

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, hvoraf op til 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> / årsværk)	Antal studerende (årsværk)	Bruttoareal (m <sup>2</sup> )	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
<b>I alt</b>	<b>5,5</b>	<b>1.950</b>	<b>10.700</b>	<b>100</b>

## 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 m<sup>2</sup> (Udvidet model).

Anlægsøkonomi for **hele campusbyggeriet**:

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
<b>Byggeri og anlæg</b>			<b>151.750.000</b>
EASJ	3.700 m <sup>2</sup> á 12.500 kr.	46.250.000	
UCSJ	1.800 m <sup>2</sup> á 12.500 kr.	22.500.000	
VUC	2.500. m <sup>2</sup> á 12.500 kr.	31.250.000	
Fælles (Udvidet model)	2.700 m <sup>2</sup> 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	
<b>Omkostninger</b>			<b>5.400.000</b>
Rådgivning, byggetilladelse, forsikring, tilslutningsafgifter, geo-/miljøundersøgelser mv.	Afholdes i program-, projekterings- og udførelsesfaserne	5.400.000	
<b>Delsum</b>			<b>157.150.000</b>
<b>Øvrige omkostninger</b>			<b>48.850.000</b>

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	
<b>I alt</b>			<b>206.000.000</b>

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

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

Øvrige fælles udgifter er delt ligeligt mellem institutionerne.

Anlægsøkonomi for **Erhvervsakademi Sjælland**:

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
<b>Byggeri og anlæg</b>			<b>70.200.000</b>
EASJ	3.700 m <sup>2</sup> 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	
<b>Omkostninger</b>	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	<b>1.800.000</b>
<b>Delsum</b>			<b>72.000.000</b>
<b>Øvrige omkostninger</b>	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	<b>16.300.000</b>
<b>I alt</b>			<b>88.300.000</b>

Anlægsøkonomi for **University College Sjælland:**

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
<b>Byggeri og anlæg</b>			<b>34.150.000</b>
UCSJ	1.800 m <sup>2</sup> 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	
<b>Omkostninger</b>	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	<b>1.800.000</b>
<b>Delsum</b>			<b>35.950.000</b>
<b>Øvrige omkostninger</b>	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	<b>16.300.000</b>
<b>I alt</b>			<b>52.200.000</b>

Anlægsøkonomi for **VUC Storstrøm:**

Aktivitet	Beskrivelse	Delsum (kr. ekskl. moms)	Sum (kr. ekskl. moms)
<b>Byggeri og anlæg</b>			<b>47.400.000</b>
VUC	2.500 m <sup>2</sup> 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	
<b>Omkostninger</b>	1/3 x 5.400.000 kr.	1.800.000	<b>1.800.000</b>
<b>Delsum</b>			<b>49.200.000</b>
<b>Øvrige omkostninger</b>	1/3 x 48.850.000 kr.	16.300.000	<b>16.300.000</b>
<b>I alt</b>			<b>65.500.000</b>

## 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. m<sup>2</sup> 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 uddannelsesinstitutionens 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
<b>I alt finansieringsudgifter</b>	<b>6.414.000</b>	<b>3.704.000</b>	<b>4.702.000</b>

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. m<sup>2</sup> pr. år.

Driftsomkostninger er sat til 170 kr. pr. m<sup>2</sup> 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
<b>Husleje inkl. driftsomkostninger</b>	<b>6.558.000</b>	<b>3.190.000</b>	<b>4.431.000</b>

## 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.