

Bygningssyn 2016

Region Midtjylland

Indholdsfortegnelse

Bygningssyn 2016	3
Formål	3
Omfang	3
Region Midtjyllands ejendomsportefølje.....	4
Metode for bygningssyn 2016.....	5
Konklusion og anbefalinger	9

Bygningssyn 2016

Formål

Ifølge spareforliget af 2009 skal Region Midtjylland indenfor en periode af 4 år gennemføre et bygningssyn ved eksterne rådgivere, svarende til valgperioden for Regionsrådet, med henblik på en samlet prioritering i valgperioden.

Region Midtjylland har til dette og andre driftsformål indkøbt et nyt drifts- og vedligeholdelsesprogram i 2013. Programmet MainManager er blevet centralt forankret i regionen og strukturen i drifts- og vedligeholdelsesprogrammet er skabt ud fra fælles retningslinjer, så der kan skabes overblik over hvad der skal vedligeholdes, hvordan ressourcerne mest optimalt kan bruges samt kan håndtere udførsel, koordinering og optimering af vedligehold.

Formålet med gennemførelse af tilstandsvurderinger af Region Midtjyllands ejendomsportefølje er, at tilvejebringe drift- og vedligeholdsdokumentation af kvalitet og derigennem skabe overblik over ejendomsporteføljens vedligeholdelsesmæssige status.

Omfang

Bygningssynet er foretaget med henblik på fastlæggelse af behovet for oprettende og forebyggende vedligehold inden for en 10-årig periode på følgende områder:

1. Klimaskærme, herunder udvendige bygningsdele.
2. Terræn, herunder sekundære bygninger, belægninger, beplantning, samt tekniske installationer så som udendørs belysning, bygværker i forbindelse med pumper, kloakdæksler m.m.

Resultatet af bygningssynet fastlægger behovet for oprettende og forebyggende vedligehold, som kan danne baggrund for Region Midtjyllands planlægning af vedligeholdelsesprojekter indenfor en tiårig periode.

Region Midtjyllands ejendomsportefølje

Region Midtjylland råder i dag over en bygningsmasse på ca. 1,2 mio. kvadratmeter. Heraf frasælges Aarhus Universitetshospital; Nørrebrogade og Tage Hansens Gade, Hospitalsenhederne i Herning og Holstebro, Psykiatrisk Hospital i Risskov og enkelte sociale institutioner, hvorfor disse ikke indgår i bygningssyn 2016.

Bygningssynet omhandler således de resterende bygninger, der udgør et areal på ca. 754.000 m². Tabel 1 viser en uddybning af de arealer, der indgår i bygningssyn 2016.

Fremadrettet vil Region Midtjylland, i kraft af ny- og ombyggede arealer, råde over yderligere ca. 500.000 m². Disse er ikke en del af bygningssynet.

Tabel 1. Oversigt over ejede etagearealer der indgår i bygningssyn 2016 (Arealerne er hentet fra bbr-registret og vil fremtidig kvalitetsikres med arealer fra bygningstegninger).

Område	Placering	Ca. etageareal i m ²
Socialområdet	Socialområdet	79.446
Hospitalsenhed Midt	Regionshospitalet Viborg	130.797
	Regionshospitalet Silkeborg	40.175
	Hammel Neurocenter	20.238
	Skive Sundhedshus	33.314
Hospitalsenhed Horsens	Regionshospitalet Horsens	50.344
	Livsstilscentret Brædstrup	4.997
	Skanderborg Sundhedscenter	6.195
Hospitalsenhed Vest	Ringkøbing Sundhedshus	11.306
	Regionshospitalet Lemvig	11.843
Regionshospital Randers	Regionshospitalet Randers	91.175
	Grenaa Sundhedshus	11.590
Regionshuse	Regionshuset Viborg	14.881
Aarhus Universitetshospital	AUH, Skejby	177.660
	AUH, P. P. Ørumsgade	18.018
	AUH, Samsø Sundheds- og Akuthus	2.902
Lægehusene	Lægehuse	1.900
Regionspsykiatrien	Randers, Midt og Horsens	47.430
I alt		754.230

Metode for bygningssyn 2016

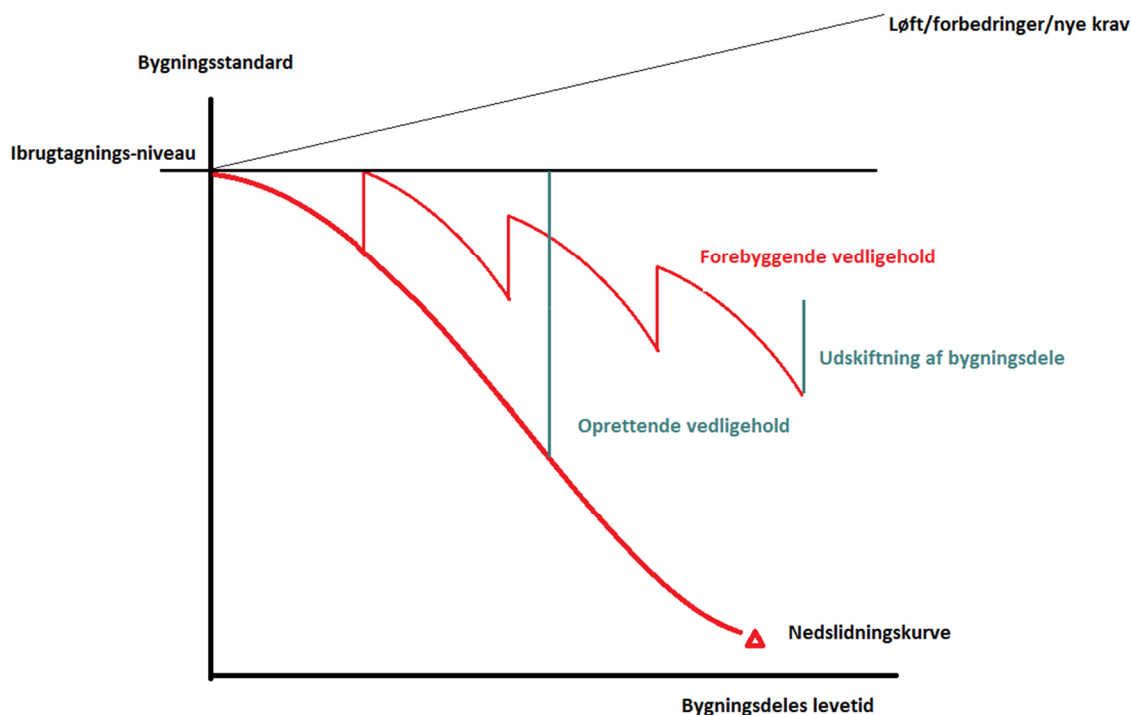
Region Midtjylland indgik januar 2016 aftale med OBH-gruppen om tilstandsvurdering af Regionens bygninger. Synsrådgiverne har foretaget en visuel gennemgang af alle bygningsdele på klimaskærme, belægninger og tekniske installationer på terræn på i alt 754.000 kvadratmeter for oprettende og forebyggende vedligehold.

Selve synet foregår ved, at man ude på de enkelte matrikler noterer fejl og mangler i direkte i MainManager via en iPad. Således minimeres risikoen for at lave fejl, da man ikke først skal notere på stedet, og efterfølgende indtaste i et system.

Oprettende vedligehold betyder udskiftning eller opretning af nedslidte bygningsdele. I en bygnings levetid vil enkelte bygningsdele skulle skiftes, uanset om der er foretaget forebyggelse vedligeholdelse. Materialetræthed og nedslidning påkræver en udskiftning.

Forebyggende vedligehold betyder at en bygningsdel vedligeholdes efter de vejledninger der fremmer dens levetid. Forebyggende vedligehold sikrer mod råd, svamp, korrosion m.m. og i sidste ende en for tidlig nedbrydning af bygningsdelen. Manglende vedligeholdelse betyder at bygningsdele skal skiftes før tid.

Figur 1 viser hvordan en bygnings kvalitetsmæssige niveau varierer over levetiden. Såfremt der hverken foretages oprettende eller forebyggende vedligehold, vil bygningens standard følge den røde nedslidningskurve. Ved at foretage forebyggende vedligehold, fastholdes en stor del af værdien, og ved at yde en oprettende vedligehold, løftes bygningens niveau til ibrugtagningstidspunktet. Den opadgående kurve for løft/forbedringer/nye krav, viser at nybyggeri i fremtiden vil have en højere standard, end hvad et oprettende vedligehold kan medføre.



Figur 1: Bygningsstandard over levetid

Resultatet af bygningssyn 2016

Oprettende vedligehold

Tabel 2 viser behovet for oprettende vedligehold. Det fremgår, at det samlede behov for oprettende vedligehold er på 86,4 mio. kr. Dette er et engangsbeløb, som vil løfte bygningsstandarden på udvendige bygningsdele jf. figur 1.

Tabel 2. Oversigt over oprettende vedligehold for klimaskærme og terræn

Område	Placering	*I hele 1.000 kr.
Socialområdet	Socialområdet	5.385
Hospitalsenhed Midt	Regionshospitalet Viborg	10.599
	Regionshospitalet Silkeborg	13.603
	Hammel Neurocenter	476
	Skive Sundhedshus	5.482
Hospitalsenhed Horsens	Regionshospitalet Horsens	12.533
	Livsstilscentret Brædstrup	252
	Skanderborg Sundhedscenter	171
Hospitalsenhed Vest	Ringkøbing Sundhedshus	3.835
	Regionshospitalet Lemvig	1.365
Regionshospital Randers	Regionshospitalet Randers	8.101
	Grenaa Sundhedshus	3.241
Regionshuse	Regionshuset Viborg	6.241
Aarhus Universitetshospital	AUH, Skejby	9.247
	AUH, P. P. Ørumsgade	1.180
	AUH, Samsø Sundheds- og Akuthus	2.381
Lægehusene	Lægehuse	474
Regionspsykiatrien	Randers, Midt og Horsens	1.845
For hele regioenn	I alt	86.411

*Udgiften er opgjort i håndværkerpriser inkl. udgifter til byggeplads og stillads, samt et omkostningsstillæg på 25 %.

Bygningssyn 2016 viser, at der på Regionens bygningsmasse er et behov for oprettende vedligehold på 86,4 mio. kr. Dette er væsentligt lavere end ved forrige bygningssyn – primært grundet frasalget af hospitalsmatrikler, hvorfor det vil være yderst fordelagtigt at foretage investeringen nu. Ved at investere 86,4 mio. kr. sikres det, at hele Region Midtjyllands bygningsportefølje (både eksisterende og nybyggeri) opnår en acceptabel standard for klimaskærm og terræn. Dette vil minimere forfald, og derved kræve mindre vedligehold fremadrettet.

Forebyggende vedligehold

Tabel 3 viser behovet for det årlige forebyggende vedligehold for klimaskærme og terræn. Det fremgår, at der i gennemsnit for hele regionen er et behov på 46 kr./ m² pr. år. Tallet er fremkommet ud fra en vedligeholdsvurdering over en 10-årig periode.

Tabel 3. Oversigt over forebyggende vedligehold for klimaskærme og terræn

Område	Placering	I kr./m ²
Socialområdet	Socialområdet	63
Hospitalsenhed Midt	Regionshospitalet Viborg	39
	Regionshospitalet Silkeborg	64
	Hammel Neurocenter	49
	Skive Sundhedshus	33
Hospitalsenhed Horsens	Regionshospitalet Horsens	38
	Livsstilscentret Brædstrup	73
	Skanderborg Sundhedscenter	46
Hospitalsenhed Vest	Ringkøbing Sundhedshus	51
	Regionshospitalet Lemvig	37
Regionshospital Randers	Regionshospitalet Randers	34
	Grenaa Sundhedshus	42
Regionshuse	Regionshuset Viborg	57
Aarhus Universitetshospital	AUH, Skejby	50
	AUH, P. P. Ørumsgade	55
	AUH, Samsø Sundheds- og Akuthus	66
Lægehusene	Lægehuse	47
Regionspsykiatrien	Randers, Midt, Vest og Horsens	43
Hele regionen	I alt	46

Sammenlignes nøgletallet til forebyggende vedligehold på 46 kr./m² med nøgletal for planlagt vedligehold fra V&S Prisbogen (som er bygge- og anlægsbranchens prishåndbog) ses det, at gennemsnitsnøgletallet for hele regionen ligger tæt på den laveste værdi, se tabel 4.

Tabel 4. Nøgletal til planlagt vedligehold ifølge V&S-Prisbogen for renovering og drift

Planlagt vedligehold, klima-skærme og terræn	*I hele kr./m ²		
	Høj	Middel	Lav
Sociale institutioner	106	53	39
Administrationer (regionshuse)	100	49	37
Hospitaler inkl. psykiatrien	106	58	42

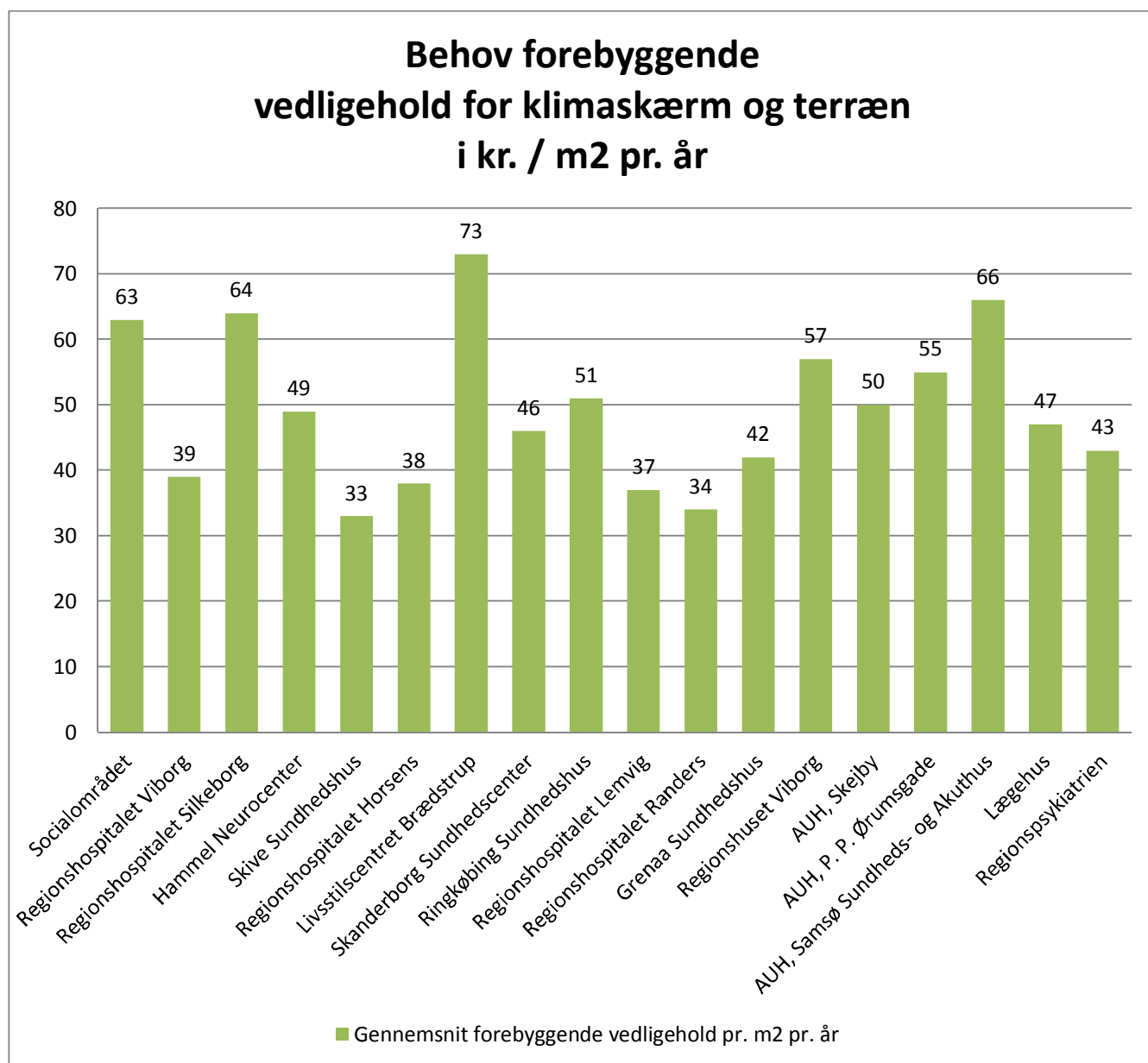
Indeks 101,7 2.kvartal 2016

Ved årligt at investere 46 kr./m² pr. år til forebyggende vedligehold er det muligt over en længere årrække at fastholde bygninger på et acceptabelt kvalitetsniveau. Et kvalitetsniveau, der ikke blot omfatter udseende, men tillige forhold som sikkerhed, sundhed og hygiejne.

Forebyggende vedligehold har ikke blot til formål at tilgodese brugernes behov for fysiske rammer på et bestemt kvalitetsniveau, men også at fastholde værdien af bygningerne.

Set i det store perspektiv handler vedligehold tillige om totaløkonomi, altså om at betragte prisen for opførelsen og udgifterne til efterfølgende at drive bygningen i helhed. Skal vedligehold gennemføres rationelt, forudsætter det omhyggelig planlægning og styring, så alle opgaver udføres optimalt både i forhold til omfang og til tidspunkt.

Manglende vedligehold medfører på et eller andet tidspunkt et accelererende forfald, der udløser betydelige udgifter til genopretning jf. nedslidningskurven på figur 1. Ved en professionel styring af vedligeholdsarbejder sættes der ind før man passerer tærsklen for et accelererende forfald.



Konklusion og anbefalinger

Bygningssyn 2016 viser, at der er et behov for oprettende vedligehold på Region Midtjyllands bygninger på 86,4 mio. kr. Beløbet vil løfte bygningsmassens niveau på klimaskærme og terræn markant, og vil samtidig sikre bygningerne mod et accelererende forfald. Det anbefales derfor, at der investeres et engangsbeløb på 86,4 mio. kr. Dette vil være fornuftigt såvel af totaløkonomiske som af hygiejnemæssige og af driftssikkerhedsmæssige årsager.

Alternativt kan der over 5 år investeres 17 mio. kr./år.

Foruden investeringen til oprettende vedligehold, viser Bygningssyn 2016, at der skal afsættes et årligt beløb svarende til 46 kr./m² til forebyggende vedligehold. Dette vil sikre, at behovet for oprettende vedligehold i fremtiden minimeres, og at bygningernes værdi bevares. Det anbefales derfor, at der hvert år afsættes 46 kr./m² til forebyggende vedligehold, men understreges, at der udelukkende er tale om forebyggende vedligehold til klimaskærme og terræn og ikke forebyggende vedligehold vedrørende indvendig vedligehold og vedligehold installationer i terræn (kloakker) og bygningsinstallationer.

På hospitalerne findes meget "omkostningstunge" installationer. Medregnes disse skal påregnes et betydeligt større økonomisk behov for både forebyggende og oprettende vedligehold end hvad der fremgår af denne redegørelse.

Strategi og styringsmodel

I "Styregruppen for implementering af MainManager" pågår udarbejdelse af en fælles strategi og styringsmodel for implementeringen på tværs af regionens enheder. Målsætningen er at skabe et fælles implementeringsniveau med til alle tider valide basisdata og mulighed for at langtidsplanlægge og udtrække historik på udviklingen.

MainManager skal kunne understøtte, at Regionen kan være på forkant med bygningsvedligehold, så vedligehold udføres før skaden er sket, hvilket kan reducere omkostninger og medvirke til at ressourcer udnyttes mere effektivt; såkaldt proaktiv vedligehold.

Planlagte vedligeholdelsesaktiviteter kan i MainManager samles i helhedsprojekter og inkluderes i enhedens planlagte renoveringer. Derved kan midler til vedligeholds- og renoveringsprojekter supplere hinanden.

Hvis det enkelte hospital eller den enkelte institution står for den løbende ajourføring af data vil kvalitet af data, prissætninger m.m. øges, idet data ajourføres af teknikere med kendskab til bygningerne.

Derved sikres overvågning af udviklingen på bygningerne, og den løbende ajourføring af bygningsdata vil gøre, at indsatsen af bygningsopretningen og styringen af systematisk vedligehold vil kunne følges, og at der skabes grundlag for bedre og optimerede vedligeholdelsesprocesser.

Brugen af eksterne rådgivere til gennemførelse et nyt bygningssyn i 2020 vil kunne erstattes af et udgiftsmæssigt billigere stikprøvesyn, da MainManager netop kan indeholde opdaterede data vedr. bygningernes stand. Forudsætningen for dette er, at de enkelte enheder prioriterer midler til at varetage disse opgaver.

