Kuben Managements rapporter, Vandkunstens masterplan mv.
- Gennemførelse af udbud
- Evaluering af modtagne tilbud
- Valg af bygherrerådgiver
- Stand-still-periode
- Kontraktunderskrivelse
- Igangsætning af bygherrerådgivningen.

10 Tidsplan og bygningstakt

Ved traditionelt udbudt byggeri og ved beslutning om igangsætning af byggeri december 2013 forventes følgende tidsplan for projektet:

Tabel 19 Tidsplan ved traditionelt udbudt byggeri

Fase	Tid	Aktivitet
Fase 1 Beslutningsgrundlag	Sept. - dec. 2013	■ Beslutningsgrundlag – Kuben Management A/S ■ Masterplan fra Vandkunsten ■ Byrådsbeslutning
Fase 2 Udbud af bygherrerådgivning	Jan. - april 2014	■ Udbudsstrategi ■ Prækvalifikation ■ Udbudsbrev ■ Udbudsbetingelser ■ Ydelsesbeskrivelse ■ Tilbudsliste ■ Bygherrerådgiverkontrakt ■ Projektbeskrivelse ■ Valg af bygherrerådgiver ■ Standstill-periode ■ Igangsætning af bygherrerådgivningsopgaven
Fase 3 Udbud af totalentreprise	Maj 2014 - apr. 2015	■ Udbudsstrategi ■ Prækvalifikation ■ Udbudsbrev ■ Udbudsbetingelser ■ Ydelsesbeskrivelse ■ Byggeprogram ■ Tilbudsliste ■ Totalrådgiverkontrakt ■ Valg af totalentreprenør ■ Standstill-periode ■ Igangsætning af totalentrepriseopgaven
Fase 4 Projektering	Apr. 2015 - jan. 2016	■ Dispositionsforslag ■ Projektforslag ■ Forprojekt ■ Hovedprojekt
Fase 5 Udførelse	Dec. 2015 - jun. 2017	■ Byggeriet pågår
Fase 6 Ibrugtagning	Jun. 2017 - aug. 2017	■ Mangelgennemgang ■ Mangelafhjælpning ■ Aflevering

Fase	Tid	Aktivitet
		■ Indflytning

Kilde: Kuben Management.

Forudsætninger for ovenstående tidsplan:

- De interne beslutningsprocesser i kommunen og de tre uddannelsesinstitutioner forløber kontinuerligt og uden større pauser
- Lokalplan for området kan udarbejdes og vedtages i løbet af 12 måneder
- Forundersøgelserne giver ikke anledning til en forlængelse af tidsplanen, dvs. normale jordbundsforhold og forureningsfrit jord, samt at der ikke skal foretages arkæologiske udgravninger.

En kortere tidsplan kan opnås ved

- At opdele bygherrerådgivningsopgaven i to, hvor idéoplæg og rumprogram udarbejdes januar - marts 2014, ligesom den endelige bygherremodel fastlægges i perioden januar - marts 2013. Herved kan bygherrerådgivningsopgaven starten med at udarbejde byggeprogram. Herved spares 3 måneder, samtidig med at processen ikke står stille i 3 - 4 måneder
- At udføre forberedende arbejder under lokalplanperioden, f.eks. programmering og forundersøgelser – her kan evt. spares ca. 3 måneder.

Ved et OPP / OPS skal forventes et merforbrug (ca. 4 måneder) til en dialogfase samt en længere periode til at lave et mere komplekst udbudsmateriale. Rådgiverudbud og projektkonkurrence vil forøge processen med 2 - 3 måneder.

10.1 Etapevis byggeri

Det vil klart være bedst, hvis byggeriet af de tre uddannelsesinstitutioner sker samtidig.

Afhængig af den valgte arkitektur, den anvendte byggeteknik samt placeringen på grunden, kan etape 1 muligvis også etapeopdeles, hvis det evt. skulle blive nødvendigt. Dette skal i givet fald beskrives i udbudsmaterialet vedrørende udbuddet af totalentreprisen. Hvis man forestiller sig den situation, hvor to uddannelsesinstitutioner er klar til at gå i gang, men en uddannelsesinstitution vil afvente de konkrete indkomne økonomiske tilbud, før der tages stilling, så kan der i udbudsmaterialet opstilles ønske om en fradragspris eller en tillægspris for etablering af den tredje uddannelsesinstitution.

Anlægsøkonomien er baseret på en samlet etape 1. En gennemførelse af projektet i to etaper vil forventeligt gøre projektet dyrere. Hvor dyrt vil afhænge af mange faktorer, herunder:

- Den tidsmæssige forskydning af etaperne
- Prisudviklingen
- Om etaperne kan udbydes samlet

- Om flere etaper er en ret eller en option.

Endvidere vil der alt andet lige medgå ekstraudgifter til en sammenbygning af etaperne, der jo har et samlet antal fælles funktioner og faciliteter på 2.700 m².

Et udbud i OPP / OPS vil være vanskeligt, såfremt projektet gennemføres i to eller flere etaper i det tilfælde, hvor flere etaper har karakter af en option.

Senere etablering af andre uddannelsesinstitutioner i campusområdet behøver ikke nødvendigvis at foregå i én samlet etape. Masterplanen bør udvikles så robust og fleksibel, at der rummes mulighed for en gradvis løbende udbygning og ikke i for store "klumper".