

Københavns Universitets bestyrelse



SAGSNOTAT

15. JANUAR 2021

Vedr. Årlig redegørelse om campus- og bygningsområdet til
KU's bestyrelse – år 2020

CAMPUS SERVICE

CAMPUS STAB

Sagsbehandler Campus Service (CAS)

ST. KANNIKESTRÆDE 18

1169 KØBENHAVN K

Indhold

TLF 35 32 27 72

MOB 21 46 61 81

1. Overordnet status på campus- og bygningsområdet:

- Bygningsmæssigt selveje
- Samling af campus service-organisationen
- Fælles mål for bæredygtighed på KU

lmac@adm.ku.dk

www.cas.ku.dk

2. Real Estate – Facility Management på KU i 2020:

- Drift og services (Facility Management)
- Forsyninger (Utilities)
- Plan og udvikling (Space Management)
- Ejendomsportefølje og økonomi (Real Estate Portfolio Management)
- Vedligehold og bygningstilpasninger (Construction Management)

1. Overordnet status på campus- og bygningsområdet

SIDE 2 AF 20

Historisk baggrund

I 1999 vedtog KU's ledelse og det daværende ressortministerium en samlet Helhedsplan 1999-2010 for Københavns Universitets bygninger, der lå spredt ud over 200 forskellige adresser i København og under 5 tekniske driftsområder. Planen var den første af sin slags i Danmark, og blev afsæt for adskillige nye analyser både på KU og de andre danske universiteter.

I 2000 blev DTU loven vedtaget, hvorigennem DTU som et forsøg blev tildelt bygningsmæssigt selveje, for under egen ledelse at kunne genoprette den nedslidte bygningsmasse på Lyngby campus til fremtidens forsknings- og uddannelsesformål. De øvrige universiteter blev i 2001 omfattet af det ny Statens Ejendoms Administration (SEA ordningen), under byggedirektoratet, der ved samme lejlighed ændrede navn til Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST), under IT- og Forskningsministeriet.

I løbet af 2000'erne stod det klart politisk, at alle universiteters bygninger, var præget af en mangeårig nedslidning, hvor der var oparbejdet store efterslæb på reinvesteringer. Særligt slemt var arbejdsmiljøet i universiteternes laboratorier.

KU's ledelse lavede i 2006 en omfattende helheds- og campusplan, der bl.a. indebar, at KU ville fraflytte mange af sine lejemål bl.a. i indre by og samle sig i campusområder i København. Fakulteterne blev også pålagt at reducere deres arealforbrug.

Under pres fra bl.a. KU foretog ministeriet en omfattende Uni-lab analyse, der af UBST systematisk blev gennemført på tværs af alle danske universiteter i 2008-2009. I analysen blev alle universiteters laboratorier (ca. 20% af ejendomsmassen og ejendomsværdien) synet af et rådgiverteam bestående af Cowi og RH-arkitekter. Konklusionen var, at der alene i universiteternes laboratorier skulle foretages reinvesteringer for samlet ca. 6,3 mia. kr. Dette svarede i 2009 til ca. 1/4 af den bogførte værdi af den samlede bygningsmasse. For KU alene var konklusionen et efterslæb i lab-re-investeringer på godt 2,4 mia. kr.

Med globaliseringsaftalen i 2010 besluttede Folketinget at afsætte de 6,3 mia. kr. til genopretning af universiteternes laboratorier, med den gunstige forudsætning, at re- og ny-investeringerne ikke var huslejbærende.

Over en årrække besluttede KU at bruge ca. 1,4 mia. kr. af de 2,4 mia. kr., som medfinansiering i opførelsen af fire nye erstatningsbyggerier:

- o Copenhagen Plant Science Center
- o Pharma Science Building
- o Mærsk Tårnet
- o Niels Bohr Bygningen.

Beslutningerne var bl.a. udløst af, at der blev skaffet betydelig fondsfinansiering af flere af byggerierne. Alle byggerier blev i de følgende år (2010-2013) igangsat ved selvstændige aktstykker og skulle være færdige i perioden 2015-2016.

Den sidste ca. 1 mia. kr. af Unilab-midlerne besluttede KU i en decentraliseret proces, at anvende på genopretning af en meget lang række laboratorier, som lå i de bygninger, man ønskede at fastholde.

Universiteterne havde i perioden forpligtet sig til dels at opsigte mange lejemål, dels selv et genoprette og reinvestere de bygninger, man valgte ikke at fraflytte, jf. de almindeligt gældende retningslinjer i SEA ordningen. Den samlede reinvesterings- og fraflytningsplan for KU blev indledningsvist samlet beskrevet og vedtaget i forbindelse med aktstykke 148 fra 2006. Det aktstykke blev til i tæt samspil med bl.a. Finansministeriet (Inge Thygesen) og var forudsætningen for bl.a. det nye byggeri på Søndre Campus og et mageskifte mellem staten og universitetet. Processen kan betegnes som KU's anden helhedsplan. Planen blev konkretiseret og rammesat gennem KU Campusplan 2007, der blev opdateret i 2009, som følge af universitetsfusionen og Unilab-analysen.

Planen blev ramt af flere udfordringer. For det første blev alle de store erstatningsbyggerier til "byggeskandaler", hvoraf 2 bygninger (CPSC og NBB) fortsat ikke i 2020 er færdige. Alle byggerier er forsinkede og kraftigt fordyrede, herunder NBB med foreløbigt mere end 2,4 mia. kr.

For det andet har KU ikke gennemført alle de arealbesparelser og opsigelser af nedslidte rammer, som udgjorde forudsætningen for at KU kunne foretage de omfattende ny-investeringer. Det skyldes, udover de forsinkede nybyggerier bl.a., at der i perioden var en stor vækst i KU's omsætning, herunder et øget antal forskere og studerende.

Og for det tredje har KU yderligere igangsat nye byggeprojekter til bl.a. at huse den kraftige vækst i eksterne forskningsbevillinger herunder nye forskningscentre, hvor omkostninger til at dække den afledte husleje, afskrivninger, drift og service, samt andre fællesomkostninger ikke er omfattet af bevillingen.

Resultatet er, at KU's omkostninger til campus og bygningsområdet er steget til 23% af KU's samlede indtægter, og at KU og BYGST i fællesskab i den nuværende SEA- ejendom, på trods af Unilab-midlerne har opbygget et samlet efterslæb i reinvesteringer af klimaskal, terræn med installationer, indretninger og basisinstallationer på ca. 4,7 mia. kr.

Og at fordyrelserne og de manglende budgetter til drift og service af NBB og SNM vil medføre, at KU har øgede bygningsomkostninger på op imod 400 mio. kr. årligt frem mod 2030, hvis ikke der igangsættes korrigerende handlinger.

Fuldt KU-ansvar for campus og bygninger

Det er rektoratets vurdering, at fastholdelse og udvikling af værdien af statens ejendom i form af KU's campusser og bygninger bedst sikres gennem et bygningsmæssigt selveje. Selveje til bygningsmassen har været et strategisk mål for KU's bestyrelse siden etablering af den første bestyrelse i 2005.

Det vil kunne fjerne tung og dyr statslig administration med forkerte incitamentsstrukturer og sikre en bedre og rettidig sammenhæng mellem udviklingen i universitetets kerneformål (forskning og uddannelse) med udviklingen af de nødvendige fysiske rammer og andre infrastrukturer, inden for de økonomiske rammer, som Folketinget stiller til rådighed for universitetet.

KU søgte i 2013 om bygningsselveje. Anmodningen blev i november 2015 afvist af den daværende regering. Uddannelses- og Forskningsministeriet bestilte en analyse af KU's administrative og styringsmæssige kapacitet på bygningsområdet (udarbejdet af Rambøll Management Consulting og Implement), som blev anvendt i behandling af anmodningen. Brev fra ministeren samt rapporten er vedlagt, jf. *bilag 2*.

Regeringen besluttede samtidig at gennemføre en reform af SEA-ordningen (Statens Ejendoms Administration), der havde til hensigt at indføre en række forbedringer for de danske universiteter, og dermed imødekomme nogle af de udfordringer, som KU påpegede i anmodningen om selveje.

Det er KU's og Danske Universiteters fælles konklusion, at reformen af SEA-ordningen ikke har løst udfordringerne for de danske universiteter. SEA-ordningen er fortsat en ugunstig huslejemodel, der medfører for høje omkostninger for universiteterne, forsinkelser og hindringer for forskning og uddannelse, og dermed tab af både ny viden og skattekroner. En delkendelse i voldgiftssag om huslejeniveau understreger udfordringerne, hvor der til stadighed opbygges stort efterslæb på reinvesteringer i ældre bygninger og tekniske infrastrukturer, mens ejendomsværdien alligevel bliver opskrevet og huslejen stiger.

Selveje vil styrke KU's internationale konkurrenceevne

KU ønsker bygningsselveje, fordi samlingen af det fulde ejendomsansvar på bygningsområdet forbedrer KU's muligheder for hurtigst muligt at realisere samfundets og KU's mål for forskning og uddannelse samt bæredygtighed. Det samlede ansvar vil medføre, at KU hurtigt og fleksibelt kan tilpasse sin bygningsmasse til udviklingen i behov i forskning og uddannelse, herunder tilbyde optimale fysiske rammer, der styrker

KU's position i den internationale konkurrence om talent og internationale forskningsbevillinger.

Samtidig sikrer fuld selvbestemmelse, at KU kan indføre en integreret og omkostningseffektiv styring på bygningsområdet, der både kan øge kvaliteten i de mere fleksible rammer, samtidigt med, at der kan frigives midler til forskning og uddannelse. Det er afgørende for KU's samlede økonomi, og dermed for mulighederne for at gennemføre mere forskning og uddannelse, at omkostningerne på campus og bygningsområdet bringes betragteligt ned, samtidigt med at bygningsfunktioner og værdierne opretholdes. Dette kræver, at KU har det samlede ansvar.

KU-forberedelser til et eventuelt selveje

Rambølls analyse indeholder en række konklusioner samt anbefalinger til, hvad KU skulle udvikle for optimalt at kunne varetage opgaven med fuld selvstændig ejendomsforvaltning. KU har siden da arbejdet systematisk med at implementere anbefalingerne.

Sammenfatning af konklusioner/anbefalinger i analysen, og status på KU pr. december 2020, fem år senere, fremgår af *bilag 3*. Analysen påpeger også en række styrker, som KU fortsat skal fastholde og udvikle.

KU's ledelse har i 2020 truffet følgende nye beslutninger på campus- og bygningsområdet, som styrker universitetet yderligere:

- Juni: Bestyrelsen vedtog ny KU helhedsplan for campus- og bygningsområdet 2030, og med afsæt heri igangsat et campusplanprogram som fælles KU-ramme for arbejdet med nye campusplaner de kommende år, herunder med principper og mål for optimering af arealforbruget, jf. afsnittet '*Plan og udvikling (Space management)*', s. 13
- December: Rektoratet traf beslutning om at samle Campus Service-organisationen. Organisationens transformeres trinvis (startende i 2018) til ét fælles Campus Service på KU senest 1. januar 2023. jf. *nedenfor*, s. 7
- December: Bestyrelsen vedtog nye ambitiøse 2030-mål for KU som bæredygtig institution, der vil levere på klimalovens mål. jf. *nedenfor*, s. 9

Samlingen af Campus Service-organisationen

Den 7. december traf rektoratet beslutning om at samle campus- og bygningsområdet på KU organisatorisk. Bestyrelsen er orienteret om overvejelser og siden beslutning på møderne i hhv. oktober og december.

Målet følger af Strategi 2023 om at nedbryde økonomiske, teknologiske og administrative barrierer for samarbejde på tværs af institutter, fakulteter og administrative områder samt for eksternt samarbejde. Den fælles KU Campus Service skal sikre, at KU's campus og bygningsområde har en effektiv organisation og friholder flest mulige ressourcer til kerneaktiviteterne.

På et ekstraordinært HSU-møde den 21. oktober 2020, præsenterede KU's ledelse den påtænkte beslutning om at samle campus- og bygningsområdet i et nyt fælles KU Campus Service.

Overvejelserne var en forlængelse af den proces, der blev igangsat pr. 1. januar 2019, hvor drift og service af KU's Søndre Campus og størstedelen af City Campus, blev reorganiseret og samlet i KU Campus Service (CAS). Drift og service af bygninger på Nørre Campus, Frederiksberg Campus, dele af City Campus, samt lokaliteter uden for København driftes og serviceres fortsat i 2020 og 2021 af lokale campus-serviceenheder, der organisatorisk er forankret under de to fakulteter SUND og SCIENCE.

På HSU-mødets drøftelse fremkom en række forslag og synspunkter til den påtænkte beslutning, herunder forslag om en yderligere inddragelse af de berørte FSU'er og LSU'er. Seks berørte samarbejdsudvalg er derfor blevet yderligere inddraget. Materiale fra de berørte samarbejdsudvalg samt en nedsat HSU-arbejdsgruppe indgik i rektoratets endelige beslutningsgrundlag.

På baggrund af de indkomne forslag og synspunkter har rektoratet i december besluttet en trinvis transformation, frem mod etablering af det fælles KU Campus Service, senest i 2023:

1. januar-1. marts 2021	1. januar 2022	1. januar 2023
1/1: Plan-, udviklings- og byggeprojekt-aktiviteter samles i CAS	Dele af campusdriften samles i KU Campus Service.	Resten af campusdriften samles i KU Campus Service
1/3: Økonomistyringen og tilhørende støttefunktioner samles	Indkøb, udbud mv. af rammeaftaler inden for drift- og service samles i KU Campus Service, i tværgående faglige kompetencefællesskaber	
Analyser igangsættes mhp. at afdække <i>hvordan</i> den administrative og organisatoriske samling også af drift og services kan blive gennemført så smidigt som muligt		

Det fælles mål er, at også drift og service af KU's campusser og bygninger, i takt og parallelt med udarbejdelsen af nye campusplaner, organiseres med udgangspunkt i de fysiske campusser, i modsætning til nu, hvor dele heraf aktuelt har et geografisk fragmenteret fakultetsophæng på SUND og SCIENCE.

Pr. 1 januar 2021 er 12 medarbejdere der arbejder med plan-, udviklings- og byggeaktiviteter overflyttet til KU Campus Service. Når analyser og datagrundlag er tilvejebragt vil hele campus- og bygningsorganisationen blive samlet i den fælles enhed.

En forudsætning for selveje

Samlingen af campus-organisationen et af de sidste afgørende tiltag for at kunne varetage et selveje jf. Rambølls analyse. Ved reorganiseringen samles kompetencer, styring og ressourcer, så det samlede KU kan få det maksimale fælles udbytte af gode og sunde fysiske rammer for forskning og uddannelse. Herunder at sikre:

- Klarhed om roller og ansvar i al opgaveudførelse
- Mere transparens og smidighed i drift, projekt- og økonomistyring
- Implementering helhedsplanens principper og mål gennem campusplanarbejde og projekter: Bedre faciliteter, Reduktion af Klimaafttryk og maksimalt forbruge 20% af omsætning i 2030.
- Campus-baseret drift og service med ensartet attraktivt højt niveau – uanset hvilket fakultet brugeren kommer fra.

Hermed indfries også ambitionerne i KU's strategi *Talent og Samarbejde* ift. administrationen af campus- og bygningsområdet:

"Vi skal skabe en større entydighed i processer og klarere roller og ansvar. Vi skal fortsætte eftersynet af de administrative områder med henblik på at sikre, at vi har en effektiv organisation, der altid tilstræber at friholde flest mulige ressourcer til kerneaktiviteterne"

Fælles mål for bæredygtighed på KU

Der er i 2020 udviklet nye ambitiøse 2030-mål for KU som miljømæssigt bæredygtig institution. Målene er en del af en samlet indsats for bæredygtighed på KU. Målene omfatter hele KU's værdikæde og det samlede klima- og ressourceaftryk af universitetets aktiviteter. Målene skal realiseres gennem en række prioriterede indsatsområder, bl.a. bygninger og vedligehold, laboratorier, grønne indkøb, kildesortering & genanvendelse, IT og transport mv. Deltagelse og inddragelse af ansatte og studerende i de faglige miljøer på KU vil være et gennemgående fokus, og KU vil med projektet aktivt bidrage til den nationale klimamålsætning.

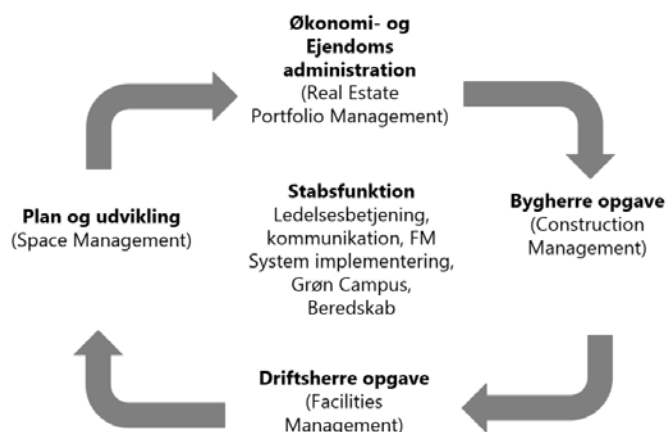
KU-mål for KU som bæredygtig institution

Tema	KU vil :
Klima	• Reducere sit samlede klimaaftryk (Scope 1-3 klimaaftryk) pr. årsværk med 50% i 2030. Baseline er 2018.
Ressourcer og genanvendelse	• Arbejde for bæredygtige indkøb, anvendelse og genanvendelse af ressourcer i hele værdikæden, der bidrager til en markant reduktion i KU's ressourceforbrug • Sikre genanvendelse af 60% af affaldet. (Baseline 2018) • Reducere de samlede mængder til forbrænding og deponi med 50% pr. årsværk. Baseline er 2018.
Kemi	• Prioritere produkter og løsninger uden miljø- og sundhedsbelastende stoffer i indkøb, drift og byggeri. • Arbejde for at nedbringe brugen af miljø- og sundhedsbelastende stoffer i undervisning og forskning.
Biodiversitet	• I 2021 undersøge, hvilke områder KU's aktiviteter har den største påvirkning af biodiversiteten, og på det grundlag udvikle konkrete mål og indsatser for KU som institution.
Inddragelse, deltagelse og adfærd	• Alle ansatte og studerende tilbydes gode muligheder for og motiveres til at praktisere en bæredygtig adfærd i hverdagen på KU. • Alle ansatte og studerende skal have mulighed for at engagere sig i konkrete indsatser for udviklingen af et mere bæredygtigt KU.
Samarbejde og global deling af viden	• Engagere sig nationalt og globalt i bæredygtighedsarbejdet for universiteter for at høste de bedste løsninger og dele egne erfaringer • Fortsat være internationalt anerkendt for sit bæredygtighedsarbejde

2. Real Estate – Facility Management på KU i 2020

Med et mål om at sikre en langsigtet bæredygtig facilitetsanvendelse kan KU's campus og bygningsopgaver (på engelsk betegnet Real Estate - Facilities Management) illustreres i et cirkulært sammenhængende kredsløb, som angivet i figuren nedenfor:

Real Estate-Facility Management (RE-FM) circle:



Opgaverne løses i et tæt samarbejde mellem KU Campus Service (CAS), afdelingerne i Fællesadministrationen, facility management-enhederne organiseret under fakulteterne SUND og SCIENCE samt de mange opgaveudførende eksterne leverandører og samarbejdspartnere, branchenetværk og -fællesskaber. Med internationalt og branchemæssigt udsyn er opgaven for KU Campus Service som samlet organisation defineret jf. den internationale ISO standards definition af Facilities Management:

"Organizational function which integrates people, place and process within the built environment with the purpose of improving the quality of life of people and the productivity of the core business" (ISO 41011; 2017).

I *Talent og Samarbejde* under angivelsen af de vigtigste udviklingspotentialer findes tre konkrete ankre, der styrer arbejdet i campus-service-organisationen:

- *"Fortsat udvikle et fremragende internationalt arbejds- og studiemiljø for at tiltrække og fastholde de bedste videnskabelige medarbejdere*
- *Udvikle en digital organisation og styrke medarbejdernes og de studerendes digitale kompetencer*
- *Arbejde i fælles retning og opbygge en KU-profil, der bedre kan markere universitetet internationalt".*

Med det strategisatte fokus på styrket samarbejde på tværs af KU er visionen at tilvejebringe “...et inspirerende arbejdsmiljø, hvor sparring med kolleger og adgang til infrastruktur i verdensklasse er alfa og omega”.

Nedenfor redegøres for året der gik inden for FM-kerneopgaverne på KU.

Drift og Services (Facility Management)

Et Covid-19 år – også i driften

FM-driftens arbejde i 2020 har i høj grad været præget af mange løbende tilpasninger til Covid-19-situationen, som ligeledes har haft indflydelse på driftens daglige arbejdsform.

Året har været præget af en tæt kontakt til fakultetsledelserne med henblik på at sikre trygge rammer for opretholdelse af funktioner i de perioder, hvor der har været ansatte, studerende og gæster på campus.

Der har ligeledes været en tæt dialog med de mange tilknyttede og udfordrede leverandører, herunder til kantineoperatørerne for at sikre et minimum af forretning og brugerbetjening i, hvad der reelt er et kollapset forretningsområde.

Situationen med lejlighedsvis få brugere i bygningerne har som det eneste positive betydet, at driften har haft mulighed for at løse sine vedligeholdelsesopgaver uden at planlægge rundt om de daglige akademiske aktiviteter.

Ekstraordinært blev KU's rammer i godt naboskab med kommune og region udlånt til folkeskoler for at kunne opretholde nødvendige afstandskrav samt lynetablering af stort testcenter på Søndre campus.

Resultater i årets løb

- Løbende genplanlægning af rammerne for afvikling af undervisning iht. Covid-19-restriktioner i lokaleadministrationen
- Driftsfokuserede tilpasninger til Covid-19-situationen, herunder intern governance ift. de mangeartede brugere på campus
- Etableret nye rammer og gennemført flytning af KU-IT til Søndre Campus (december 2020)
- Aktiveret swingspace på Søndre Campus ifm. større renoveringsarbejder og arealfortætninger
- Ibrugtagning af FM systemets projektmodul med efteruddannelse af relevante driftsmedarbejdere
- Arbejde med nye fysiske og organisatoriske rammer ifm. etablering af et nyt fælles KU eksamenshus på Søndre Campus
- Opgaveoverdragelse af AV i undervisningslokaler til KU-IT

Forsyninger – vand, varme, el etc. (Utilities)

Færre brugere i bygningerne i 2020 har betydet, at forsyningsomkostningerne (el, vand, varme) har været lavere – dog har de tomme bygninger betydet forøgede omkostninger til vagtmandskab ifm. sikring af tomme arealer, samt ekstra renhold, opsætning og service af afspritning i alle fordelings- og fællesarealer mv.

Der er gennemført test af affaldssorteringssystemet på Søndre Campus og gennemført investeringer til nye affaldssystemer. Dette som et led i at understøtte en bedre kildesortering af affald for at fremme ambitionen om KU som bæredygtig institution.

Plan og udvikling (Space management)

KU's fysiske rammer skal fortsat udvikles i takt med udviklingen i behovene inden for forskning og uddannelse.

I juni godkendte bestyrelsen KU's Helhedsplan 2030 for bygnings- og campusområdet. Planen er udviklet og kvalificeret gennem bred inddragelse af studerende, medarbejdere, forskere mv. via etablerede fora på KU.

Med udgangspunkt i de nødvendige økonomiske besparelser på området fastsætter helhedsplanen det mål, at KU's omkostninger til campus og bygningsområdet maks. bør udgøre 20% af den samlede omsætning for med nye handlinger at imødegå det aktualiserede risikoscenarie, hvor campus og bygningsområdet inden for SEA-ordningen vil forbruge 30% af KU's indtægter i 2030. Samtidig fastholdes det kvalificerede byggestop på KU fra 2019. Det kvalificerede byggestop indebærer, at igangsatte projekter færdiggøres, og at alle nye større projekter skal være fuldt finansierede hvilket beskrives i business cases, som grundlag for en eventuel prioritering i LT og i rektoratet.

I december 2020 er der via KU's ledelsesteam (LT) igangsat et arbejde med implementering af ny KU-fælles prioriteringsmodel for investeringer- og moderniseringer inden for de af bestyrelsen givne rammer.

Indsatserne vil blive implementeret gennem et 10-årigt perspektiv.

Campusplanarbejdet forberedes

Der vil i perioden 2021-2023 blive udarbejdet fire nye campusplaner for henholdsvis Søndre, Frederiksberg, Nørre og City Campus. Arbejdet starter med campusplanen for Søndre Campus.

De nye campusplaner skal for de enkelte campusser beskrive muligheder og begrænsninger for at udvikle de fysiske rammer bedst muligt til at understøtte universitetets kerneformål. Campusplanerne skal også an vise, hvilke muligheder der er for at

arealoptimere gennem fortætning, bedre udnyttelse og deling af faciliteter gennem etablering af flere fælles forsknings- og uddannelsesfaciliteter (core faciliteter). SIDE 12 AF 20

Planerne skal indgå som en opdateret del af grundlaget, når der skal træffes beslutninger om specifikke udviklingstiltag på bygnings- og campusområdet. Det betyder at fremtidige bygge- & anlægs- og renoverings- & vedligeholdelsesprojekter så vidt muligt skal understøtte den retning og de intentioner, som er udstukket af campusplanen.

Campusplan-program sikrer fælles rammer for campusplanerne

Der er i efteråret igangsat etablering af et program for campusplanerne. Programmet består af et udførende programsekretariat med bred repræsentation af de forskellige faglige søjler på KU (forskning, bygningsdrift, uddannelse, IT mv.). Sekretariatet refererer til en styregruppe bestående af rektoratet, tre dekaner og vicedirektøren for bygningsområdet. Universitetsdirektøren har ansvaret for programmet i rektoratet.

Med udgangspunkt i helhedsplan 2030 er programmets formål at etablere en fælles overordnet struktur for campusplanerne gennem en indholdsoversigt, analyser baseret på et ensartet sammenligneligt datagrundlag og en række anvisende koncepter. Heriblandt et koncept for kommunikation, og for inddragelse på KU. Konceptet for inddragelse skal beskrive, hvordan inddragelse skal ske når de enkelte campusplaner udarbejdes.

Inddragelse i udvikling og kvalificering af programmet sker via arbejdsgrupper nedsat til formålet.

Lokale initiativer og engagement

KU's økonomi og Helhedsplan 2030 har tilsammen etableret nye betingelser for KU's fysiske udvikling. Dette har helt naturligt givet anledning til spørgsmål om, hvordan vi realiserer et bæredygtigt mål om maksimalt at anvende ca. 20% af KU's indtægter til campus- og bygningsområdet samtidigt med at KU skal være blandt verdens bedst universiteter.

I slutningen af 2020 er der derfor på flere fakulteter blevet afholdt stormøder, etableret følgegrupper mv., hvor igennem der er etableret dialog om campusudviklingen.

Der er tilsvarende igangsat forskellige forundersøgelser eksempelvis én vedr. en eventuel flytning fra Kommunehospital, og én om mulighederne for at kunne rumme Det Samfundsvidenskabelig Fakultet på Søndre Campus. Dette er parallelle, forberedende analyseopgaver, til campusplanen og som vil indgå i et beslutningsgrundlag for senere konkrete projekter (f.eks. angående en eventuel fraflytning af Kommunehospital).

Udviklingen fortsætter

Udviklingen af KU's fysiske rammer går ikke i stå, mens der ventes på campusplanerne. Den løbende udvikling sker parallelt bl.a. gennem vedligeholdelsesprojekter og gennem

aktuelt opstående projekter, som f.eks. levetidsforlængelse af dyrehospitalet på Frederiksberg og fraflytning af Rolighedsvej 25. Såvel aktuelle og løbende projekter gennemføres i henhold til Helhedsplanen og KU's bæredygtighedsmål 2030.

Digitalisering af arbejdsgange

Arbejdet med de fysiske rammer på KU understøttes gennem KU's fælles Facility Management system (Main Manager), herunder space management (arealdata, plantegninger m.v.), helpdesk (fejlmelding for alle brugere af KU's faciliteter), og nu også styring af de enkelte projekter på campus- og bygningsområdet.

Overordnet status på store byggesager

Sagerne er præget af store forsinkelser og fordyrelser, som har skabt en økonomisk set brændende platform for KU, da KU har tabt voldgiftssagen om PSB.

Niels Bohr Bygningen:

Niels Bohr Bygningen blev igangsat i 2013 og skulle, ifølge aftalegrundlaget med Bygningsstyrelsen, være afleveret til KU i maj 2017 og koste ca. 1,7 mia. kr. Byggeriet er desværre fortsat ikke færdiggjort, og en lang række af aftalte tests af bygningens komplicerede tekniske anlæg udestår fortsat. Fra september 2019 påbegyndte KU brugen af få uddannelsesarealer i bygningsafsnit 2 bl.a. for at undgå omkostninger til flere midlertidige lejemål, som forsinkelserne ville have gjort nødvendige. KU har ikke overtaget driften af bygningen. Forsinkelsen giver stadig store økonomiske og praktiske udfordringer, og KU forventer tidligst at kunne overtage og ibrugtage bygningen fra udlejerens i sidste halvdel af 2021. Ultimo 2020 har byggeriet overskredet anlægsbudgettet med mindst 2,4 mia. kr.

Statens Naturhistoriske Museum

Byggeriet af det nye Statens Naturhistoriske Museum i Botanisk Have pågår planmæssigt. Byggeriet består dels af ombygning, dels af nybyggeri, i alt ca. 30.000 m². Det nye museum forventes at stå færdigt i 2023. Design og afklaring af udstillingerne er netop påbegyndt. Museet forventes at åbne for publikum i 2024. Flere fonde og staten har generøst doneret til byggeri og udstillinger.

Copenhagen Plant Science Center (CPSC)

Bygningen blev overdraget til KU i foråret 2017, og ca. 50% af bygningens brugsarealer er ultimo 2020 taget i brug af KU, dvs. først og fremmest områder til undervisning og studerende. BYGST har nedsat *task-force* for at få afleveret de sidste områder til KU (overvejende laboratorier til forskning). En væsentlig del af laboratorierne forventes først at være færdige i sommeren 2022. Den forestående campusplan for Frederiksberg campus vil også forholde sig til ibrugtagningen af CPSC.

Pharma Science Building (PSB)

Bygningen er etapevis blevet overtaget af KU siden 2015 og har været genstand for en voldgiftsag mellem KU og BYGST, da KU ikke ville betale en forhøjet husleje for den fejlfulde bygning. I den sidste halvdel af 2020 har der pågået en 5-års

gennemgangsproces for skjulte fejl og mangler på bygningen, som er indberettet af brugerne. KU har gennemgået fejl og mangler med hhv. BYGST og entreprenører. Fejlene forventes at være håndteret ultimo 2020.

Ejendomsportefølje og økonomi (Real Estate Portfolio Management)

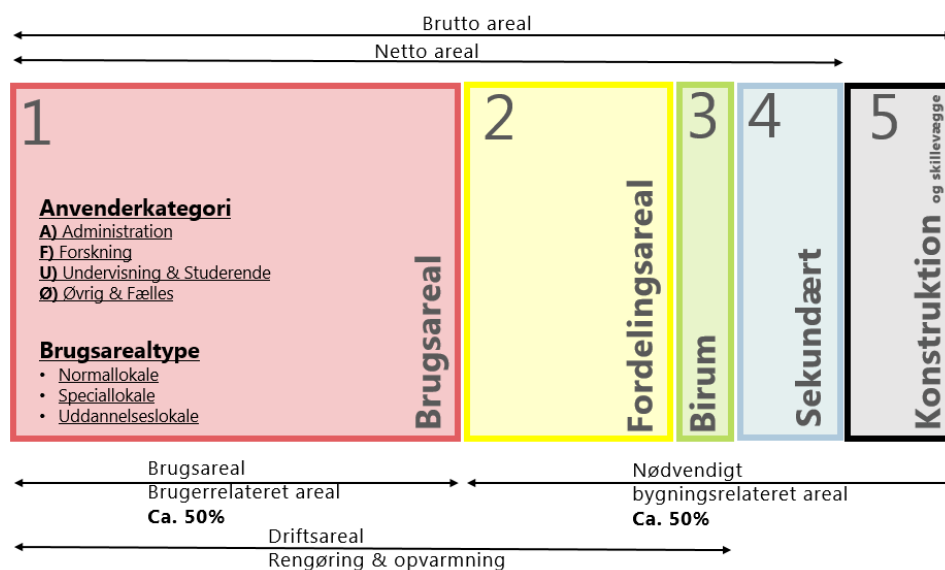
KU anvender en stor ejendomsportefølje. I alt har universitetet et arealforbrug knap 1.000.000 m² (brutto), fordelt på fire større campusser i København, samt en række øvrige lokaliteter:

Campusområde	Bruttoareal [m²]
City Campus	190.413
Frederiksberg Campus	144.301
Nørre Campus	402.636
Søndre Campus	144.323
Øvrige Campusområder	61.008
Total	942.681

Kilde: MainManager, KU's facility-management-system, januar 2021

Forbrug af arealer på KU

De samlede arealer inddeles i flere kategorier: Brugsareal, fordelingsareal, birum, sekundært areal og konstruktion – samlet set KU's bruttoareal:



Bruttoareal driver omkostningerne. Men for brugerne af bygningerne er det *brugsarealet* der er mest relevant (kontorer, laboratorier, kontorlokaler, møderum m.v.). På KU inddeles brugsarealet i tre typer:

- Normallokaler
- Speciallokaler
- Uddannelseslokaler (inkl. arealer til formidling)

Forbruget af brugsareal – opgjort på de tre typer af lokaler – fordeler sig således i kvadratmeter:

Brugsarealtype, kvm.	TEO	JUR	HUM	SCIENCE	SUND	SAMF	FA og andet	KU i alt
Normallokaler	2.390	7.049	20.482	76.613	64.224	14.891	41.467	245.865
Speciallokaler	81	1.198	6.781	56.619	61.001	4.527	17.913	155.063
Uddannelseslokaler	1.394	7.123	13.337	32.051	23.677	8.089	4.555	92.218

Brugsarealer på KU i alt, kvm.: 493.146

Bygningsområdets økonomi

KU's tiårige bygningsbudget indeholder vedtagne beslutninger i forbindelse med KU's helhedsplan, ejendomsstrategi og investeringsplaner. Det er i budgettet forudsat, at Niels Bohr Bygningen (NBB) overdrages medio 2021, og at Statens Naturhistoriske Museum (SNM) forventes overdraget primo 2023. Byggeriet af museet er i gang og er betinget af en samlet arealfortætning i henhold til aktstykke 148 af 22. juni 2006.

Den samlede bygningsmasse, som KU pt. råder over, er i SEA 2020-reformen vurderet til en samlet værdi af ca. 14,5 mia. kr. Hertil kommer KU's ejendom af dele af Universitetsfirkanten og Observatoriebygningen i botanisk have svarende til 0,2 mia. kr. Senere tilføres også SNM (der tilfører ca. 30.000 m² brutto) med en værdi på ca. 1,5 mia. kr. og NBB (der tilfører samlet 52.000 m² brutto) med en værdi på ca. 2 mia. kr.

Vedligeholdelse og reinvesterings

Fra budget 2020 har KU løftet rammen for re- og ny-investeringer på bygningsområdet til ca. 200 mio. kr. pr. år, inklusive midler til laboratorie-moderniseringer. Dette anslås at være markant under det nødvendige re-investeringsbehov, da det vurderes, at det løbende re-investeringsbehov for at fastholde bygningsmassens langsigtede universitets-funktionalitet årligt vil udgøre 3-4% af den samlede værdi af bygningsmassen.

Ud over de budgetterede investerings- og vedligeholdelsesmidler vurderes det via systematiske syn på bygningsniveau, at der efter mange årtiers manglende reinvesterings af både KU og Bygningsstyrelsen (BYGST) er oparbejdet et efterslæb til en værdi på anslået 4-5 mia. kr. Det er KU, som jf. SEA ordningen er pålagt at vedligeholde og reinvestere i bygningsmassen for Bygningsstyrelsen.

Voldgiftssager

For at afklare årelange uenigheder om ansvar og rettigheder i forvaltningen af SEA ordningen, særligt knyttet til gentagne ekstremt fejlhåndterede byggesager, var KU i 2018 tvunget til jf. SEA ordningens regelgrundlag at anlægge tre interne statslige voldgiftssager mod Bygningsstyrelsen (BYGST). Formålet var at få rettens vurdering af KU's lejevilkår og en ansvarsplacering i en række problematiske byggesager.

BYGST anlagde samtidigt en hastesag mod KU, fordi universitetet ikke ville betale forhøjet husleje for den forsinkede og fejlfyldte Pharma Science Building.

I juni 2020 tabte KU voldgiftssagen anlagt af BYGST mod KU om Pharma Science Building (PSB), fordi KU baseret på det tilvejebragte styregruppemateriale desværre ikke kunne løfte den af voldgiftsretten krævende bevisbyrde for BYGST's ansvarspådragende svigt som bygherre. Derfor betaler KU nu en merhusleje på PSB svarende til ca. 4. mio. kr. pr år.

Konsekvensen er, at KU og andre universiteter må forvente at skulle betale husleje af alle fordyrelser i BYGST's projekter uanset årsagen til fordyrelserne. For nærværende fortsætter de øvrige voldgiftssager, da alle sager både principielt og reelt er forskellige.

I voldgiftssagen om regulering af huslejen har voldgiftsretten afsagt en delkendelse som fastslår, at husleje-reguleringsbestemmelsen, der er indgået mellem KU og BYGST, er gældende, ligesom lejereguleringen skal fastsættes som en såkaldt omkostningsbestemt leje, der blev forudsat med indførelsen af Statens huslejeordning (SEA-ordningen) i 2001.

Der er dog flere punkter, kendelsen ikke tager stilling til – bl.a. om KU's påklagede høje huslejer bør nedsættes. Dette afklares i en endelig voldgiftskendelse.

Endnu udestår også voldgiftsagerne om Niels Bohr Bygningen og Mærsk Tårnet. Begge byggerier har meget store budgetoverskridelser.

Reform af huslejeordningen (SEA2020-reformen)

Som følge af SEA2020-reformen blev KU's basisbevilling i Finansloven (FL) for 2020 reduceret med 217,7 mio. kr. årligt ud fra en forudsætning om, at KU's samlede huslejebetalinger til BYGST blev reduceret tilsvarende. Ved gentagne gennemgange af grundlaget for bevillingsreduktionen kunne KU konstatere en stor diskrepans mellem bevillingsreduktionen og den faktiske nedsættelse af de samlede huslejebetalinger. BYGST har som følge heraf i efteråret 2020 udarbejdet en fjerde opdateret opgørelse, der ”kun” reducerer KU's basisbevilling med 168,2 mio. kr. pr. år. KU har derfor fået tilbageført 50 mio. kr. på tillægsbevillingsloven for 2020. På trods af de tilbageførte midler mener KU fortsat, at der mangler enten at få reduceret huslejen med ca. 20 mio. kr. pr. år udmøntet i husleje- kontrakterne eller at få tilbageført basisbevilling på yderligere 20 mio. kr. pr. år for at SEA 2020 reformen er omkostningsmæssig neutral for KU. De nye huslejekontrakter, der følger af SEA2020-reformen, kan derfor ikke underskrives – og er følgelig endnu ikke underskrevet. KU har nødtvunget, og i strid med almindelig god forvaltningsskik – betalt ca. 920 mio. kr. i 4 a conto betalinger for 2020, svarende til vurderingen i det senest opgjorde grundlag fra oktober 2020 for ejendomsværdierne.

Ud over lejemål hos Bygningsstyrelsen, har KU andre lejemål for samlet ca. 100 mio. kr.

Ovenstående opmærksomhedspunkter følges fortsat tæt, og virkningen af dem kan fortsat have stor indflydelse på KU's samlede bygningsøkonomi.

Mio. kr.	B2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Centrale bygningsindtægter	52,8	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4	36,4
Bygningsdrift indtægter	23,9	19,0	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7
Bygningsrelaterede indt. i alt	76,7	55,4	55,1	55,1	55,1	55,2	55,2	55,2	55,2	55,2	55,2
Husleje	1.024,3	1.023,5	1.067,1	1.088,8	1.091,9	1.093,9	1.093,9	1.094,7	1.095,4	1.095,4	1.095,4
Ejendomsskat	93,9	93,5	102,7	104,7	109,4	109,4	109,4	109,4	109,4	109,4	109,4
Vedligeholdelse oprettende indv. + inst.	136,4	124,1	128,8	126,4	133,8	142,9	142,9	142,9	142,9	142,9	142,9
Plan og Udvikling	4,4	14,3	18,5	13,3	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Pasning, overvågning og styring	16,1	7,8	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
Tværgående byggerådgivning	8,1	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Ejendomsadm. og ledelse	4,1	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	2,4	2,4	2,4	2,6	2,6
Centrale bygningsomk. i alt	1.287,2	1.279,4	1.340,9	1.357,0	1.369,4	1.380,5	1.377,9	1.378,7	1.379,4	1.379,6	1.379,6
Bygningsdrift	496,1	469,0	467,9	466,9	466,9	466,9	466,9	466,9	466,9	466,9	466,9
Bygningsomk. i alt ekskl. Løn og afskr.	1.783,4	1.748,4	1.808,8	1.823,9	1.836,4	1.847,4	1.844,9	1.845,7	1.846,4	1.846,6	1.846,6
Løn bygningsdrift og vedligehold	171,9	176,9	168,3	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0	170,0
Centrale bygningsafskr.	61,4	58,4	87,0	104,8	123,7	143,2	165,3	187,2	209,9	227,3	250,2
Bygningsdrift afskr.	12,9	13,3	21,6	17,4	17,2	17,2	17,2	17,2	17,2	17,2	17,2
Bygningsomk. i alt	2.029,7	1.996,9	2.085,7	2.116,1	2.147,3	2.177,7	2.197,4	2.220,1	2.243,5	2.261,0	2.284,0
Bygningsomk. i alt netto	1.953,0	1.941,5	2.030,6	2.061,0	2.092,1	2.122,6	2.142,2	2.164,9	2.188,3	2.205,8	2.228,8

I budget 2020 blev fremlagt huslejerisici på nybyggerierne på ca. 158 mio. kr. pr. år fra 2021 og frem. Disse udfordringer har i tidligere års budgetter været fremstillet med mindre eller større sandsynlighed for at indtræffe. Som følge af PSB kendelsen og de med FL 2020 nye realiserede SEA 2020 huslejer er disse risici på PSB, Mærsk Tårnet, CPSC og et ændret lavere husleje- og bevillingsniveau nu realiseret, hvorfor de tidligere risici nu er indarbejdet i budget 2021-2024 (gengivet i bygningsbudget 2020-2030 ovenfor).

Overblik over de udfordringer som KU's bygningsområdet konkret skal have håndteret over den kommende budgetperiode og som *ikke* er indarbejdet i de aktuelle budgetter er gengivet i tabellen nedenfor:

Udfordringer i kommende 10 år

Mio. kr.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huslejestigning, NBB	55	85	85	85	85	85	85	85	85	85
Driftsomkostninger, SNM			50	50	50	50	50	50	50	50
Driftsomkostninger NBB	21	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Dyrehospitalet 10 årig levetidsforlængelse	14,4	18,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Reduktion af efterslæb på re-investeringer		40	93	107	120	133	147	160	173	187
I alt	90	186	274	287	301	314	327	341	354	367

I forbindelse med ibrugtagningen de nye NBB og SNM forventes de årlige driftsomkostninger at stige med ca. 50 mio. kr. pr. år pr. bygning, når bygningerne er fuldt ibrugtaget.

På universitetshospitalet for familiedyr er der en betydelig risiko for merudgifter som følge af skimmelsvamp i de nuværende bygninger (genhusning samt nybyggeri). Den midlertidige levetidsforlængelse i 10 år i den aktuelle kriseplans fase 2 er estimeret til 32

mio. kr. henover 2021-2022. Det er fortsat krævet, at der derudover findes en langsigtet løsning for opførelse af et nyt nationalt universitetshospital for Familiedyr, som ramme for den danske dyrlægeuddannelse de næste 50 år. Et nyt hospital for familiedyr på ca. 10.000 m² vil koste ca. 40.000 kr./m², svarende til mindst 400 mio. kr. at bygge som nybyggeri. Under den gældende SEA-ordning forventer KU, at projekter gennemført af BYGST eller Vejdirektoratet (VD) indebærer væsentlige nye huslejerisici. Det antages, at der kan og bør ske helt eller delvis ekstern finansiering, hvilket alt andet lige bliver sværere for KU, såfremt byggeriet skal gennemføres under SEA-ordningen

Løsningskataloget for at tilvejebringe de ca. 400 mio. kr. pr. år der dermed fortsat mangler, ligger for KU's vedkommende i implementering af helhedsplanens principper og måltal, kombineret med en ekstern politisk hjælp til hurtigst muligt at få KU helt ud af SEA-ordningen.

Vedligehold og bygningstilpasninger (Construction Management)

I 2020 har CAS løftet vedligeholdelsestilstanden i KU's bygninger og gennemført oprettende vedligehold for KU driftsmidler for i alt 120 mio. kr. og gennemført funktionelle reinvesteringer for ca. 107 mio. kr. På vegne af udlejer er yderligere gennemført oprettende udvendigt vedligehold af bygningernes klimaskal for ca. 77 mio. kr.

Vigtigste opmærksomhedspunkter fra 2020

- Drifts- og synsbaseret vedligeholdsplanlægning er indført som ny KU standard.
- Afsluttet KU vedligeholdssyn
- Succescases; Kriseplan step 1 (dyrehospital), NBI/Microsoft, toiletrenoveringer HCØ, sikring af arbejdsmiljø i drivhusene i Botanisk Have, elevatorrenoveringer Søndre Campus.
- Opdaterede tilstandsvurdering på efterslæb i reinvesteringer (indvendigt og tekniske installationer (KU-ansvar) og klimaskal samt kloakering (BYGST ansvar))
- Løsninger afklaret på kommende særlige store re-investeringsbehov: 10 års levetidsforlængelse på Dyrehospital for familiedyr (Frederiksberg), HCØ, August Krogh Bygningen, DIKU, IFHI (Nørre Campus)
- Indledt samarbejde med Bygningsstyrelsen om ekstra løft af udvendigt vedligehold med ekstraordinær tildeling til området via finansloven på 84 mio. kr. i 2020 og 135 mio. kr. i 2021

Eksempler på KU reinvesteringer (projekter i 2020 som blev afrapporteret i beretning i 2019)

- Varmekonverteringen på Panum er gennemført i flere delprojekter der har været afhængige af hinanden. Projektet vil fortsætte ind i 2021 med endelig indreguleringer i 2022.

- Projekt for Renovering og udskiftning af burvask til dyrestalde på Panum blev pga. Covid-19 forsinket i gangsat med udførelse i foråret 2020. Eksekveringen går som planlagt og projektet forventes afleveret til KU marts 2022.
- Renoveringen af Arktisk Station (i Grønland) er påbegyndt i 2020 og fortsætter ind i 2021.
- Afklaringer og forundersøgelser for at forny CTS-anlæg (system til styring af byggetekniske anlæg) og ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg) på Det Sundhedsfaglige fakultet er gennemført i 2020, og endelig løsningsmodel og budget vil blive fastlagt og udført i 2021.

Særlige udfordringer med projekter 2020

- CAS havde planlagt laboratorierenoveringer på det Det Sundhedsvidenskabelige fakultet både på Farma og Panum. Begge projekter er byggeprogrammeret i CAS men stoppet i Bygningsstyrelsen, der ikke vil give KU fuldmagt til at gennemføre disse projekter. KU er ikke enig i begrundelserne for afslaget.
- Entreprisemarkedet har i 2020 været udfordret af Covid-19, hvor leverancer er ustabile med stigende priser, hvorfor flere udbud må gå om med deraf tidsforlængelser. Interne KU-ressourcer og deres arbejdsvilkår er også fortsat udfordret af Covid-19 situationen.