

Aalborg 20.4.2018
 J. nr.: 18003-03-003
 Initialer: KMH

NOTAT

Vedr. : Indledende økonomiske betragtninger om areal- og bygningsbehov i Søndersøparken

Sag: 18003 Søndersøparken, Viborg - psykiatri helhedsplan

Dato : 20.4.2018

1. Resultat

Dette notat angiver en indledende økonomisk betragtning på 4 forskellige scenarier på udviklingen af psykiatrien og somatikken i Søndersøparken. Der er taget udgangspunkt i scenarierne angivet nedenfor, som de er skitseret på nuværende tidspunkt.

Prisniveauerne viser kun anlæg/renovering af en fremtidssikret psykiatri. Det er forudsat, at eksisterende somatiske funktioner kan blive på de nuværende lokaliteter.

Der er taget udgangspunkt i erfaringspriser, der altovervejende er taget fra lignende projekter i Region Midtjylland. Der er således ikke foretaget en konkret prissætning af det enkelte scenarie, men blot forudsat, at scenariet kan gennemføres på tilsvarende vis som de sammenlignelige projekter. På renovering er der sammenlignet med højhuset i Regionshospitalet i Horsens, på nybyggeri er der sammenlignet med tilsvarende byggerier i Gødstrup og på psykiatrien i Aalborg samt med nedrivning på Brædstrup Sygehus. Der er i scenarierne ikke medregnet risikotillæg til uforudsete udgifter ud over de niveauer, der er i sammenligningsprojekterne.

Ved brug af erfaringspriserne fremkommer følgende prisniveauer for gennemførelse af de fire scenarier:

Scenarie 1 - Ombygning/nybyg i Søndersøparken	300-400 mio. kr.
Scenarie 2 – Nybygning i Søndersøparken	355-455 mio. kr.
Scenarie 3 – Nybygning på bar mark	360-460 mio. kr.
Scenarie 4 – Nybygning på somatikgrunden	505-605 mio. kr.

En opdeling på hovedpostniveau kan ses sidst i notatet. Prisniveauerne er behæftet med en stor usikkerhed, da de er baseret på erfaringspriser og gennemsnitstal fra projekter, der på

trods af at være sammenlignelige, alligevel er forskellige pga. lokalitet, nære omgivelser, sameksistens med andre funktioner mv. Tilsvarende usikkerhed gælder også for vurdering af frasalg, da der er anvendt gennemsnitlige markedspriser i det aktuelle marked. Der er også en række forhold, der ikke er taget med i betragtningerne – se yderligere nedenfor under punkt 2.

Ud over anlægs- og renoveringsudgifter er det den umiddelbare vurdering, at scenarierne i forskellig grad vil give mulighed for effektiviseringsgevinster. Den største gevinst vurderes at være i scenarie 2. Scenarie 3 vil også kunne opnå et relativt høj effektiviseringsgevinst, men ikke så højt som i scenarie 2, da der mangler nærhed til somatikken, ligesom der vil være færre samdriftsfordele på service- og logistikområdet. Scenarie 4 vil ikke kunne bygges effektivt ift. moderne behandlingsmetoder og effektive arbejdsgange. Det vurderes derfor at kunne opnå en noget mindre effektiviseringsgevinst end henholdsvis scenarie 2 og 3. Scenarie 1 vil overvejende være en fortsat drift i eksisterende rammer – dog i renoveret stand. Det vurderes, at dette kun vil give en marginal effektiviseringsgevinst.

Det må forventes, at de forskellige driftsmæssige gevinster over en længere tidshorisont til en vis grad vil udligne forskellene i anlægsoverslagene for scenarie 1, 2 og 3 eller endda ændre den økonomiske rangering. I hvert fald vil det være vanskeligt på det foreliggende grundlag og med den deraf følgende usikkerhed at vurdere den samlede totaløkonomiske fordelagtighed mellem disse tre scenarier.

2. Baggrund og generelle forudsætninger

Der er yderligere elementer, som påvirker den samlede økonomi i de forskellige scenarier, som denne indledende økonomiske betragtning ikke kan medtage på nuværende tidspunkt. Det er f.eks. køb og frasalg af arealer og ejendomme – med undtagelse af scenarie 3, hvor der er medregnet jordkøb. Ligeledes er miljøforhold i bygninger og jord, øvrige geotekniske forhold, forsyning, klimahåndtering samt omlægning af veje, stier og byrum uden for de skitserede scenarier på nuværende tidspunkt ikke beregnet.

3. Klinisk og teknisk drift

I forbindelse med gennemførelse af Kvalitetsfondsprojekterne (KF) er det et krav, at de berørte hospitalsenheder skal aflevere et effektiviseringsbidrag; en procentsats af det relevante driftsbudget. Ved fuldstændig nybyg og dermed optimale muligheder for at effektivisere den efterfølgende drift, er dette sat til 8%. Ved delvis nybyg/renovering er dette krav reduceret forholdsmæssigt.

I forbindelse med gennemførelse af anlægsprojekter på hospitalerne i Region Midtjylland er det besluttet, at også de øvrige større anlægsprojekter, som ikke er KF-finansieret, skal medføre et effektiviseringskrav på de enkelte hospitaler/hospitalsmatrikler. Projekterne er således blevet pålagt at aflevere fra 1,5% - 8%. De to store psykiatriprojekter i Skejby og Gødstrup er også omfattet af kravet. En væsentlig del af effektiviseringsgevinsten fra Nyt psykiatrisk Center i Skejby forudsættes anvendt til at betale projektets OPP-udgift. HE Midt er i forbindelse med gennemførelse af Kvalitetsfondsprojektet blevet pålagt et effektiviseringskrav på 6%, svarende til en kombination af væsentlig nybyg og delvis renovering af eksisterende lokaler.

Alt efter hvilket scenarie, der arbejdes videre med for Søndersøparken, må det således overvejes hvilket effektiviseringskrav, der med rimelighed kan medfølge på driftsbudgettet.

4. Anlæg og reovering

a) Arealanskaffelse

I scenarie 2 med nybyggeri i Søndersøparken skal der erhverves tilstødende bygninger (villaer) og arealer op mod patienthotellet (klinikhuset). I scenarie 3 skal der erhverves jord i form af bar mark. I scenarie 1 og 4 bliver der bygget på regionens eksisterende ejendomme.

Til sammenligning for køb af bar mark er der i Gødstrup anvendt 3,5 mio. kr. (2012-prisniveau) til grundkøb for psykiatrien. Umiddelbart vurderes det, at dette tal er lavt da det indgår i en samlet handel for hele grundstykket til DNV-Gødstrup-projektet. Tallet er forholdsmæssigt ganget op ift. arealet af psykiatri-byggeriet i Gødstrup ift. areal-programmet for Søndersøparken. Tallet er derefter fremskrevet fra 2012-prisniveau – og herudover tillagt 100% for at tage højde for flere faktorer: behov for servicearealer, forventeligt højere m²-priser i Midtjylland frem for Vestjylland, mindre fleksibel udnyttelse af p-arealer ved kun opførelse af psykiatri og dermed et større areal-behov. Omvendt forventes det at evt. kommunal byggegrund vil kunne forhandles til en attraktiv pris. Budgetskøn ca. 10 mio. kr.

b) Scenarie 1. Ombygning og nybyggeri i Søndersøparken.

Scenariet består i reovering af Søndersøparken 1, nedrivning af RPVS ambulatorier i Søndersøparken 2 og LI. Sct Mikkels Gade 28. LI. Sct Mikkels Gade 20 og 24 nedrives også. Der opføres nye bygninger til ambulatorier og kontorer. Der er reserveret et beløb på 17 mio. kr. til nyetablering af HE Midts logistikfunktion, som fortsat skal være placeret i Søndersøparken.

Der forudsættes anlagt 1.200 m² sports- og terapifunktioner til en enhedspris på 15.000 kr. pr. m². Dette er baseret på budgetteringstal fra Psykiatrien i Aalborg. Der forudsættes anlagt 3.100 m² ambulatorie til en enhedspris på 17.000 kr. pr. m². Dette er ligeledes baseret på budgetteringstal fra Psykiatrien i Aalborg.

Beregning til omkostning af reovering af Søndersøparken 1 tager udgangspunkt i erfaringerne fra reoveringen af det høje hus på Regionshospitalet i Horsens. Bygningerne er fra samme periode og kan derfor godt sammenlignes. Fokus ligger på udskiftning af installationer, indvendige overflader, facader samt øvrige primære bygningsdele. Der regnes derfor med en pris på 23.500 kr. pr. m² inkl. miljøsanering og kalkulation af rokadeudgifter til et vist niveau. Det er forudsat, at alle etagemeter i Søndersøparken 1 skal reoveres. Det er selvfølgelig en usikkerhed, om det kan gennemføres inden for et budget, der er tilsvarende reoveringen i Horsens, da det er forskellige bygninger.

Risikoelementerne i reoveringen består særligt i store udgifter til fjernelse af bly, asbest og PCB, hvis omfang endnu er ukendt. Og da bygningen skal være i drift under ombygningen, vil byggetiden forlænges og der vil som følge heraf være høje omkostninger til flytninger og byggeplads.

c) Scenarie 2. Nybyggeri i Søndersøparken.

Scenariet består i erhvervelse af ejendommen med klinikhuset og villaerne på LI. Sct. Mikkelsgade 12 og 16. Alle bygninger på LI. Sct. Mikkelsgade 4-28 samt Søndersøparken 2-12 nedrives, og der nybygges en helt ny psykiatri inkl. logistikhåndtering til somatikken. Det er forudsat i scenariet, at Børne- og Ungdomspsykiatrisk Center (BUC) bliver i Søndersøparken 15, hvor de er placeret i dag. Der forudsættes anlagt 108 m² akutfunktioner til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m², 2.336 m² sports- og terapifunktioner til en enhedspris på 15.000 kr. pr. m², 7.374 m² sengeafsnit til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m², 1.480 m² ambulantlyfunktion til en enhedspris på 17.000 kr. pr. m², 1.955 m² kontorfunktion til en enhedspris på 17.000 kr. pr. m², 252 m² patientservice til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m² samt 940 m² personalefunktion til en enhedspris på 20.000 kr. pr. m². Priser på nybyggeri er hentet fra byggeriet af psykiatrien i Aalborg. Der er tillagt et beløb på 38 mio. kr. til særlige konstruktionsmæssige tiltag til terrænmæssige udfordringer og håndtering af logistik under bygningerne.

Udover de generelle risikoelementer i økonomien, er der i dette scenarie yderligere risiko ift. arkæologi på LI. Sct. Mikkelsgade 18 (Mikkelsborg), som kan forsinke og fordyre projektet, udgift til køb af villaer samt en købesum/erstatning til private investorer, som har erhvervet Klinikhuset med forventelig kommunal godkendelse af et højt boligbyggeri.

d) Scenarie 3. Nybyggeri på bar mark.

Scenariet består af nybyggeri af en helt ny psykiatri på bar mark. Der er afsat beløb til nyetablering af HE Midts logistikfunktion, som fortsat skal være placeret i Søndersøparken.

Der er til dette scenarie anvendt gennemsnitspris på 20.600 kr. pr. m² for alle 16.900 m² nybyggeri. Erfaringstallet er fra byggeri af ny psykiatri i Gødstrup. Der er yderligere reserveret et beløb på 17 mio. kr. til nyetablering af HE Midts logistikfunktion, som fortsat skal være placeret i Søndersøparken. Det er forudsat, at det areal der anskaffes i dette scenarie muliggør gennemførelse af et effektivt byggeri, samt at der for arealet ikke er særlige forhold, der gør byggemodning, byggeri mv. ekstra dyrt.

e) Scenarie 4. Nybyggeri på somatikken.

Scenariet består i nedrivning af fire eksisterende bygninger på somatikgrunden og opførelse af en ny psykiatri der. Der skal bygges erstatningsbyggeri til de nedrevne bygninger. Der er reserveret et beløb på 17 mio. kr. til nyetablering af HE Midts logistikfunktion, som fortsat skal være placeret i Søndersøparken. Den nuværende indgående logistik til HE Midt vil blive berørt af nedrivningen, men der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling, hvordan den indgående logistik håndteres i dette scenarie.

Der forudsættes anlagt 108 m² akutfunktioner til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m², 2.336 m² sports- og terapifunktioner til en enhedspris på 15.000 kr. pr. m², 8.104 m² sengeafsnit til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m², 2.340 m² ambulantlyfunktion til en enhedspris på 17.000 kr. pr. m², 2.815 m² kontorfunktion til en enhedspris på 17.000

kr. pr. m², 252 m² patientservice til en enhedspris på 23.000 kr. pr. m² samt 940 m² personalefunktion til en enhedspris på 20.000 kr. pr. m². Priser på nybyggeri er hentet fra byggeriet af psykiatrien i Aalborg.

For at få plads til byggeriet nedrives 7.390 m² eksisterende bygninger, der skal bygges andet sted i stedet, se mere under punkt i) Erstatningsbyggeri nedenfor.

f) Parkering

Der tages i alle scenarier udgangspunkt i, at der skal bruges minimum 450 p-pladser.

1) Scenarie 1. Ombygning og nybyggeri i Søndersøparken

Der forudsættes parkering på terræn, og der anlægges 2.000 m² flade-parkering i forbindelse med LI Sct. Mikkels gade 24. Der budgetteres med i alt 200 pladser på terræn som tillæg til de nuværende i Søndersøparken. Enhedsprisen pr. plads er jf. regionens estimat på bar mark sat til 25.000 kr. pr. plads. Enhedsprisen er baseret på et gennemsnit fra Realdanias inspirationshæfte "Parkering og bykvalitet" for parkering på terræn.

2) Scenarie 2. Nybygning i Søndersøparken

Der regnes med 450 pladser i *stand alone* åbent p-hus i stil med det, der er bygget ved somatikken. Der regnes med 85.000 kr. pr. plads, hvilket svarer til den gennemsnitlige fremskrevet pris for p-huset ved somatikken. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til placeringen af dette p-hus, da en del af parkeringsbehovet muligvis kan etableres under det kommende nybyggeri. Der er derfor ikke taget højde for påvirkningen af indtægten ved frasalg.

3) Scenarie 3. Nybyggeri på bar mark

Der forudsættes etablering af i alt 525 p-pladser, heraf 2/3 i p-hus og 1/3 på terræn til hhv. 85.000 og 25.000 kr. pr. plads. Hertil skal lægges etablering af vejanlæg til ca. 5.000.000 kr. da der ikke er nogen infrastruktur i forvejen. Det øgede antal p-pladser skyldes, at muligheden for at indgå i en større parkeringskapacitet, som det er ved Søndersøparken og centralt i Viborg i dag, vil forsvinde.

4) Scenarie 4. Nybyggeri på somatikken

Der regnes med 450 pladser i *stand alone* åbent p-hus i stil med det, der er bygget ved somatikken. Der regnes med 85.000 kr. pr. plads.

g) Udearealer

Anlægsudgiften til udearealer varierer afhængig af hvilket udgangspunkt der er i forvejen med infrastruktur og arealernes beskaffenhed.

1) Scenarie 1. Ombygning og nybyggeri i Søndersøparken

Der anlægges 11.500 m² uderum hvor der er regnet med en enhedspris på 1.000 kr./m².
Indeholder: inventar, oprydning, belysning, beplantning & terræn.

2) **Scenarie 2. Nybygning i Søndersøparken**

Der anlægges 17.000 m² uderum, hvor der er regnet med en enhedspris på 1.200 kr./m².
 Indeholder: inventar, oprydning, belysning, beplantning & terræn.

3) **Scenarie 3. Nybygning på bar mark**

Der er i Gødstrup projektet anvendt ca. 10 mio. kr. (2012-prisniveau) på udearealer for psykiatrien. Fremskrevet og ganget op ift. arealet af Søndersøparken-rumprogrammet giver dette et budget på ca. 15 mio. kr.

4) **Scenarie 4. Nybyggeri på somatikken**

Der anlægges 4.500 m² uderum, hvor der er regnet med en enhedspris på 1.200 kr./m².
 Indeholder: inventar, oprydning, belysning, beplantning & terræn.

Tallene i scenarie 1, 2 og 4 er baseret på erfaring fra bl.a. Bispebjerg Psykiatri.

h) **Nedrivning**

1) **Scenarie 1. Ombygning og nybyggeri i Søndersøparken**

Der nedrives i alt 4.938 m² bygning og 162 m² skur.

2) **Scenarie 2. Nybygning i Søndersøparken**

Der nedrives i alt 10.761 m² bygning og 162 m² skur.

3) **Scenarie 4. Nybyggeri på somatikken**

I scenarie 4 nedrives bygningerne 13, 14, 15 og 28 på matr.nr. 99b, Viborg Markjorder. I alt 7.390 m². Samtidig forudsættes det, at bygninger på Ll. Sct. Mikkels Gade 20-28 og Søndersøparken 2-12 nedrives for at gøre plads til erstatningsbyggeriet. Dette er yderligere 6.630 m².

Der anvendes en enhedspris til nedrivning på 1.850 kr. pr. m². Region Midtjylland har erfaring fra følgende relativt sammenlignelige nedrivningsprojekter:

	m ²	pris	kr/m ²	årstal	2018-pris pr. m ²
Søndersøparken 23	1.566	2.026.000	1.294	2016	1.346
Adm. bygning Brædstrup	323	300.000	930	2016	968
Hovedbygn+ml.bygn. Brædstrup	4.875	8.300.000	1.703	2014	1.843

Når der anvendes den højeste af de erfaringsbaserede enhedspriser skyldes det, at der vurderes at være en meget høj risiko på store omkostninger til ekstra miljøsanering ifm. nedrivning særligt til PCB, asbest og bly.

i) Erstatningsbyggeri

I scenarie 4 nedrives 7.390 m², der skal erstattes. Der er reserveret et beløb svarende til en enhedspris på 20.000 kr. pr. m². Der er ikke budgetteret med byggeomkostninger til erstatningsbyggeriet.

5. Frasalg

I den indledende vurdering af mulige indtægter ved frasalg er der anvendt gennemsnitlige markedspriser, som er indhentet fra Nybolig Erhverv Viborg. Disse priser er holdt op mod informationer fra regionen. Nybolig Erhverv Viborg har oplyst, at markedet for kontorerhverv i Viborg p.t. balancerer, mens boligmarkedet, som det ser ud i dag, formodentlig godt kunne absorbere yderligere boliger, da Viborg er i en gunstig demografisk udvikling og beliggenheden for de kommende boliger er attraktiv. Vurderingen fra Nybolig Erhverv Viborg er, at byggeretspriserne for 1. række til Søndersø vil være 3.500 kr. pr. etagemeter, mens det for øvrige vil være 2.500 kr. pr. etagemeter. Regionen har erfaring fra salg i Herning, hvor byggeretsprisen lå på ca. 2.000 kr. pr. etagemeter. Beliggenheden ved Søndersø i Viborg vurderes mere attraktiv. Som konservativt bud på byggeretsprisen er derfor anvendt et gennemsnit af vurderingen fra Nybolig Erhverv Viborg og regionens erfaringstal. Markedsperspektivet er baseret på, at frigivelsen af de ekstra boliger i markedet sker snart og over en kortere periode. Hvordan markedet ser ud på et senere tidspunkt i fremtiden er meget vanskeligt at vurdere. Derfor er der anvendt en konservativ vurdering for salgspriserne for byggeretter til boliger. Vurdering er endvidere beregnet ud fra en bebyggelsesprocent på 60 %, baseret på de nugældende lokalplaner for området (LP200 og LP221).

Størrelsen af de frasolgte grundarealer er opgjort ved opmåling på kort og baseret på den eksisterende infrastruktur og nuværende matrikelskel. De grønne arealer, der ligger på søsiden, er medregnet samlet i alle scenarierne, da det er et byggeretsgivende areal, der kan udnyttes på andre byggefeltter, men dermed ikke et areal der selvstændigt skal bebygges.

I relation til etagearealer på eksisterende bygninger, der forudsættes nedrevet, er der taget udgangspunkt i BBR-oplysninger om de enkelte ejendomme.

Nedenfor er en oversigt over hvilke bygninger, som indgår i hvilke scenarier. Øvrige bygninger i området fortsætter enten med nuværende funktioner eller overdrages til andre formål.

Ejendom	Scenarie 1	Scenarie 2	Scenarie 3	Scenarie 4
Søndersøparken 15			X	X
Søndersøparken 9A	X	X	X	X
Søndersøparken 1		X	X	X
Søndersøparken 4			X	X
LI. Sct. Mikkels Gade 28			X	
LI. Sct. Mikkels Gade 24			X	
LI. Sct. Mikkels Gade 20				
Søndersøparken 10				

Søndersøparken 12			X	X
LI. Sct. Mikkels Gade 18	X		X	X
LI. Sct. Mikkels Gade 14	X		X	X
LI. Sct. Mikkels Gade 8	X		X	X
LI. Sct. Mikkels Gade 10	X		X	X
Grønne arealer	X	X	X	X

Det skal bemærkes, at vurdering af frasalg kun er indledende. Når de endelige muligheder for frasalg er kendt, bør der udarbejdes en egentlig salgsstrategi for området, som er konform med markedssituationen på det pågældende tidspunkt. Yderligere den endelige sammensætning af byggefelter og en konkret vurdering af mulighederne for det enkelte byggefelt påvirke de mulige salgspriser.

6. Budgetoverslag fordelt på hovedposter

	Scenarie 1 Ombyg/nybyg Søndersøparken	Scenarie 2 Nybyg Søndersøparken	Scenarie 3 Nybyg bar mark	Scenarie 4 Nybyg somatikgrunden
Anlæg/renovering				
- Arealanskaffelse			10.000.000	
- Nybyggeri	96.000.000	328.000.000	365.000.000	353.000.000
- Renovering	234.000.000			
- Parkering	5.000.000	38.300.000	39.200.000	38.300.000
- Udearealer	11.500.000	20.400.000	15.000.000	5.400.000
- Nedrivning	9.500.000	20.400.000		26.000.000
- Erstatningsbyggeri				147.800.000
Frasalg	-25.000.000	-24.000.000	-40.000.000	-37.000.000
Foreløbigt overslag	331.000.000	383.100.000	389.200.000	533.500.000
Spænd -30/+70 mio.	300-400 mio.	355-455 mio.	360-460 mio.	505-605 mio.