

## Bilag til dagsordenspunkt

### DNU: Orientering om grundlaget for det videre arbejde vedrørende opførelse af Forum



Dato 15.11.2012

Kaspar Bo Laursen

DNU

## Forum 2012

Forum er centralt placeret i midten af DNU byggeriet, og siden der blev udskrevet arkitektkonkurrence, har det været intentionen, at en del byggeriet skulle finansieres af eksterne midler. Den anden del af Forum finansieres af kvalitetsfondensmidlerne og er på ca. 6.300 m<sup>2</sup>. Heraf er størstedelen offentlige arealer, som eksempelvis ankomstområde med reception, eventuel kiosk, forbindelsesgange til det øvrige byggeri, et auditorium samt et mindre areal til nogle af de centrale forskningsaktiviteter. Projektafdelingen arbejder i samarbejde med Aarhus Universitet på at etablere Forum på i alt 24.500 m<sup>2</sup>.

Kontakter til nogle af Danmarks største fonde har imidlertid gjort det klart, at det ikke – indenfor de næste 2 – 5 år - er realistisk at finansiere byggeriet ad den vej. Arbejdet med fondsansøgninger vil dog fortsætte. Da Forumbyggeriet har en helt central rolle og betydning i realisering af Det Nye Universitetshospital i Aarhus, arbejdes der kontinuerligt på at finde andre finansieringsmuligheder. I forlængelse heraf er hensigten med nærværende notat at beskrive forudsætningerne for et eventuelt samarbejde med ekstern partner (investor) ved opførelse af Forum. En ekstern partner vil typisk være et ejendomsselskab i samarbejde med en pensionskasse.

Notatet er udarbejdet af Projektafdelingen og Rådgivergruppen og har løbende været drøftet i Styregruppen for Det Nye Universitetshospital.

### Hvad er ideen med Forum?

Forum vil som et bygningskompleks på 24.500 m<sup>2</sup>, i kraft af sin indretning og beliggenhed fungere som et kraftcenter for forskning, uddannelse, talentudvikling, innovation og vidensudvikling i sundhedssektoren. Aarhus Universitetshospital er internationalt set enestående, i det man her har alle de lægefaglige specialer samlet og organiseret i 5 kliniske centre med Forum i midten som centrum for forskning, uddannelse og sundhedsfaglig innovation.

Med Forum-byggeriet samles universitære funktioner i CORE – *Center Of Research and Education* med de regionale funktioner, der understøtter forskning og udvikling i

sundhedssektoren. Målet er at udbygge synergien mellem Region Midtjyllands sundhedsfaglige funktioner og Aarhus Universitet samt at skabe et vartegn for det sundhedsfaglige forskningsmiljø, der kan måle sig med de bedste på internationalt niveau.

Visionen er blandt andet:

*At skabe en robust, fleksibel og fremtidssikret bygningsstruktur, der gør det muligt, hurtigt og effektivt at omdisponere delfunktioner til nye aktiviteter, uden at forstyrre de øvrige funktioners drift.*

*At tilvejebringe et miljø, der stimulerer til multidisciplinær sparring, og skabe en sammenhæng af funktioner og tilbud, der skaber grundlag for en "24-7-kultur"*

*At have kortest mulig afstand til de faglige centre og en central placering i forhold til ankomst udefra*

I dag er såvel de regionale som de universitære funktioner spredt over flere forskellige adresser i eksterne lejemål, som ikke alle er designet til de funktioner, som rent faktisk udføres. I Forum vil der være rammer, som matcher tidens krav til funktionalitet f.eks. ifht teknologiudnyttelse, sikkerhed og indretning, samtidig med at arealforbruget pr medarbejder forventes at falde. Hertil kommer betragtelige synergieffekter i form af bedre udnyttelse af fællesarealer og geografisk nærhed til såvel patienter som samarbejdspartnere.

Et fremtidigt perspektiv vil være etablering af et samarbejde mellem funktionerne i Forum og de vidensintensive virksomheder, der allerede findes i lokalområdet i dag. Her tænkes eksempelvis på IT virksomheder eller Landbrug og fødevarer, der også har interesser ifht sundhed og genteknologi og ikke mindst de sundhedsfaglige uddannelsescentre som f.eks. VIA – college.

### **Forudsætninger for det bygningsmæssige oplæg**

Forum tænkes opført i et samarbejde med en investor som et sammenhængende bygningskompleks på i alt 24.500 m<sup>2</sup> bestående af et Forskningshus på 3.600 m<sup>2</sup>, et Forskertorv på 3.500 m<sup>2</sup> og et Højhus på 16.000 m<sup>2</sup>, en auditoriebygning samt forbindelsesgange til hospitalet. I tilknytning til Forum skal der uafhængigt kunne opføres et patienthotel. Som beskrevet i indledningen vil omkring 6.300 m<sup>2</sup> af Forumbyggeriet blive finansieret af midlerne til opførelse af DNU.

Der er ikke på nuværende tidspunkt truffet beslutning om hvilke afdelinger, som skal indgå i den eksternt finansierede del af Forum. Aarhus Universitet, Aarhus Universitetshospital og Region Midtjylland har tilkendegivet, at man pt. har lejemål, som kan flyttes til Forum, svarende til i alt 15.000 m<sup>2</sup>. Hertil kommer de funktioner, der er indeholdt i DNU (ca. 6.300m<sup>2</sup>), og som derfor ikke kan lejes ud.

De resterende ca. 3.200 m<sup>2</sup>, indgår pt. som en option. Det forventes, at der vil være husleje garanti for alle eksternt finansierede arealer, når den endelige plan foreligger. I modsat fald kan byggeriet reduceres tilsvarende.

	Højhus	Forskertorv	Forskerhus	Forbindelsesgang	Auditorium	I alt
Bygget areal brt. m <sup>2</sup>	16.000	3.500	3.600	900	500	24.500
Heraf DNU - andel	200	2.300	2.400	900	500	6.300

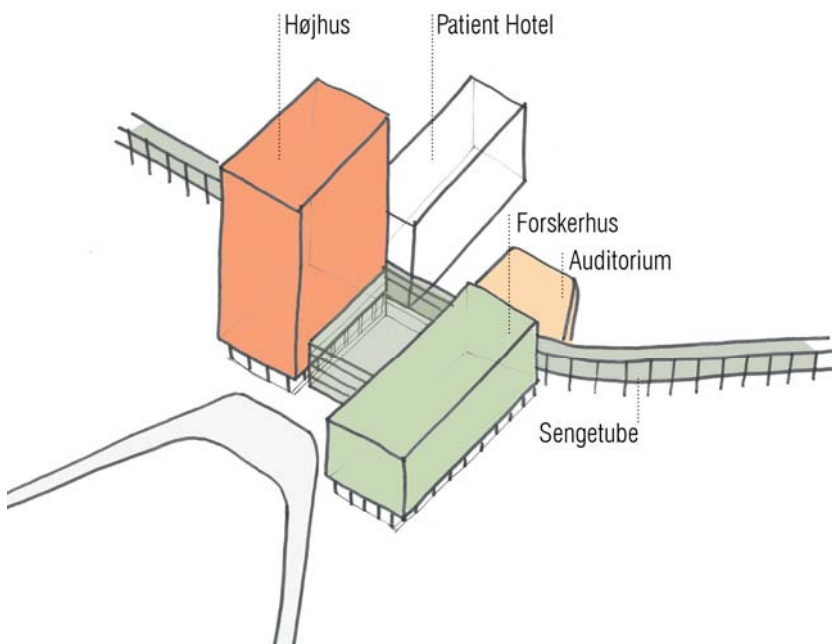
Huslejen for Forum er på nuværende tidspunkt fastsat til 1.100 kr. pr brt m<sup>2</sup> for kontorarealer i Højhuset og på Forskertorvet, og til 1.300 kr. pr brt m<sup>2</sup> for laboratoriearealer i Forskerhuset. Hertil kommer ca. 100 kr. pr brt m<sup>2</sup> til driftsomkostninger. Der forventes et lavere arealforbrug pr ansat ved tilpasning til DNU standarder.

Det er Projektafdelingens vurdering, at investor kan opnå forrentning på markedsmæssige vilkår, idet byggeriet er fuldt udlejet og den primære lejer er det offentlige, hvilket giver en meget lav risiko.

## Oversigtplan af DNU området



Diagrammatisk disponering af Forum



Højhuset opføres med et bruttoareal på ca. 900 m<sup>2</sup> pr etage, for at opnå en god arealudnyttelse. Højhuset regnes som en 16 etagers bygning, for herved at få det bedst mulige rationale af højhuskonceptet.

Forskertorvet integreres delvis i højhuset og forskerbygningen. Der tilstræbes en rummelig åbenhed og kontakt mellem etagerne i en regulær struktur. Mod et overdækket gårdrum i bygningens midte, friholdes et sammenhængende areal, der kan indrettes til fagligt krydsfelt med mulighed for uformelle møder og ad hoc arbejdspladser etc.

Forskerhuset er optimeret ift. laboratoriefunktioner. Arkitektonisk fremstår byggeriet med enkle rene linjer, der synliggør byggeriets forskellige funktioner.

### **Parkering**

Som nævnt indgår der i det kvalitetsfondsfinansierede DNU-projekt ca. 6.300m<sup>2</sup> i Forum. Der er afsat midler til de parkeringspladser, som Lokalplan 887 påkræver i relation hertil. Af besparelshensyn planlægges der med overfladeparkering og ikke P-hus under Forum. Afhængigt af kvaliteten er anlægsprisen pr. P-plads i underjordisk P-hus ca. 5 – 10 gange større end en overfladeparkeringsmodel.

Hvis Forum udvides til ca. 24.500 m<sup>2</sup> svarende til ca. 18.200 m<sup>2</sup> udover hvad der p.t. er med i projektet udløser det i henhold til Lokalplan 887 automatisk et ekstra P-pladskrav på ca. 200 pladser. En mulig løsning af P-pladskravet kunne være, at parkeringskælderen under Forum kommer tilbage i projektet. Det ville logistisk og funktionelt være en god løsning. Udfordringen er anlægsfinansieringen.

Der er i foråret 2012 lavet en "OPP-egnethedsanalyse" for parkeringsanlæg i DNU-projektet. Såfremt der anlægges f.eks. 200 p-pladser under Forum viser beregningerne, at en sådan model kun giver en intern rente for en potentiel investor på ca. 2,7 %. Dette til trods for, at der i beregningen er forudsat, at det kun er eksterne kunder (patienter, pårørende etc.) og ikke ansatte, der benytter p-huset. Der er som forudsætning regnet med en timepris, der svarer til den som i dag anvendes på Aarhus Universitetshospital, Skejby. Den relativt lave forrentning skyldes især de høje etableringsomkostninger ved et underjordisk P-hus. Dermed vurderes en OPP-model med nævnte forudsætninger ikke at være tilstrækkelig attraktiv for en potentiel investor.

Såfremt timeprisen for p-brugerne opjusteres med henblik på at skabe en intern rente for investor, der gør den OPP-egnet, vil det kræve en prisstigning på over 50 % i forhold til gældende timepriser. Akilleshælen ved at skrue på timebetalingsknappen i opadgående retning vil også være, at det øger risikoen for, at parkanterne søger hen på hospitalsbyens andre parkeringspladser, hvor der er billigere at parkere. En potentiel investor vil utvivlsomt foretage en grundig risikovurdering af sådanne forhold.

Projektafdelingen vil i samarbejde med Rådgivergruppen DNU udarbejde realiserbare løsningsforslag vedrørende P-pladsbehov i tilknytning til planerne for Forum, herunder vurdere behovet i sammenhæng med planerne for udflytningen af Psykiatrien.

## **Det juridiske grundlag for samarbejdet med investor**

PA forestiller sig at etablere Forum i et samarbejde, hvor der etableres en ejerlejlighedskonstruktion. Bygningen udstykkes i ejerlejligheder, der ejes af henholdsvis Region Midtjylland og investor. Region Midtjylland kommer således til at eje den del af bygningen (én ejerlejlighed) som opføres for DNU-midler, medens investor kommer til at eje den ejerlejlighed, som de finansierer.

Der stiftes en ejerforening med vedtægter, der regulerer forholdene. Samtidig skal der træffes aftale om det fremtidige samarbejde og vilkårene herfor mellem investor og Region Midtjylland, herunder i forhold til eventuelle begrænsninger i omsætteligheden af ejerlejlighederne og benyttelsen af disse og eventuel forkøbsret/køberet.

Det skal drøftes med investor, hvordan opførelses/byggeprocessen skal gennemføres. PA forventer p.t., at opgaven med opførelse af byggeriet udbydes i offentligt udbud, således at det samlede byggeri udbydes i en totalentreprise på baggrund af et forholdsvis detaljeret udbudsmateriale (dispositionsforslagsniveau) og med en beregnet targetpris (omvendt licitation)<sup>1</sup>. Denne licitationsform kan anvendes for at sikre overholdelse af økonomiske rammer. Det er dog ikke en forudsætning, at der udbydes i totalentreprise, men hensigtsmæssigt for at sikre budgetsikkerhed.

Det forhold, at regionen påtager sig en forpligtelse til at leje et antal kvadratmetre, udløser deponeringsforpligtelse i medfør af deponeringsbekendtgørelsen, men hvis der er tale om erstatning/overflytning af tidligere indgåede lejemål, vil der formentlig kunne ske modregning med værdien af de allerede eksisterende lejekontrakter.

## **Foreløbig tidsplan**

Medio 2013 - Afklaring af byggescenarie incl. finansiering

Ultimo 2013 – Godkendelse i Regionsrådet

Forår 2014 – efterår 2015 - Projektering og udbud

Byggestart 1.3.2016

Aflevering 1.11.2018

Ibrugtagning 1.3.2019

---

<sup>1</sup> Ved en omvendt licitation melder bygherren en pris ud og vurderer de indkomne forslag i forhold til løsning/kvalitet inden for den udmeldte byggesum.