

Notat vedr. tilstandsvurdering af regionens bygninger.

Region Midtjylland har primo 2010 indgået aftale med Moe & Brødsgaard A/S om energimærkning og tilstandsvurdering af regionens bygninger. Energimærkningen redegøres der for i en særskilt sag. Arbejdet afsluttedes ultimo 2011.

Tilstandsvurderingen af Regionens ejendomme omfatter bygningernes klimaskærm m.v. og de til bygningerne tilhørende "grå arealer". Tilstandsvurderingen af den enkelte ejendom resulterer i en rapport, der rummer oplysninger om bygningsdele og arealer, der trænger til **gennemgående opretning** samt priser og tidshorisonter. Disse oplysninger overføres til vedligeholdelsessystemet CareTaker.

I gennemgående opretning ligger der 2 ting:

Ved det **gennemgående** forstås f.eks. større flader eller forhold, der går igen fra bygning til bygning (altså ikke en enkelt manglende tagsten)

Ved **opretning** forstås renoveringsarbejde, der omfatter udbedring af skader og mangelfuldt vedligeholdte bygningsdele og arealer.

Ved den udvendige gennemgang kan alle fejl og mangler ikke findes, men tilstandsvurderingen giver en anvisning på, hvad der (i det mindste) bør udføres - ud over den ordinære, forebyggende vedligeholdelse

Som udgangspunkt har Moe & Brødsgaard A/S medtaget de generelle forhold, der trænger til opretning, f.eks. hele facader. Væsentlige, mindre udbredte, men kritiske forhold er taget med, men ikke prissat.

Tilstandsvurderingen giver et ensartet og eksternt vurderet billede af, hvilken vedligeholdelsesopgave, der ligger på regionens institutioner, såfremt bygningsmassen skal vedligeholdes.

Dato 21.03.2012

Sagsbehandler: Bent Christensen

Tel. +45 7841 0454

Bent.Christensen@viborg.rm.dk

1-60-90-1-12

Side 1

Region Midtjyllands samlede bygningsmasse.

Region Midtjylland råder over en samlet bygningsmasse på ca. 1,2 mio. m². Af disse vedrører knap 1 mio. m² det somatiske sundhedsområde, behandlingspsykiatrien disponerer over godt 90.000 m², de sociale institutioner over ca. 100.000 m², mens administration i regionshusene, uddannelse og lignende disponerer over ca. 27.000 m².

Regionens bygningsmasse har en varierende alder med Aarhus Universitetshospital, Risskov som det ældste. Der er bygninger, der er bygget inden for de sidste 10 år, men hovedparten af bygningerne har en alder, hvor vedligeholdelsesbehovet er stort.

Side 2

Hvilke redegørelser har regionsrådet tidligere behandlet.

Regionsrådet har i mødet den 17. juni 2009 og 25. maj 2010 behandlet orienteringer om vedligeholdelse af klimaskærmen for Region Midtjyllands bygninger for 2008 til og med 2010.

I redegørelsen til regionsrådet i maj 2010 blev der oplyst følgende udgifter til genopretning af klimaskærmen.

Tabel 1. Oversigt over faktisk anvendte kr. pr. m² til genopretning af klimaskærmen.

	2009	2010
Sundhedsområdet	25	34
Socialområdet	100	57
Fælles (bl.a. regionshusene).	86	100
I alt	33	37

Udgifterne kan variere en del mellem de enkelte år, da det er behovsbestemt om budgettet bliver anvendt til udvendig (genopretning af klimaskærm) eller indvendig vedligeholdelse.

Der findes nogle standardudgifter for genopretning af klimaskærmen, der udregnes pr. m². Standardudgifterne omfatter nøgletal fra V&S Byggedata, som byggeindustrien regner med, ved vurdering af vedligeholdelsesniveauet.

Tabel 2. Oversigt over standardudgifter pr. m2 for genopretning af klimaskærmen.

Kr. pr. m2	Lav	Middel	Høj
Hospitalerne incl. Behandlingspsykiatri	20	27	56
Institutioner	19	26	51
Administrationsbygninger m.v.	18	24	48

Kilde: V&S Byggedata.

Redegørelsen har givet indtryk af, at regionens udgifter til genopretning af klimaskærmen i 2009 og 2010 har ligget over middel.

Side 3

Der er på drifts- og anlægsbudgettet samlet anvendt ca. 40 mio. kr. i 2009 og ca. 44 mio. kr. i 2010 til genopretning af klimaskærmen.

Tilstandsvurderingen 2011.

Moe & Brødsgaard A/S har peget på en række forslag til vedligeholdelse og genopretning, der over en 10-årig tidshorisont udgør ca. 166 mio. kr. Udgiften er opgjort som de rene håndværkerpriser, dvs uden honorar, og udgifter til byggeplads og stillads m.v.. For at give et realistisk overblik, er der til Moe & Brødsgaards priser tillagt et omkostningstillæg på 25 %, således at de samlede udgifter vil udgøre i alt ca. 207 mio. kr. over en 10-årig tidshorisont.

Tabel 3. Oversigt over behov for udgifter i 1.000 kr. til genopretning af klimaskærmen.

1.000 kr.	2011	2012	2013	2014	2015	Eftf år	I alt
Hospitaler	9.889	41.590	29.672	12.634	8.013	20.618	122.416
Psykiatri	13.112	26.239	19.482	5.640	4.863	218	69.554
Socialområdet	311	3.691	1.156	3.185	182	4.904	13.429
Lægehuse	0	518	18	70	21	9	636
Regionshuse	0	1.077	110	19	178	21	1.405
Hovedtotal	23.312	73.115	50.438	21.548	13.257	25.770	207.440

Ca. 122 mio. kr. af udgifterne er placeret på hospitalsområdet, mens ca. 70 mio. kr. er placeret på psykiatriområdet. Under psykiatriområdet udgør AUH Risskov ca. 63 mio. kr.

Forslagene omfatter de nuværende bygningsarealer. Frem til 2020 vil der blive indgået aftale om frasalg af væsentlige dele af bygningsmassen i forbindelse med færdiggørelse af kvalitetsfondsprojekterne.

Kvalitetsfondsprojekterne medfører, at AUH (Nørrebrogade, Tage Hansens Gade og P.P. Ørumsgade), AUH Risskov, flere hospitalsbygninger under Hospitalsenheden Vest (Herning, Holstebro, Ringkøbing, Lemvig) i større eller mindre grad frasælges. Hertil kommer en særlig problematik vedr. Regionshospital Brædstrup.

Det er derfor op til en særskilt vurdering at afgøre, i hvilket omfang Moe & Brødgaards forslag til genopretning vedr. ovennævnte hospitaler skal følges.

Nedenstående tabel 4 viser en oversigt over udgiftsbehovet til udvendige vedligeholdelsesprojekter fordelt på de enkelte hospitaler, AUH Risskov, Regionspsykiatrien i Viborg, socialområdet, lægehuse og regionshusene.

Side 4

Tabel 4. Oversigt over behov for genopretning af klimaskærmen (1.000 kr.).

Institution	2011	2012	2013	2014	2015	Eftf år	I alt
Samsø Syge-og Sundhedshus	0	1.180	113	7	0	338	1.638
Århus Sygehus - Nørrebrogade	2.352	4.378	6.677	2.046	2.801	6.263	24.517
Århus Sygehus - P.P. Ørumsgade	0	756	4.298	52	0	344	5.449
Århus Sygehus - Tage Hansensgade	2.113	5.237	4.057	1.592	1.067	1.384	15.450
Århus Universitetshospital Skejby	28	7.285	421	3.023	467	11.636	22.861
AUH i alt	4.493	18.836	15.566	6.720	4.335	19.966	69.916
Regionshospitalet Hammel Neurocen	1	0	1.671	0	372	44	2.088
Regionshospitalet Silkeborg	0	2.519	637	3.764	56	0	6.976
Regionshospitalet Skive	0	264	453	0	683	10	1.411
Regionshospitalet Viborg	1.007	281	57	255	64	178	1.842
HE Midt i alt	1.008	3.064	2.818	4.019	1.175	232	12.316
Regionshospitalet Herning	1.745	8.139	301	105	0	0	10.290
Regionshospitalet Holstebro	0	110	913	0	295	0	1.317
Regionshospitalet Lemvig	5	7	32	24	0	0	68
Regionshospitalet Ringkøbing	0	66	18	0	0	25	109
HE Vest Total	1.750	8.322	1.263	129	295	25	11.784
Regionshospitalet Brædstrup	513	2.983	525	0	0	0	4.022
Regionshospitalet Horsens	1.691	3.698	3.811	1.080	461	368	11.108
Skanderborg Sundhedscenter	363	44	0	150	391	0	948
RH HORSSENS i alt	2.568	6.724	4.337	1.229	853	368	16.078
Regionshospitalet Grenaa	71	274	300	184	784	17	1.630
Regionshospitalet Randers	0	4.369	5.389	353	571	11	10.693
RH RANDERS i alt	71	4.643	5.688	537	1.355	28	12.322
Somatiske hospitaler i alt	9.889	41.590	29.672	12.634	8.013	20.618	122.416
Regionspsykiatrien Viborg	284	4.619	115	1.814	0	209	7.041
Århus Universitetshospital, Risskov	12.828	21.620	19.367	3.826	4.863	9	62.513
PSYKIATRIOMRÅDET i alt	13.112	26.239	19.482	5.640	4.863	218	69.554
SOCIALTOMRÅDET i alt	311	3.691	1.156	3.185	182	4.904	13.429
LÆGEHUSE i alt	0	518	18	70	21	9	636
REGIONSHUSE i alt	0	1.077	110	19	178	21	1.405
I ALT	23.312	73.114	50.438	21.549	13.256	25.771	207.440

Hospitaler og institutioner, der berøres af kvalitetsfondsprojekterne udgør ca. 57 mio. kr. ud af de somatiske hospitalers ca. 122 mio. kr.

Hertil kommer 63 mio. kr. vedr. AUH, Risskov. Der henvises til tabel 5 nedenfor.

Tabel 5. Oversigt over vedligeholdelse ved blivende og frasolgte matrikler.

Mio. kr.	Somatik	Psykiatri	Socialområdet	Regionshuse	NST (lægehuse)	I alt
Blivende matrikler	64	7	13	2	1	87
Matrikler, der forventes solgt	57	63				120
I alt	121	70	13	2	1	207

Typen af genopretningsopgaver.

Side 5

De påpegede genopretningsopgaver kan inddeles efter de såkaldte SfB-koder, der angiver hvilke arter af opgaver, der er tale om.

Tabel 6. Oversigt over arten af genopretningsopgaver (1.000 kr.).

Sfb-sfbbetegnelse 1.000 kr.	Hospitaler	Lægehuse	psyk/social	regionshuse	I alt
Afløb og sanitet	1.493	1	942		2.436
Altaner og altangange	1.842		65		1.907
Altaner, komplettering	1.910		161		2.071
Altaner, overflader	7		3		10
Belægnings, terræn	12.331		2.214		14.545
Dæk og gulve, overflader			7		7
Fundamenter, bygning	78	9	191	17	294
Kompletterende bygningsdele, terræn	205	192	11		408
Løfter, overflader	10				10
Primære bygningsdele, terræn	1.050		3		1.053
Tage	1.946		1.092		3.038
Tage, komplettering	8.054	9	18.464		26.528
Tage, overflader	30.832	205	8.573		39.610
Trapper og ramper	217	4	294	4	518
Trapper og ramper, komplettering	371		136		507
Udvendige vægoverflader	511		184		695
VVS, terræn			13		13
Ydervægge	6.615	31	2.106	276	9.028
Ydervægge, komplettering	54.821	184	48.524	1.108	104.637
Øvrige overflader, bygning	124				124
Hovedtotal	122.416	636	82.983	1.405	207.440

Vedligeholdelsesopgaverne koncentrerer sig om

ydervægge/komplettering, der omfatter udskiftning af vinduer og døre samt maling heraf, **tage/overflader**, der omfatter udskiftning af tegltage og tagpap, **tage/komplettering**, der omfatter udskiftning af vindskeider, træværk og ovenlysvinduer, **belægnings/terræn**, der omfatter udskiftning af asfalt på køreveje og P-pladser. Endelig er **ydervægge**, der omfatter vedligeholdelse af mur - og træværk.

Tabel 7. Oversigt over arten af genopretningsopgaver af klimaskærmen for hver driftsenhed for en 10 årig periode (1.000 kr.).

Sfb-sfbbetegnelse	AUH	PSYKIATRI	HE MIDT	HE Vest	NST	REGIONSHUS	RH HORSSENS	RH RANDERS	SOC	Hovedtotal
Afløb og sanitet	1.090	843	200		1		194	9	99	2.436
Altaner og altangange	1.638		96				73	35	65	1.907
Altaner, komplettering	465	77	116	679			22	628	84	2.071
Altaner, overflader	7								3	10
Belægninger, terræn	7.531	1.967	1.581	1.203			1.965	51	247	14.545
Dæk og gulve, overflader									7	7
Fundamenter, bygning	2	89	14	44	9	17	18		102	294
Kompletterende bygningsdele, terræn	0	2	33		192			172	9	408
Lofter, overflader			10							10
Primære bygningsdele, terræn	219	3	83				625	123		1.053
Tage	6	87	159	52			65	1.663	1.005	3.038
Tage, komplettering	4.846	17.813	570	2.069	9		437	132	652	26.528
Tage, overflader	18.460	3.603	5.178	30	205		1.669	5.495	4.971	39.610
Trapper og ramper	0	131	68	62	4	4	15	72	163	518
Trapper og ramper, komplettering	223	116	7	32			11	98	20	507
Udvendige vægoverflader	352	93	15	119			21	5	91	695
VVS, terræn									13	13
Ydervægge	3.348	670	355	1.646	31	276	1.223	44	1.436	9.028
Ydervægge, komplettering	31.730	44.062	3.816	5.740	184	1.108	9.740	3.795	4.462	104.637
Øvrige overflader, bygning			16	108						124
I alt	69.916	69.554	12.316	11.784	636	1.405	16.078	12.322	13.429	207.440

Side 6

Note: NST er Nære Sundhedstilbud (lægehuse). Psykiatri er AUH Risskov og Regionspsykiatri i Viborg.

Tabel 7 er en yderligere opdeling af tabel 6 i de enkelte driftsområder. Foruden den relativt store bygningsmasse på de ældre Aarhus sygehuse er der et påtrængende problem på bygningsmassen i Skejby (vinduer, tage, indmurede nedløbsrør). Uden for Aarhus er det primært Regionshospitalet i Herning, der stort set udgør hele beløbet fra Hospitalsenheden Vest. Der er et påtrængende behov på Regionshospitalet i Horsens, ligesom der er angivet et relativt stort behov på Regionshospitalet i Brædstrup (under afvikling). For psykiatrien er der væsentlige beløb vedrørende AUH, Risskov og Regionspsykiatrien i Viborg.

Den nuværende indsats.

Institutionernes indsats med hensyn til genopretning af klimaskærmen består af midler fra det normale driftsbudget samt de beløb, der stilles til rådighed via anlægsbudgettet til konkrete formål vedr. genopretning af klimaskærmen, inkl. det grå areal (vejbelægninger m.v.).

Fra anlægsbudgettet vil der typisk blive afsat en bevilling til f. eks. udskiftning af vinduer, fordi opgavens udgift normalt er for stor til at kunne rummes inden for det normale driftsbudget.

Samlet set har institutionerne som tidligere nævnt, anvendt ca. 40 mio. kr. i 2009 og ca. 44 mio. kr. i 2010 til vedligeholdelse af klimaskærmen. Fordelt på drift og anlægsposter er der anvendt ca. 18,5 mio. kr. fra driften i 2009 og ca. 17 mio. kr. i 2010. Fra anlægsposterne er der anvendt ca. 21 mio. kr. i 2009 og ca. 27 mio. kr. i 2010.

Det gennemsnitlige behov er ca. 202 mio. kr. set over 10 år, svarende til en gennemsnitlig udgift på ca. 20 mio. kr. pr. år. Da investeringsbehovet primært koncentrerer sig om de første 5 år, vil behovet reelt udgøre ca. 40 mio. kr. årligt.

Der er dog alligevel en stor forskel på den enkelte institutions årlige driftsudgifter til udvendig vedligeholdelse. Dette har en naturlig sammenhæng med bygningernes alder og institutionens muligheder inden for budgetrammen samt de beløb, der allokeres via anlægsbudgettet til konkrete opgaver. Driftsmidlerne anvendes også til den indvendige vedligeholdelse og anvendelse vil variere mellem de enkelte år, efter hvor behovet er størst.

Side 7

Tabel 8. Oversigt over anvendte drifts- og anlægsmidler til genopretning af klimaskærmen i 2009 og 2010.

	Gennemsnitlig driftsudgift 2009 og 2010	Gennemsnitlig anlægsgift 2009 og 2010	Foreslåede genopretnings projekter af klimaskærm over 10 år	Antal år, hvis opgaven skal løses af drift alene
1.000 kr.				
HE Vest	627	2.881	11.784	19
RH Horsens	470	584	16.078	34
RH Randers	1.131	1.533	12.322	11
HE Midt	3.459	7.250	12.316	4
AUH	2.961	615	47.055	16
AUH (Skejby)	2.529	0	22.861	9
Psykiatri	1.640	3.238	69.554	42
Socialområdet	2.350	5.580	13.429	6
Regionshuse m.v.	2.579	2.352	1.405	1
Lægehuse (NST)			636	
I alt	17.746	24.032	207.440	12

Note: NST er Nære Sundhedstilbud.

Som det fremgår af tabel 8 anvendte institutionerne i 2009 og 2010 gennemsnitligt ca. 18 mio. kr. i hvert af årene fra driften til udvendig vedligeholdelse. Hertil kommer ca. 24 mio. kr. gennemsnitligt for hvert af årene fra anlægsbudgettet til konkrete udvendige vedligeholdelsesarbejder. I tabel 8 er der endvidere angivet hvor mange år det vil kræve, såfremt de opgaver, der er nævnt i tilstandsvurderingerne alene skal løses ved hjælp af afsatte driftsmidler. Tabellen anskueliggør, at der fortsat skal ske en

målrettet anvendelse af de anlægsmidler, der er til rådighed til genopretning af klimaskærmen.

For **driftsudgifterne** er det normalt en del af Teknisk afdelings budget og det vil variere en del, om der i et enkelt år bliver brugt forholdsmæssigt meget på den indvendige vedligeholdelse eller genopretning af klimaskærmen.

For **anlægsudgifterne** sker der en prioritering i forbindelse regionsrådets behandling af det årlige budgetforslag. Ønsker fra institutionerne om større genopretningsarbejder – der ikke kan rummes indenfor de almindelige driftsbudgetter – bliver afvejet, og der prioriteres anlægsmidler til de enkelte institutioner.

For **socialområdet** er der en særlig situation, i det udgifter til vedligeholdelse indregnes i taksterne over for kommunerne.

For det **somatiske område** vil det generelt være vanskeligt for de somatiske hospitaler at løse den udvendige vedligeholdelse, såfremt dette skal løses alene ved midler fra driftsbudgettet.

For hospitaler omfattet af kvalitetsfondsprojekterne er der desuden et spørgsmål om frasalg af matrikler, der kan forventes fraflyttet/solgt inden for en tidshorisont på 10 år.

Enkelte hospitaler kan være i den særlige situation – som AUH (Skejby) -, at bygningerne har nået en alder, hvor genopretningen begynder at eskalere. Der tænkes her på udskiftning af tage, udskiftning af vinduer samt reparation af skjulte, indmurede nedløb.

For Aarhus Universitetshospital, Risskov er der en særlig problematik, idet nybyggeri til erstatning for bygningerne i Risskov er under udredning.

For regionshusene har der de sidste par år været tale om igangsatte og gennemført genopretninger, hvilket gør, at udgifter til genopretning de sidste par år har været forholdsvis højt.

For lægehusene er der tale om forholdsvis nyindrettede bygninger, der på sigt vil have et genopretningsbehov.

Afslutningsvis afspejler tilstandsvurderingen, at de enkelte institutioner de sidste år har formået at bevare et forholdsvis højt genopretningsniveau af klimaskærmen. En stor del af forklaringen er de anlægsmidler, der er allokeret til de områder, der har det største behov.

For at imødekomme de behov, som den udarbejdede tilstandsvurdering har anført, vil der derfor blive behov for fortsat, at målrette anlægsmidler til konkrete genopretningsopgaver vedr. klimaskærmen på de enkelte institutioner. Denne prioritering sker i forbindelse med forslag til anlægsbudget, som regionsrådet behandler ved det årlige budgetforslag.