KPF Arkitekter AS
Sparregade 2
DK-8800 Viborg
T [+45] 8999 2299
F [+45] 8662 7120
info@kpf.dk
www.kpf.dk
CVR 26 65 62 14

dato 23.01.2014

sag 301163
Ref: TP

Region Midt
Skottenborg
8800 Viborg

Att: Karl Egon Jensen

Vedr: Gudenå Hospice, miljøsanering af eksist. bygninger

NOTAT.

I forbindelse med udbuddet af Hospice er der medtaget tilbud på nedbrydning af dels den eksisterende hovedbygning, der er erhvervet af DSI Gudenå Hospice, kaldet bygning A og dels den eksisterende mellembygning, kaldet bygning B, ejet af Region Midt.

Under nedbrydningen af de eksisterende bygninger er det desværre konstateret, at bygningsdelene er meget mere miljøbelastet end forventet.

Nedbrydningsfirmaet P. Olesen & Sønner A/S, som arbejder for totalentreprenøren CJ Group Aarhus, har i samarbejde med COWI foretaget en kortlægning af forureningen. Kortlægningen har afsløret en meget mere omfattende forurening end forventet med udgangspunkt i den screening som COWI udarbejdede i forbindelse med udbuddet af totalentreprisen. Først i løbet af efteråret 2013 har branchen erfaret at bl.a. PCB forurening kan være meget mere omfattende end tidligere antaget.

P. Olesen & Sønner har, på baggrund af kortlægningen, udarbejdet et tilbud på sanering, dateret 17-01-2014. Det har været undersøgt, om det er muligt at foretage saneringen på en billigere måde, med det er desværre ikke muligt med de nuværende grænseværdier. COWI har gennemgået tilbuddet og sammenlignet med erfaringspriser på andre saneringer. COWI har et ret omfattende kendskab til saneringsomkostninger bl.a. på baggrund af en benchmarking udarbejdet i forbindelse med Energistyrelsens kortlægning af PCB i den danske bygningsmasse i efteråret 2013.

Der er i alt mindst 12.000 m2 overflader, der er belastet, vinylgulve er forurenet og rørgennemføringer er problematiske. Der skal foretages en speciel kontrolleret afrensning af alle overflader inden selve bygningsdelene nedbrydes. Der må heller ikke ske forurening af hverken de nære eller fjerne omgivelser. Det primære problem er bly og PCB. Det viser sig at praktisk taget alle overflader indeholder PCB i så store mængder, at der skal ske miljøsanering inden nedbrydning. Årsagen til PCB forureningen stammer sandsynligvis fra lysrørsarmaturerne, der i ældre udgaver angiveligt afgav PCB dampe, når de var tændt.

Omfanget er så omfattende, at tidsplanen er yderligere under pres. Der kan forventes en forsinkelse på 1- 3 måneder, afhængig af om der forceres. Forcering vil medføre en betydelig merudgift.

Ved licitationen blev der afgivet tilbud på både nedbrydning og miljøsanering af bygningerne på baggrund af en miljøscreening foretaget af Cowi. Der var medtaget. Der blev afgivet enhedspriser på miljøsaneringen og ovennævnte udregning er udarbejdet på baggrund af disse sammen med mængder vurderet at både nedbryder og Cowi. Mængderne vil kunne variere, men de angivne mængder er bedst mulige estimat pga. af de nyeste informationer.

Nedbryder og totalentreprenør har givet en samlet rabat på i alt 9% pga. af de forøgede mængder, og med udgangspunkt i de tilbudte enhedspriser. Det skal nævnes, at der ikke er enighed med totalentreprenør om hvorvidt, der i kontrakten er medtaget miljøsanering i bygning B, i alt ca. 130.000. Hvis vi får ret i dette, vil omkostningen for sanering af bygning B kunne sænkes med dette beløb.

Det er desuden Cowis vurdering, at miljøsaneringen havde været nødvendig i mindst lige stort omfang, hvis bygning A var blevet genbrugt til hospice ved en ombygning.

Miljøsanering
Overslag

	Bygning A	Bygning B	I alt
Miljøsanering samlede udgifter	2.855.541	2.382.444	5.237.985
Medtaget i udbud	-270.206		-270.206
Rådgivning i forbindelse med do	85.666	71.473	157.140
Laboratorieundersøgelser og lign udlæg	20.000	20.000	40.000
Buffer - ufo.	142.777	119.122	261.899
Indeksregulering som følge af forsinkelsen, 3 mdr.	200.000	-	200.000
I alt	**3.033.778**	**2.593.040**	**5.626.818**
Evt forcering af processen, aflevering 15-12-14	883.200		883.200
besparelse på indeksering	-120.000		-120.000
I alt inkl forcering	**3.796.978**	**2.593.040**	**6.390.018**

Med venlig hilsen
Thomas Pedersen

Bygherrerådgiver, Arkitekt MAA, Partner
M +45 2045 4022
E tp@kpf.dk