

Afdækning af muligheden for etablering af politiets uddannelsescenter i eksisterende bygninger eller nybyggeri i det vestlige Danmark

Indhold

Indhold	1
Indledning	2
Sammenfatning	3
Indmeldinger fra kommuner mv. på ejendomme og nybyggeri.....	6
Fastlæggelse af arealbehov	8
Metode for evaluering af de indmeldte ejendomme og nybyggeri	9
Trin 1 – Evaluering af alle indmeldte ejendomme	10
Trin 2 – Evaluering af ejendomme, der opfylder kriterierne på Trin 1	12
Trin 3 – Besigtigelse og teknisk vurdering	13
Funktionalitet.....	13
Geografi.....	14
Tid	19
Økonomi	20
Uddybende beskrivelse af besigtigede ejendomme	22
Frederikshavn – Hånbækvej 32A	23
Haderslev – Skallebækvej 7	26
Holstebro – Døesvej 54	29
Ikast-Brande – Vestergade 45-49	32
Nyborg – Strandvænget 1	35
Skanderborg – Dyrehaven 10	38
Skanderborg – [REDACTED]	41
Sønderborg – Gerlachsgade 2	44
Vejle – Soldalen 12	47
Beskrivelse af nybyggeri.....	50
Samlet overblik over analyserede bygninger og nybyggeri	56
Bilag.....	59
Anvendte forkortelser	59

Indledning

Regeringen, Socialdemokraterne, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti indgik i efteråret 2015 en aftale om politiets og anklagemyndighedens økonomi i 2016-2019 ”Et styrket politi. Et tryggere Danmark”.

Det er en del af aftalen, at der skal etableres et nyt uddannelsescenter i det vestlige Danmark for at imødekomme politiets fremtidige uddannelsesbehov og samtidig bidrage til øget aktivitet i hele Danmark og en bedre balance mellem landsdelene. Politiskolens uddannelsesaktiviteter vil herefter foregå på to uddannelsescentre – ét i Brøndby og ét i det vestlige Danmark – og der vil på begge uddannelsescentre blive gennemført grunduddannelse af nye politibetjente.

Rigspolitiet fik ved aftalens indgåelse til opgave at afdække de specifikke bygningsmæssige behov ved etableringen af et uddannelsescenter i det vestlige Danmark med henblik på at fastlægge grundlaget for et statsligt byggeprojekt tilrettelagt af Bygningsstyrelsen. Det blev i den forbindelse forventet, at følgende krav ville indgå i specifikationen af de bygningsmæssige faciliteter:

- Bygningens størrelse
- Kapacitetsbehov (antal studerende mv.)
- Bygningens egnethed
- Politispecifikke lokaler og faciliteter såsom eksempelvis skydebane, kriminaltekniske undersøgelsesrum og øvrige træningsfaciliteter
- Beliggenhed tæt på hovedfærdselsåre og offentlig transport
- Kortest mulig transport til København – helst ikke over 2 timers udrykningskørsel grundet studerende og lærerstabens deltagelse i beredskab¹

På baggrund heraf har Rigspolitiet med bidrag fra Bygningsstyrelsen foretaget en analyse og vurdering af, om der i det vestlige Danmark findes eksisterende ejendomme, der kan indrettes til UCV via om- og/eller tilbygning, eller om der skal bygges helt nyt. Der blev i forbindelse med aftalens indgåelse afsat en økonomisk reserve, som skal udmøntes, når der på baggrund af analysen er fundet en passende løsning for uddannelsescentret. Analysen er således ikke udarbejdet på baggrund af en fastsat økonomisk ramme.

Rigspolitiet har, udover bistand fra Bygningsstyrelsen, samarbejdet med et antal byggesagkyndige rådgivere såsom ingeniører og et arkitektfirma – bl.a. ved besigtigelsen og teknisk vurdering af eksisterende ejendomme i det vestlige Danmark.

¹ Dette krav er revurderet efterfølgende i afsnittet ”Geografi”

Rigspolitiet og Bygningsstyrelsen har til brug for analysearbejdet løbende afholdt møder.

Der har i arbejdet været fokus på muligheden for at skabe moderne uddannelsesfaciliteter, der kvalitetsmæssigt og omkostningseffektivt kan understøtte de undervisere, der skal levere professionelle uddannelser med et højt fagligt niveau egnet til afvikling af politiets nye basisuddannelse samt efter- og videreuddannelse.

Sammenfatning

Rigspolitiet har, bistået af Bygningsstyrelsen, udarbejdet en analyse af, hvorvidt der i det vestlige Danmark er eksisterende ejendomme, der i større eller mindre grad kan opfylde politiets behov for en fyldestgørende indretning af et uddannelsescenter i det vestlige Danmark (herefter UCV) ved hjælp af om- og/eller tilbygning. Analysen indeholder endvidere en beskrivelse af, hvordan politiets behov for et moderne og fremtidssikret uddannelsescenter vil kunne realiseres i et nybyggeri.

På baggrund af Rigspolitiets redegørelse for politiets behov for lokaler og faciliteter på et nyt uddannelsescenter blev alle kommuner vest for Storebælt inkl. øerne anmodet af Bygningsstyrelsen om at oplyse, hvorvidt der i kommunen lå eksisterende ejendomme, der vurderedes at kunne anvendes til et uddannelsescenter med henblik på at indkredse de konkrete muligheder.

I denne forbindelse blev kommunerne anmodet om at indsende oplysninger om relevante ejendomme med et samlet bygningsareal på minimum 8.000 m² og gerne op til 15.000 m² med angivelse af hidtidig anvendelse (undervisning, kontor o.a.), størrelse på grundareal/udenomsareal, udvidelsesmuligheder (anslåede muligheder i m²), ejerforhold, tegningsmateriale, matrikel- og oversigtskort, billedmateriale, lokalplanforhold, afstand til offentlig transport, afstand til hovedfærdselsåre, adgang til skydebane (indendørs og udendørs), idrætsfaciliteter (idrætshal og udendørs øvelsesbane) m.v. – herunder afstand, afstand til køreteknisk anlæg, overnatningsfaciliteter (på ejendommen/i nærheden, op til 150 personer) og andre relevante forhold. Bl.a. på baggrund heraf modtog Bygningsstyrelsen information og materiale om 45 ejendomme og 29 byggegrunde fordelt på 32 kommuner – Brønderslev, Esbjerg, Favrskov, Fredericia, Frederikshavn, Haderslev, Herning, Hjørring, Holstebro, Horsens, Ikast-Brande, Jammerbugt, Kolding, Mariagerfjord, Nyborg, Odense, Randers, Ringkøbing-Skjern, Silkeborg, Skanderborg, Skive, Struer, Svendborg, Sønderborg, Varde, Vejen, Vejle, Vesthimmerland, Viborg, Aabenraa, Aalborg og Aarhus.

Rigspolitiet har, med bidrag fra Bygningsstyrelsen, på baggrund af en politi- og bygningsfaglig funderet metode foretaget en trinvis sortering af de pågældende ejendomme med henblik på at ud-

finde en eller flere ejendomme med faciliteter, som med om- og/eller tilbygning ville kunne anvendes til UCV.

Sorteringen er foretaget i tre trin:

1. Tilstrækkelige og velegnede faciliteter og/eller hurtig opstart af en del af de aktiviteter, der forventes at skulle finde sted på uddannelsescentret – herunder primært basisuddannelsen af nye politistuderende.
2. Vurdering og vægtning af specifikke kriterier som f.eks. afstand til de mange faciliteter UCV skal anvende.
3. Besigtigelse og bygningsteknisk vurdering af ejendommen.

Der blev truffet et valg om at lade bygninger med mindre end 18.000 m² men mere end 7000 m² indgå i vurderingen under Trin 1, henset til muligheden for at påbegynde politiets basisuddannelse pr. 1. januar 2018 i en eksisterende men lettere ombygget bygning, mens den permanente løsning for alle UCV's aktiviteter blev etableret samtidigt og taget i brug senere.

De 45 ejendomme blev under Trin 1 gennemgået af et eksternt arkitektfirma og vurderet af Rigspolitiet i forhold til et krav om enten at have:

A)

1. Over 18.000 m² bygninger med
2. Anvendelige lokaler med mulighed for ombygning og
3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder

og/eller

B)

1. Over 7000 m² bygninger med
2. Anvendelige lokaler uden behov for større ombygning og
3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder.

På baggrund heraf vurderes ni ejendomme beliggende i Frederikshavn, Haderslev, Holstebro, Ikast-Brande, Nyborg, Skanderborg (2 ejendomme), Sønderborg og Vejle at opfylde kriterium A og/eller B.

De pågældende ejendomme blev herefter vurderet på trin 2, og der blev iværksat besigtigelse af de fem mest anvendelige ejendomme. Med henblik på at etablere det bredest mulige og mest kvalifice-

rede grundlag, blev det vurderet hensigtsmæssigt at foretage en fysisk besigtigelse og teknisk vurdering af de øvrige fire ejendomme, der opfyldte kriterierne på Trin 1.

Rigspolitiet bistået af Bygningsstyrelsen og et antal rådgivere såsom et arkitektfirma og andre bygningssagkyndige (ingeniør) foretog en besigtigelse og teknisk vurdering med henblik på at lave en kvalitativ analyse af de ni ejendomme. I den forbindelse blev der af Rigspolitiet, med bidrag fra Bygningsstyrelsen, fastsat en række konkrete og relevante kriterier funderet på et politi- og bygningsfagligt grundlag inden for fire overordnede grupper: Funktionalitet, Geografi, Tid og Økonomi.

I samme forbindelse blev muligheden for at realisere UCV i et nybyggeri tilsvarende vurderet så vidt muligt på baggrund af samme kriterier. Det viste sig i den forbindelse, at muligheden for nybyggeri burde beskrives yderligere i form af en visualisering med henblik på at sikre det bedst mulige sammenligningsgrundlag mellem de udvalgte ejendomme og et eventuelt nybyggeri.

Efter besigtigelsen og den tekniske gennemgang af de ni ejendomme blev det besluttet ikke at gå videre med bygningen i Nyborg, idet den blev vurderet uegnet til formålet, og fremstod kondemnablel.

Det er Rigspolitiets vurdering, at det er muligt at vælge en ejendom, der med om- eller tilbygning vil kunne anvendes til UCV, blandt de ovenfor anførte otte ejendomme. Rigspolitiet skal dog videre bemærke, at der ved alle de otte anførte ejendomme vil være forskellige uhensigtsmæssigheder, der vil påvirke politiets brug af ejendommen i større eller mindre grad. Man vil ligeledes i varierende grad skulle gå på kompromis med UCV's rumprogram og funktioner, ligesom geografien for så vidt angår Frederikshavn vil være uhensigtsmæssig for politiet. I forhold til flerårsaftalens forventning om ibrugtagning af UCV primo 2018, viser analysen, at dette ikke er muligt hverken for de besigtigede ejendomme eller nybyggeri.

Rigspolitiet vil i et valg mellem de eksisterende ejendomme umiddelbart – i prioriteret rækkefølge – vurdere, at ejendommene i Vejle (#34) og Skanderborg (#26) i sideordnet prioritering og dernæst Holstebro (#8) vil være mest hensigtsmæssige for politiet.

Rigspolitiet har herved lagt vægt på 1) at alle tre ejendomme er vurderet grøn i hovedgruppen "Funktionalitet", 2) at alle tre ejendomme ikke er vurderet rød i nogen hovedgrupper, og 3) at alle tre ejendomme er vurderet grøn i tre hovedgrupper. I forhold til Holstebro er der i prioriteringen lagt vægt på, at Holstebro er vurderet gul under den overordnede gruppe "Geografi", hvilket vil have betydning for politiets daglige brug af UCV.

Det skal dog bemærkes, at et nybyggeri vil give mulighed for en mere optimal ejendom, der i højere grad vil kunne tilgodese politiets funktionelle krav. Samtidig vurderes etableringstiden for et nybyggeri (38 måneder) ikke at være længere end tiden for til- og/eller ombygninger på de anførte ejendomme (40-54 måneder), dog med undtagelse af Holstebro, der har en estimeret ombygningstid på ca. 27 måneder, hvilket er 11 måneder kortere end ved nybyggeri. Det bemærkes, at den primære forskel på de estimerede tidsplaner for etablering for henholdsvis eksisterende ejendomme og nybyggeri er baseret på en forventning om optimering af tid og processer under de indledende faser ved nybyggeri.

Samlet er det Rigspolitiets vurdering, at et nybyggeri er den mest attraktive mulighed for politiet i forhold til at etablere et moderne og fremtidssikret uddannelsescenter, idet nybyggeri i højere grad kan tilgodese politiets behov for sikkerhed end de eksisterende ejendomme. Der kan således i arkitekturen og den endelige udformning af ejendommen tages særlige hensyn til adgangsforhold, placering af vinduer, etablering af særlig skalsikring, sikring af køretøjer og våben samt videoovervågning mv. Herudover kan der etableres optimale rammer for åbne læringsmiljøer, hvor de studerende under fysisk træning og øvelser kan vænnes til at agere under påsyn af andre til trods for de særlige og nødvendige sikringsforanstaltninger.

I forhold til placeringen af et nybyggeri vil det både af hensyn til politiets funktionelle behov og en økonomisk betragtning være hensigtsmæssigt, at placeringen sker i den del af det vestlige Danmark, der under den overordnede gruppe "Geografi" er farvemarkeret Grøn. Det skal bemærkes, at der også i forhold til mulige placeringer i de områder, der på landkortet er markeret grønt, vil være en økonomisk forskel i forhold til mertransport. Det estimerede udgiftsniveau til mertransport vil variere afhængigt af transporttiden fra Nyborg til den valgte placering, jf. beskrivelsen af underkriteriet "Mertransport relateret til beliggenhed" under den overordnede gruppe "Økonomi".

Indmeldinger fra kommuner mv. på ejendomme og nybyggeri

En række kommuner og et antal private aktører har tidligt udtrykt interesse for at huse UCV i enten eksisterende ejendomme eller på ledige byggegrunde til brug for nybyggeri. De pågældende kommuner og private aktører har herefter på Bygningsstyrelsens foranledning haft mulighed for at kvalificere deres indledningsvise henvendelse yderligere med udgangspunkt i følgende, se bilag 3²:

- Ejendomme med et samlet bygningsareal på minimum 8.000 m² og gerne op til 15.000 m², der vurderes at kunne disponeres til et uddannelsescenter³

² Det blev vurderet, at bygninger med et areal under 8.000 m² ville fordele meget tilbygd i form af nybyggeri, og derfor ikke kunne anvendes til opstart af basisuddannelse den 1. februar 2018.

³ Bygningsstyrelsen anførte i deres breve til kommunerne, at arealangivelserne skulle ses som et foreløbigt pejlemærke, se bilag 3 og 4.

- Hidtidig anvendelse (undervisning, kontor o.a.)
- Størrelse på grundareal/udenomsarealer
- Udvidelsesmuligheder (anslåede muligheder i m²)
- Ejerforhold
- Tegningsmateriale, matrikel- og oversigtskort
- Billedmateriale
- Lokalplanforhold
- Afstand til offentlig transport
- Afstand til hovedfærdselsåre
- Adgang til skydebane (indendørs og udendørs), idrætsfaciliteter (idrætshal og udendørs øvelsesbane) m.v. herunder afstand
- Afstand til køreteknisk anlæg
- Overnatningsfaciliteter (på ejendommen/i nærheden, op til 150 personer)

Herudover er samtlige øvrige kommuner vest for Storebælt, inkl. øerne, blevet anmodet om at oplyse, hvorvidt der var en eller flere eksisterende ejendomme i kommunen, der kunne anvendes til UCV med samme udgangspunkt, som ovenfor beskrevet, se bilag 4.

Bygningsstyrelsen har endvidere bedt erhvervsmægleren Colliers om yderligere afdækning af mulighederne for at placere uddannelsescentret i det vestlige Danmark.

Bygningsstyrelsen har i denne forbindelse modtaget information om 45 eksisterende ejendomme og 29 byggegrunde⁴ fordelt på i alt 32 kommuner⁵.

Der er således modtaget tilbagemeldinger om placering af UCV i følgende kommuner⁶ (i alfabetisk orden), se endvidere bilag 9:

1. Brønderslev	9. Holstebro	17. Randers	25. Varde
2. Esbjerg	10. Horsens	18. Ringkøbing-Skjern	26. Vejen
3. Favrskov	11. Ikast-Brande	19. Silkeborg	27. Vejle
4. Fredericia	12. Jammerbugt	20. Skanderborg	28. Vesthimmerland
5. Frederikshavn	13. Kolding	21. Skive	29. Viborg

⁴ Bygningsstyrelsen har ikke anmodet kommunerne i det vestlige Danmark om at melde byggegrunde ind til brug for afdækningen af eksisterende bygninger i det vestlige Danmark. Indmeldingen af de 29 byggegrunde er således sket på kommunernes egen foranledning. Det bemærkes hertil, at en række kommuner efterfølgende har henledt opmærksomheden på yderligere muligheder for placering af UCV. Disse indgår henset til modtagelsestidspunktet ikke i analysen.

⁵ Det viste sig senere, at Hjørring kommunes indmelding var til brug for nybyggeri, ligesom Viborg kommunes indmelding med en ejendom senere hen blev trukket tilbage.

⁶ Enkelte bygninger er meldt ind af andre parter end kommunen selv såsom ejendomsmægleren Colliers eller anden privat aktor.

6. Haderslev	14. Mariagerfjord	22. Struer	30. Aabenraa
7. Herning	15. Nyborg	23. Svendborg	31. Aalborg
8. Hjørring	16. Odense	24. Sønderborg	32. Aarhus

Fastlæggelse af arealbehov

Rigspolitiet vurderede i februar 2016, at der til brug for UCV er behov for et samlet bygningsareal på 18.000 m² til basisuddannelsen og efter- og videreuddannelsesaktiviteterne og 23.000 m² udeareal med henblik på etablering af parkering, idrætsfaciliteter og øvelsesby (MIK konceptet). Den indledningsvise vurdering af arealbehovet er udarbejdet på baggrund af Rigspolitiets opgørelse over behov og krav til et nyt uddannelsescenter. Det bemærkes hertil, at det endelige arealbehov vil afhænge af ejendommens bygningsstruktur.

Det blev dog også vurderet relevant at afsøge markedet for ejendomme hos kommunerne og modtage indmeldinger på bygninger, som kunne ligge uden for ovenstående arealbehov, idet sådanne bygninger med den rette bygningsstruktur kunne vise sig relevante for analysen. På baggrund heraf, har Bygningsstyrelsen anmodet landets kommuner vest for Storebælt om at melde ind med ejendomme på mellem 8.000 m² og 15.000 m². Kommunerne blev i den forbindelse oplyst om, at der ikke på daværende tidspunkt var fastlagt et samlet arealbehov for det nye uddannelsescenter, hvorfor de pågældende arealangivelser skulle anses for et foreløbigt pejlemærke med udgangspunkt i et bygningsareal på minimum på 8.000 m². De 8.000 m² er anvendt som pejlemærke, idet et bygningsareal herunder ville fordre tilbygning i et omfang, som vil udfordre en hurtig opstart af basisuddannelsen. Der er endvidere angivet 15.000 m² henset til et ønske om at modtage indmeldinger på ejendomme, som med en fornuftig bygningsstruktur og en vis portion tilbygning kunne opfylde Rigspolitiets forventede samlede arealbehov på 18.000 m². Rigspolitiet har på baggrund heraf modtaget indmelding fra landets vestlige kommuner om bygninger på 500 m² til 60.000 m². Det er således Rigspolitiets opfattelse, at kommunerne ikke har ladet sig begrænse af Bygningsstyrelsens skønsmæssige arealangivelse.

Rigspolitiet har på baggrund af de modtagne indmeldinger vurderet, at ejendomme med en bygning(er) på minimum 7000 m² ville kunne anvendes til opstart af basisuddannelsen hurtigt, såfremt ejendommene levede op til to øvrige kriterier:

1. Anvendelige lokaler uden behov for større ombygninger
2. Tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder

Herudover har Rigspolitiet vurderet, at et samlet bygningsareal på 18.000 m² ville være en tilstrækkelig og velegnet facilitet, såfremt den opfyldte to øvrige kriterier:

1. Anvendelige lokaler dog med ombygninger
2. Tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder

I forbindelse med den yderligere kvalificering af Rigspolitiets behov og krav til et kommende UCV og udarbejdelse af nærhedsdiagrammer og rumskemaer til brug for besigtigelsen af de relevante ejendomme har Rigspolitiets rådgivere efterfølgende vurderet, at der er brug for et samlet bygningsareal på ca. 24.500 m² til basisuddannelsen og efter- og videreuddannelsesaktiviteter og ca. 31.000 m² udeareal til parkering, idræt og øvelsesby (MIK konceptet).

Rigspolitiet vurderer på baggrund af ovenstående, at arealbehovet således kan ændre sig alt efter hvilken bygningsstruktur og typen af grundareal, der skal anvendes til UCV.

Metode for evaluering af de indmeldte ejendomme og nybyggeri

Rigspolitiet har til brug for analysen af mulighederne for at etablere UCV i en eksisterende ejendom i det vestlige Danmark udarbejdet en politi- og bygningsfaglig funderet metode til brug for den indledende vurdering af de eksisterende ejendomme beliggende i 32 kommuner i Danmark.

Metoden har til formål at danne et overblik over og systematisere de mange ejendomme, som er blevet sat i spil fra en del kommuner og private aktører og sikre en indledende saglig vurdering af de enkelte ejendommers relevans i denne forbindelse.

Metoden består af en faglig vurdering i tre trin.

1. Tilstrækkelige og velegnede faciliteter og/eller hurtig opstart af en del af de aktiviteter, der forventes at skulle finde sted på uddannelsescentret – herunder primært basisuddannelsen af nye politistuderende.
2. Vurdering og vægtning af specifikke kriterier som f.eks. afstand til de mange faciliteter UCV skal anvende.
3. Besigtigelse og bygningsteknisk vurdering af ejendommen.

De eksisterende ejendomme skulle have enten A) 1. Over 18.000 m² bygninger med 2. Anvendelige lokaler med mulighed for ombygning og 3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder og/eller B) 1. Over 7000 m² bygninger med 2. Anvendelige lokaler uden behov for stør-

re ombygning og 3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder for at gå videre fra trin 1 til 2.

Det bemærkes hertil, at der blev truffet et valg om at lade bygninger med mindre end 18.000 m² men mere end 7000 m² indgå i vurderingen under Trin 1, henset til muligheden for at påbegynde politiets basisuddannelse pr. 1. januar 2018 i en eksisterende men lettere ombygget bygning, mens den permanente løsning for alle UCV's aktiviteter blev etableret samtidigt og taget i brug senere.

Analysemetodens Trin 1 er anvendt på alle de indmeldte ejendomme men ikke på indmeldte byggegrunde. Trin 2 er anvendt på de ejendomme, som opfyldte kriterierne på Trin 1, og Trin 3 er anvendt på de ejendomme, som i forbindelse med Trin 2 blev fundet relevante at besøgt bl.a. med henblik på en teknisk gennemgang. Herudover er Trin 3 anvendt på en generisk byggegrund. De indmeldte byggegrunde er således ikke individuelt vurderet⁷.

Trin 1 – Evaluering af alle indmeldte ejendomme

På Trin 1 blev der foretaget en indledende vurdering af, hvorvidt de indmeldte ejendomme⁸ i det vestlige Danmark havde tilstrækkelige og velegnede faciliteter og/eller havde en udformning egnet til en hurtig opstart af en del af de aktiviteter, der forventes at skulle finde sted på UCV.

Det blev lagt til grund, at et af følgende kriterier A og/eller B skulle være opfyldt:

A)

1. Over 18.000 m² bygninger med
2. Anvendelige lokaler med mulighed for ombygning og
3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder

og/eller

B)

1. Over 7000 m² bygninger med
2. Anvendelige lokaler uden behov for større ombygning og
3. Tilstrækkelige udenomsarealer/nærtliggende anvendelige områder.

⁷ Se nedenstående afsnit vedrørende "Nybyggeri".

⁸ Byggegrunde ikke medtaget i den indledningsvise vurdering, idet de pågældende byggegrunde ikke indeholder eksisterende bygninger. Se dog afsnittet vedrørende nybyggeri.

Figur 1

Evalueringspunkt A			Evalueringspunkt B		
#	Kriterier	Begrundelse ved et nej	#	Kriterier	Begrundelse ved et nej
A1	Over 18.000 m2 bygning.	Ejendommen indeholder ikke de fornødne kvadratmeter til den fulde løsning.	B1	Over 7.000 m2 bygning.	Ejendommen indeholder ikke de fornødne kvadratmeter til hurtig opstart af basisuddannelse
A2	Anvendelige lokaler dog med ombygning.	Lokalerne vurderes grundlæggende ikke at kunne tilpasses UCV's behov.	B2	Anvendelige lokaler uden større ombygninger	Lokalerne vurderes ikke at kunne tilpasses UCV's behov uden større ombygninger.
A3	Tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder.	Der vurderes ikke at være tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder.	B3	Tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder.	Der vurderes ikke at være tilstrækkelige udenomsarealer eller nærtliggende anvendelige områder.

Det eksterne arkitektfirma H+ arkitekter har vurderet de enkelte ejendomme, se vedlagte bilag 6, og har i den forbindelse givet hver enkelt ejendom et "JA" eller "NEJ". Den enkelte ejendom er vurderet ud fra overordnede kriterier og ikke i forhold til de øvrige ejendomme.

Det var en grundlæggende forudsætning, at en ejendom skulle opfylde alle tre kriterier under det ene eller begge evalueringspunkter (A og B), for at H+ kunne give et "JA", hvorved vurderingen af ejendommen kunne fortsætte til Trin 2. Det var således ikke nødvendigt, at ejendommen opfyldte alle kriterier under begge evalueringspunkter.

På baggrund af vurderingen på Trin 1 blev følgende ejendomme⁹ efterfølgende vurderet på Trin 2.

- Ejendom #4 – Hånbækvej 32A, Frederikshavn
- Ejendom #5 – Skallebækvej 7, Haderslev
- Ejendom #8 – Døesvej 54, Holstebro
- Ejendom #10 – Vestergade 45-49, Ikast-Brandø
- Ejendom #15 – Strandvænget 1, Nyborg
- Ejendom #25 – Dyrehaven 10, Skanderborg (Sølund)
- Ejendom #26 – [REDACTED], Skanderborg
- Ejendom #31 – Gerlachsgade 2, Sønderborg
- Ejendom #34 – Soldalen 8, Vejle

⁹ Der er ikke tale om en prioriteret rangorden. De pågældende ejendomsnumre (#) er en ID-reference fra H+ arkitekters bilag

Trin 2 – Evaluering af ejendomme, der opfylder kriterierne på Trin 1

Den efterfølgende vurdering og vægtning af specifikke kriterier, såsom afstand til de mange faciliteter UCV skal have adgang til, blev anvendt til at vurdere de ni ovenstående ejendomme ud fra de objektive og kvantificerbare kriterier: Afstand til skydebane, idrætsfaciliteter, køreteknisk anlæg, offentlig transport og hovedfærdselsåre (se bilag 11).

De anvendte kriterier for transporttid¹⁰:

- 2 A – Gåtid til offentlig transport (togstation).
- 2 B – Køretid til hovedfærdselsåre.

Transporttiden til hovedfærdselsåre og offentlig transport er vurderet relativt højt henset til, at de studerende og deltagerne i efter- og videreuddannelsesaktiviteter vil have mange til- og afrejser.

De anvendte kriterier for transportafstand:

- 2 C – Afstand til køreteknisk anlæg målt i kilometer.
- 2 D – Afstand til idrætsfaciliteter målt i kilometer.
- 2 E – Afstand til skydebane målt i kilometer.

Transportafstanden til et køreteknisk anlæg vil typisk foregå i tjenestekøretøjer og ikke så ofte, hvorfor afstanden hertil er af mindre væsentlig betydning. Afstanden til skydebanen vægtes ligeledes lavt, da det anses for sandsynligt, at der etableres et skydeanlæg i forbindelse med UCV.

Anvendelse af idrætsfaciliteter indgår som en betydelig del af politiets uddannelsesprogram, hvorfor transport til og fra idrætsfaciliteter helst skal være i kort gåafstand af hensyn til tid og logistisk planlægning. Afstanden til idrætsfaciliteter vægtes dog lavt, da de forudsættes etableret på UCV.

På baggrund af vurderingen og vægtningen af de fastsatte kriterier på Trin 2 blev det indledningsvist besluttet at besigtige de fem ejendomme, der på dette trin blev vurderet mest anvendelige med henblik på at foretage en fysisk gennemgang, teknisk vurdering og efterfølgende kvalitativ evaluering:

- Ejendom #10 – Vestergade 45-49, Ikast-Brande
- Ejendom #25 – Dyrehaven 10, Skanderborg (Sølund)

¹⁰ Transport for de studerende og deltagerne i efter- og videreuddannelse forventes at foregå med bil eller via offentlig transport – primært tog.

- Ejendom #26 – [REDACTED], Skanderborg
- Ejendom #31 – Gerlachsgade 2, Sønderborg
- Ejendom #34 – Soldalen 8, Vejle

Med henblik på at etablere det bredest mulige og mest kvalificerede grundlag for afdækningen af eksisterende ejendomme i det vestlige Danmark blev det i forbindelse med den efterfølgende vurdering af de allerede besigtigede ejendomme vurderet hensigtsmæssigt at foretage en fysisk besigtigelse og teknisk vurdering af de øvrige fire ejendomme, der opfyldte kriterierne på Trin 1.

På den baggrund blev der foretaget en fysisk besigtigelse og teknisk vurdering af følgende ejendomme:

- Ejendom #4 – Hånbækvej 32A, Frederikshavn
- Ejendom #5 – Skallebækvej 7, Haderslev
- Ejendom #8 – Døesvej 54, Holstebro
- Ejendom #15 – Strandvænget 1, Nyborg

Trin 3 – Besigtigelse og teknisk vurdering

Den efterfølgende besigtigelse og tekniske vurdering af de ni eksisterende ejendomme i otte kommuner blev anvendt til at foretage en detaljeret fysisk vurdering og gennemgang af ejendommene med henblik på en kvalitativ analyse af de ejendomme, der opfyldte kriterierne på Trin 1.

I denne forbindelse fastsatte Rigspolitiet bistået af Bygningsstyrelsen en række relevante kriterier inden for fire overordnede grupper: Funktionalitet, Geografi, Tid og Økonomi til brug for bedømmelsen af den enkelte bygning/ejendom. Grupperne er hver især bygget op af underkriterier, der er vægtet kvalitativt. Underkriterierne og vægtningen fremgår af vedlagte evalueringsark, se bilag 12.

De fire overordnede grupper beskrives i afsnittene nedenfor.

Funktionalitet

Funktionalitet er en af de centrale grupper i den samlede vurdering. I "Funktionalitet" indgår udvalgte kriterier, der hver især beskriver centrale dele af de eksisterende ejendomme og nybyggeri.

De udvalgte kriterier i gruppen funktionalitet er:

- Disponering af bygningsarealer

- Udvendig stand
- Indvendig stand
- Fysiske rammer – teknik
- Fysiske rammer – muligheder for endelig løsning
- Forsyningsforhold som el, vand mv.
- Tilstandsvurdering – teknik
- Udearealer – sikringsforhold
- Udearealer – administrative forhold
- Udearealer – funktioner

Rigspolitiet har med bistand fra tekniske rådgivere og Bygningsstyrelsen foretaget en saglig vurdering af opfyldelsen af de enkelte kriterier inden for funktionalitet. Der er i den forbindelse ikke taget stilling til de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser af de enkelte vurderinger under denne gruppe.

Opfyldelsen af de pågældende kriterier er vurderet i forhold til ejendommenes nuværende stand og/eller i forhold til mulighederne for et samlet færdigbygget UCV, se bilag 12.

Der er under funktionalitet foretaget en beskrivelse af ejendommens sammensætning i forhold til bygningsmængde og fordeling på arealerne. Ejendommene er vurderet i forhold til opfyldelsen af formålet med UCV i forhold til vedlagte nærhedsdiagrammer og rumskemaer i bilag 7 og ligeledes også i forhold til eventuelle nødvendige tilbygninger jf. bilag 8.

Den generelle tilstand af ejendommenes bygningsmasse (både indvendigt og udvendigt) såvel som tekniske installationer er kun vurderet ud fra nuværende stand og således i forhold til, hvad der nødvendigvis skal renoveres, ombygges og udskiftes forud for ibrugtagning.

De ydre og ikke-bygningsrelaterede forhold i rumprogrammet er vurderet ud fra anvendeligheden af ejendommene på sigt, efter UCV står færdigt.

Muligheder for ejendommenes eksisterende eller ikke-eksisterende nødvendige udendørsfaciliteter er vurderet. Samtidigt er der foretaget en vurdering af, om det er realistisk at etablere de nødvendige faciliteter inden for matrikelafgrænsningerne eller subsidiært ved brug af nærtliggende områder.

Geografi

Beslutningen om placeringen af UCV giver endvidere anledning til overordnede geografiske overvejelser med afsæt i det politiske ønske om, at uddannelsescentret skal placeres i det vestlige Dan-

mark, dvs. vest for Storebæltsbroen. Herunder inddrages hensynet til, at placeringen vil sikre, at UCV er nemt tilgængeligt for EVU-deltagere, studerende og instruktører i bil eller med tog, og at det ikke samlet set medfører unødigt transportmæssigt tidsforbrug og merudgifter i forhold til nuværende efter- og videreuddannelsesaktiviteter.

Samtidig er der taget afsæt i et ønske om i et rimeligt omfang at kunne give studerende på basisuddannelsen mulighed for at pendle til og fra studieopholdene på UCV, hvilket samlet set vil sige en placering med:

1. Kortest muligt transporttid for EVU-deltagere, og
2. Mulighed for at studerende på basisuddannelsen i rimeligt omfang kan pendle til og fra det aktuelle område.

Vægtningen er sket med udgangspunkt i, at der er stor forskel på antallet af deltagere i uddannelsesaktiviteterne, som er lokaliseret i henholdsvis øst og vest Danmark. I gennemsnit var ansatte i politiet i 2015 fordelt med 5.226 medarbejdere i det vestlige Danmark og 8.178 i det østlige Danmark, således at fordelingen er cirka 2/3 vest/øst. I forhold til politikredsene i Jylland og Fyn er medarbejderantallet i disse kredse tilnærmelsesvist lige store, hvorfor det i denne vurdering er lagt til grund, at politiets personale i Jylland og Fyn er jævnt fordelt i disse kredse.

Beregningen af transportmæssigt tidsforbrug er sket ud fra køretid ad motorvejsnettet fra Nyborg, idet Nyborg dels er det østligste punkt i forhold til den ønskede placering i det vestlige Danmark, og dels er det fælles transportknudepunkt for alle ansatte, der kommer fra Rigspolitiet og de sjællandske kredse.

Kriterierne er grafisk illustreret på et kort over det vestlige Danmark med følgende farvekodning:

Grøn: Områder, der vurderes transportmæssigt egnede.

Nuancerne i den grønne farvekodning viser en graduering af de egnede områder i forhold til henholdsvis kørsel i bil og med tog.

En mørkegrøn kodning illustrerer således, at området vægtes grøn både i forhold til kørsel ad motorvej og via det primære toget. Mellemgrøn viser områder, der er grøn for kørsel ad motorvej men gul for kørsel via det primære toget. Lysegrøn viser områder, der er grøn for kørsel ad motorvej men rød for kørsel via det primære toget. Alle disse områder – uanset nuanceringen – vurderes dog samlet set som egnede (grønne), idet den primære transportform i politiet er kørsel i bil.

Gul: Områder, der vurderes mulige, men forbundet med transportmæssige uhensigtsmæssigheder

Rød: Områder der er forbundet med væsentlige transportmæssige uhensigtsmæssigheder

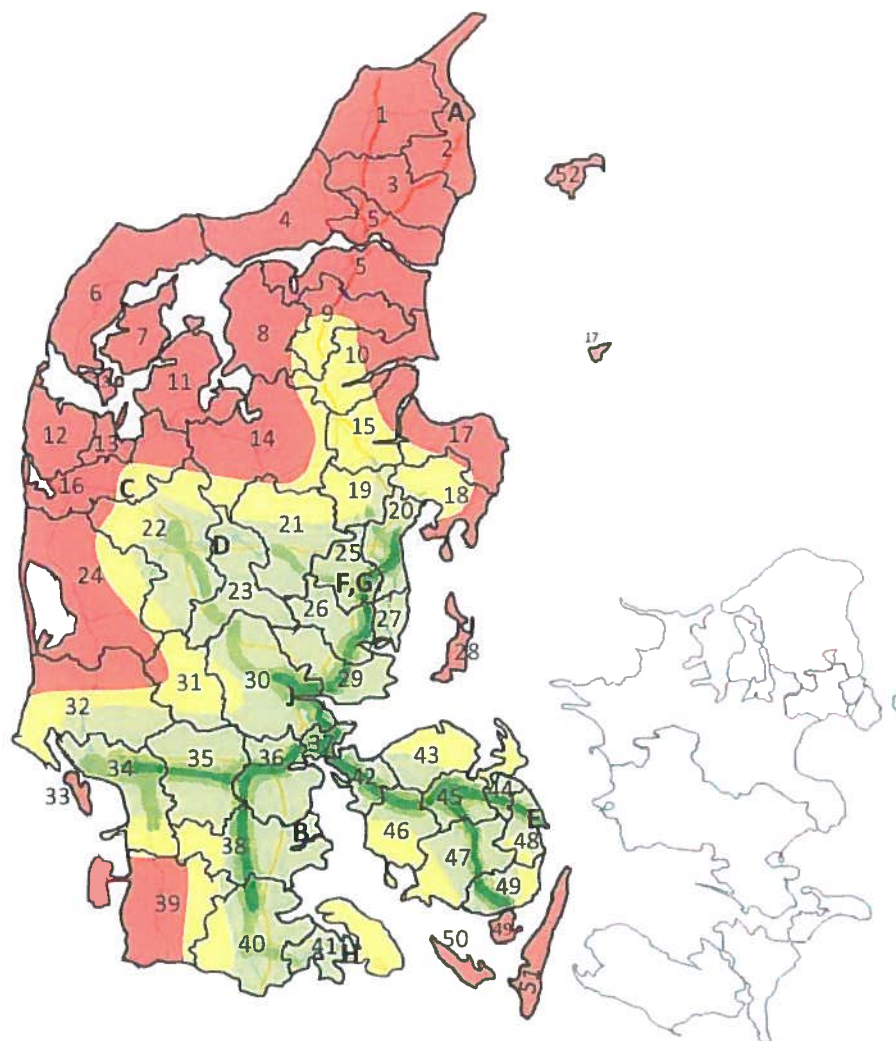
Den overordnede vurdering af kriteriet er udtrykt gennem vægtningerne i følgende matrix, der viser vægtningerne i forhold til henholdsvis kørsel ad motorvejsnettet og via det primære toget:

Figur 2

Afstand fra henholdsvis motorvejsnettet og fra det primære toget	Køretid henholdsvis ad motorvejsnettet og ad det primære toget			
		< 2 timers transport	2-2½ timers transport	> 2½ timers transport
	< 25 km fra motorvej < 2,5 km fra toget	GUL	GUL	RØD
	25-40 km fra motorvej 2,5-4,0 km fra toget	GUL	RØD	RØD
	> 40 km fra motorvej > 4 km fra toget	RØD	RØD	RØD

Den samlede farvekodning giver følgende billede, hvor der samtidig er indsat bogstavsmarkering for de besigtigede ejendomme:

Figur 3



1. Hjørring, 2. Frederikshavn, 3. Brønderslev, 4. Jammerbugt, 5. Aalborg, 6. Thisted, 7. Møn, 8. Vesthimmerland, 9. Rebild, 10. Mariagerfjord, 11. Skive, 12. Lemvig, 13. Struer, 14. Viborg, 15. Randers, 16. Holstebro, 17. Norddjurs, 18. Syddjurs, 19. Favrskov, 20. Aarhus, 21. Silkeborg, 22. Herning, 23. Ikast-Brande, 24. Ringkøbing-Skjern, 25. Skanderborg, 26. Horsens, 27. Odder, 28. Samsø, 29. Hedensted, 30. Vejle, 31. Billund, 32. Varde, 33. Fanø, 34. Esbjerg, 35. Vejen, 36. Kolding, 37. Fredericia, 38. Haderslev, 39. Tønder, 40. Aabenraa, 41. Sønderborg, 42. Middelfart, 43. Nordfyn, 44. Kerteminde, 45. Odense, 46. Assens, 47. Faaborg-Midtfyn, 48. Nyborg, 49. Svendborg, 50. Ærø, 51. Langeland, 52. Læsø.

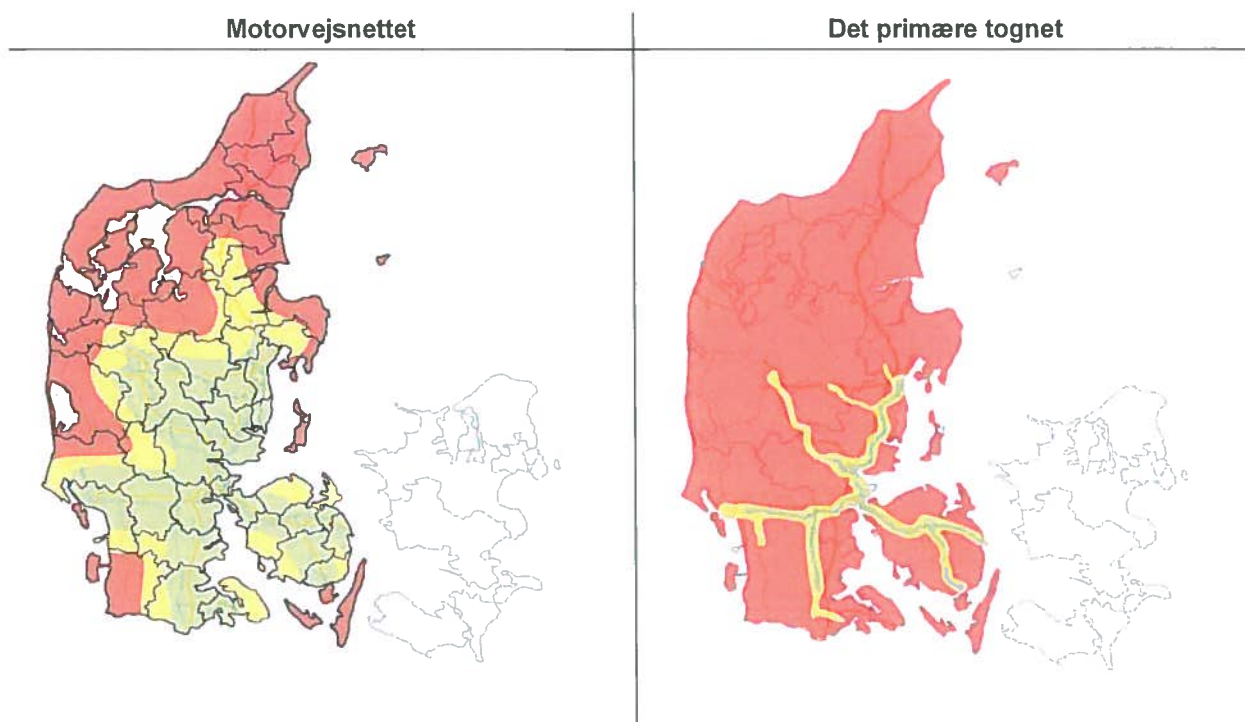
A: Hånbækvej 32A, Frederikshavn, B: Skallebækvej 7, Haderslev, C: Doesvej 54, Holstebro, D: Vestergade 45-49, Ikast-Brande, E: Strandvænget 1, Nyborg, F: [REDACTED], Skanderborg, G: Dyrehaven 10, Skanderborg (Sølund), H: Gerlachsgade 2, Sønderborg, I: Soldalen 8, Vejle.

RIGSPOLITIET

POLITI

Farvekodningen alene for henholdsvis motorvejsnettet og det primære tognet giver følgende billede:

Figur 4



Undervisere og de studerende på Politiskolen beliggende i Brøndby har traditionelt været anset som en del af politiets strategiske reserve og har derfor også tidligere været anvendt til egentlig operativ indsats i en række forskellige større varslede og uvarslede indsatser. Efter terrorhændelsen i København d. 14. og 15. februar 2015 blev Politiskolens beredskabsmæssige forpligtigelser, som del af den strategiske reserve, yderligere detaljerede i drøftelser mellem Rigspolitiet (herunder Politiskolen) og Københavns Politi som led i at styrke og øge robustheden af beredskabet.

Hensynet til Politiskolens beredskabsmæssige forpligtigelser, som del af den strategiske reserve, er indgået i overvejelserne omkring den geografiske placering af UCV i den vestlige del af Danmark, hvilket bl.a. har givet sig udtryk i overvejelser om, hvorvidt UCV bør eller ikke bør placeres i en afstand, der kræver mere end 2 timers udrykningskørsel for at nå til København.

Rigspolitiet har i denne forbindelse vurderet, at en sådan skarp tidsmæssig grænse ikke er kritisk for beslutningen om placering af UCV, og at de grænseværdier, der er lagt til grund for ovenstående landkorts grønne farvemarkering, fuldt ud vil tilgodese politiets beredskabsmæssige hensyn. Rigspolitiet har i den forbindelse lagt særligt vægt på, at der også efter etableringen af UCV vil være studerende og undervisere på Politiskolen i Brøndby, der med tilpas kort varsel kan indgå i de nødvendige indsatser i København, at responstiden styrkes ved at samle deltagere i politiets EVU-aktiviteter på UCV, og endelig at der er iværksat flere initiativer med henblik på at styrke beredskabet i København.

Tid

Det er, på baggrund af en række kriterier, vurderet i hvilket omfang de udvalgte ejendomme opfylder politiets tidsmæssige behov og krav. De udvalgte kriterier i gruppen tid er:

- Myndighedsforhold
- Etapevis opstart
- Endelig færdiggørelse

Myndighedsforhold

Der er indarbejdet et risikoparameter for projekternes fremdrift under denne gruppe, idet tidsforløb omkring myndighedsforhold som fx lokalplanprocesser, naturbeskyttelsesforløb og lignende kan være svære at forudsige.

Etapevis opstart

Det er prioriteret i udmeldingen af flerårsaftalen, at UCV kan ibrugtages inden for 2 år. Rigspolitiet har derfor lagt vægt på, at de udvalgte ejendomme giver mulighed for etapevis opstart, inden hele UCV kan idriftsættes på baggrund af den fastsatte ambition, så det er muligt at påbegynde basisuddannelsen allerede fra primo 2018. I vægtningen af underkriteriet etapevis opstart er der lagt vægt på muligheden for at fremrykke opstart af politiets basisuddannelse til et tidspunkt forinden ejendommen er endeligt renoveret og ombygget, og såfremt dette ikke er muligt, er etableringstiden for den samlede ejendom anvendt.

Underkriteriet "Etapevis opstart" er vægtet i følgende spænd:

Grøn tildeles: 0 – 2 år (24 måneder)

Gul tildeles: 2 – 3,5 år (25 – 42 måneder)

Rød tildeles: 3,5 – (43 måneder –)

Endelig færdiggørelse

Det er Bygningsstyrelsens foreløbige vurdering, baseret på rådgivernes vurdering af byggeperioderne, at tidsplanen for realisering af en lokaliseringsløsning i én af disse ejendomme vil være 40-48 måneder. Alle tidsplaner er baseret på en indledende fase på knap 15 måneder, der omfatter bl.a. rådgiverudbud, byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag og hovedprojekt parallelt med myndighedsforelæggelse af køb. Heri er også indregnet en fase på 12 måneder til udarbejdelse af ny lokalplan eller ændringer i eksisterende, idet der for alle ejendomme må forventes at skulle ske både om- og tilbygninger, i et omfang der, i henhold til eksisterende planbestemmelser, udløser krav om nye lokalplaner. Eneste undtagelse hertil er ejendommen i Holstebro, hvor det eksisterende plangrundlag tillader en passende mængde tilbygninger, hvilket betyder, at tidsplanen her er ca. 27 måneder. Efterfølgende er der for alle ejendomme estimeret ca. 3 måneder til byggesagsbehandling og

ca. 5 måneder til EU-udbud frem til den fysiske gennemførelse af om- og tilbygning kan iværksættes.

Den fastlagte om- og tilbygningsperiode tager afsæt i de konkrete muligheder på de respektive ejendomme. De beskrevne forløb er baseret på ejendommenes fysiske muligheder og afspejler, at der er tale om forholdsvis store ombygninger inden for de eksisterende ejendomme kombineret med tilbygninger i større eller mindre omfang. Ombygning af eksisterende ejendomme omfatter både nedrivning af eksisterende bygningsdele, miljøscreening og etablering af nye bygningsdele. Denne proces kan være mere kompliceret og tidskrævende end nybyggeri, ligesom der i forbindelse med eksisterende ejendomme kan opstå udfordringer i forhold til bl.a. etablering af byggepladser og tilvejebringelse af optimale arbejdsgange. Alt kan ikke foretages samtidigt, og logistikken i den forbindelse afhænger af de eksisterende fysiske rammer.

Tidsforløbet for nybyggeri har som udgangspunkt det samme tidsforløb, som beskrevet ovenfor, for de første 15 måneder i forbindelse med eksisterende ejendomme. Også her er der indlagt en fase på 12 måneder til udarbejdelse af lokalplan. Den videre proces forudsætter en totalentreprise, hvilket giver mulighed for at gennemføre et udbud parallelt med behandlingen af lokalplanen. Dette er under forudsætning af, at bygherre/lejer er indstillet på at løbe den mulige risiko, der kan være forbundet med at gennemføre disse aktiviteter, inden der foreligger en vedtagen lokalplan. Den efterfølgende byggeperiode er estimeret til 25 måneder, herunder detailprojekteringen samt myndighedsbehandling (byggetilladelse), hvilket vurderes realistisk i forbindelse med nybyggeri.

Det bemærkes således, at den primære forskel på de estimerede tidsplaner for henholdsvis eksisterende ejendomme og nybyggeri er baseret på forventninger til optimering i tid og processer under de indledende faser ved nybyggeri. Endvidere bemærkes, at den forventede procedure tager afsæt i standardprocesser og tidsforløb, og at der ikke er to ens forløb for byggesager, uanset om der er tale om nybyggeri eller ombygning af eksisterende ejendomme.

Underkriteriet "Endelig færdiggørelse" er vægtet i følgende spænd:

Grøn tildeles: 0 – 3 år (36 måneder)

Gul tildeles: 3 – 4 år (37 – 48 måneder)

Rød tildeles: 4 år – (49 måneder –)

Økonomi

På baggrund af udvalgte parametre er der foretaget en beregning af den forventede variation af udgiftsniveauet ved etablering af UCV i en af de analyserede eksisterende ejendomme eller ved nybyggeri. Det økonomiske kriterium vurderes således relativt mellem de forskellige ejendomme.

De vurderede udgiftsparametre er følgende:

- Sammenlignelige omkostninger til husleje, inkl. værelsesmanko samt varierende kvadratmeterbestemte udgifter
- Myndighedsforhold
- Merforbrug af årsværk i politiet til transport afhængig af geografisk placering

Sammenlignelige årlige omkostninger

De fremhævede udgiftsniveauer er ikke en totaløkonomi for politiets samlede udgifter ved etableringen af UCV, men derimod en anskueliggørelse af økonomiske forskelle alt efter om UCV etableres i en af de analyserede eksisterende ejendomme eller ved nybyggeri.

Udgiftsposter som vurderes at være identiske, uanset hvilken mulighed der vælges, er ikke medtaget. Dette gælder bl.a. el/vand, arealpleje, visse særinstallationer fx vagtcentral og KSN, inventar, AV-udstyr, skatter og afgifter, udendørsfaciliteter, køkken/kantine, flytteomkostninger m.v. I en beregning af totaløkonomien vil alle øvrige udgiftsposter indgå. Udover øvrige udgiftsposter knyttet direkte til ejendommen, bør en beregning af totaløkonomien også medtage Rigspolitiets merudgifter i forbindelse med drift af to uddannelsescentre, herunder bl.a. yderligere ledelse, studieadministration og undervisningsressourcer m.v.

En endelig beregning af totaløkonomien kan først udarbejdes, når der er truffet en beslutning om placering af UCV. Det vurderes dog, at de udeladte udgiftsposter udgør ca. 27,6 mio. kr. årligt. Disse omkostninger vedrører bl.a. el/vand, intern service, skatter og afgifter, udendørsfaciliteter, særindretning, IT-serverrum og dubleringsudgifter. Under denne forudsætning vurderes de årlige omkostninger ved eksisterende ejendomme at ligge mellem 63,2 mio. kr. og 74,1 mio. kr. For nybyggeri vurderes de årlige omkostninger til 81,2 mio. kr. Ved en sammenligning af de årlige omkostninger mellem de eksisterende ejendomme og ved nybyggeri er forskellen 7,1-18,0 mio. kr.

Niveauet for forventet husleje for de eksisterende ejendomme og nybyggeri¹¹ på i alt 24.500 m² er estimeret af Bygningsstyrelsen baseret på, at byggeprojektet gennemføres som statsbyggeri inden for rammerne af den statslige huslejeordning og beregnes ud fra en gennemsnitsbetragtning af ejendomsmarkedet ved indgåelse af en 20-årig lejekontrakt.

De anførte lejeudgifter er opgjort ekskl. udgifter til drift, forsyning, skatter og afgifter m.v. og er baseret på estimerede købspriser samt foreløbige udgiftsestimater fra rådgiverne til om- og tilbygning/nybyggeri.

De analyserede eksisterende ejendomme indeholder varierende muligheder for at etablere værelser til overnatning for kursister. Overnatningsmuligheder vil derfor i større eller mindre grad skulle enten etableres i forbindelse med byggeprojektet eller lejes på hoteller. For at sikre et retvisende sammenligningsgrundlag mellem de forskellige muligheder har Bygningsstyrelsen estimeret forøgelsen af den årlige husleje, så der regnes med en kapacitet på 150 værelser, uanset om der er tale

¹¹ Se afsnit vedrørende "Fastsættelse af arealbehov"

om de eksisterende ejendomme eller nybyggeri.¹² Der er endvidere foretaget en vurdering af kvadratmeterbestemte udgifter som varme, rengøring og regnskabsmæssige hensættelser.

Underkriteriet ”Økonomi, samlede årlige udgifter” er vægtet i følgende spænd:

Grøn tildeles: 36 - <42 mio. kr./år

Gul tildeles: 42 - <48 mio. kr./år

Rød tildeles: 48 - 54 mio. kr./år

Myndighedsforhold

Det bemærkes, at det kan få indflydelse på den endelige økonomiske vurdering af de eksisterende ejendomme, hvordan diverse myndighedsforhold såsom områdeklassificering, forurening, servitut- og hegnsforhold mv. giver sig udslag.

Mertransport relateret til beliggenhed

Endelig er der foretaget en vurdering af merforbruget af årsværk i politiet, som forventes anvendt på transport til og fra efter- og videreuddannelsen i forhold til den geografiske placering. Forudsætningerne for disse beregninger er opgjorte transporttider i henholdsvis tog og bil fra Nyborg, se afsnit vedrørende ”Geografi”, der ganges med et estimeret antal rejser til og fra efter- og videreuddannelsen på i alt 36.000 årligt. Den samlede sum af anvendte timer til transport deles med et effektivt årsværk på 1340 timer.

Underkriteriet ”Mertransport” er vægtet i følgende spænd:

Grøn tildeles: 0 - 35 ÅV

Gul tildeles: 36 - 70 ÅV

Rød tildeles: 70+ ÅV

Uddybende beskrivelse af besigtigede ejendomme

I det følgende er der indsat et ejendomsblad for hver af de besigtigede ejendomme indeholdende vurdering af funktionalitet, geografi, tid og økonomi.

¹² Det skal bemærkes, at lejeestimatene for ”værelsesmanko” udelukkende er baseret på en teoretisk beregning af estimerede anlægsudgifter for etablering af værelsesfaciliteter og tillæg af en teoretisk beregnet byggeretspris i en gennemsnitsbetragtning, så det samlede antal værelsesfaciliteter for hver enkelt lokalitet svarer til en kapacitet på 150.

Frederikshavn – Hånbækvej 32A

#4

Type:	Eksisterende ejendom	 
Ejendommens beliggenhed:	Hånbækvej 32 A, Frederikshavn	
Arealer:	Bygningsareal: 7.850 m ² Grundareal: 63.200 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Tidligere skole. Kan opsiges med 6 måneders varsel.	
Stamdata:	Ejendommen ejes af Frederikshavn Kommune. Opført i 1971. Energimærke C	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende". Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende". Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Ejendommen består af et ét etages længehus med mellemliggende gårdrum. Ejendommen er placeret i et område med boliger og lettere industri. Rumprogrammet kan opfyldes efter udbygning og ombygning. Det samlede bygningsanlæg vil hænge godt sammen med tilføjelse af ny sammenbindende længe mellem klassefløjene og kantinefaciliteter mod syd i forlængelse af samme bygningslængder. Der forefindes asbest i tagkonstruktionen, hvilket påkræver asbestsanering i forbindelse med modernisering af både ejendommens ydre og indvendige forhold. Tag og facader er i gennemgående dårlig stand og forventes at skulle undergå en gennem-

	gribende renovering. Ejendommens fysiske rammer vurderes at kunne imødekomme en udbygning af de tekniske installationer for indretning af UCV. Dette indebærer nye ventilations-, varme-, el og edb-anlæg i større dele af ejendommen. Grundet ejendommens beliggenhed tæt på naboer, vurderes det nødvendigt at etablere en perimetersikring omkring ejendommen. Der er generelt behov for forbedring af sikringsniveauet på vinduer og døre, herunder med en reduktion af de mange indgangsveje i bygningsanlægget, og etablere centrale indgange. Sikring af tjenestevognsparkering skal anlægges men er mulig. Der forefindes kun et meget begrænset antal almindelige parkeringspladser. Udendørs træningsfaciliteter kan etableres på matriklen. Området er af en hensigtsmæssig størrelse og udformning. Overnatningsfaciliteter forefindes ikke. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes som helhed anvendelig og på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfyldes politiets behov og placeres dermed i kategorien gul.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter samt for de optagne politistuderendes transport til og fra ejendommen. I denne sammenhæng er Frederikshavn placeret meget langt fra fælles trafikknudepunkt i Nyborg og kan således ikke nås inden for 2 timer hverken i bil eller tog. Geografien er forbundet med væsentlige transportmæssige uhensigtsmæssigheder både i forhold til kørsel ad motorvejsnettet og med tog. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes samlet set <i>utilfredsstillende</i> i denne gruppe, og placeres derfor i kategorien rød.
Tid	Ejendommen kan fraflyttes af nuværende ejer med 6 måneders varsel. Der er tinglyst lokalplan, med angivelse af hvor højt og stort der må bygges, tillige med hvordan bebyggelsen skal fremgå. Dette kan blive en hindring ved om- og tilbygninger. Miljøstyrelsen har faste støjrammer, der skal overholdes, idet ejendommen grænser op til større bolig- og hospiceområde. UCV må derfor ikke være til gene for omgivelserne. Der skal vedtages opdateret lokalplan ved udbygning/udvendig ombygning/nedrivning af væsentlig karakter.

	Det er ikke muligt at etablere basisuddannelse via etapevis opstart, da der forudsættes gennemgribende ombygning og renovering. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 41 mdr. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 35,6 mio. kr. (svarende til ca. 1.917 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til ejendommen Hånbækvej 32A i Frederikshavn (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede ejendomme. Asbest i tagkonstruktion påkræver asbestsanering inden anvendelse. Ved en placering i Frederikshavn er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 106 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>tilfredsstillende</i> i kategorien gul.

Haderslev – Skallebækvej 7

#5

Type:	Eksisterende ejendom	 
Ejendommens beliggenhed:	Skallebækvej 7, Haderslev	
Arealer:	Bygningsareal: 60.267 m ² Grundareal: 379.478 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Tidligere sygehus. Anvendes i dag til ungdomsskole og administration.	
Stamdata:	Ejendommen ejes af Freja Ejendomme. Opført i perioden 1975 - 2000. Energimærke G.	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende". Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende". Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Ejendommen består af et patienttårn i 7 etager og en behandlingsbygning i 2 etager plus kælder. Derudover et bygningsanlæg i to etager til 'psykiatrien'. Den er placeret i et stort parklignende område uden nærliggende naboer. Ejendommen består sammenlagt af et stort bygningsvolumen og skal derfor opdeles for etablering af UCV i en del af bygningerne. Hovedbygningen foreslås delt vertikalt i to ved hovedtrappe/elevatorer, så halvdelen af patienttårnet vil kunne benyttes til hotel. Halvdelen af behandlingsbygningen udnyttes til resterende faciliteter og suppleres ved nybyggeri i de to gårdrum til idrætsfaciliteter. Psykiatridelen foreslås ikke anvendt. Efter ud- og ombygning vil faciliteten have en logisk sammenhæng.

	Bygningernes vedligeholdelsestilstand er meget varieret, og der skal forventes en omfattende ombygning og renovering. Ejendommen skal gennemgå en total facaderenovering, herunder udskiftning af vinduer og døre samt renovering af altangange. Der er et stort behov for udskiftning og renovering af de tekniske installationer, og det vurderes såvel funktionelt som energioekonomisk betinget. Indvendig sikring af bygningsmassen er kraftig udfordret pga. naboskab i den resterende del af patienttårnet. Den øvrige skalsikring er svær pga. mange indgange i bygningsmassen. Da bygningsanlægget er placeret isoleret i parklignende omgivelser, vurderes det kun nødvendigt med en perimetersikring af tjenestevognsparkering. Der er store omkringliggende udearealer med mange p-pladser og gode muligheder for etablering af diverse træningsfaciliteter. Samlet vurdering: Forudsat der findes anvendelse af de overskydende kvadratmeter, der kan forenes med UCV (kollegium el.lign.), er bygningsanlægget anvendeligt og vurderes <i>tilfredsstillende</i> at kunne opfylde politiets behov og placeres dermed i kategorien gul.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra ejendommen. I denne sammenhæng vurderes Haderslev transportmæssigt egnet, da det ligger meget centralt med transporttid på under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet men dog med en uhensigtsmæssig transporttid via togforbindelse. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Overtagelse kan ske hurtigt, men kræver nærmere aftale med Udlændingestyrelsen om deres lejeaftale vedrørende brug af ejendommen som asylcenter. Igangværende udarbejdelse af ny lokalplan under hvilken UCV vil kunne indpasses. UCV vil ikke kunne indpasses under gældende kommuneplan. Kommuneplantillæg og ny lokalplan forventes afsluttet med udgangen af 2016. Der vil skulle ske sideløbende udmatrikulering eller opdeling og udlejning af de resterende arealer. Større byggearbejder kræver dispensation fra eksisterende sø- og skovbyggelinier.

	Det er ikke muligt at etablere basisuddannelse via etapevis opstart, da der forudsættes gennemgribende ombygning og renovering. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 54 mdr. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes på <i>utilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien rød.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 37,3 mio. kr. (svarende til ca. 1.894 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til ejendommen Skallebækvej 7 i Haderslev (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede ejendomme. Ved en placering i Haderslev er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 39 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.

Holstebro – Døesvej 54

#8

Type:	Eksisterende ejendom	 
Ejendommens beliggenhed:	Døesvej 54, Holstebro	
Arealer:	Bygningsareal: 11.127 m ² Grundareal: 60.000 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Anvendes i dag som skole. Mulighed for etapevis overtagelse.	
Stamdata:	Bygningen ejes af Holstebro Kommune. Opført i perioden 1966 – 2010. Energimærke D	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende".
	Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende".
	Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Bygningen består af en ét-etages længebebyggelse samlet mellem to gårdrum. Nyere tilbygninger er tilføjet, herunder en stor nyrenoveret idrætshal centralt placeret i bygningsanlægget. Bygningerne er placeret i sammenhæng med et gymnasium, og der vil være behov for en fysisk adskillelse mellem de to skoler.
	Bygningen kan imødegå rumprogrammet uden større bygningsmæssige indgreb. Der forefindes lokaler til brug for undervisningslokaler, auditorium o.lign. uden større ombygninger. Dog foreslås etableret en enkel tilbygning for køkken/kantine, skydebane og simulator.
	Bygningernes vedligeholdelsestilstand er meget varieret, da tilbygninger og moderniseringer er foregået etapevis. Der skal forventes en generel renovering af bygningerne både af

	det ydre og de indvendige forhold. Undervisnings-, kontor- og mødelokale skal forsynes med nye ventilationsanlæg. De eksisterende el- og edb-installationer vil skulle udbygges for at imødekomme UCV. Bygningen støder op til et gymnasium, og der vil være behov for sikring med perimeter for opdeling af grunden, så adgang adskilles. Det vil muligvis blive vurderet, at der skal etableres perimetersikring omkring hele ejendommen. Bygningen fremstår som et lukket anlæg omkring en større central gård, hvor tjenestevogne vil kunne placeres. Ved ejendommen forefindes en stor nærliggende p-plads, der deles med naboejendommen (gymnasiet). På ejendommen ligger et større grønt område med gode forhold for udendørs træningsfaciliteter. Overnatning forefindes ikke og skal etableres. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes som helhed meget anvendelig til et uddannelsescenter og placeres dermed som <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I denne sammenhæng vurderes Holstebro som et muligt område men forbundet med transportmæssige uensigtsmæssigheder både i forhold til kørsel ad motorvejsnettet og transporttid i tog. Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>tilfredsstillende</i> i denne gruppe og placeres derfor i kategorien gul.
Tid	Bygningen står klar til overtagelse pr. 1. juli 2017. UCV kan indeholdes inden for gældende lokalplan. Skitseret tilbygning udløser alene ny lokalplan, hvis samtlige overnatningsfaciliteter etableres. Etapevis opstart er ikke mulig, men grundet begrænsede ombygninger kan bygningen anvendes relativt hurtigt. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 27 mdr., men ejendommen vil først kunne overtages pr. den 1. juli 2017. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes på <i>meget tilfredsstillende</i> vis at opfylde politi-

	ets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien grøn.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 36,7 mio. kr. (svarende til ca. 1.561 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til ejendommen Døesvej 54 i Holstebro (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Ved en placering i Holstebro er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 67 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.

Ikast-Brande – Vestergade 45-49

#10

Type:	Eksisterende ejendom	 
Ejendommens beliggenhed:	Vestergade 45-49, 7430 Ikast	
Arealer:	Bygningsareal: 9.273 m ² (fordelt på flere bygninger) Grundareal: 45.515 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Anvendes i dag som kommuneskole. Der udestår endelig politisk afgørelse om skolens fremtid og derfor også, om der kan disponeres over ejendommen til anden brug. Kommunen har tilkendegivet, at skolen formentlig tidligst kan være endeligt fraflyttet i efteråret 2018.	
Stamdata:	Ejendommen ejes i dag af Ikast-Brande Kommune. Opført i henholdsvis 1927/1940/1967/1982/1985/1988/2001/2004/2012 Energimærke C	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende". Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende". Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Ejendommen består overordnet af et bygningsanlæg med flere bygninger i 1-2 etager omkring en skolegård. Bygningsanlægget vurderes overordnet anvendeligt i sin disponering til formålet. Funkti-

	onerne vil kunne placeres med en logisk sammenhæng i bygningsanlægget inddelt i hhv. undervisning, idrætsfaciliteter, kantine og administration. Ejendommens centrale indgang ligger hensigtsmæssigt placeret i sammenhæng med kantinen og auditoriet. For at opfylde kravene til det fulde rumprogram skal bygningsanlægget udbygges og delvist ombygges. Dette er muligt i sammenhæng med det øvrige bygningsanlæg, som i sin helhed funktionelt vil være anvendeligt til formålet. Bygningernes vedligeholdelsestilstand er noget varieret, og bygningerne kan ikke anvendes uden forudgående generel ombygning og modernisering. Der forefindes et ventilationsanlæg, men dette skal, som de øvrige tekniske installationer i bygningerne, ombygges og udvides, herunder el- og edb installationer. Overnatningsfaciliteter forefindes ikke og er ikke mulige at etablere på grunden, men der kan etableres en bygning med 150 værelser på nabogrunden, der støder op til matriklen. Bygningsanlægget kan indeholde det ønskede antal p-pladser, herunder placering af tjenestekøretøjer i et sikret område, idet det forventes, at skolegården lukkes med port og hegn. Sikring vil derudover bestå af nødvendig skalsikring af ejendommen. Ejendommen er tilknyttet et større idrætsanlæg, som vurderes at kunne indeholde de i rumprogrammet angivne funktioner på udearealer. Bygningsanlægget kan overordnet rumme UCVs faciliteter, forudsat om- og tilbygninger og modernisering af de tekniske installationer. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes som helhed <i>tilfredsstillende</i> og indplaceres dermed i kategorien gul i denne gruppe.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra ejendommen. Med sin geografiske placering vurderes ejendommen transportmæssigt egnet, da den ligger meget centralt med transporttid på under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet men dog med en uhensigtsmæssig transporttid via togforbindelse Samlet vurdering: Ejendommen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe, og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Byrådet i Ikast-Brande Kommune vedtog i februar 2016 en principbeslutning om lukning af Ikast Vestre Skole. Det er forventningen, at byrådet på et møde i juni 2016 bekræfter beslutningen fra februar 2016. Det er tvivlsomt, om ejendommen kan fraflyttes før medio 2018.

	Fraflytningssituationen forudsættes løst, idet der eksisterer en kompleksitet i at have studerende under uddannelse parallelt med de nødvendige gennemgribende om- og tilbygningsarbejder. Ingen umiddelbare lokalplaner på ejendommen, hvilket dog kan vise sig nødvendigt ved betydelige om- og tilbygningsarbejder og derved forsinke arbejdet. Etapevis opstart er ikke muligt. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 40 mdr. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 35,8 mio. kr. (svarende til ca. 1.876 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til ejendommen Vestergade 45-49 i Ikast-Brande (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede ejendomme. På ejendommen er der tinglyst en mindre indgribende servitut omkring adgangsforhold ved kloakarbejde, hvilket ikke vurderes at have negativ økonomisk effekt. En servitut vedrørende hegnsforhold kan have økonomisk effekt. En mulig iværksættelse af ny lokalplan vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser men alene tidsmæssige. Ejendommens beliggenhed i byområde medfører automatisk områdeklassificering med jordforurening. Der kan potentielt være PCB i én af bygningerne, hvilket vil medføre ekstra udgifter inden ibrugtagning. Ved en placering i Ikast-Brande er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 61 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en god økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.

Nyborg – Strandvænget 1

#15

Type:	Eksisterende ejendom	 
Bygningens beliggenhed:	Strandvænget 1, Nyborg	
Arealer:	Bygningsareal: 25.000 m ² Grundareal: 140.000 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Anvendt som institution for udviklingshæmmede	
Stamdata:	Bygningen ejes af Region Syddanmark.	

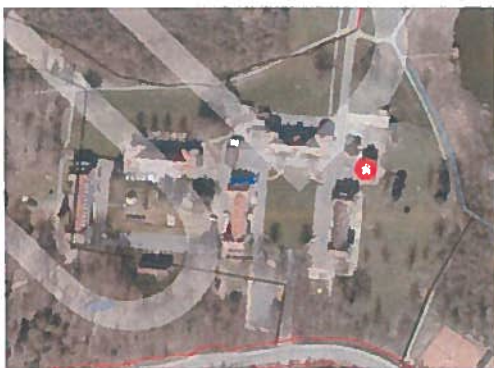
Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende".
	Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende".
	Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Bygningen består af 3 fløje/grupper med boligenheder i én etage omkring en centralt beliggende bygning med kontorfaciliteter i 3 etager. Boenhederne er samlet omkring gårdhaver.
	Det almene konstruktive byggesystem er ufleksibelt og kan ikke konverteres til moderne rumkrav. Undervisningslokaler kan ikke etableres inden for de eksisterende rammer, og dermed kan UCV's rumbehov ikke opfyldes.
	Indvendig stand betegnes som ringe og vurderes ikke mulig at renovere til nutidig stan-

	dard pga. bygningens betonkonstruktion. Der kan forventes at forekomme asbest i bygningen. Udvendig stand betegnes som dårlig og er konstruktivt udfordret i forbindelse med en renovering, der skal opfylde nutidige krav til isolering, energimærker, bygningsreglementet mv. Bygningen fremstår kondemnable. Der er et stort behov for udskiftning og renovering af de tekniske installationer – såvel funktionsmæssigt som energiøkonomisk betinget. De tekniske installationer (VVS- og el-installationer) kan for store dele af bygningen ikke anvendes til UCV uden omfattende modernisering og udbygning. Boligerne kræver gennemgribende ombygning med badefaciliteter. Boligerne er arealmæssigt dårligt udnyttet. Bygningsstrukturen er ufleksibel, hvorved rumbehovet ikke kan indpasses. Mulighederne for sikring af tjenestekøretøjer er gode, men skalsikring er svært sikringsmæssigt. Det er umiddelbart ikke muligt at etablere perimetersikring pga. servitut omkring offentlig adgang til matriklen. Der er mulighed for parkering af et mindre antal almindelige biler. Yderligere parkering skal etableres på området. Der er arealmæssig mulighed for etablering af øvelsesterræn på matriklen. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes uegnet til formålet. Ejendommen kan ikke anvendes, og ejendommen vurderes som <i>utilfredsstillende</i> til politiets behov og placeres dermed i kategorien rød.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I denne sammenhæng vurderes Nyborg transportmæssigt meget egnet, da det ligger meget centralt med transporttider på under 2 timer fra Nyborg både i forhold til motorvejsnettet og togforbindelse Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe og placeres derfor i kategorien grøn.

Tid	Overtagelsestidspunkt for bygningen er uvis. Gældende lokalplan og servitutter forudsætter anvendelse af matriklen som hospital. Der skal derfor udarbejdes ny lokalplan. UCV kan ikke indeholdes inden for specifik kommuneplan og forudsætter tillæg til den generelle kommuneplan. Større byggearbejder vil kræve dispensation fra eksisterende sø- og skovbyggelinier. Anlægget er kondemnabelt og derfor decideret uegnet til brug for UCV. Anvendelse vil derfor kræve væsentlige tidsforskydninger for at kunne anvendes. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ikke udarbejdet pga. ejendommens stand. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes ikke at kunne opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien rød som <i>meget utilfredsstillende</i>.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: Ikke udregnet. (Ikke udregnet pris pr. m², da ejendommen er vurderet uegnet til formålet og ombygning vil have karakter af nybyggeri) Det anslås, at omkostninger til renovering og tilbygning vil være væsentlig større end ved nybyggeri. Ved en placering i Nyborg er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 0 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en meget dyr økonomisk løsning, og vurderes således <i>meget utilfredsstillende</i> i kategorien rød.

Skanderborg – Dyrehaven 10

#25

Type:	Eksisterende ejendom	 
Bygningens beliggenhed:	Dyrehaven 10, 8660 Skanderborg	
Arealer:	Bygningsareal: 11.300 m ² (fordelt på flere bygninger) Grundareal: 55.500 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Anvendes i dag som bosted for udviklingshæmmede.	
Stamdata:	Bygningen ejes i dag af Skanderborg Kommune. Opført i henholdsvis 1835/1840/1935/1936/1952 Energimærke C/D/E	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende".
	Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende".
	Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Bygningen består overordnet af et bygningsanlæg fordelt på 7 separate bygninger i 2-3 etager + høj kælder. Der løber en offentlig vej igennem matriklen.
	Efter udbygning af 3 foreslåede tilbygninger vil funktionerne kunne indeholdes i bygningsanlægget, men anvendeligheden vurderes ikke hensigtsmæssig til formålet grundet de 10 bygningers særskilte placeringer og den dermed spredte fordeling af funktionerne på flere bygninger.
	Bygningernes vedligeholdelsestilstand er noget varieret og kan ikke anvendes uden forudgående generel ombygning. Der er et stort behov for tilpasning af de tekniske installationer før den fremtidige anvendelse som uddannelsescenter, herunder installation af nye

	ventilationsanlæg. Bygningernes udvendige stand er tilsvarende meget varieret med et relativt stort vedligeholdelsesefterslæb. Der kan etableres 45 værelser. Der kan muligvis etableres yderligere en bygning til værelser. Grundet bygningsanlæggets beliggenhed i forhold til omgivende skov og sø, og dermed offentlig adgang, og den spredte placering af vitale funktioner i flere bygninger, vurderes det nødvendigt at opsætte perimetersikring omkring hele anlægget. Dette nødvendiggør, af sikkerhedsmæssige årsager, flytning af den offentlige vej, der løber gennem matriklen. Afgrænsningen af anlægget med hegn vurderes ikke hensigtsmæssig af hensyn til naboer og beliggenhed tæt på offentlig skov. Det vil være nødvendigt med en omfattende skalsikring på et stort antal døre og opsætning af kameraer mv. Elforsyningen er utilstrækkelig til formålet og skal påregnes udbygget væsentligt. Eksisterende IT og el-forsyning skal påregnes ombygget og fornyet for imødekommelse af fremtidige behov. Udbygning og fremføring af de fornødne installationer i og mellem bygningerne skal etableres i terræn. Der er store udenomsarealer, som kan bruges til tjenestekøretøjer og indhegnes. Der er gode muligheder for parkering. Under forudsætning af, at der må etableres forhindringsbane og øvelsesterræn i fredsskov, vil udearealerne være anvendelige. Det er muligt at placere uddannelsescentrets faciliteter inden for de kommende rammer forudsat til- og ombygninger, men anvendeligheden skønnes ikke optimal med den spredte placering af bygninger og det store behov for sikring omkring anlægget. Samlet vurdering: Bygningen vurderes som helhed svært anvendelig og på <i>utilfredsstilende</i> vis at opfylde politiets behov og placeres således i kategorien rød.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I denne sammenhæng vurderes ejendommen transportmæssigt egnet, da det ligger meget centralt med transporttid på under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet men dog med en mindre hensigtsmæssig transporttid via togforbindelse.

	Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Delvis overtagelse kan ske hurtigt men skal aftales nærmere med kommunen. Forudsætningen for, at det kan lade sig gøre er, at der findes egnede faciliteter til nuværende lejere. På bygningen er der tinglyst flere servitutter, som har betydning for tiden; bl.a. servitut om uhindret adgang for offentligheden til privat vej, om fri og uhindret adgang til antenneanlæg. Området er desuden placeret i både skov- og søbeskyttelseslinier. Ingen umiddelbare lokalplaner på bygningen, hvilket dog kan vise sig nødvendigt ved betydelige om- og tilbygningsarbejder og derved forsinke arbejdet. Etapevis opstart er ikke muligt Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 48 mdr. Samlet vurdering: Bygningen vurderes på <i>utilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien rød.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 46,5 mio. kr. (svarende til ca. 2.150 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til bygningen Dyrehaven 10 i Skanderborg (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et ganske højt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Der er betydelige servitutter tinglyst på bygningen, men disse forventes alene at have større effekt på den tidsmæssige faktor. Ved en placering i Skanderborg er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 39 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Bygningen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>tilfredsstillende</i> i kategorien gul.

Skanderborg – [REDACTED]

#26

Type:	Eksisterende ejendom	
Bygningens beliggenhed:	[REDACTED] 8660 Skanderborg	
Arealer:	Bygningsareal: [REDACTED] (fordelt på flere bygninger) Grundareal: [REDACTED]	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Anvendes i dag som [REDACTED]	
Stamdata:	Bygningen ejes i dag af [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Opført i [REDACTED] Ombygget i [REDACTED] Energimærke [REDACTED]	

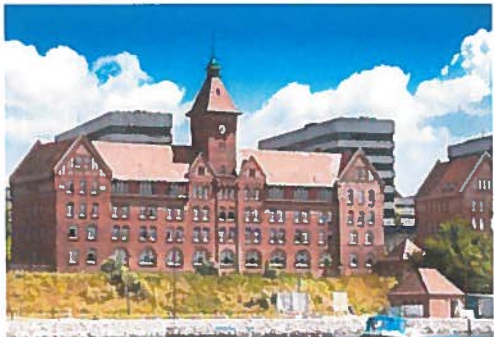
Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende".
	Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende".
	Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Bygningsanlægget i [REDACTED]
	Ankomstarealet er velegnet til sikrede p-pladser.
	Bygningen kan anvendes til formålet efter mindre tilpasninger i det eksisterende bygningsanlæg suppleret med en tilbygning til idrætsfaciliteter, undervisning og parkering. Det samlede bygningsanlæg vil have en logisk og hensigtsmæssig sammenhæng med et central placeret indgangsparti og kantineområde.
	Bygningen fremstår vel-vedligeholdt og er i generel god stand – både ude og inde.
	Basisinstallationer er generelt i god og funktionsdygtig stand. De eksisterende ventilati-

	onsanlæg vurderes at kunne opfylde gældende indeklimakrav. Der kan etableres 73 værelser. Det vil ikke være muligt at placere flere værelser på grunden. Bygningens placering i udkanten af [REDACTED], nødvendiggør behovet for hegn omkring noget af området. Et sikret område for tjenestebiler kan opnås ved etablering af kælder under en foreslået tilbygning. Adgange til bygningen kan begrænses og derved også behovet for sikring af døre. Under forudsætning af, at der må etableres forhindringsbane og øvelsesterræn i [REDACTED], vil udearealer være anvendelige. Samlet vurdering: Det eksisterende bygningsanlæg er i god stand og vil kunne tages i brug med mindre ombygninger. Bygningen vil således, suppleret med en tilbygning til bl.a. idrætsfaciliteter, være hensigtsmæssig til politiets uddannelsescenter. Bygningen vurderes som helhed meget anvendelig og dermed på <i>meget tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets ønsker og placeres således i kategorien grøn.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I denne sammenhæng vurderes ejendommen transportmæssigt egnet, da det ligger meget centralt med transporttid på under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet, men dog med en uhensigtsmæssig transporttid via togforbindelse [REDACTED] Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Eventuelt overtagelsestidspunkt er usikkert, idet [REDACTED] og forhandlinger er ikke iværksat. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Området [REDACTED] [REDACTED] og [REDACTED] på matriklen. Ingen betydelige ombygninger der forsinker opstart af basisuddannelse, ligesom etapevis opstart af basisuddannelsen er mulig. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 48 mdr.

	Samlet vurdering: Bygningen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 41,5 mio. kr. (svarende til ca. 1.847 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til bygningen [REDACTED] i Skanderborg (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Der er servitut tinglyst, der begrænser antallet af overnattende gæster på bygningen, men herudover ingen der har indflydelse på økonomien. Ved en placering i Skanderborg er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 39 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Bygningen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.

Sønderborg – Gerlachsgade 2

#31

Type:	Eksisterende ejendom	 
Bygningens beliggenhed:	Gerlachsgade 2, 6400 Sønderborg	
Arealer:	Bygningsareal: 19.640 m ² (fordelt på flere bygninger) Grundareal: 66.554 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Tidligere sergentskole. Asylcenter i dag. Asylcentrets lejekontrakt løber pt. til 31. december 2016. Lejemålet er ledigt fra 1. januar 2017.	
Stamdata:	Bygningen ejes af Sønderborg kommune. Opført i henholdsvis 1908/1940/1960/1968/1976 Energimærke D, E og G	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet ”Meget tilfredsstillende”. Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet ”Tilfredsstillende”. Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet ”Utilfredsstillende”.
Funktionalitet	Bygningen er placeret inden for et aflukket område og fungerer som samlet bygningsanlæg med en varierende størrelse bygninger. Bygningsanlægget er placeret omkring en fælles vej i sammenhæng med et større udendørs idrætsanlæg. Bygningsanlægget vurderes disponeret, så det er muligt at placere en logisk sammenhæng imellem funktionerne til hhv. kontor-, idræts-, undervisnings- og overnatningsfaciliteter. En del af bygningerne, fra begyndelsen af 1900, er bygget i meget kraftige konstruktioner, der ikke muliggør væsentlige ombygninger. Rumprogrammet vurderes at kunne indeholdes i bygningernes eksisterende størrelser dog med behov for ombygning af værelsesbyg-

	ning og to tilbygninger til omklædning/bad og idrætsfaciliteter. Bygningernes indvendige stand varierer men er generelt utidssvarende og kræver en kraftig modernisering. Umiddelbart vurderes det desuden, at der vil blive behov for nogen renovering af tag, vinduer og facader. Der vurderes at blive et stort behov for tilpasning af el-, edb og belysningsinstallationer, samt nyetablering af bl.a. mekanisk ventilation, der ikke forefindes i bl.a. undervisningslokalerne. Fjernvarmeforsyning, CTS og el-forsyning vurderes generelt i god stand. Der kan etableres 150 værelser på bygningen i den nuværende bygningsmasse. Der skal forventeligt indhegnes med perimetersikring mod en offentlig vej beliggende højt på anlæggets østside. Grundet et stort antal varierende bygninger vil der skulle etableres sikring på en stor mængde yderdøre. I den delvist lukkede gård vil der kunne parkeres tjenestebiler, evt. med yderligere indhegning. Der forefindes et stort antal p-pladser. I forlængelse af bygningsanlægget er der placeret et større udeareal til idrætstræning. Derudover forefindes i nærområdet en tidligere militær udendørs øvelses- og skydebane. Samlet vurdering: Bygningsanlægget kan overordnet rumme funktioner til politiets uddannelsescenter og er hensigtsmæssigt disponeret. Bygningerne skal renoveres og moderniseres. Bygningen vurderes som helhed rimelig anvendelig og på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets ønsker og placeres i kategorien gul.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I denne sammenhæng vurderes Sønderborg transportmæssigt egnet, da det ligger meget centralt med transporttid på under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet, men dog med en uhensigtsmæssig transporttid via togforbindelse. Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe, og placeres derfor i kategorien grøn.

Tid	Lejemålet er ledigt fra 1. januar 2017, hvorefter arbejdet kan påbegyndes på bygningen, hvilket besværliggør hurtig opstart af basisuddannelsen. Det vurderes desuden, at der skal ske gennemgribende ombygning af hele bygningen inden ibrugtagning. Det vurderes derfor vanskeligt at foretage etapevis opstart. En række servitutter bør undersøges i forhold til bl.a. omkring konsekvenserne af om- og tilbygning af bevaringsværdige bygninger. UCV kan umiddelbart etableres inden for eksisterende lokalplaner på bygningen, men det kan dog blive nødvendigt med nye lokalplaner ved betydelige om- og tilbygningsarbejder, hvilket kan forsinke arbejdet. En lokalplan, som medfører vejadgang til kaserneområdet for eksterne, er pt. i høring i naboområdet. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 40 mdr. Samlet vurdering: Bygningen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 37,7 mio. kr. (svarende til ca. 1.497 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til bygningen Gerlachsgade 2 i Sønderborg (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Bygningen er som resten af det omkringliggende areal områdeklassificeret med jordforurening bl.a. på grund af den tidligere anvendelse som militærkaserne. Ved en placering i Sønderborg er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 54 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Bygningen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> i kategorien grøn.

Vejle – Soldalen 12

#34

Type:	Eksisterende ejendom	 
Bygningens beliggenhed:	Soldalen 8, 7100 Vejle	
Arealer:	Bygningsareal: 7.105 m ² Grundareal: 33.379 m ²	
Tidligere/nuværende anvendelse:	Tidligere kontor og sygeplejeskole. Er i dag tom og til udlejning.	
Stamdata:	Bygningen ejes af DNP Bygninger (som udgøres af Danica og Nordea Bygninger). Opført i 1983. Energimærke E	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende".
	Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende".
	Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Bygningen består af én bygning i 1-2 planer. Bygningen har en central hovedindgang med stort fordelingsområde. Bygningen er placeret omkranset af grønne arealer på et hjørne ud til offentlige hovedveje. Bygningen vurderes hensigtsmæssigt disponeret med logisk placerede funktioner som

	indgangsparti og kantineområde. Bygningen skal suppleres med tilbygninger for at rumme idrætsfaciliteter og andre særfunktioner. Grundens areal muliggør en logisk sammenhæng imellem bygninger og funktioner. Bygningen fremstår i forholdsvis god stand, men grundet manglende vedligehold, kræves der generelt en lettere modernisering i bygningen. Bygningskonstruktionen muliggør ombygning af rum til de rette størrelser/funktioner. Bygningen er el-opvarmet, og der skal omlægges til fjernvarme inkl. komplet nyt fjernvarmeanlæg. Større dele af de tekniske anlæg skal generelt forventes udskiftet, herunder ventilationsanlægget. Der forefindes sprinkleranlæg og skalsikringsanlæg, der dog begge skal opgraderes for at være anvendelige. Overnatningsfaciliteter forefindes ikke. Der kan evt. bygges en hotelejendom på grunden. Grunden er naturligt afgrænset af vej på to sider og med afstand til naboer. Der kan forventeligt opsættes hegn omkring grunden, hvilket dog kun i begrænset omfang vurderes nødvendigt. Antallet af yderdøre er begrænset, og omfanget af sikringsforanstaltninger kan begrænses. Et større antal p-pladser er placeret i to områder omkring bygningen. Det forventes muligt at indhegne dele af p-pladserne for tjenestekøretøjer. Nabogrunden ejes af kommunen og er udlagt til regnvandsbassin. Det forudsættes, at den kan benyttes til udendørs idrætsfaciliteter. Samlet vurdering: Med etableringer af tilbygninger til udvidelse af kantine- og idrætsfaciliteter, vurderes bygningsanlægget hensigtsmæssig til brug for politiets uddannelsescenter. Bygningen vurderes som helhed meget anvendelig og på <i>meget tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets behov og placeres dermed i kategorien grøn.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter samt for de studerendes transport til og fra bygningerne. I denne sammenhæng vurderes Vejle transportmæssigt egnet, da det ligger meget centralt med transporttid på klart under 2 timer fra Nyborg i forhold til motorvejsnettet men dog med en uhensigtsmæssig transporttid via togforbindelse.

	Samlet vurdering: Bygningen vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe, og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Bygningen står tom og klar til overtagelse. Forventeligt nødvendigt med tillæg til lokalplan forud for ibrugtagning/ombygning, hvis uddannelsescentret skal kunne indeholdes inden for den gældende kommunalplanramme. Desuden skal ny byplansvedtægt vedtages. Ingen betydelige ombygninger der forsinker opstart af basisuddannelse. Etapevis opstart er ikke mulig. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 40 mdr. Samlet vurdering: Bygningen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 40,3 mio. kr. (svarende til ca. 2.042 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til bygningen Soldalen 8 i Vejle (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et fornuftigt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Der er ikke bevaringsværdige bygninger eller lignende begrænsninger. Omkringliggende områder er enten områdeklassificeret eller forurenede. Ved en placering i Vejle er der estimeret et merforbrug til transport på i alt 27 årsværk i politiet. Samlet vurdering: Bygningen er samlet set en rimelig økonomisk løsning og vurderes således <i>meget tilfredsstillende</i> og placeres i kategorien grøn.

Beskrivelse af nybyggeri

Bygningsstyrelsen¹³ har til brug for den endelige analyse udarbejdet en redegørelse for overordnede overvejelser og forventninger til areal, økonomi og tidshorisont, såfremt der træffes beslutning om at lade UCV opføre som nybyggeri i stedet for at anvende eksisterende bygninger i det vestlige Danmark.

Det samlede arealbehov i forbindelse med nybyggeri er i Rigspolitiets rumprogram af 18. april 2016 opgjort til ca. 24.500 m² inkl. ventilationsinstallation. Arealet skal have tilstrækkelig plads til de nødvendige lokaler til politiets uddannelsescenter. Der er derfor taget udgangspunkt i det samme arealbehov, som er anvendt i analysen af de eksisterende bygninger i det vestlige Danmark. Potentialer for arealeffektivisering i forhold til et nybyggeri er derfor ikke konkret vurderet på nuværende tidspunkt, men vil blive vurderet af Bygningsstyrelsen i samarbejde med Rigspolitiet i forbindelse med et eventuelt nybyggeri.

Et samlet nybyggeri forventes klar til ibrugtagning ca. 38 måneder efter, at der er truffet beslutning om valg af løsningsmodel, og efter at der er fundet en specifik placering til nybyggeri. Tidsplanen forudsætter en kontinuerlig proces uden mulighed for etapevis overtagelse.

Der er derfor i analysen af nybyggeri fokuseret på huslejeestimerer og tidsperspektivet i forhold til at bygge nyt uden, at en egentlig geografisk placering er lagt til grund for overvejelserne.

Køb af grund

De udarbejdede estimerede udgifter til køb af en potentiel byggegrund er baseret på estimerede byggeretspriser i det vestlige Danmark, hvor der er besigtiget og vurderet eksisterende bygninger. På baggrund heraf er der fastlagt et spænd på mellem 200-1200 kr. pr. m² alt efter placeringen i det vestlige Danmark og afhængigt af befolkningstætheden – laveste pris i tyndtbefolkede områder og mindre attraktive placeringer og højeste pris i mere befolkede områder på en attraktiv placering. Fx. anses byggegrunde i Østjylland som mere attraktive. På baggrund af det estimerede arbejdes der derfor med et prisestimat til køb af en grund på mellem 4,9 til 29,4 mio. kr. for en byggeret på 24.500 m².

Anlægsomkostninger

De estimerede anlægsomkostninger er udarbejdet på baggrund af Rigspolitiets opgørelse af behov for nødvendige faciliteter på et kommende UCV og er behæftet med en række usikkerhedsmomenter, som skal afdækkes nærmere i projektets videre forløb.

¹³ Se bilag 2 af 23. maj 2016. Alle beregninger er estimerer beregnet på et teoretisk grundlag, og Bygningsstyrelsen kan derfor ikke på det foreliggende grundlag indestå for, at eventuelle løsninger kan tilvejebringes inden for de angivne estimerer. Der er en lang række forhold, der skal kvalificeres i en videre proces med henblik på mere valide estimerer.

Udgifter til etablering af forhindringsbane, øvelsesterræn og øvelsesby er ikke indeholdt i beregningerne, da der er tale om særinstallationer, der skal etableres alle steder.

Det estimeres, at de samlede anlægsomkostninger ved etablering af et nybyggeri på ca. 24.500 m² vil være i størrelsesordenen 552 mio. kr. ekskl. udgifter til anskaffelse af grunden. Hertil lægges anskaffelsessum for byggegrunden, hvilket andrager 200-1200 kr./m². Estimatet er baseret på anslåede entrepriseudgifter fordelt på de forskellige nødvendige lokaler og faciliteter, som skal gøre UCV funktionel såsom undervisningslokaler, administration, værelser til overnatning m.v.

Huslejeestimat

Der er estimeret udgifter til husleje baseret på, at byggeriet udføres som et statsbyggeri inden for rammerne af den statslige huslejeordning. Estimaterne er beregnet på en gennemsnitlig betragtning af markedet for nybyggeri ved indgåelse af en 20-årig lejekontrakt.

Nedenstående figur viser det estimerede prisspænd for nybyggeri afhængigt af udgifterne til anskaffelse af byggegrunden.

Figur 5

Forudsætninger for beregning	Byggeretspris (200 kr. pr. m ²)	Byggeretspris (1.200 kr. pr. m ²)
Bygningsareal	24.500 m ²	
Projektsum ekskl. byggeret**	552 mio. kr.	
Byggeretspris	4,9 mio. kr.	29,4 mio. kr.
Årlig lejebetaling*	45,2 mio. kr.	47,2 mio. kr.

*Beløbet er excl. udgifter til drift, forsyning, skatter og afgifter m.v.

**Beløbet er opgjort i Byggeomkostningsindeks for boliger – indeks 2015 K4, i alt 137,0.

Proces- og forventet tidshorisont

Det forventes, at et UCV nybyggeri kan realiseres ved en 38 måneder totalentreprise efter en endelig beslutning om udformningen af UCV er truffet, og efter at der på baggrund af den endelige beslutning om udformningen er fundet en konkret og egnet placering til nybyggeri. Dette forudsætter, at processen er kontinuerlig uden etapevis overtagelse af bygningen.

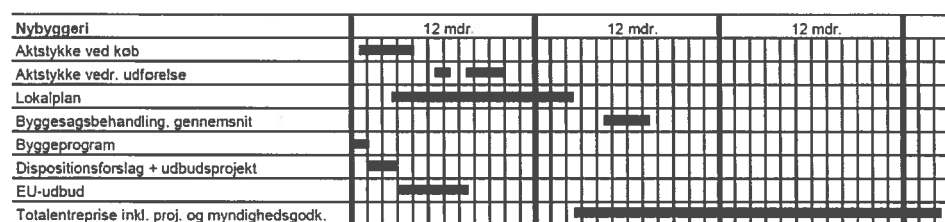
Efter Bygningsstyrelsens vurdering er det overvejende sandsynligt, at det i samtlige kommuner i det vestlige Danmark vil være muligt at finde en byggegrund, der overordnet kan matche politiets behov i forhold til størrelse, sikring og transportmæssig tilgængelighed. Dette kan dog først bekræftes efter en nærmere afsøgning af markedet, hvilket forudsætter en politisk beslutning om nybyggeri.

Den indledende proces i forhold til afdækning af specifikke byggegrunde, som matcher politiets definerede behov, vil forudsætte dialog med udvalgte kommuner og ejere af grunde. Processen må forventes at tage minimum to-tre måneder afhængig af antallet af grunde, der skal afdækkes. Processen omfatter bl.a. undersøgelse af diverse myndighedsforhold samt gennemførelse af undersø-

gelser af teknisk karakter i forhold til bl.a. forurening, jordbundsforhold, byggemodning m.v. Efterfølgende skal bl.a. ske forhandling af pris og vilkår, indgåelse af købsaftale og myndighedsforelæggelse.

Inden for denne tidsramme indgår minimum to forelæggelser for de bevilgende myndigheder i forbindelse med køb og licitation. Den endelige proces vil afhænge af den valgte løsningsmodel og diverse forudsætninger ved aftale om køb. Det vil få yderligere konsekvenser for tidsplanen, såfremt der alene gives adgang til etapevis overtagelse af bygningen.

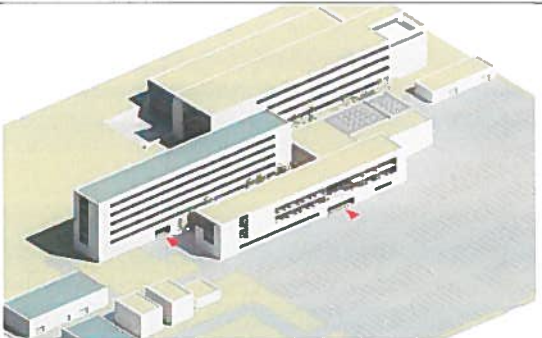
Figur 6¹⁴



¹⁴ Foreløbig og faseopdelt tidsplan for de overordnede aktiviteter frem til ibrugtagning ved en realisering af et fremtidigt nybyggeri gennem totalentreprise.

Skematisk oversigt vedrørende nybyggeri

Af hensyn til sammenligning med de besigtigede ejendomme er prototypen på et nybyggeri opstillet i et skema svarende til dem, der er udarbejdet for eksisterende ejendomme ovenfor. Derudover har H+ arkitekter udfærdiget en visualisering og overordnet beskrivelse af nybyggeri i form af to muligheder benævnt type 1 og type 2, se vedlagte bilag 13 og 14.

Type:	Nybyggeri	 Eksempel type 1 - isometri  Eksempel type 1 - view fra idrætsareal  Eksempel type 2 - isometri  Eksempel type 2 - view ved indgang
Bygningernes beliggenhed:	N/A	
Arealer:	Bygningsareal: Det overordnede krav til en byggegrund, der kan opfylde politiets behov, vil på nuværende tidspunkt være en størrelse, der kan rumme et samlet bygningsareal på ca. 24.500 m ² samt en række øvrige udendørsfaciliteter, som øvelsesområde med videre. Derudover vil der være en række krav i forhold til sikring og transportmæssig tilgængelighed.	
Tidligere/nuværende anvendelse:	N/A	
Stamdata:	Bygningen ejes af: N/A. Forventes opført i 2019/2020. Energimærke A2020(formodentlig).	

Vurdering	Farven grøn opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Meget tilfredsstillende". Farven gul opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Tilfredsstillende". Farven rød opnås ved en vurdering af de forskellige kriterier i hver gruppe, der ud fra en samlet vægtet vurdering er fundet "Utilfredsstillende".
Funktionalitet	Ved valg af et nybyggeri er det muligt at opnå en fuldstændig optimal løsning for UCV med en helhedsløsning for indretning, logistik og funktionalitet. UCVs komplekse rumprogram udfordrer eksisterende bygninger og bygningsanlæg i manglen på lokaler, der specifikt kan opfylde behovet for undervisning i fysiske aktiviteter og træningsfaciliteter. Derudover stilles krav til funktioner for undervisning i utraditionelle undervisningsfaciliteter som skydning, kriminalteknik, magtanvendelse o.lign. En ny bygning vil være disponeret og indrettet så UCVs funktioner er i fokus og rumforløb fuldt ud kan optimere den daglige gang på UCV i forhold til undervisning, skemaplanlægning og arbejdsforhold En ny bygning vil opfylde alle nutidige krav til tekniske installationer, energimærkning, bæredygtighed og drift/forbrug. Ved et nybyggeri kan der indrettes fuldstændigt efter forholdene og tages hensyn til byggegrund, naboer, beliggenhed og planlægges for en særdeles optimal sikringsløsning for både studerende, personale og materiel. Ved nybyggeri kan udendørs aktiviteter indtænkes, så de fuldt ud opfylder alle behov for udformning og omfang, herunder træningsarealer, øvelsesby og parkeringsforhold. Et nybyggeri formodes til fulde at matche alle politiets ønsker og behov. Samlet vurdering: Nybyggeri vurderes som helhed særdeles anvendelig og som <i>meget tilfredsstillende</i> vis at opfylde alle politiets behov og placeres dermed i kategorien grøn.
Geografi	Geografien spiller en væsentlig rolle i planlægningen af politiets efter- og videreuddannelsesaktiviteter og for de studerendes transport til og fra bygningen. I forhold til nybyggeri henvises til afsnittet vedr. "Geografi", hvor det vestlige Danmark er opdelt med farvekode grøn, gul og rød. Med sin geografiske placering vil et nybyggeri kunne efterkomme politiets ønsker til infrastruktur og geografisk spredning i en stor del af det vestlige Danmark.

	Samlet vurdering: Nybyggeri vurderes samlet set <i>meget tilfredsstillende</i> i denne gruppe, og placeres derfor i kategorien grøn.
Tid	Nybyggeri opføres til formålet og har således ikke afhængigheder mod andre. Etapevis opstart er ikke mulig uden, at tidsplanen påvirkes. Relativ kort etableringsperiode i relation til øvrige besigtigede bygninger. Tidsestimat for endelig færdiggørelse af samlet bygningsanlæg: Ca. 38 mdr. Samlet vurdering: Ejendommen vurderes på <i>tilfredsstillende</i> vis at opfylde politiets tidsmæssige behov og placeres således i kategorien gul.
Økonomi	Samlede årlige estimerede ejendomsspecifikke udgifter på udvalgte parametre: ca. 53,6 mio. kr. (svarende til ca. 2.188 kr. pr. m²) De samlede årlige udgifter til en nybygget bygning (indeholdende estimeret købspris, samlede estimerede omkostninger til om- og tilbygninger, estimerede udgifter til visse bygningsmæssige særinstallationer, driftsøkonomi samt omregnede økonomiske konsekvenser ved manglende overnatningsmuligheder) vurderes at ligge i et højt leje relativt til de øvrige besigtigede bygninger. Der er i vurderingen af økonomi omkring nybyggeri endvidere lagt til grund, at der vælges en placering, der giver et lavt merforbrug til transport. Det skal bemærkes, at der også i forhold til mulige placeringer i de områder, der på landkortet er markeret grønt, vil være en økonomisk forskel i forhold til mertransport. Det estimerede udgiftsniveau til mertransport vil variere afhængigt af transporttiden fra Nyborg til den valgte placering, jf. beskrivelsen af underkriteriet "Mertransport relateret til beliggenhed" under den overordnede gruppe "Økonomi". Der er ikke bevaringsværdige bygninger eller lignende begrænsninger. Samlet vurdering: Ejendommen er samlet set en relativ bekostelig økonomisk løsning og vurderes således <i>tilfredsstillende</i> i kategorien gul.

Samlet overblik over analyserede bygninger og nybyggeri

Vurderingerne af de fire overordnede grupper – Funktionalitet, Geografi, Tid og Økonomi – er på baggrund af data indhentet i forbindelse med besigtigelserne og den tekniske gennemgang på Trin 3 opsummeret og gengivet visuelt med henblik på at skabe et samlet overblik. Endvidere er der af hensyn til muligheden for sammenligning med nybyggeri gennemført en vurdering i de fire overordnede grupper. Denne vurdering er medtaget i figur 7 nedenfor.

Det nedenfor samlede overblik med en farvemarkering af de enkelte fire overordnede grupper er ikke udtryk for en prioritering eller en anbefaling men alene en vurdering baseret på politi- og bygningsfaglige forhold, som er nødvendige for politiets anvendelse af UCV. Der er ikke foretaget en vægtning de fire grupper imellem.

Det skal bemærkes, at Nyborg ikke er anført i oversigten, selvom der har været gennemført besigtigelse og teknisk vurdering af ejendommen. Dette skyldes, at ejendommen af de tekniske rådgivere blev vurderet uegnet til formålet og herudover fremstod kondemnable. Der anslås på baggrund heraf, at omkostninger til renovering og tilbygning vil være væsentlig større end ved nybyggeri, hvorfor ejendommen er taget ud af den videre analyse.

Figur 7

	10 - Ikast-Brande	25 - Skanderborg (Sølund)	26 - Skanderborg	31 - Sønderborg	34 - Vejle	4 - Frederikshavn	5 - Haderslev	8 - Holstebro		NYBYGGERI
Funktionalitet										
Geografi										
Tid										
Økonomi										

Det er Rigspolitiets vurdering, at det er muligt at vælge en ejendom, der med om- eller tilbygning vil kunne anvendes til UCV, blandt de anførte otte ejendomme. Rigspolitiet skal dog videre bemærke, at der ved alle de ovenfor anførte ejendomme vil være forskellige uhensigtsmæssigheder, der vil påvirke politiets brug af ejendommen i større eller mindre grad. Man vil ligeledes i varierende grad

skulle gå på kompromis med UCV's rumprogram og funktioner, ligesom geografien for så vidt angår Frederikshavn vil være uhensigtsmæssig for politiet.

I forhold til flerårsaftalens forventning om ibrugtagning af UCV primo 2018, viser analysen, at dette ikke er muligt hverken for de besigtigede ejendomme eller nybyggeri. Der er kun mulighed for etapevis opstart på ejendommen Skanderborg (#26), men selv med etapevis opstart vil det dér tage mere end 2 år (27 måneder).

Rigspolitiet vil i et valg mellem de eksisterende ejendomme umiddelbart – i prioriteret rækkefølge – vurdere, at ejendommene Vejle (#34) og Skanderborg (#26) i sideordnet prioritering og dernæst Holstebro (#8) vil være mest hensigtsmæssige for politiet. I valget af disse tre ejendomme er der lagt vægt på 1) at alle tre ejendomme er vurderet grøn i hovedgruppen "Funktionalitet", 2) at alle tre ejendomme ikke er vurderet rød i nogen hovedgrupper, og 3) at alle tre ejendomme er vurderet grøn i tre hovedgrupper. I forhold til Holstebro er der i prioriteringen lagt vægt på, at Holstebro er vurderet gul under den overordnede gruppe "Geografi", hvilket vil have betydning for politiets daglige brug af UCV.

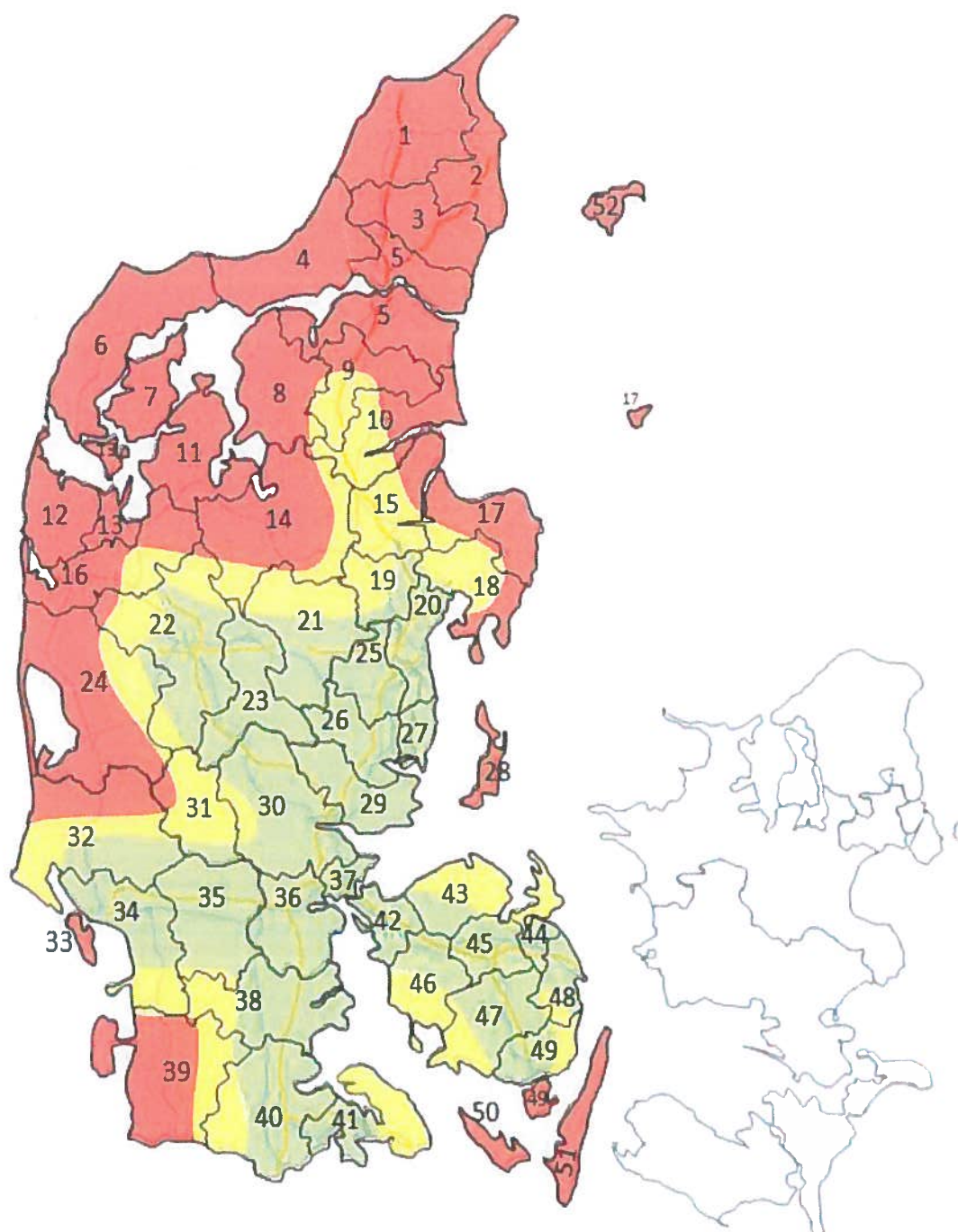
Det skal dog bemærkes, at et nybyggeri vil give mulighed for en mere optimal ejendom, der i højere grad vil kunne tilgodese politiets funktionelle krav. Samtidig ses etableringstiden for et nybyggeri (38 måneder) ikke at være længere end tiden for om- og/eller tilbygninger på de anførte ejendomme (40-54 måneder), dog med undtagelse af Holstebro, der har en estimeret ombygningstid på ca. 27 måneder, hvilket er 11 måneder kortere end ved nybyggeri. Det bemærkes, at den primære forskel på de estimerede tidsplaner for etablering for henholdsvis eksisterende ejendomme og nybyggeri er baseret på en forventning om optimering af tid og processer under de indledende faser ved nybyggeri.

Samlet er det Rigspolitiets vurdering, at et nybyggeri er den mest attraktive mulighed for politiet i forhold til at etablere et moderne og fremtidssikret uddannelsescenter, idet nybyggeri i højere grad kan tilgodese politiets behov for sikkerhed end de eksisterende ejendomme. Der kan således i arkitekturen og den endelige udformning af ejendommen tages særlige hensyn til adgangsforhold, placering af vinduer, etablering af særlig skalsikring, sikring af køretøjer og våben samt videoovervågning mv. Herudover kan der etableres optimale rammer for åbne læringsmiljøer, hvor de studerende under fysisk træning og øvelser kan vænnes til at agere under påsyn af andre til trods for de særlige og nødvendige sikringsforanstaltninger.

I forhold til placeringen af et nybyggeri vil det både af hensyn til politiets funktionelle behov og en økonomisk betragtning være hensigtsmæssigt, at placeringen sker i den del af det vestlige Danmark, der under den overordnede gruppe "Geografi" er farvemarkeret grøn, se nedenstående figur 8, der viser farvekodningen af det vestlige Danmark i forhold til transportmæssig egnethed. Der er på dette kort ikke medtaget nuancer i den grønne farvekodning, henset til at alle de grønne områder samlet set vurderes egnede. Det skal dog bemærkes, at der også i forhold til mulige placeringer i de områder, der på landkortet er markeret grønt, vil være en økonomisk forskel i forhold til mertransport.

Det estimerede udgiftsniveau til mertransport vil variere afhængigt af transporttiden fra Nyborg til den valgte placering, jf. beskrivelsen af underkriteriet "Mertransport relateret til beliggenhed" under den overordnede gruppe "Økonomi".

Figur 8



1. Hjørring, 2. Frederikshavn, 3. Brønderslev, 4. Jammerbugt, 5. Aalborg, 6. Thisted, 7. Møn, 8. Vesthimmerland, 9. Rebild, 10. Mariagerfjord, 11. Skive, 12. Lemvig, 13. Struer, 14. Viborg, 15. Randers, 16. Holstebro, 17. Norddjurs, 18. Syddjurs, 19. Favrskov, 20. Aarhus, 21. Silkeborg, 22. Herning, 23. Ikast-Brande, 24. Ringkøbing-Skjern, 25. Skanderborg, 26. Horsens, 27. Odder, 28. Samsø, 29. Hedensted, 30. Vejle, 31. Billund, 32. Varde, 33. Fanø, 34. Esbjerg, 35. Vejle, 36. Kolding, 37. Fredericia, 38. Haderslev, 39. Tønder, 40. Aabenraa, 41. Sønderborg, 42. Middelfart, 43. Nordfyn, 44. Kerteminde, 45. Odense, 46. Assens, 47. Faaborg-Midtfyn, 48. Nyborg, 49. Svendborg, 50. Ærø, 51. Langeland, 52. Læsø.

Bilag

1. Notat af 10. juni 2016 fra Bygningsstyrelsen vedrørende huslejeestimer
2. Notat af 23. maj 2016 fra Bygningsstyrelsen vedrørende nybyggeri
3. Mail af 18. marts 2016 fra Bygningsstyrelsen til 17 kommuner i Vestdanmark
4. Mail af 31. marts 2016 fra Bygningsstyrelsen til øvrige 35 kommuner i Vestdanmark
5. Bygningsstyrelsens estimerede byggetidsplaner
6. Rapport af 26. april 2016 fra H+ arkitekter
7. Nærhedsdiagrammer og rumskemaer udarbejdet af H+ arkitekter af 18. april 2016
8. Arealdisponering for besigtigede ejendomme udarbejdet af H+ arkitekter af 13. juni 2016
9. Stamoplysninger vedrørende 45 ejendomme og 29 byggegrunde
10. Evaluering af alle 45 indmeldte ejendomme på Trin 1
11. Evaluering på Trin 2 af 9 ejendomme, der opfylder kriterierne på Trin 1
12. Besigtigelse og teknisk vurdering af 9 ejendomme og muligheden for nybyggeri på Trin 3
13. Rapport af 22. august 2016 fra H+ arkitekter
14. Arealdisponering på nybyggeri af 22. august 2016
15. Økonominotat af 2. september 2016

Anvendte forkortelser

UCV: Uddannelsescenter Vest

UCØ: Uddannelsescenter Øst beliggende i Brøndby

Basisuddannelse.....: 2-årig uddannelse politistuderende gennemgår, inden de fastansættes som polititjenestemænd.

EVU: Efter og videreuddannelse

KSN.....: Kommandostation

MIK.....: Mobilt indsats koncept