



Økonomiske betragtninger til helhedsplan for funktioner i Sønderøparken

Der foreligger nu to rapporter udarbejdet af eksterne rådgivere om Sønderøparken i Viborg - en fra arkitektfirmaet Friis & Moltke m.fl., der beskriver de fysiske muligheder og konsekvenser, og en fra ingeniørfirmaet COWI, der redegør for anlægs- og driftsøkonomiske konsekvenser af de to scenarier, som beskrives i Friis og Moltkes rapport.

Dato 22-03-2019

Birte Tjørnelund

Tel. +4520269344

Birte.Tjoernelund@STAB.RM.DK

1-60-74-6-16

Side 1

COWI har på basis af erfaringstal både fra Region Midtjyllands allerede gennemførte projekter og fra andre danske projekter udført en række totaløkonomiske beregninger for at se på konsekvenserne ved de to scenarier, som er beskrevet i Friis og Moltkes rapport "Analyse og helhedsplanlægning Sønderøparken Viborg". Når der budgetteres for så lange perioder, og der både ses på anlæg, drift (og herunder skønnet effektiviseringspotentiale), muligheder for køb/frasalgs m.m. må der forventes store usikkerheder. Tallene skal derfor ses som gode indikationer på, hvordan den endelige økonomi kan se ud, men skal også tages med visse forbehold. Konkret er der i forhold til anlægsomkostninger taget udgangspunkt i realiserede tal fra gennemførte projekter inkl. 10% tillæg til byggepladsomkostninger og 15% til projektering, tilsyn og administration - men dertil er lagt yderligere 30% til uforudsete omkostninger/prisudvikling/udformning af endeligt projekt etc. Når der i forvejen er tale om 3-cifrede millionbeløb bliver der således tale om væsentlige usikkerheder i budgetteringen.

For driften er der taget udgangspunkt i fremskrivning af Regionspsykiatri Midts realiserede tal for de aktiviteter, der er placeret i Sønderøparken, fra 2018.

Salgsindtægter og købsudgifter er vurderet af to uvildige ejendomsmæglere med udgangspunkt i de kendte planer, der i øvrigt er for salg og udvikling af attraktivt beliggende grunde/ejendomme i Viborg i den kommende periode.

Nedenstående tabel 1 viser de samlede anlægsudgifter inkl. nettosalgsprovenu (salgsindtægter fratrukket udgifter til arealerhvervelse) samt en pulje til uforudseelige udgifter, risici m.m. på 30%

Tabel 1. Anlægsomkostninger		
1.000 kr.	Renovering 2019-p/l	Nybyg 2019-p/l
<i>Budget</i>		
Anlægsomkostninger	348.400	485.600
Netto salgsprovenu	-7.650	-5.960
Risiko, UFO-pulje etc. 30%	106.800	149.900
Budget i alt	447.550	629.540

Som det ses er der en forskel i de beregnede basis-anlægsomkostninger på ca. 140 mio. kr. før fradrag af salgsindtægter og tillæg af 30% risiko m.v. En væsentlig del af forskellen beror på, at det i nybyg-scenariet er nødvendigt at flytte Regionshospitalet Viborgs udgående logistik fra Sønderøparken til Toldbodgade, hvor den indgående logistik i dag også er placeret. For at frigøre areal til dette skal det nuværende kapel og dele af patologien nedrives og placeres andetsteds på Regionshospitalets hovedmatrikel. Der er indregnet økonomi til dette i ovenstående budget.

Nedenstående tabel 2 viser forventningerne til effektiviseringspotentiale på Regionspsykiatriens drift ved gennemførelse af de to scenarier. Der er ved nybyg-scenariet forudsat en effektivisering på 8% af det samlede driftsbudget for psykiatri-funktionerne i Sønderøparken (klinisk samt teknisk drift, herunder også bygningsvedligehold), ved renoveringsscenarioet er der kun forudsat en 2% effektivisering, da der ikke kan forventes større effektiviseringer i den kliniske drift, når de eksisterende bygninger for størsteparten bibeholdes.

Tabel 2. Driftsomkostninger pr. år		
1.000 kr.	Renovering 2019-p/l	Nybyg 2019-p/l
<i>Budget</i>		
Samlet drift før projekt	197.000	197.000
Samlet drift efter projekt	193.060	181.240
Årligt effektiviseringspotentiale	3.940	15.760

Ovenstående driftseffektiviseringer afspejler således også i høj grad, at der i øjeblikket er afsat en ekstraordinær anlægsbevilling på 4 mio. kr./år til bygningsvedligehold i Sønderøparken. Når der enten er bygget nyt, eller det eksisterende er tilbunds gående renoveret, vil det løbende vedligehold i Sønderøparken kunne afholdes indenfor den normale ramme til dette. Ovenstående tabel tager ikke højde for den beregningsmæssige reduktion af værdien af driftsmidlerne, da der erfaringsmæssigt sker en indeksering af den kliniske drift på 1,35 % p.a., men Finansministeriet foreskriver en kalkulationsrente på 4% p.a. for beregninger af samfundsøkonomiske konsekvensvurderinger; altså en beregningsmæssig "udhulning" af den tilbageskrevne værdi voksende med $(4\% - 1,35\% =) 2,65\%$ p.a. der kigges ud i fremtiden. Denne er dog indeholdt i nedenstående tabel 3 i forbindelse med den totaløkonomiske beregning på scenarierne.

Ved en totaløkonomisk betragtning over en 20-årig periode ses der på alle udgifter - både til anlæg og drift - i perioden, for at kunne finde den samlede økonomiske effekt af de to scenarier. Disse fremgår i nedenstående tabel 3:

Tabel 3. Totaløkonomi over 20 år		
1.000 kr.	Renovering 2019-p/l	Nybyg 2019-p/l
<i>Budget</i>		
Samlet drift i perioden	2.773.000	2.690.000
Samlede anlægsomkostninger i perioden	447.550	629.540
Samlet nutidsværdi af drift og anlæg	3.220.550	3.319.540

Tabel 3 viser, at når den højere anlægspris for nybygscenariet sammenholdes med det tilsvarende større effektiviseringspotentiale, vil der beregnet over 20 år være en merudgift på ca. 100 mio. kr. ved at vælge et nybyggeri i stedet for at renovere de eksisterende bygninger.

De økonomiske beregninger viser således, at nybygscenariet vurderes at være ca. 180 mio. kr. dyrere end en renovering - men til gengæld har nybygscenariet også et effektiviseringspotentiale, der vurderes at være ca. 12 mio. kr. større pr. år end renoveringsscenariet.