

Københavns Universitets bestyrelse

**SAGSNOTAT**

1. MARTS 2024

Vedr. Årlig redegørelse for campus- og bygningsområdet 2023**Sagsbehandler** KU Campus Service**CAMPUS SERVICE****CAMPUS STAB**NØRREGADE 10,
1165 KØBENHAVN K**Indholdsfortegnelse**

TLF 35 33 67 31

DIR 28 87 11 67

ljp338@adm.ku.dk

Status på det samlede KU Campus Service	2
KU's bæredygtige omstilling	4
Bygningsområdets økonomi	5
Status for Helhedsplanen 2030	7
KU's ejendomsportefølje	10
Udvikling af ejendomsporteføljen	10

Den årlige redegørelse for campus- og bygningsområdet giver et overblik over status, udfordringer og indsatsområder på campus- og bygningsområdet på Københavns Universitet i 2023.

Status på det samlede KU Campus Service

Samlingen af campus- og bygningsdriften på KU i Fællesadministrationens afdeling Campus Service (CAS) i 2023 har overordnet medført en samling af kompetencer, styring og ressourcer. Det har været et klart pejlemærke for samlingen, at KU skal være en sammenhængende organisation med samarbejde på tværs, og fokus på at kunne friholde flest mulige ressourcer til kerneaktiviteter. Samlingen har muliggjort:

- En standardisering og ensretning af området i henhold til gældende og kommende branche-standarder (BR 2018, AB 2018/2019, mv)
- Ensartede og konsistente processer for udvikling af bygningsmassen og indarbejdelse af brugernes behov heri
- Et fælles digitalt system og standarder til styring af drift og vedligehold samt fejlmeldinger fra brugere

Brugerrettede serviceforbedringer

Opmærksomheden på brugernær service har fyldt meget i 2023 og vil også fremadrettet fylde meget. Der er gennemført og igangsat flere serviceforbedringer på campus- og bygningsområdet i 2023. Langt de fleste brugere (ansatte og studerende på KU) er alene i kontakt med CAS, når de melder fejl og mangler på bygninger, eller når de indsender servicebestillinger (f.eks. hovedrengøring, udskiftning af belysning m.v.). Det sker i første omgang via KU's fælles Facility Management-system (FM-system). CAS laver løbende kampagner herom, så brugerne ved, hvordan de enkelt kommer i kontakt med CAS.

Samlingen i det fælles KU CAS har muliggjort en campusbaseret og brugernær drift og service, og CAS har igangsat arbejdet med at sikre et mere ensartet serviceniveau på hele KU.

Desuden er der, baseret på brugernes efterspørgsel og forslag fra samarbejdsorganisationen i forarbejdet forud for samlingen af det fælles KU CAS, etableret tre campusbaserede brugersupportenheder, der fungerer som hovedindgang til CAS ved større ønsker vedr. bygninger og faciliteter. Der er varieret behov for assistance, hvor brugere med mange speciallokaler (fx

laboratorier, værksteder og dyrestalde) har et stort behov (flere gange om måneden), mens brugere, der primært forbruger normallokaler (fx kontorer og mindre mødelokaler) ofte kun har et behov enkelte gange om året. I 2023 er der udviklet to nye redskaber, når CAS skal kontaktes i forbindelse med større ønsker til ændringer af bygninger og faciliteter:

- En fælles, servicehåndbog for ledelsen på institutter, fakulteter og FA-enheder¹
- En partnermodel i to niveauer, der sikrer at brugerledelserne (institutledere med stab) har en direkte kontaktperson i CAS DSO Brugersupport lokalt på hver campus, samt en tværgående CAS-partner for dekaner og deres stabe i CAS Plan. Modellen er under implementering.

Professionel standardisering og øget forsyningssikkerhed

Samlingen af CAS har bidraget med andre muligheder for opgaveløsning.

Eksempler herpå er:

- Begyndende KU-standardisering af opgaveløsning
- Øget forsyningssikkerhed (her forstået som muligheden for at flytte ressourcer/medarbejdere mellem områder, samt back-up-funktion, f.eks. inden for gartner- og sikringsområdet)
- Etablering af en række formelle faglige kompetencefællesskaber til at løfte opgaven med standardisering og øget forsyningssikkerhed på tværs af campuserne, og under fælles ledelsesmæssig prioritering
- Forbedring af økonomistyring på tværs af organisationen ved en centralisering heraf, som bidrager til øget compliance ift. KU's fælles retningslinjer herfor
- Etablering af et tværgående KU-energiteam. Hermed har KU styrket energiindsatsen, så universitetet kan leve op til både interne krav til bæredygtig udvikling, og eksterne myndighedskrav vedr. reduktion i energiforbruget.

¹ Læs servicehåndbogen på KUnet under Campus og bygningsområdet eller via dette link: <https://kUNET.ku.dk/fakultet-og-institut/ny-cas/arbejdsgange/Documents/CAS%20håndbog.pdf>

KU's bæredygtige omstilling

En central indsats på campus- og bygningsområdet omhandler omstillingen til mere bæredygtigt universitet, herunder bæredygtigt vedligehold og byggeri. Fokus er bl.a. på klimaaftryk, ressourcer, genanvendelse, kemi, indeklima, drifts- og brugerservice, robusthed, totaløkonomi og biodiversitet. Status på de områder, hvor der er eksplicitte indsatser på campus- og bygningsområdet, følger herunder.

KU's aktuelle klimaaftryk

Mange faktorer for udledning og bæredygtighed er tæt sammenhængende med de fysiske forhold på KU, f.eks. kantinedrift, grønne arealer, byggeprojekter eller ændringer i arealforbrug. KU's mål er en reduktion af klimaaftrykket med 50% pr. årsværk i 2030. I 2022 var KU's klimaaftryk pr. årsværk 20% lavere end 2018, hvilket primært skyldtes adfærdsændringer afledt af coronapandemien. Klimaaftryk for 2023 bliver opgjort medio 2024. Klimadata og styringsgrundlag er i 2023 forbedret markant. Der er truffet beslutning om udarbejdelse af et årligt klimaregnskab, ligesom klimaaftryk synliggøres i beslutningsgrundlag til ledelsen ifm. fysisk planlægning (f.eks. ønsker om arealudvidelser), og ved alle store ombygningsprojekter.

Ressourcer og genanvendelse

KU vil sikre at 60% af affaldet genanvendes, ligesom visse affaldsmængder skal reduceres markant. I 2023 blev kildesorteringsprojektet udrullet på alle KU's campusområder. Der blev opstillet 3.222 sorteringsenheder på KU's knap 1 mio. m². Udrulning af affaldssortering og fortsatte indsatser på adfærdsforandringer blandt alle brugere på KU vil bidrage til at opnå målet om 60% genanvendelse og reduktion af affald.

Biodiversitet

KU vil udvikle konkrete mål for den campusbaserede biodiversitet. I 2023 er der gennemført en kortlægning af det lokale biodiversitetspotentiale, hvilket har skabt et stort engagement hos KU's gartnere og igangsat øget

vidensdeling på tværs af campusområderne. I forbindelse med igangsætning af konkrete indsatser, der skal forbedre den lokale biodiversitet, vil indsatserne blive forhåndskvalificeret ved inddragelse af KU's eksperter og studerende på det relevante område, hvilket vil fremgå af beslutningsoplægget til KU's ledelse.

Bygningsområdets økonomi

KU's omkostninger til campus- og bygningsområdet (RE-FM) var i 2023 på 2.296,9 mio. kr. Der er realiseret et underskud på 24,5 mio. kr. mod et oprindeligt budgetteret underskud på 163,9 mio. kr. Afvigelsen skyldes i al væsentlighed mindre omkostninger på forsyninger samt udskydelse af stigning i ejendomsskat fra 2022.

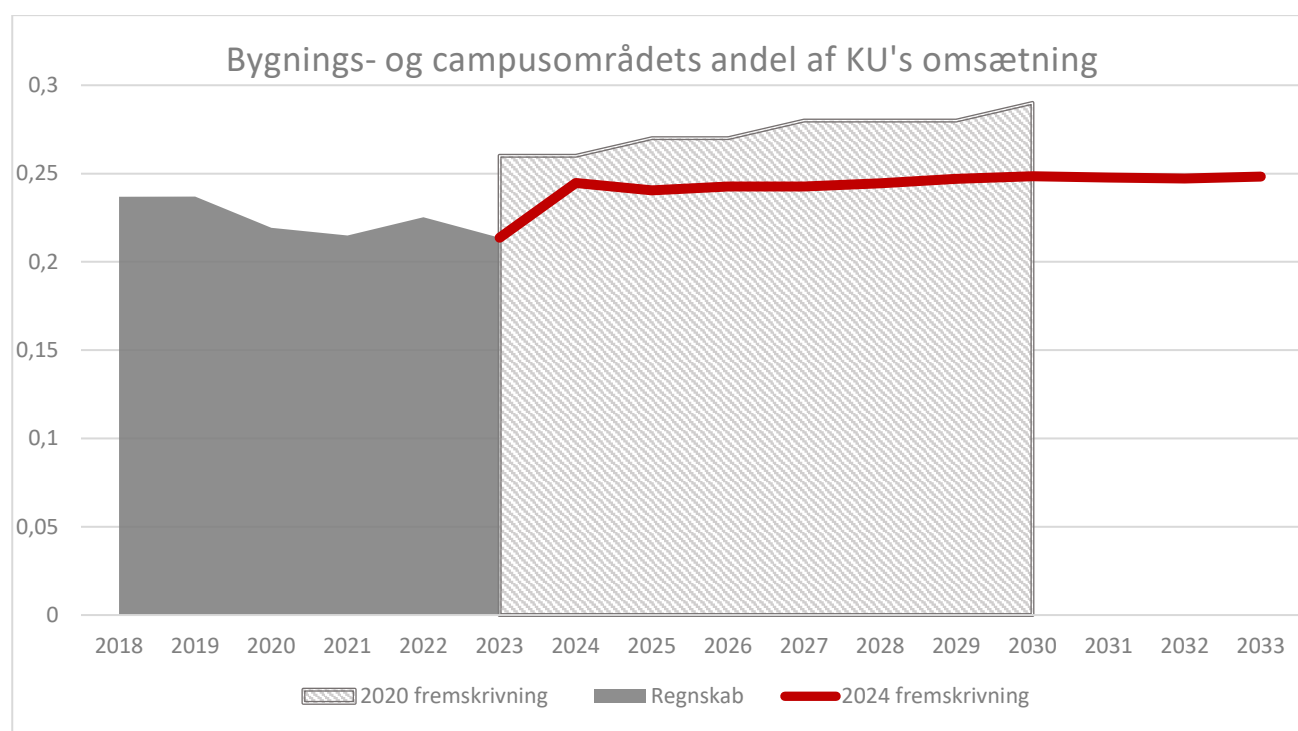
Nedenfor vises Ø2 samt resultat for 2023:

Mio. kr. 2023	Ø2-2023	R2023	% af Ø2 2023
Vedligehold i alt	440,9	430,6	98%
Pasning, overvågning og styring	37,6	33,7	90%
Forsyninger	214,3	187,5	88%
Affald, Renhold, Vagt og Security	111,4	110,6	99%
Catering	6,3	7,9	125%
Forskning og uddannelsesservices	33,0	32,5	98%
Plan og udvikling	47,2	39,4	83%
Kontorstøtte	31,5	29,4	93%
Ejendomsadm. og ledelse	41,3	45,8	111%
FM-omkostninger	963,3	917,5	95%
Faste Ejendomsudgifter	90,0	90,0	100%
Husleje	1.196,0	1.204,7	101%
Afskrivninger	84,6	84,6	100%
RE-omkostninger	1.370,6	1.379,4	101%
Bygningsomkostning i alt	2.334,0	2.296,9	98%
Bygningsindtægter	-177,2	-191,5	108%
Intern Budget/Ramme	-2.078,7	-2.080,8	100%
Bygningsrelaterede indt. i alt	-2.255,9	-2.272,3	101%
Bygningsomkostninger i alt (netto)	78,1	24,5	

Note: Regnskabet for campus- og bygningsområdet kan ikke sammenlignes direkte med det regnskab der præsenteres i KU's Årsrapport 2023 til ministeriet, idet KU's samlede regnskab indeholder omkostninger der ikke indgår i campus- og bygningsområdets regnskab.

Efter overførsel af budgetrammerne ifm. samlingen af CAS ved Ø2 2023 var den samlede ramme til FM-aktiviteter 963,3 mio. kr. for 2023. Baseret på regnskab 2023 var omkostningerne til FM-aktiviteterne 917,5 mio. kr. Den største besparelse skyldes en beslutning om at indkøbe el til en variabel prisaf tale for 2023 (se nedenfor i Forsyningsafsnittet). Øvrige besparelser på FM-omkostninger på 19 mio. kr. i 2023 var fordelt bredt over flere FM-aktivitetsområder. Der var en samlet besparelse på FM-området i 2023. Set i forhold til en samlet KU-omsætning i 2023 på 10.296 mio. kr. udgør omkostningerne til campus- og bygningsområdet i 2023 ca. 22%. Det er en forbedring fra udgangspunktet på 24% i 2019, hvor måltallet i 2030 blev fastsat til 20%. jf. *Helhedsplanen 2030 for campus- og bygningsområdet*.

Med ibrugtagningen af Sølvtorvskomplekset til Statens Naturhistoriske Museum og Niels Bohr Bygningen i de kommende år, og fortsat stigende behov for fornyelser af den ældre bygningsmasse, vil der være behov for fortsat fokus på området fremover. Prognose for omkostninger på campus- og bygningsområdet frem til 2033 fremgår af diagrammet herunder:



NB: KU's omsætning, er fremskrevet med en 3%-stigning pr. år i eksterne bevillinger.

Diagrammet sammenligner fremskrivningen, som blev foretaget i 2020, med den nyeste fremskrivning, som er foretaget primo 2024. Derudover er indlagt regnskabsdata fra 2018 frem til 2023. Besparelsen fra 2018 til 2023 svarer til ca. 100 mio. kr.

Fremover vil især de udefrakommende Real Estate (RE)-udgifter (husleje og ejendomsskatter) igen stige på grund af fortsat stigende ejendomsskatter og husleje under SEA-ordningen, og KU's egne afskrivninger som følge af en igangsat nødvendig fornyelse af indretninger og tekniske basis- og special-installationer. Derimod vil omkostninger til drift og service (Facility Management) søges fastholdt på det nuværende niveau og falde, såfremt KU lykkes med at gennemføre arealoptimeringer blandt samtlige KU-enheder, så de alene forbruger eksempelvis normal-areal svarende til den fælles KU-arealnorm for forbrug af normallokaler².

De årlige forsyningsudgifter var i 2023 ca. 187 mio. kr³.

Til og med og 31.12.22 havde KU en fastprisaftale på indkøb af el. Ved budgetlægning for 2023 indhentede KU fastpristilbud, som viste at en fastprisaftale for 2023 og fremover ville resultere i en markant merudgift. KU valgte i stedet for at afsætte et budget svarende til en fastprisaftale, men indkøbe el på en variabel indkøbsaftale. Dette resulterede i en betydelig besparelse på indkøb af el. For detaljeret gennemgang af vand og energiforbrug pr. campus se bilag 2.

Status for Helhedsplanen 2030

Helhedsplanen 2030 for campus- og bygningsområdet rummer fire hovedprincipper:

1. Fælles anvendelse af faciliteter
2. Højere kvalitet i færre kvadratmeter
3. Transparente data og nøgletal
4. Bæredygtig campusplanlægning

² Læs om arealnormerne på KUNet på temasiden om campusplaner eller via dette link: <https://kunet.ku.dk/om-ku/temaer/campusplaner/Documents/KU-arealnormer%20for%20normallokaler%20-%20kontorer%20mv.%20-%20en%20vejl.pdf>

³ Forsyninger dækker over el, fjernvarme, fjernkøl, olie til opvarmning, bygas, naturgas (kaldet energiudgifter) samt vand.

Formålet er, at KU i alle projekter og planlægningsopgaver arbejder mod at forbruge mindre areal, mens arealerne i stigende grad løftes i kvalitet, samtidig med at flere brugere og aktiviteter deler arealerne.

SIDE 8 AF 13

Data og digitalisering

CAS har gennem de seneste år arbejdet med at forbedre datagrundlaget og udvikling af nøgletal og gennem en større digitaliseret opgave-, fejlmeldings- og projektstyring at samle oplysningerne i KU-BI. Arbejdet med øget digitalisering og transparente data skal blandt understøtte ledelsesbeslutninger og er en del af indsatserne i *Helhedsplanen 2030*. Datakvaliteten er forbedret blandt andet på baggrund af en større transparens mellem udgiftsområder. Nøgletallene anvendes blandt andet til:

- Businesscases
- Transparens i fejlmeldinger pr. bygning og campus
- Omkostningsberegninger ved ændret kvadratmeterforbrug eller STÅ
- CO2-belastningsberegninger

Campusplaner og fire fakulteter på Søndre Campus

En campusplan er et mulighedskatalog over forandringer af de fysiske forhold i et campusområde. Campusplanprogrammet udspringer af helhedsplanens målsætning og principper om arealfortætning. Da den administrative reform forventes at tilvejebringe administrative besparelser i størrelsesordenen 300 mio. kr. pr. år, forventes eksisterende KU-enheder og deres tilhørende arealforbrug og behov for fysiske rammer også at blive forandret. KU's ledelse besluttede som følge af det igangsatte arbejde med den administrative reform at sætte arbejdet med campusplanerne på pause. Dog blev dele af arbejdet på Frederiksberg og Søndre Campus fortsat for blandt andet at sikre, at færdiggørelsen de kommende campusplaner havde viden og erfaring at tage udgangspunkt i.

I 2023 forelå de første delelementer af den samlede campusplan i udkast, herunder analysen for samlingen af fire fakulteter på Søndre Campus. Campusplanerne for Søndre og Frederiksberg forventes færdige i 2024.

I arbejdet med Frederiksberg Campusplan er der i 2023:

- Udarbejdet et pilotprodukt for emnet *Mobilitet og Infrastruktur*. Produktet består af to dele: Et analysedokument med kortlægning af den nuværende situation og et mulighedskatalog, der beskriver potentielle indsatser for styrkelse heraf
- Udarbejdet dokumenter for planforhold, arkitektur og andre bagvedliggende emner, samt forarbejdet til en as-is-kortlægning af andre emner under *Bygninger og Uderum*.

I analyseprogrammet for fire fakulteter på Søndre Campus er der i 2023:

- Foretaget omfattende behovsafklaring for samtlige ca. 20 KU brugerenheder
- Udarbejdet tre eksempler for placering af Det Humanistiske, Juridiske, Teologiske og Samfundsvidenskabelige Fakultets medarbejdere og studerende samt administrative medarbejdere på Søndre Campus. I forlængelse af administrativ reform og deraf afledte reorganiseringer, opdateres eksemplerne i de fremtidige planer for håndtering af nye og ændrede administrative enheder på Søndre Campus.
- Fastholdt et fokus på flere defaciliteter herunder samtlige standardiserede uddannelseslokaler på tværs af fakulteterne, både ved indflytningstidspunktet og på langt sigt.

De dele af Kommunehospitalet, der i dag huser Det Samfundsvidenskabelige Fakultet, forventes i de kommende år at skulle (gen-)anvendes til midlertidige arealer for enheder, der skal rokeres i forbindelse med overtagelse af nye byggerier eller større renoveringer (primært på Nørre Campus). Alternativet er genhusning i midlertidige pavillonbyggerier og andre spredte lejemål, der vil være uhensigtsmæssige for brugerne, og fordyrende.

KU's ejendomsportefølje

KU anvender en stor ejendomsportefølje. Med overtagelsen af Niels Bohr Bygningen har universitetet i dag et arealforbrug på knap 1.000.000 m² (brutto). Ca. 800.000 m² ejes af Bygningsstyrelsen, som lejes af KU under statens SEA-ordning. De sidste ca. 200.000 m² er enten KU-selveje eller lejes hos private udlejere.

KU's brugsfunktion af arealerne opgøres i tre kategorier: normal-, special- og uddannelses-lokaler. Normallokaler er f.eks. kontorer og mindre lokale møderum, speciallokaler er f.eks. laboratorier, værksteder og dyrestalde og uddannelseslokaler er f.eks. auditorier og holdlokaler. Fordelingsområder, fælleslokaler, depoter, indgangspartier med mere indgår ikke i brugsarealerne, men er inkluderet i opgørelsen af bruttoarealsopgørelsen. Dette betyder også, at KU's samlede bruttoareal er forskellig fra brugsarealet, som fremgår af nedenstående tabel, der angiver brugerenhedernes arealforbrug.

Brugsarealtype	TEO	JUR	HUM	SCIENCE	SUND	SAMF	FA og andet	Total
Normallokaler	2.061	5.228	19.851	73.328	63.579	15.310	60.035	239.392
Speciallokaler	296	1.170	4.782	56.358	65.477	3.935	22.186	154.204
Uddannelseslokaler	1.568	7.342	13.816	30.784	19.742	8.160	10.079	91.491
Total m² brugsareal	3.925	13.740	38.449	160.470	148.799	27.405	92.300	485.087

Datakilde: KU's fælles facility management-system, 3. jan 2024.

Som nævnt er der på tværs af KU et særligt potentiale i optimering af normallokaler. Hvis KU's enheder følger den fælles arealnorm, kan arealforbruget optimeres betragteligt, hvilket vil medføre en væsentlig økonomisk og klimamæssig besparelse for KU.

Udvikling af ejendomsporteføljen

CAS har i 2023 for første gang arbejdet et helt samlet år med den vedtagne *Governancemodel for Bygningsinvesteringer på KU*. Governancemodellens formål er flere fælles og bedre beslutninger om bygningsinvesteringer på KU. Modellen sikrer løbende statusorienteringer til KU's ledelsesteam og

bestyrelsen samt det årlige oplæg til det følgende års portefølje af investeringsprojekter på bestyrelsesmødet i december. I 2023 er der blevet udført investeringsarbejder for 88 millioner kr. Året har vist, at der stadig skal arbejdes med den løbende kontakt og kommunikation til de enheder, der afsender projektønskerne. Et tiltag til at skabe forbedret kommunikation er den indførte CAS-partnermodel.

På investerings- og moderniseringsplanen på campus- og bygningsområdet, som blev vedtaget af bestyrelsen i december 2022, var 44 konkrete projekter prognosticeret til en samlet udgift på 127 mio. kr. I disse 44 projekter blev der realiseret udgifter på 38,6 mio. kr. Derfor blev der i løbet af 2023 igangsat yderligere 38 nye anlægsprojekter til en samlet udgift på 50,1 mio. kr. Konstateringen viser, at fremdriftsoptimismen i de enkelte projekter har været for høj, men der har også været forsinkelser hos rådgivere og leverandører. Udgifterne på de igangsatte projekter vil blive realiseret over tid (periodisering), men ikke så hurtigt som forventet. 2023 har også vist, at enkelte større og især afledte udgifter kan være svære at forudsige, når KU ikke er bygherre. Dette har været eksemplificeret ved Sølvtorvskomplekset (der skal huse Statens Naturhistoriske Museum), hvor en tilslutningsafgift medførte en samlet ekstra udgift på 20 mio. kr. til HOFOR.

Afledt af både Niels Bohr Bygningen og Sølvtorvskomplekset vil der i de kommende år skulle foretages mange følgeinvesteringer, som løbende estimeres på pipeline-listen på investerings- og moderniseringsplanen på campus- og bygningsområdet, inden de baseret på en gennemarbejdet projektbeskrivelse bliver vedtaget til igangsættelse i forbindelse med bestyrelsens årlige vedtagelse af KU's investeringsplan på bestyrelsens decembermøde. Der arbejdes mod øgede tekniske fornyelser/re-investeringer i KU's samlede bygninger. Bestyrelsen vil få mulighed for at drøfte niveauet af tekniske fornyelser/re-investeringer for de kommende år i 2024.

Status på aktuelle, store byggesager

SIDE 12 AF 13

En større opgave i 2023 var – og er fortsat – at forberede overtagelsen af nye bygninger, og klargøre organisationen til at løfte nye museumsopgaver, og driftsopgaver, sikkerhed og beredskab. I forbindelse med overtagelsen af Sølvtorvskomplekset (nyt Statens Naturhistoriske Museum), Niels Bohr Bygningen og Copenhagen Plant Science Center er der også rokader og store flytteopgaver, der er begyndt planlagt i 2023, og som vil fortsætte til gennemførelse i 2024-2026. For en gennemgang af status på de aktuelle byggesager kan punktet angående; *Status på investerings- og moderniseringsplanen på campus- og bygningsområdet*, tilgås.

Løbende vedligehold og bygningstilpasninger

KU's vedligeholdelsesarbejder sikrer, at bygninger fastholder deres funktionsduelighed, sikkerhed og sundhed. På baggrund af bygningssyn og KU's forpligtelse til vedligehold og fornyelser prioriterer KU midler til oprettende vedligehold baseret på konstaterede behov fra campusområderne. Disse behov afdækkes gennem forskellige kilder, herunder gennemførte bygningssyn, fejlindmeldinger fra brugerne, alarmer fra bygningstekniske systemer, og de faste årlige samtaler med KU's brugerenheder gennem CAS' brugersupportenheder. For en gennemgang af tilstandsvurderinger pr. campus se bilag 3.

I 2023 har KU udført oprettende vedligehold for i alt 100 mio. kr. Efter aftale med bygningsejer og udlejer (BYGST) er der udført yderligere udvendigt oprettende vedligehold for 69 mio. kr. Midlerne blev forbrugt på de forskellige campusområder, som angivet i tabellen nedenfor.

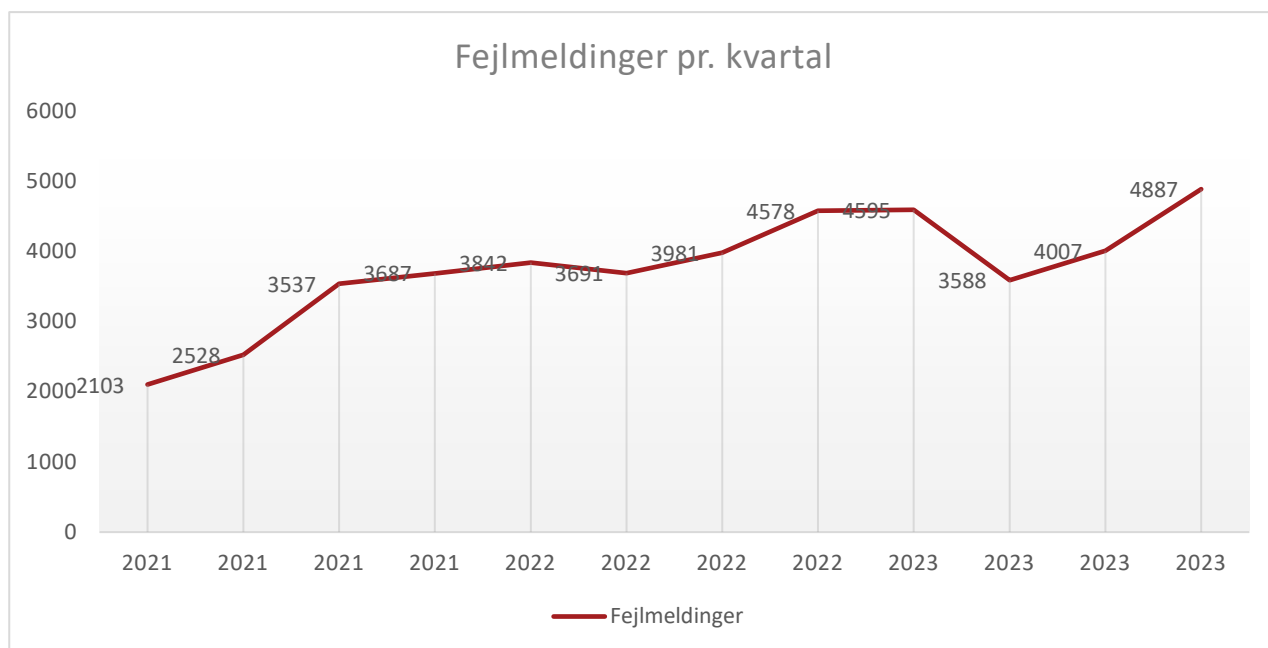
Mio. Kr.	Nørre	Søndre og City	Frederiksberg Plus	Samlet 2023
Oprettende vedligehold	45	30	25	100
Oprettende udvendigt vedligehold	10	17	42	69
Re-investeringer	57	13	19	109*

Mio. Kr.	Nørre	Søndre og City	Frederiksberg	Samlet 2023
			Plus	
Samlet KU	112	60	86	278*
Bygherre				

*Inkl. tilslutningsafgift til HOFOR på 20,6 mio. kr. ifm. byggeriet af Sølvtorvskomplekset.

Fejlmeldinger i FM-systemet

Der var ca. 17.000 fejlmeldinger via FM-systemet i 2023. Nedenfor ses en graf over fejlmeldingerne fra 2021 til 2023. Flere fejlmeldinger i systemet er ikke per automatik et udtryk for at en forværring af tilstanden af bygningsmassen. At brugerne på campusserne indmelder via FM-systemet, er nødvendigt for at hurtigst muligt at få løst fejl og mangler i drifts- og servicehåndteringerne på campusserne. Dertil giver indmeldingerne bedre data så det samlede overblik forbedres.



Datakilde: KU's fælles facility management-system, 2024.

FM-systemet er ikke sat op til at måle på løsnings tid af de enkelte fejlmeldinger, fordi mængden (ca. 17.000) og variabiliteten heraf (fra f.eks. ”manglende renhold” til ”hul i taget”) har markante forskelle i såvel visitation, over tilbuds indhentning, til ordreafgivelse og ultimativ løsning.