

RESULTAT OG FORUDSÆTNINGER - TOTALØKONOMISK BEREGNING

INDHOLD

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Indledning og baggrund | 1 |
| 2 | Resultat af beregninger | 2 |
| 3 | Forudsætninger | 4 |
| 3.1 | Arealer og antal | 4 |
| 3.2 | Anlægspriser | 5 |
| 3.3 | Frasalg og arealanskaffelse | 7 |
| 3.4 | Driftsudgifter | 8 |
| 3.5 | Risiko | 9 |
| 3.6 | Generelle forudsætninger og beregning af scenariernes totaløkonomi som nettonutidsværdi (NPV) | 9 |

1 Indledning og baggrund

Dette notat beskriver resultatet af totaløkonomiske beregninger af to scenarier for ændring af psykiatrien i Sønderøparken i Viborg. Forudsætningerne for beregningerne er også beskrevet. De totaløkonomiske betragtninger skal tjene det formål at have det økonomiske perspektiv med i vurderingen, når der skal vælges scenarie. Formålet er derfor at skabe et sammenligningsgrundlag. Det sker på så realistiske forudsætninger som muligt, men det vigtigste er, at disse er så ensartede som muligt i de to scenarier. Det vurderes, at det efter valg af scenarie er nødvendigt at foretage yderligere detaljering og kvalificering for at opnå et bevillingsgrundlag.

| PROJEKTNR. | DOKUMENTNR. | VERSION | UDGIVELSESDATO | BESKRIVELSE | UDARBEJDET | KONTROLLERET | GODKENDT |
|------------|-------------|---------|----------------|--------------|------------|--------------|----------|
| A110108 | n/a | 1.0 | 19. marts 2019 | Totaløkonomi | MHBI | CASR | CASR |

2 Resultat af beregninger

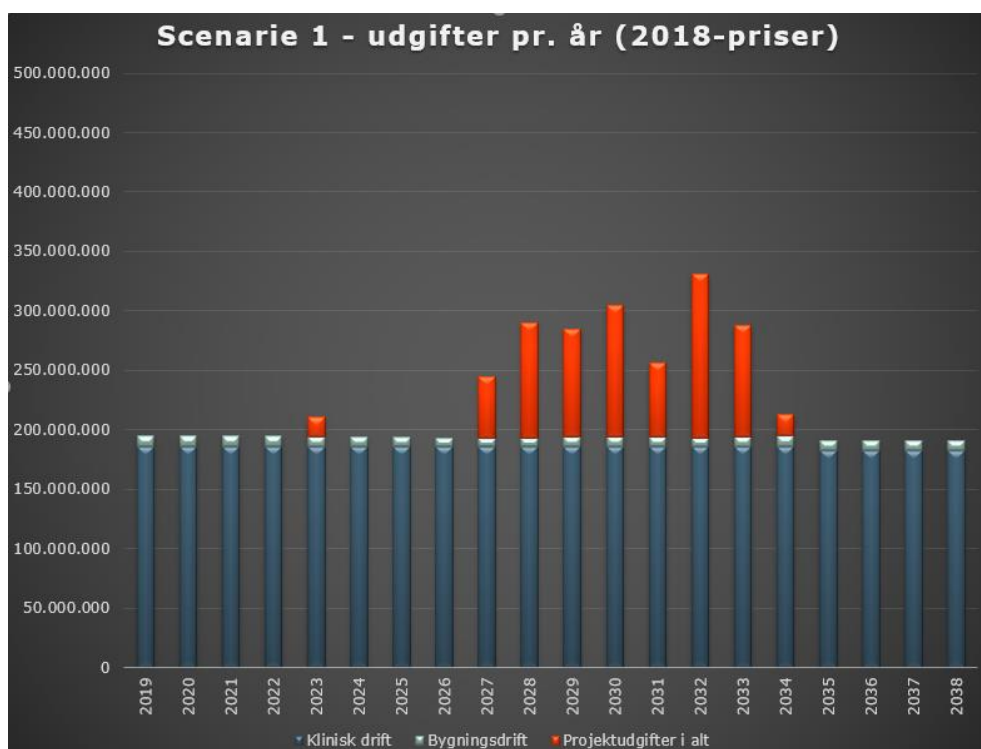
Til at sammenligne de to scenarier økonomisk er beregnet en projektværdi (nettonutidsværdi) målt i 2019 af de to scenarier betragtet over en periode på 20 år. Denne periode indeholder både en anlægs og en driftsside, som det er beskrevet i forudsætningerne.

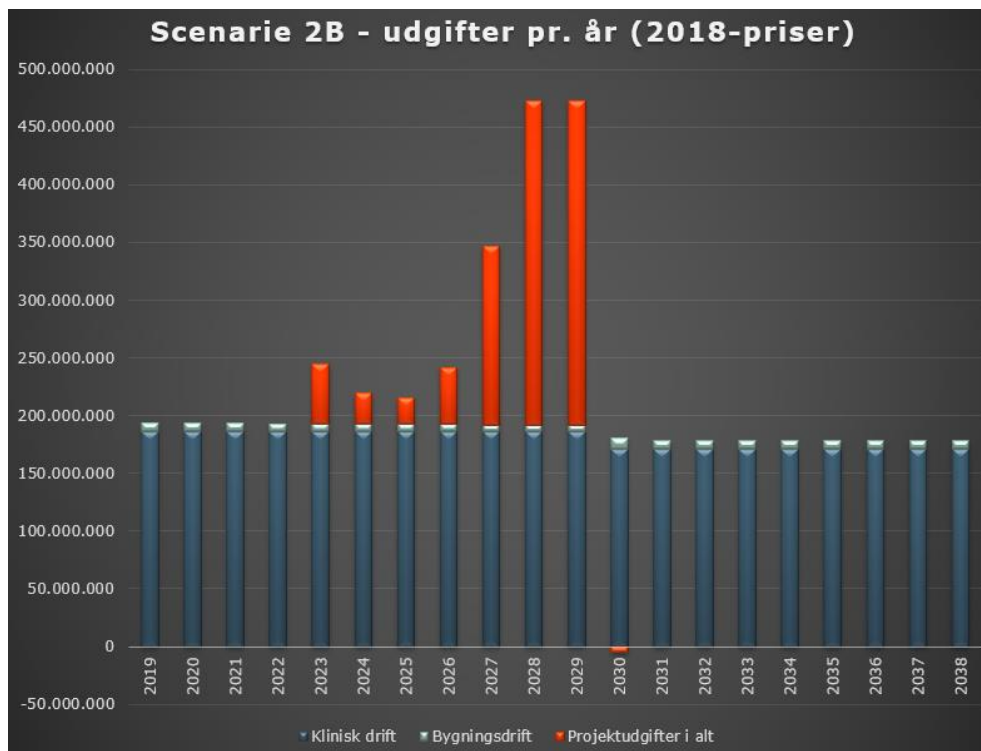
Resultatet er følgende:

| Scenarie | Nettonutidsværdi |
|-----------------------------|------------------|
| 1: Renovering og tilbygning | 3,220 mia. kr. |
| 2B: Nybygning | 3,320 mia. kr. |

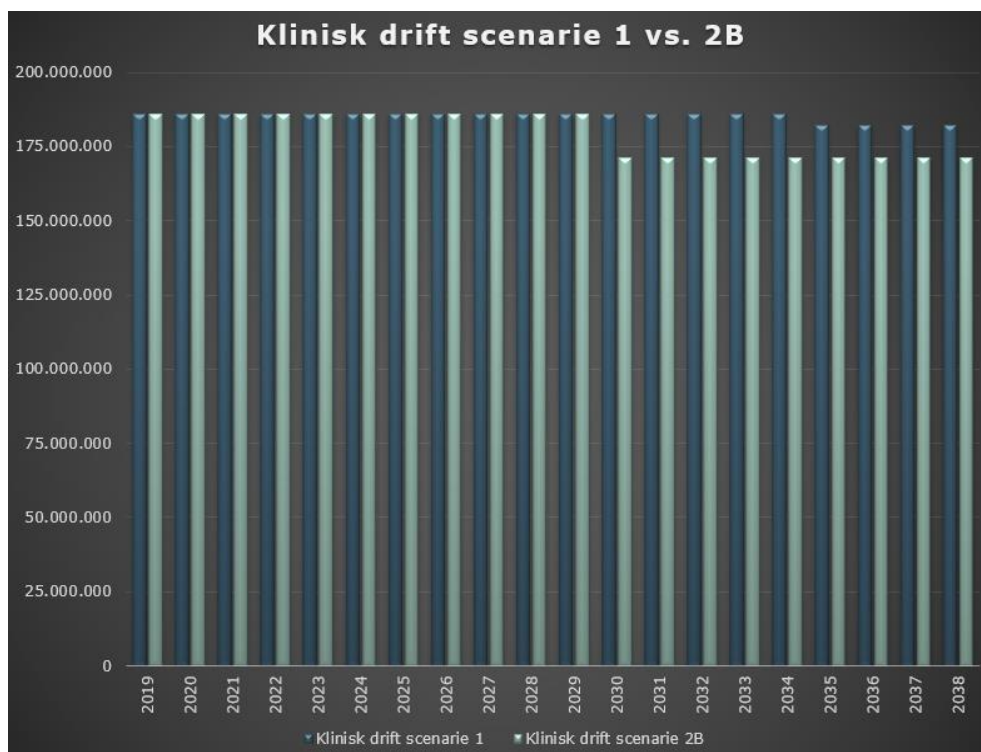
Som det kan ses, er det 100 mio. kr. at bygge nyt frem for at renovere og tilbygge set over en periode på 20 år. Cirka 2/3-dele af den merudgift skyldes flytning af somatikken udgående logistik fra Søndersøparken til Toldbodgade.

Fordelingen af driftsudgifter og projektudgifter pr. år kan ses i disse diagrammer:

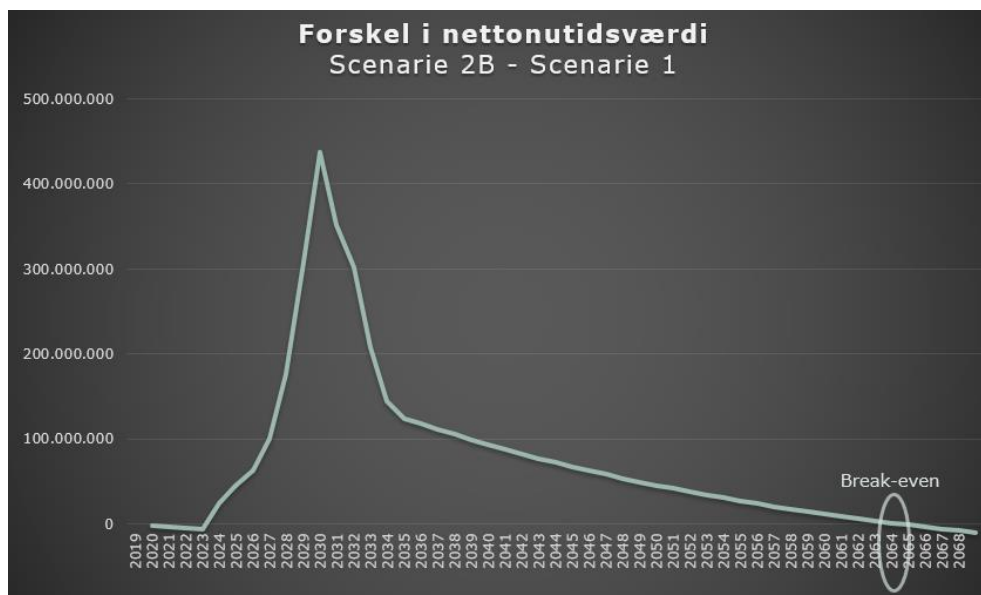




I de to scenarier anvendes forskellige krav til effektivisering efter gennemført projekt. Det er baseret på erfaring Region Midtjyllands vurdering, at der ved re-
 covering, hvor man i vid udstrækning er bundet af de faste rammer i eksisterende bygninger, ikke kan opnå samme effektivisering som ved nybyg, hvor alt kan planlægges og bygges efter nutidige standarder. På den kliniske drift er det alene en forskel på ca. 11 mio. kr. pr. år.



Beregnes der på den driftsmæssige forskel ud over perioden på 20 år, vil der efter yderligere 25 år ske break-even. I beregningen er udover klinisk drift også medtaget forbrug og alm. bygningsdrift med samme fremskrivningstakt, risikotillæg og effektiviseringskrav som i de 20-årige scenarie beregninger. Da projektet i begge scenarier er forudsat med opstart i 2024, betyder det, at det med en tidshorisont på 40 år eller mere fra projektopstart, vil være mere økonomisk fordelagtigt at nybygge frem for at renovere og tilbygge.



Konklusionen er derfor, at nybyg bliver mere fordelagtigt, jo længere tid betragtningen foretages over. Det er derfor afgørende, hvor sikker fremskrivningen af økonomien forventes at være over længere tid end de 20 år, grundberegningen er foretaget på.

3 Forudsætninger

De totaløkonomiske beregninger er opbygget ud fra beskrivelsen af de to scenarier i helhedsplanen "Analyse og helhedsplanlægning for Sønderøparken i Viborg" fra Friis & Moltke dateret den 2. marts 2019 med senere ændringer af logistikhåndteringen af 15. marts 2019.

3.1 Arealer og antal

Alle arealer og antal er anvendt som angivet i helhedsplanen eller de oplyst fra Friis & Moltke eller Møller & Grønborg. For eksisterende bygninger er der anvendt samlet areal ifølge BBR til beregning af udgifter til nedrivning, forbrugsudgifter samt løbende almindelig bygningsdrift.

I scenarie 1 nedrives en del af bygningen Sønderøparken 4, således at Festsalen bevares. Ved beregning af nedrivningsudgiften er der her beregnet på det samlet BBR-areal for Sønderøparken 4, selvom Festsalen bevares. Den øgede nedrivningsudgift skal dække de merudgifter, der sædvanligvis er til ekstraarbejder og sikring, når der sker nedrivning op til andre bygninger. Beløbet dækker også etablering af ny facade og adgang, der hvor tilstødende bygninger har

haft adgang til Festsalen. Ift. forbrug og almindelig bygningsdrift er der efter nedrivning af Søndersøparken 4 regnet ud fra et estimeret areal på 1.200 m² som areal for den tilbageværende Festsal.

Ved frasalg er størrelsen af de frasolgte grundarealer er opgjort ved opmåling på kort og baseret på den eksisterende infrastruktur samt nuværende matrikelskel. Da der er tale om opmåling på skærmkort og ikke en faktisk opmåling ud fra eksisterende forhold, er der derfor en vis usikkerhed i disse arealer. De grønne arealer, der ligger på søsiden, er ikke medregnet i scenarierne. Hvis disse med-sælges som byggeretsgivende arealer, der kan udnyttes på andre byggefelter, vil det kunne øge salgsværdien.

3.2 Anlægspriser

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 i 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. Hvor der ikke har været erfaringspriser fra Region Midtjylland, er der anvendt generelle erfaringspriser eller foretaget beløbsreservation ud fra et skøn.

Følgende enhedspriser er anvendt:

| | |
|---|-------------------------------|
| Sports- og terapifunktioner (kliniske støttefunktioner) | 15.000 kr. pr. m ² |
| Ambulatorier inkl. bindeled | 17.000 kr. pr. m ² |
| Akutfunktioner | 23.000 kr. pr. m ² |
| Sengeafsnit | 23.000 kr. pr. m ² |
| Kontorfunktioner | 17.000 kr. pr. m ² |
| Patientsservice | 23.000 kr. pr. m ² |
| Personalefunktion | 20.000 kr. pr. m ² |
| Patientsskole ifm. B/U renovering | 4.000 kr. pr. m ² |
| Renovering af Søndersøparken 1 | 23.500 kr. pr. m ² |
| Konvertering af 3. sal i Søndersøparken 1 til retspsykiatri | 5.000 kr. pr. m ² |
| Logistikcenter i Søndersøparken | 11.000 kr. pr. m ² |
| Logistiktunnel | 21.000 kr. pr. m ² |

| | |
|---|-------------------------------|
| Fordelingsmoduler til logistikunnel | 20.000 kr. pr. m ² |
| Logistikcenter i Toldbodgade | 10.000 kr. pr. m ² |
| Opbygning af nyt kapel | 23.000 kr. pr. m ² |
| Nedrivning | 1.850 kr. pr. m ² |
| Parkering på terræn | 35.000 kr. pr. p-plads |
| Parkering i p-hus over terræn | 100.000 kr. pr. p-plads |
| Parkering i p-kælder | 200.000 kr. pr. p-plads |
| Udearealer i Scenarie 1 og ved logistik i Toldbodgade | 1.000 kr. pr. m ² |
| Udearealer i Scenarie 2B | 1.200 kr. pr. m ² |
| Flytning og rokader | 285 kr. pr. m ² |
| Nyt inventar | 566 kr. pr. m ² |
| Midlertidige pavilloner | 17.000 kr. pr. m ² |

I scenarie 2B skal etableres ny samlet logistik for somatikken i Toldbodgade. For at få plads til det, skal der bygges et nyt kapel. Dette forudsættes at ske i året inden igangsætning af scenariet som helhed dog således, at byggeriet kan strække sig ind i første halvår af projektperioden. Der er ikke regnet med udgifter til inventar og flytning generelt ift. øvelsen med at flytte kapel og somatikens udgående logistikfunktion.

Det er kendt, at der er arkæologiske interesser i området. Men omfanget af disse kendes ikke. Der skal foretages arkæologiske undersøgelser inden byggeprojekterne kan igangsættes. Til dette formål er i begge scenarier reserveret et beløb på 10 mio. kr. Om det er tilstrækkeligt, kan først siges, når undersøgelserne er foretaget, og det præcist kendes, hvad omfanget af arkæologiske interesser og varetagelse af disse er. Reservationen til de arkæologiske undersøgelser er tidsmæssigt afsat året inden projektet i det enkelte scenarie igangsættes.

Alle anlægspriser er tillagt erfaringsbaserede tillæg på 10% til byggepladsudgifter samt 15% til projektering, tilsyn og administration.

Alle anvendte enhedspriser er fastlagt ud fra input fra Region Midtjylland, Friis & Moltke og Møller & Grønborg.

Hvis ikke andet er angivet, er det forudsat, at eksisterende somatiske funktioner kan blive på de nuværende lokaliteter.

3.3 Frasalg og arealanskaffelse

I den indledende vurdering af mulige indtægter ved frasalg er der anvendt gennemsnitlige markedspriser, som er indhentet fra Nordicals og EDC Erhverv i Viborg. Disse priser er sammenlignet med informationer fra regionen. Begge erhvervsmæglere oplyser, at markedet for kontorerhverv i Viborg pt. 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 ved Søndersøparken er meget attraktiv.

Konkurrerende områder til Søndersøparken er Banebyen og et nyt område i byens sydlige del ved Arnbjerg. Begge områder er mindre attraktivt beliggende, men spørgsmålet er hvad markedet kan absorbere på tidspunktet, hvor byggeretterne ved Søndersøparken bliver udbudt. Til den tid er Banebyen måske fuldt udbygget og Arnbjerg i gang.

Erhvervsmæglernes vurdering er samstemmende, 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 af byggeretter i Herning, hvor byggeretsprisen lå på ca. 2.000 kr. pr. etagemeter. Beliggenheden ved Søndersø i Viborg vurderes dog at være mere attraktiv end sammenligningsgrundlaget i Herning. De angivne priser er for byggeretter på en bygge-modnet grund. I de anvendte byggeretspriser er derfor foretaget fradrag for byggemodning f.eks. nedrivning af eksisterende bygninger. For Søndersøparken 1 giver det en forventet salgspris på 1.000 kr. pr. byggeretsmeter.

Som konservativt bud på byggeretsprisen er derfor anvendt et gennemsnit af vurderingen fra erhvervsmæglerne i Viborg og regionens erfaringstal. Markedsperspektivet er baseret på, at frigivelsen af de ekstra byggeretter til 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, at der kan opnås byggetilladelse til samme antal etagemeter, som der er i dag, hvis dette areal overstiger de nugældende lokalplaner for området (LP200 og LP221).

Søndersøparken 9A vurderes at kunne sælges as is til videre drift. Det er i dialog med erhvervsmæglerne vurderet, at denne bygning i så fald vil kunne sælges til et prisniveau på 4.000 kr. pr. etagemeter.

Boligejendommene langs med Ll. Sct. Mikkels Gade er vurderet med en konservativ salgspris til 8.000 kr. pr. m² boligareal.

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 2B |
|--------------------------|------------|-------------|
| Søndersøparken 9A | x | x |
| Søndersøparken 1 | | x |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| LI. Sct. Mikkels Gade 18 | x | |
| LI. Sct. Mikkels Gade 14 | x | |
| LI. Sct. Mikkels Gade 8 | x | |
| LI. Sct. Mikkels Gade 10 | x | |

Det skal bemærkes, at vurdering af frasalg kun er foreløbig. 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 er den endelige sammensætning af byggefelter foreløbig, og en konkret vurdering af mulighederne for det enkelte byggefelt vil påvirke de mulige salgspriser.

I scenarie 2B er det nødvendigt at erhverve de to boliger på LI. Sct. Mikkels Gade 12 og 16. Der er samlet reserveret et beløb på 5 mio. kr. til erhvervelse af disse to ejendomme.

3.4 Driftsudgifter

Forbrugsudgifterne er medregnet som en gennemsnitsbetragtning ud fra faktiske udgifter oplyst af Region Midtjylland. Disse er for sengebygninger på 175 kr. pr. m² og for øvrige bygninger 110 kr. pr. m². Forbrug regnes med 0 kr. i nedrivningsåret. For nyopførte bygninger regnes forbrug efter færdiggørelsestidspunkt.

Til den almindelige tekniske bygningsdrift, løbende vedligeholdelse, er taget udgangspunkt i Molio prisdata. Følgende enhedspriser er anvendt som udgangspunkt:

| | |
|--|-------------------------------|
| Sygehus (sengeafsnit og behandlerfunktioner) | 266,32 kr. pr. m ² |
| Kontorer | 153,42 kr. pr. m ² |
| Udhuse (regnet som lagerhaller) | 85,40 kr. pr. m ² |
| Enfamiliehuse | 114,10 kr. pr. m ² |
| Undervisningsfaciliteter (skoler) | 170,79 kr. pr. m ² |
| Garager (regnet som værksteder) | 115,79 kr. pr. m ² |

Der er sket en kategorisering af den enkelte bygning som helhed ud fra en visuel vurdering.

Enhedspriserne fra Molio prisdata er anvendt både på nuværende og fremtidige bygninger. Det er vurderet, at den eksisterende bygningsmasse overordnet set står overfor ikke uvæsentlige vedligeholdelsesopgaver. Der kan derfor i nogle år opstå behov for ekstra høje udgifter til vedligeholdelse end angivet i modellen. Der er beregnet et risikotillæg på 30% på den almindelige bygningsdrift, og det

er forudsat, at dette tillæg kan dække disse ekstra vedligeholdelsesopgaver, hvis behovet opstår.

For bygninger der skal renoveres eller nedrives foretages en nedtrapning af vedligeholdelsen over en årrække. Ved renovering er nedtrapningen over 5 år, således at der i de sidste 5 år inden renovering er regnet vedligeholdelse med henholdsvis 80%, 60%, 40%, 20% og 0%. Ved nedrivning er nedtrapningen over 10 år, og her regnes med henholdsvis 80%, 60%, 40%, 30%, 20%, 10%, 10%, 10%, 0% og 0%. Bygninger der frasælges forudsættes fuldt vedligeholdt frem til frasalgstidspunkt for at opnå størst mulig salgsværdi ift. mulighederne for at kapitalisere på den eksisterende bygningsmasse i en periode. Det er forudsat, at drift af udearealer kan indeholdes i de afsatte beløb til alm. bygningsdrift.

Region Midtjylland har oplyst at de samlede udgifter til den kliniske drift af psykiatrien i Sønderøparken i 2018 var 186 mio. kr. Dette beløb er anvendt i beregningerne.

Der er efter aftale med Region Midtjylland indregnet et effektiviseringsbidrag i driften fra det tidspunkt, hvor projekterne i henholdsvis scenarie 1 og scenarie 2B er færdiggjort. For scenarie 1 er effektiviseringen på 2% af de samlede driftsudgifter. I scenarie 2B er der regnet med 8%.

3.5 Risiko

Helhedsplanen er i en indledende fase, hvor der er mange ubekendte faktorer. Det betyder, at beregningerne er baseret på en lang række forudsætninger og erfaringspriser. Med andre ord forudsættes det, at de beskrevne scenarier kan gennemføres ud fra de fastsatte priser. Der er derfor en væsentlig risiko for, at udgiftsposter kan ændre sig, når der i senere faser foretages et mere detaljeret design og udføres tekniske forundersøgelser. For at imødegå en del af denne risiko er der indregnet en risikofaktor på 30%. Denne er regnet på alle anlægsudgifter, arealerhvervelser, frasalg og alm. bygningsdrift. Risikobeløbet skal ses som en samlet buffer i beregningen.

Ud over oplysningsgrundlaget er der med et tidsmæssigt perspektiv altid en risiko for markeds- og konjunkturforhold. Som en særlig risiko er udgifter til arkæologiske interesser.

3.6 Generelle forudsætninger og beregning af scenariernes totaløkonomi som nettonutidsværdi (NPV)

Der er som beskrevet i udbudsmaterialet regnet totaløkonomi over en periode på 20 år. Der er regnet med udgangspunkt i år 2019 med projektopstart af begge scenarier iht. helhedsplanen i år 2024. Udgifterne er fordelt tidsmæssigt på hele år ud fra implementeringsplanerne i helhedsplaner og de tidligere beskrevne metoder. Hvor udgifter strækker sig over flere år, er de fordelt forholds-mæssigt over årene.

De anvendte priser er regnet som 2018-priser. Det betyder, at de bliver indekseret over årene. For den kliniske drift er anvendt 1,35% p.a. svarende til den gennemsnitlige indeksering i årene for 2010-2019 for lønninger til sundhed, psykiatri og fællesstabe. Disse indekseringer er modtaget fra Region Midtjylland. Alle øvrige priser er reguleret med en almindelig norm på 2% p.a. Der er ikke medregnet scrapværdi af bygninger, da der forudsat fortsat drift også efter de 20 år.

Ved beregning af nettonutidsværdien er som kalkulationsrente anvendt 4% p.a., hvilket er Finansministeriets udmeldte sats for beregninger af samfundsøkonomiske konsekvensvurderinger.