

Bilag 1

Notat

**Forslag til salgsproces for Regionshospitalet Herning****Indledning**

Det er tidligere beskrevet i "*Oplæg til proces for salg af de store hospitalejendomme*", hvorledes regionen vil håndtere salgsprocesserne generelt for de store hospitalsmatrikler.

I den generelle beskrivelse og beskrevne model påpeges, at der vil være visse tilpasninger i relation til de konkrete ejendomme og kommuner. Dette notat er en tilpasset model for Regionshospitalet Herning, med udgangspunkt i Herning Kommunes allerede aktive indsats for udvikling af hospitalsmatriklen samt regionens generelle proces for salg af de store hospitalsmatrikler.

Dato 28-10-2014

Søren Østergaard

Projektchef

Soeren.Oestergaard@stab.rm.dk

J. nr. 1-23-0-1-14

Side 1

Herning Kommune har med bred politisk opbakning, besluttet at være en aktiv del af udviklingen af Regionshospitalet Herning. På det grundlag har kommunen udarbejdet en projektbeskrivelse til omdannelse af sygehusgrunden med titlen er "Herning+". (se bilag 2) Herning kommune har fået tilskud hos Realdania om medfinansieringen af forundersøgelserne i relation til en evt. kommende byplankonkurrence med forslag til omdannelse af hospitalsmatriklen.

Ved et indledende møde blev regionen præsenteret for projektbeskrivelsen samt forslag til et samarbejde om udvikling af området.

Det vurderes, at regionen kan optimere et kommende salg, ved at indgå i et konstruktivt samarbejde med kommunen, Realdania og lokale interessenter. Det vurderes ligeledes, at regionens overordnede proces for salget af de store hospitalsmatrikler, vil kunne ske i sammenhæng med de visioner som Herning Kommune har for hospitalsmatriklen.

Der er derfor udarbejdet en samarbejdsaftale mellem Region Midtjylland og Herning kommune som vedlægges i bilag 3.

Herning Kommune og Herning+

Herning+, omdannelse af sygehusgrunden er en projektbeskrivelse udarbejdet af planafdelingen i Herning Kommune i 2014.

Baggrunden for Herning Kommunes igangsætningen af projektbeskrivelsen, er den kommende udflytning af sygehusfaciliteterne til DNV-Gødstrup. Da det samtidig er Byrådets vision for Herning at være en levende, attraktiv og dynamisk by, vil hospitalsmatriklen med sin centrale placering kunne omdannes til en ny bydel, der kan åbne vigtige sammenhænge i byen og blive et aktiv for potentielle tilflyttere og investorer.

På den baggrund har Herning Kommune foretaget en indledende vurdering af grundens muligheder og potentiale for Herning Kommune, og kommunen afholdte i 2013 en borgerkonkurrence, hvor borgerne kunne komme med idéer til anvendelsesmuligheder for området, når de sidste aktiviteter fraflyttes. Resultaterne af konkurrencen vil indgå i det videre arbejde med planlægningen af området.

Samtidig beskrives udfordringen med provinsbyernes bymidte med store sygehusgrunde, som ofte er byernes største arbejdsplads og samtidig er en stor del af byens identitet. I beskrivelsen påpeges vigtigheden i gentænkning af området, så det nye byområde får optimal nytteverdi, og at der skal være fokus på synergieffekter og optimal udnyttelse. Der skal sættes på grøn vækst og teknologi, som driver erhvervsudviklingen i området.

Der vil derfor være behov for at arbejde med områdets udvikling med et nyt perspektiv, med fokus på fortætning og blandede byfunktioner, der gentænker og styrker bymidten, og skaber lokal og regional synergi og sammenhængskraft.

Vision, værdier og projektindhold.

Det er Herning Kommunes vision og værdier, at det nye byområde, Herning+, skal fokusere på byliv, grønne områder, klimatilpasninger, infrastruktur, bæredygtighed, social bæredygtighed og helhedstænkning.

Projektets hovedaktivitet er en udviklingsplan, der skal danne grundlag for indarbejdelse i kommuneplanen og videre i lokalplanlægningen. Der skal i processen skabes dialog med lokale interessenter og man skal kunne følge de løsningsforslag som skabes af de professionelle aktører.

Herning Kommune har foreslået, at der igangsættes forundersøgelser, der kan give sine anbefalinger til den videre proces, eksempelvis en byplankonkurrence, som kan levere en samlet strategi og overordnet byplan for Herning+, samt anviser løsningsmuligheder for områdets potentiale.

Indholdet af forundersøgelser beskrives som:

1. Kortlægning af områdets bevaringsværdier
2. Analyse af genanvendelsespotentiale for udvalgte bygninger
3. Markedsanalyse og økonomisk screening
4. Konklusion, anbefalinger til proces og organisation

For at finansiere forundersøgelserne har Herning Kommune fået tilskud om støtte fra fonden Realdania. Med hensyn til opgaven med forundersøgelsesternes opgave 1, 3 og 4 er denne budt ud til 3 firmaer og det forventes at der indgås kontrakt ved udgangen af oktober 2014

Region Midtjylland finansierer opgave 2 omfattende analyse af genanvendelsespotentiale for udvalgte bygninger for i alt 100.000,- kr. Rambøll varetager denne opgave.

Samarbejdsaftale

I projektbeskrivelsen påpeges vigtigheden af et robust fundament for områdets omdannelse at der indgås et samarbejde mellem Region Midtjylland og Herning Kommune.

Samarbejdet skal sikre et solidt afsæt for sygehusgrundens udvikling og omdannelse med afsæt i områdets muligheder og potentiale og vil derudover sikre en helhedsorienteret byudvikling i området.

Der er på den baggrund udarbejdet en samarbejdsaftale med Herning Kommune. Formålet med samarbejdsaftalen er, at parterne sammen med Realdania, skal samarbejde om en forundersøgelse, der skal kvalificere udviklings- og arbejdsprocessen med hospitalsmatriklen i Herning.

Det er vurderingen, at et samarbejde mellem Herning Kommune og Region Midtjylland vil give det nødvendige grundlag for at opbygge og fastholde en langsigtet vision for Sygehusgrundens omdannelse, der samtidig har bred politisk opbakning i Herning kommune.

Det er afgørende, at Herning Kommune og Region Midtjylland sammen skaber afsæt for en proces, der kan sikre projektets langsigtede realisering. Det er parternes opfattelse, at en innovativ og nytænkende tilgang til omdannelsen af hospitalsmatriklen med Realdania som støtte og kvalitetssikring kan skabe en byudvikling, der generere merværdi og optimerer grundens investeringspotentiale.

Samarbejdet skal overbevise potentielle investorer om projektets muligheder og frigøre områdets potentiale til glæde for byens borgere. Regionen har som ejer af hospitalsmatriklen interesse i, at der planlægges på en måde således, at Regionen kan afhænde grunden som et led i finansieringen af opførelsen af DNV-Gødstrup, og kommunen har en interesse i, at Sygehusgrundens potentiale for Herning udnyttes.

Lovgrundlag

Salg af regionshospitalet Herning er underlagt bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved slag af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, samt tilhørende vejledning.

Regionen har mulighed for sælge direkte til staten eller kommuner uden offentligt udbud.

Overordnede mål

Som offentlig sælger skal regionen sikre, at salget sker mest økonomisk fordelagtig for regionen.

I den forbindelse skal der være særligt fokus på følgende:

- Udnyttelse af erfaringer fra tidligere salgsprocesser af store hospitalsmatrikler.
- Snarlig salgsmodning via klare visioner for området
- Tæt samarbejde med lokalområdet, herunder kommune og lokale interessenter.

Det er målsætningen, at hospitalsmatriklen salgsmodnes med udnyttelse af det markedskendskab, der kan erhverves fra tidligere processer omkring salgsmodning af regionens ejendomme.

Derfor er det vurderingen, at et tæt samarbejde med Herning Kommune om en udviklingsplan, herunder en evt. byplankonkurrence kan danne et godt grundlag for indarbejdelse i en kommuneplan og videre til lokalplan, og ikke mindst optimere salgsmodningen og interessen for investorer og andre interessenter.

Der vil dog for regionen stadig være interesse i, at processen ikke forhindrer, at der åbnes op for en model, hvor der uafhængig af processen kan foretages salg af matrikler/bygninger undervejs i processen.

Det vil derfor i samarbejdet med Herning kommune og andre samarbejdspartnere være fokus på regionens interesser, således at salgsmodningen og udviklingen af sygehusgrunden sker sådan, at et kommende salg kan gennemføres økonomisk fordelagtigt for regionen.

Proces

De overordnede mål som Region Midtjylland har for salget af hospitalsmatriklerne vil harmonere fint med Herning Kommunes aktive indsat for byudviklingen af sygehusgrunden i Herning. Ligeledes vil samarbejdet med Herning kommune om idé udviklingen af området herunder de igangsatte forundersøgelser positivt kunne tilpasses den generelle proces for salget af regionens ejendomme.

Forundersøgelserne færdiggøres primo 2015 og det forventes, at de sammenfattende konklusioner med anbefalinger til den videre proces behandles umiddelbart efter i den fælles styregruppe for "Herning+". Herefter tages der endelig stilling til det videre planarbejde herunder en evt. byplankonkurrence

I processen vil Herning Kommune have den planmæssige styring, herunder projektledelsen for forundersøgelserne, anvendelsesmulighederne samt den samlede konklusion og anbefaling til omdannelses af sygehusgrunden. Heri vil Regionen som samarbejdspartner byde ind med de relevante tekniske og planmæssige ekspertise og sikre at arbejdet lever op til det overordnede mål for salget af sygehusgrunden.

Sideløbende vil regionen gennemfører markedsdialog med potentielle interessenter, mæglere, investorer og andre der kan have en interesse i udvikling af sygehusgrunden. Dialogen skal, sammen med de endelige anbefalinger til omdannelse af grunden, munde ud i en samlet salgs- og udbudsstrategi som vil blive forelagt regionsrådet.

Heri vil den kommende helhedsplan for området være afgørende for, hvorledes overvejelserne om en udbudsproces kan optimere ejendommens samlede værdi. Hvis helhedsplanen indeholder (som lagt op til i Herning+), et nyt byområde med forskellig artet bebyggelse, kultur, uddannelse, erhverv samt boliger, vil området skulle opdeles i flere enheder der enkeltvis kan udbydes.

Det vil kræve et tæt samarbejde med Herning Kommune om salgs- og byggemodning af området, herunder fastlæggelse af byggemuligheder, og evt. nedrivning, omlægning af forsyningsforhold, etablering af veje m.v.

Tidsplan

Salgets faser forventes gennemført efter følgende tidsplan:

Fase	Periode	Bemærkning
1. Ejendomsoplysninger og markedssondering	september 2014 - januar 2015	
2. Udarbejdelse af idéoplæg samt fastlæggelse af udbudsstrategi	marts 2015 – november 2015	RRs godkendelse
3. Udarbejdelse af kommuneplantillæg, salgs arbejde og materiale	december 2015 – juni 2016	
4. Gennemførelse af udvikling/lokalplaner/salg	fra juli 2016	Evt. gennemførelse af flere udbudsrunder (salg)

Såfremt der er mulighed for salg af selvstændige bygninger i perioderne, vil det blive forsøgt gennemført uafhængig af faserne og den igangværende proces, såfremt det vurderes økonomisk attraktivt og ikke påvirker den samlede udviklingen af området.

Økonomi

I den foreliggende model er regionens direkte udgifter i salgets to første faser frem til og med fastlæggelse af udbudsstrategi forventeligt 1. mio. kr.

Projektledelsen for forundersøgelserne, de planmæssige forhold, samt anbefalinger til den videre proces og en evt. byplanskonkurrence varetages af Herning kommune. Der vil i den forbindelse skulle antages teknisk rådgivning til opgavens forundersøgelser herunder kortlægning af bevaringsværdier, analyse af genanvendelsespotentiale, markedsanalyse og økonomisk screening samt konklusion og anbefalinger til den videre proces.

Udover Fonden Realdania og Herning Kommune har Region Midtjylland medfinansieret 100.000,- kr. til denne del af opgaven. Opgaver som alligevel skulle have været løst i forbindelse med regionens egen salgsproces.

Derudover vil der være udgifter i forbindelse med verificering af ejendomsoplysninger, markedsundersøgelser og markedsføring samt i samarbejdet med Herning Kommune. Det forudsættes at opgaven varetages af projektleder fra Byggeri og Ejendomme med direkte reference til bygningschefen og direktionen i Region Midtjylland. Derudover vil der skulle antages ekstern rådgivning og bistand.

De direkte udgifter i de to efterfølgende faser (Udarbejdelse af kommuneplantillæg, salgsarbejde og salgsmateriale, samt gennemførelse af udvikling, lokalplaner og salg), er foreløbig estimeret til at være i størrelsesorden 2,8 mio. kr.

Der vil separat blive anmodet om anlægsbevilling til fase 3-4, når udbudsstrategien er fastlagt.

Ydelse	Fase 1-2 (i 1.000 kr.)	Fase 3-4 (i 1.000 kr.)
Interne omkostninger	500	1.800
Udgifter til ekstern rådgivning	500*	1.000
I alt	1.000	2.800

* De nævnte 100.000 kr. til finansiering af forundersøgelserne er indeholdt.

Udgifterne til gennemførelse af salget vil blive fratrullet i salgsindtægten.

Udover ovenstående kommer, at regionens egne medarbejdere med juridiske og finansielle kompetencer skal påregne at indgå i salgsprocessens fire faser.

Organisering

Opgavens forundersøgelser, de planmæssige forhold samt anbefalinger til den videre proces og en evt. byplankonkurrence (opgave 1, 3 og 4) er udbudt som rådgivningsopgave efter tilbudsloven. Projektledelsen af denne opgave varetages af Herning Kommune.

Den praktiske gennemførelse fra tilrettelæggelse af salgsprocessen til realisering af salg er organisatorisk placeret i Koncernøkonomi herunder Byggeri og Ejendomme. Projektledelsen, der skal varetage opgaven med salgsmodningen herunder de tekniske aspekter vedr. plangrundlag, helhedsplan etc. vil ligeledes ske i Byggeri og Ejendomme i samarbejde med Herning Kommune.

Der vil i forbindelse med projektledelsen blive nedsat en projektgruppe med deltagelse af Koncernøkonomi herunder Byggeri og Ejendomme, HE Vest samt Juridisk Enhed fra region Sekretariatet.

Derudover vil der skulle antages ekstern rådgivning og bistand fra firmaer med kompetencer inden for teknisk, juridisk og finansiell rådgivning.