



Mødedato: 20. december 2023
 Møde: Møde i campus 2.0 styregruppen
 Punktejer: Maja Horst
 Gæst:

Beslutningspunkt (sæt kryds)

Drøftelsespunkt (sæt kryds)

Meddelelsespunkt (sæt kryds)

Lukket punkt (sæt kryds)

Emne

Arealoptimering på Campus Emdrup

Indstilling

Projektstyregruppen for Campus Emdrup indstiller, at campus 2.0 styregruppen
 - godkender, at projektet vedr. arealoptimering igangsættes

Sagsfremstilling**Baggrund**

DPU er blevet mindre i antal medarbejdere, og vurderingen er, at der i øjeblikket står ca. 50 kontorer tomme på Campus Emdrup fordelt i bygningerne 7210(A), 7211(B) og 7220(D). Det belaster både instituttets og fakultetets økonomi. På denne baggrund er der blevet gennemført en forundersøgelse, hvor udfordringerne ved arealoptimering kortlægges, herunder hvilke enheder, der vil blive påvirket i højere grad.

Der er to lejeaftaler på Campus Emdrup: en på bygning 7210(A) og 7211(B) og en på bygning 7220(D). Lejeaftalen for bygning 7220(D) er udformet sådan, at bygningen skal fraflyttes samlet. Det er blevet undersøgt både internt og eksternt, om der kunne findes andre lejere til bygning 7220(D), men det har ikke været tilfældet. Opdraget har således været at undersøge muligheder og udfordringer ved at fraflytte og opsiges bygning 7220(D) for at opnå for Arts en nødvendig økonomisk besparelse.

Forslag om arealoptimering (bilag 1)

Opsigelse af bygning 7220(D) vil særligt påvirke DPU, Det Kongelige Bibliotek (AU Library) og Folkeuniversitetet, der har aktiviteter på Campus Emdrup.

I bygning 7220(D) har brugerne i dag adgang til et stort 250 pers. auditorium, et 70 pers. auditorium, undervisningslokaler og kontorer.

I oplægget reducerer Arts på Campus Emdrup med ca. 25 %, se nedenstående tabel:

FUNKTIONER	EKSISTERENDE FORHOLD nt.m ²	FREMTIDIGE FORHOLD nt. m ²	REDUKTION I %
Kontorareal	6570,17	3489,5	47%*
Undervisning	3898,3	2699,5	31%
Bibliotek	4036,3	3181,1	21%
Studieareal	2017,8	1933	4%

* Der står i dag ca. 50 kontorer tomme på Campus Emdrup

I scenariet etableres:

- Undervisningslokaler og auditorier genetableres ikke 1:1, men scenariet dækker DPU's lokalebehov ved etableringen af to auditorier med en kapacitet på hhv. 150 pers. og 130 pers. i bygning 7211(B)
- Der er i høj grad fokus på gode studiemiljøer ift. placeringen af undervisningslokaler og auditorier

- Kontorarealer genetableres 1:1 justeret iht., at flere enheder er blevet mindre i antal medarbejdere
- Det Kongelige Biblioteks lokalebehov forventes at kunne opfyldes i bygning 7211(B).

Høringssvar fra interessenter

Det Kongelige Bibliotek og Folkeuniversitetet samt arbejdsmiljørepræsentanter (AMR) på Campus Emdrup har indgivet høringssvar (se bilag 2), hvor de peger på nogle opmærksomhedspunkter i det fremlagte oplæg.

AMR udtrykker bekymring omkring delekontorer (31% af kontorerne er disponeret til delekontorer) ift. at forskning kræver ro, og studentervejledning kræver mulighed for fortrolige samtaler. Derudover mangel på passende størrelse mødelokaler og det problematiske ved at have søjler i auditorierne.

Det Kongelige Bibliotek ønsker at beholde de eksisterende samlinger på campus og gør opmærksom på arbejdsmiljøhensyn ift., at der skal etableres uhindret adgang for bogvogne mellem samlingerne og kontorarealer. Jf. rammeaftale om Biblioteksdrift ved Aarhus Universitet af 2. maj 2017 har AU ret til at ændre lokaletildelingen pba. omstruktureringer, opsigelser af bygningerne og lignende forhold. AU skal afholde direkte og øvrige rimelige omkostninger, som Det Kongelige Bibliotek måtte have i forbindelse med flytning af inventar, herunder bogsamlinger.

Folkeuniversitetet udtrykker bekymring for, at interessen for Folkeuniversitetets arrangementer i hovedstaden ikke kan imødekommes med den foreslåede lokalekapacitet i oplægget. Det handler til dels om størrelsen på lokalerne, problematikken med søjlerne samt den manglende fleksibilitet ift., at det store auditorium i bygning 7220(D) ikke bliver erstattet, og at Festsalen, der kan rumme 250 pers., bruges af AU til konferencer og dermed risikerer at forhindre arrangementer.

Muligheder for at imødekomme interessenternes ønsker

Efter modtagelse af høringssvarene har rådgiver udarbejdet en sigtelinjeplan (bilag 1, s. 24), som viser, at søjlerne ikke er en hindring for auditoriernes funktionalitet.

Ift. delekontorer overholder forslaget arbejdstilsynets krav, og er tillige i overensstemmelse med Arts' praksis for disponering af lokaler (bilag 3). Der vil blive lagt op til, at DPU skal have særligt fokus på evt. støjgener ved fortætningen (f.eks. kontor/kontor imellem), i den førstkommande APV efter en evt. fortætning på Campus Emdrup.

Det Kongelige Biblioteks ønske om uhindret adgang mellem bogsamlingerne og kontorarealer løses ved at etablere en lift.

Folkeuniversitetet har mulighed for at booke undervisningslokaler og auditorier efter kl. 18.00, derudover hele weekender. Den manglende fleksibilitet, Folkeuniversitetet påpeger, bunder i, at Folkeuniversitetet i dag bruger Festsalen og det store auditorium i bygning 7220(D) samtidigt i 2½ mdr. Dette vil ikke være muligt at tilbyde i samme skala i de nye rammer, da de to nye auditorier er mindre.

Det er projektstyregruppens vurdering, at opmærksomhedspunkterne fra AMR og Det Kongelige Bibliotek kan imødekommes. Med fleksibilitet fra begge parter er det ligeledes vurderingen, at der er mulighed for at finde løsninger med Folkeuniversitetet, men AU's undervisning og konferencer har første prioritet. I det videre arbejde vil der være brugerinddragende processer, hvor nævnte interessenter vil blive inddraget.

Tidsplan og risici

Rådgiver har udarbejdet en foreløbig tidsplan med en forventet projekt- og etableringsperiode på ca. 21 mdr. Hertil er der lagt 6 mdr. buffer til tidsplanen for at tage højde for flytninger.



Væsentlige risici ved byggeprojektet er erfaring med lang myndighedsbehandling hos Københavns Kommune og BYGST samt risiko for miljøfarlige stoffer, der i forbindelse med sanering, kan have indflydelse på tid og økonomi.

Det videre arbejde

Pba. styregruppens beslutning vil projekteringen blive igangsætning med forventning om opsigelse af bygning 7220(D) og indflytning i de ombyggede lokaler medio 2026.

Økonomiske konsekvenser

Vedrørende finansiering:

Anden finansieringskilde (beskriv hvilken nedenfor)

Budget for sagsfremstillingens forslag:

Rådgiver Friis og Moltke har udarbejdet estimeret prisoverslag på scenariet. Arts Økonomi og AU Regnskab har efterfølgende lavet en vurdering af, hvor stor en andel, der kan afskrives over en periode på 10 år. Herudover vil der være en række engangsudgifter, som dækker over brugerinddragelse, flytning, genhusning og inventar. Arts har afsat midler til engangsudgifterne i budget 2024.

Det gælder for scenariet, at der vil være en årlig besparelse på ca. 6 mio. kr. de første 10 år og herefter en varig årlig besparelse på ca. 8 mio. kr. som følge af sparede husleje, bygningsrelaterede udgifter (el, vand og varme) samt bygnings- og rengøringsdrift ved fraflytning af bygning 7220(D). Bygningen forventes at kunne opsiges medio 2026, hvorfor besparelsen først får fuld effekt fra 2027, men allerede i 2026 vil der være en økonomisk gevinst for AU og særligt Arts.

Business case

Omkostningerne er samlet estimeret til 22 mio. kr., hvoraf ca. 13,5 mio. kr. vurderes at kunne afskrives. Engangsudgifterne udgør ca. 8,5 mio. kr.

Nedenstående tabel viser en opsummering af business casen:

Arealoptimering på Campus Emdrup

estimeret mio. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
Straksudgifter	-4,00	-2,00	-2,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,50
Afskrivninger	0,00	0,00	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-1,35	-13,50
Faldebert omkostninger (husleje mv.)	0,00	0,00	4,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	76,00
Total udgift/ besparelse	-4,00	-2,00	0,15	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	6,65	54,00

En alternativ finansieringsmulighed er at lade BYGST finansiere hele projektet mod en tilsvarende varig huslejestigning. Dette anbefales ikke, da udgifterne i overvejende grad kan afskrives over en periode på 10 år og bør kunne rummes inden for de eksisterende budgetter.

De økonomiske konsekvenser og finansiering er gennemgået af AU Bygninger og Arts Økonomi.

Sagsbehandler

Anna Q. M. Claussen, AU Bygninger

Involvering

Projektstyregruppen for Campus Emdrup, Arts Økonomi, AU Regnskab, AU Bygninger



Bilag

Bilag 1 – Uddrag af Friis og Moltkes oplæg til arealoptimering på Campus Emdrup

Bilag 2 – Hørings svar

Bilag 3 – Arts' praksis for disponering af lokaler