EKSTERN RÅDGIVNING

ANALYSE OG HELHEDSPLANLÆGNING SØNDERSØPARKEN I VIBORG

KONSEKVENSER AF UDDYBENDE UNDERSØGELSER

TOTALRÅDGIVER:
FRIIS & MOLTKE ARCHITECTS

UNDERRÅDGIVERE:
COWI

SIDE 3:INDLEDNING

SIDE 4:SCENARIE 1 - RENOVERING OG TILBYGNING
SIDE 5:SCENARIE 2 - NYBYGNING

KONSEKVENS AF NEDENSTÅENDE FORUNDERSØGELSER FOR SCENARIE 1 OG 2

SIDE 6: GENBESØG AF PSYKIATRIENS KAPACITETSBEHOV
SIDE 7: PLACERING AF RM'S AKTIVITETER (TAND- OG HØREKLINIK)
SIDE 8: MULIGHED FOR ETABLERING AF SAMLET LOGISTIK (BILAG 1)
SIDE 9: MULIG AREALANVENDELSE AF KLINIKHUSGRUNDEN
SIDE 10: ARKÆOLOGI OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
SIDE 11: FREDET GRUND
SIDE 12: FUNKTIONEL DRIFTS- OG GENHUSNINGSPLAN I BYGGEPERIODEN
SIDE 13: GEOTEKNISKEUNDERSØGELSER_FUNDERING
SIDE 14: GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER_HYDROLOGI
SIDE 15: GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER_MILJØ
SIDE 16: BYGNINGSREGISTRERING AF KLINIKHUSET
SIDE 17: POINT OF NO RETURN SØNDERSØPARKEN 1 (BILAG 2)

SIDE 18: IMPLEMENTERING- OG ROKADEPLAN FOR SCENARIE 1 RENOVERING OG TILBYGNING
SIDE 19: IMPLEMENTERING- OG ROKADEPLAN FOR SCENARIE 2 NYBYGNING
SIDE 20: TOTALØKONOMISKE KONSEKVENSOVERSIGT

SIDE 21-22: SAMLET KONKLUSION_TOTALØKONOMI

Denne rapport "Konsekvenser af uddybende undersøgelser", marts 2020 er et supplement til den tidligere rapport "Analyse og helhedsplanlægning Søndersøparken i Viborg", marts 2019, som er udarbejdet ift. at afdække/verificere en række usikkerheder.

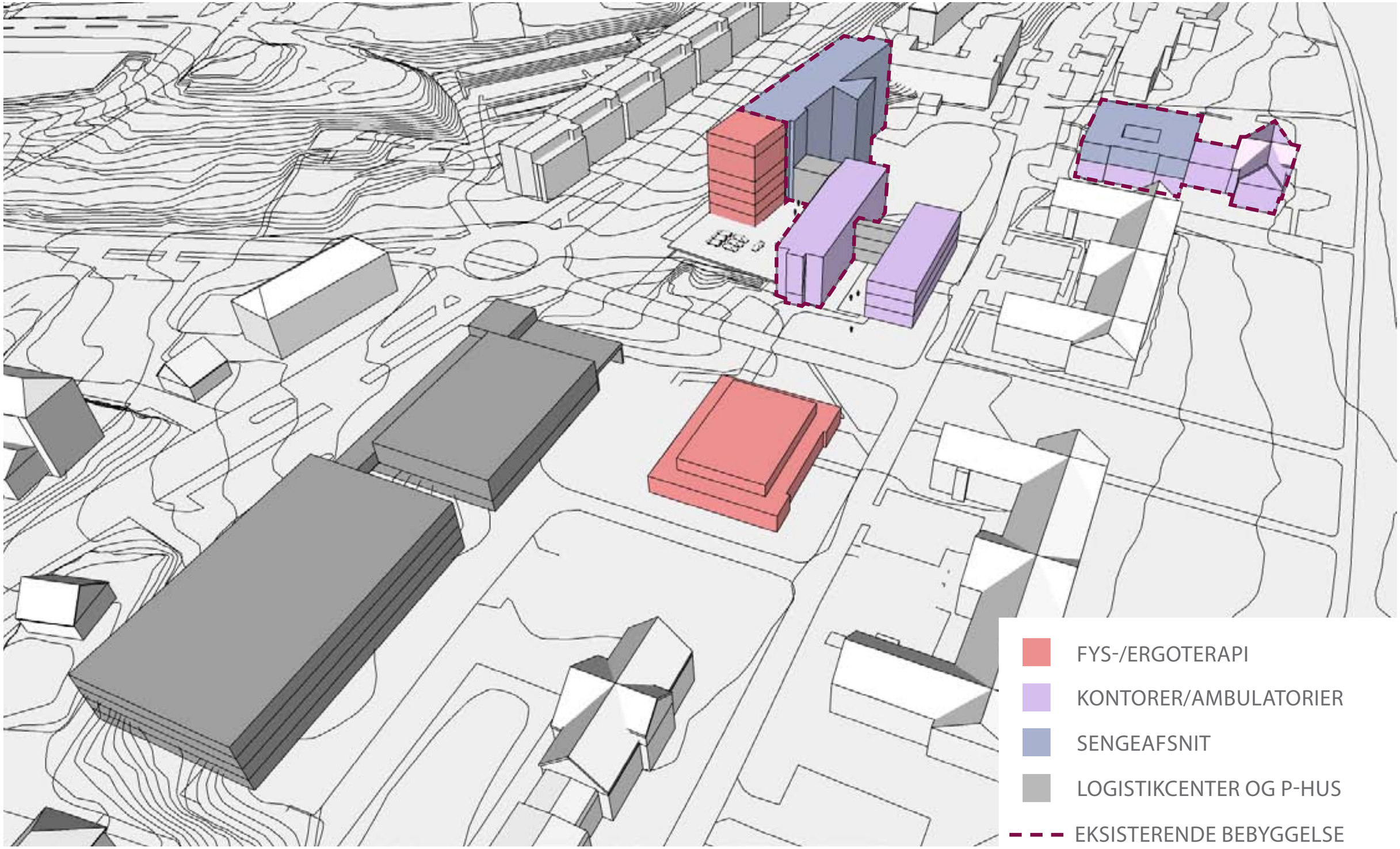
Historik;
- På regionsrådsmødet den 5. december 2017 blev der givet en bevilling til udarbejdelse af helhedsplan for Søndersøparken
- På regionsrådsmødet den 30. maj 2018 blev det besluttet, at der arbejdes videre med yderligere konkretisering af de forskellige scenarier
- På regionsrådsmødet den 27. februar 2019 blev besluttet, at der ikke arbejdes videre med indplacering i eksisterende bygninger. Der arbejdes videre med følgende to scenarier:

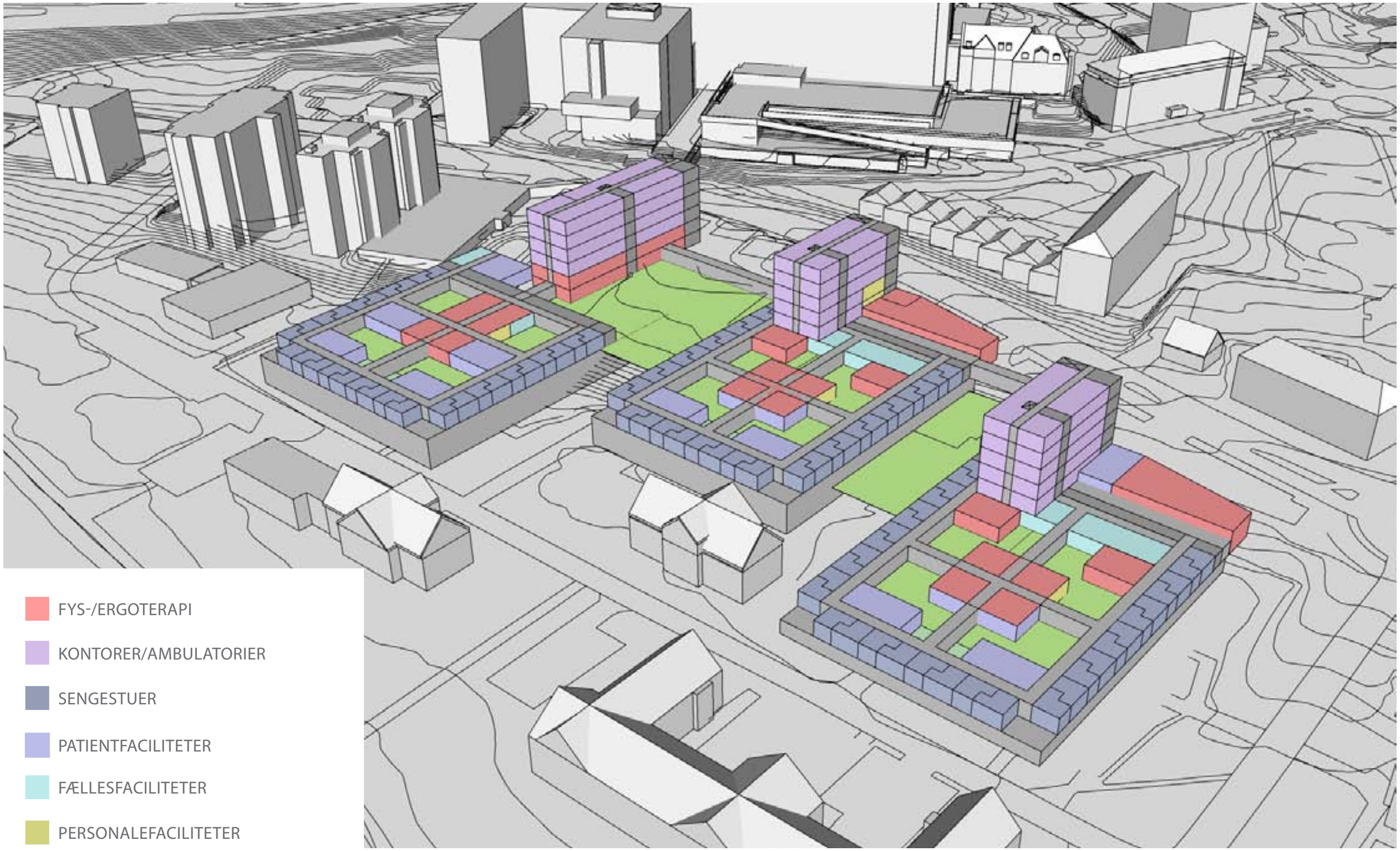
1. Renovering af eksisterende bygningsmasse samt i mindre grad tilbygning og frasalg af overskydende arealer
2. Nybyggeri i Søndersøparken

- På regionsrådsmødet den 26. juni 2019 blev det besluttet at der bevilges 2 mio. kr. til yderligere ekstern rådgivning i 2019 for at kunne belyse de usikkerheder, der fortsat tilbagestår omkring forudsætninger og økonomi i et nybyg projekt. Konkret blev det besluttet, at følgende punkter skulle belyses:

1. Psykiatriens kapacitetsbehov; er det korrekt at forudsætte den samme aktivitet i Regionspsykiatrien Midt som i dag, eller ser vi ind i et øget/ændret behov?
2. Placering af de aktiviteter, Regionshospitalet Viborg pt. har i Søndersøparken, både under og efter gennemførelse af et byggeprojekt
3. Etablering af en samlet logistikfunktion for Regionshospitalet Viborg på Toldbodgade, og hvordan afledte effekter kan håndteres, herunder evt. driftsmæssige påvirkninger, forslag til ny placering af kapel etc. (bilag 1)
4. Endelig afklaring omkring mulighederne for arealerhvervelse
5. Der er bevaringsværdige bygninger i området samt et areal, der tidligere har været kirkegård. Der er behov for at få endelig afklaring på de bebyggelsesmæssige muligheder i denne forbindelse, ligesom de nuværende planforhold vil skulle tilpasses projektet
6. Oplæg til en funktionel drifts- og genhusningsplan for den periode, hvor et byggeprojekt vil stå på
7. Evt. jordbundsundersøgelse, undersøgelse af jordforurening m.v.

Udover ovenstående punkter er der ligeledes foretaget;
8. bygningsregistrering af Klinikhuset som supplement til den tidligere udarbejdede bygningsregistrering for at vurdere vedligeholdelsesstanden og mulig fremtidig anvendelse
9. "Point of no return" vurdering (bilag 2) af Søndersøparken 1 ift. at afdække, hvornår det bliver for dyrt at vedligeholde højhuset. I den forbindelse er der blevet fortaget uddybende undersøgelser af facade, vinduer og ventilations-muligheder


FYS-/ERGOTERAPI
KONTORER/AMBULATORIER
SENGEAFSNIT
LOGISTIKCENTER OG P-HUS
EKSISTERENDE BEBYGGELSE


FYS-/ERGOTERAPI
KONTORER/AMBULATORIER
SENGESTUER
PATIENTFACILITETER
FÆLLESFACILITETER
PERSONALEFACILITETER

>> GENBESØG AF PSYKIATRIENS KAPACITETSBEHOV

Som følge af psykiatriens genbesøg af kapacitetsbehov er konkluderet, at der er behov for yderligere 241 brutto m^2 til henholdsvis ambulatorie med grupperum, medicinrum i sengeafdelingerne og depot til patientdefekter.

Herunders ses den oprindelige kapacitets- og arealberegning med ovenstående tilføjelse.

	Kapacitet	m2 netto	m2 brutto	m2 brutto	
Psykiatrien					
Akutfunktion alment psyk.		60	108		
Senge	90	4.048	7.286	+ 100	medicinrum
Gårdrum retspsyk	2	1.050	1.050		
Gårdrum almenpsyk	3	3.069	3.069		
Ambulatorier	20	592	1.066	+ 119	3 grupperum
Klinikske specialrum m.m	8	360	648		
Dagpladser	14	280	504		
Kliniske støttefunktioner		1.160	2.088		
Patientskole ifm. retspsyk		40	72		
Kontorer og møderum		1.429	2.572		
Personaleservice (garderober)		332	598		
Patientservice, herunder foyer og reflektionsrum		40	72	+ 22	depot til patientejendele
Personaleservice (kantine)		70	126		
Vagtværelser		15	27		
Rengøringsfunktioner (ex sengehåndtering)		59	106		
Uderum og sportsplads		300	300		
Psykiatrien ialt		**12.904**	**19.693**	+ 241	19.934

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Det øgede bruttoareal skal disponeres i scenariet	Det øgede bruttoareal ligges til i den totaløkonomiske beregning. Bygningens driftspåvirkning beregnes fra 2025, - se implementerings- og rokadeplan side 18. Anlægspåvirkning: 4.529.000,- Driftspåvirkning: 887.362,-
SCENARIE 2	Det øgede bruttoareal skal disponeres i scenariet	Det øgede bruttoareal ligges til i den totaløkonomiske beregning Bygningens driftspåvirkning beregnes fra 2030, - se implementerings- og rokadeplan side 19. Anlægspåvirkning: 4.529.000,- Driftspåvirkning: 570.447,-

>> PLACERING AF RM'S AKTIVITETER (TAND- OG HØREKLINIK)

De uddybende undersøgelser af placering af HEM's aktiviteter i Søndersøparken har vist, at høreklinikken har behov for et større areal, end det de råder over idag.

Derudover er det konkluderet, at hverken høre- og tandklinikken bygning 43 (Søndersøparken 14) kan være placeret i Søndersøparken i byggeperioden for begge scenarier grundet forstyrrelser. Begge aktiviteter forudsættes genetableres i nærområdet.

Høreklinikken planlægges at flytte til bygning 8 (Toldbodgade 12), hvilket forudsætter at neurologien flyttes til bygning 1 (Heibergs Allé 4). Specialtandplejen planlægges ligeledes at flytte til bygning 8 (Toldbodgade 12), hvilket forudsætter, at mødelokalerne etableres i bygning 1 (Heibergs Allé 4) og at en del af administrationen flyttes.





Tand- og høreklinik bygning 43 (Søndersøparken 14)

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Høre- og tandklinikken reetableres i området, hvorefter bygningen frasælges.	Udgifterne til flytning, reetablering og frasalg indregnes i totaløkonomien Anlægspåvirkning: 31.000,- Driftspåvirkning: -1.583.232
SCENARIE 2	Høre- og tandklinikken reetableres i området, hvorefter den gule tilbygning fra 1960 nedrives.	Udgifterne til flytning, reetablering og delvis nedrivning indregnes i totaløkonomien Anlægspåvirkning: 29.144.450 Driftspåvirkning: 3.711.939,-

>> MULIGHED FOR ETABLERING AF SAMLET LOGISTIK

De uddybende undersøgelser af muligheden for etablering af samlet logistik for somatikken og psykiatrien, peger på en løsning, hvor rent logistik håndteres fra Toldbodgade som idag og urent logistik håndteres på vestsiden af patelogien med indkørsel fra Banevejen under forudsætning af, at kommunen kan give tilladelse hertil (se bilag 1).

Denne løsning giver ikke anledning til at nedrive kapellet, som tidligere foreslået i Analyse og helhedsplanlægning Søndersøparken i Viborg, marts 2019. Dog forudsættes det, at afhentning fra kapellet fremadrettet skal håndteres fra gården foran kapellet fremfor v. bagindgang som tidligere. Område til urent tøj og linned ønskes etableret mellem p-hus og patelogien.



Samlet logistik for somatikken og psykiatrien håndteret fra Toldbodgade/Banevejen

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Somatikkens udgående logistik fastholdes i Søndersøparken, som anvist i Analyse og helhedsplanlægning Søndersøparken i Viborg (bilag 14).	Økonomien for den tidligere beregnede totaløkonomi for logistikhåndtering fastholdes (45.650.000 kr.). Anlægspåvirkning: 0,- Driftspåvirkninger: 0,-
SCENARIE 2	Somatikkens udgående logistik etableres som en samlet logistikløsning fra Toldbodgade/Banevejen, (under forudsætning af at kommunen kan give tilladelse hertil), hvilket ikke giver anledning til nedrivning af kapellet.	Økonomien for etablering af samlet logistik v. Toldbodgade/Banevejen beregnes til 9 mio. De forbundne udgifter til nedrivning og genetablering af kapellet udgår af den totaløkonomiske beregning. Anlægspåvirkning: -38.930.000 Driftspåvirkninger: -

>> MULIG AREALERHVERVELSE AF KLINIKHUSGRUNDEN

De uddybende undersøgelser af muligheden for arealerhvervelse af Klinikhusgrunden Li. Sankt Mikkels Gade 4 pågår.

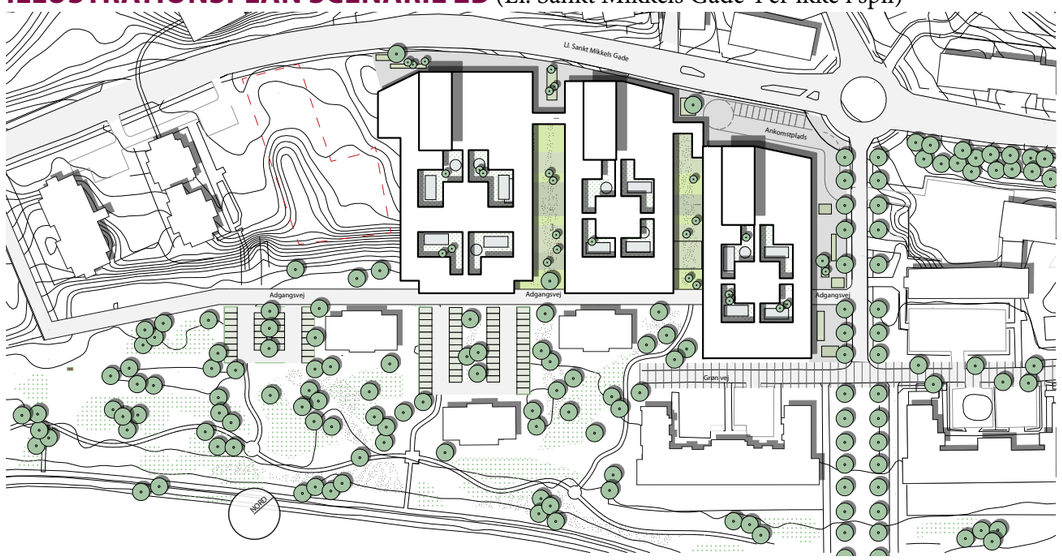
Psykiatrien har indgået et lejemål i Klinkhuset, hvorfra de pt. driver ambulant behandling.

Der er endnu ikke indgået drøftelse med ejerne af ejendommene af Li. Sankt Mikkels Gade 12 og 16 om køb, da ovenstående skal falde på plads, før det giver mening at gå i dialog.

ILLUSTRATIONSPLAN SCENARIE 2A (Li. Sankt Mikkels Gade 4 er i spil)



ILLUSTRATIONSPLAN SCENARIE 2B (Li. Sankt Mikkels Gade 4 er ikke i spil)



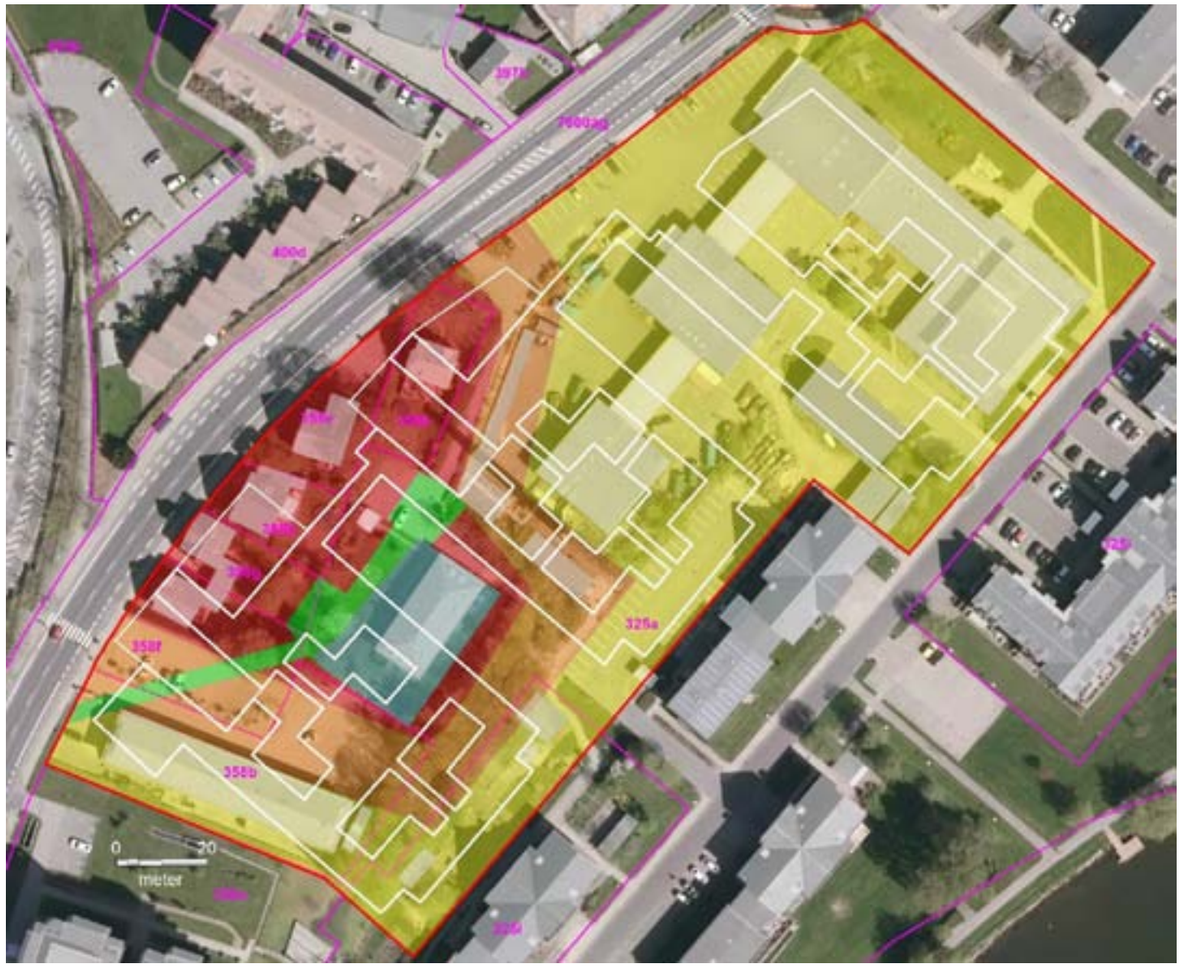
	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Klinikhuset erhverves i 2020 og forudsættes renoveret til brug for ambulant behandling Et mageskifte forventes, at kunne realiseres relativt budget neutralt.	Køb af klinikhusgrunden samt renovering af Klinikhuset til brug for ambulant behandling indregnes i totaløkonomien Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: 7.229.607
SCENARIE 2	Erhverves Klinikhusgrunden ikke, reduceres både indre og ydre gårdrum (scenarie 2B). Desuden påvirker det generaliteten ift. tilpasning af funktioner og udbygningstakt. De uddybende undersøgelser vedr. den fredet grund (se side 11), har anvist, at der ikke må etableres ny bebyggelse på arealet. Dermed skal Klinikhusgrunden erhverves, hvis det skal lykkedes, at bygge ny psykiatri i Søndersøparken. Et mageskifte forventes, at kunne realiseres relativt budget neutralt.	Økonomien for køb af klinikhusgrunden samt nedrivning af Klinikhuset skal indregnes i totaløkonomien. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: 2.55.1.626,-

>> ARKÆLOGI OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

De uddybende undersøgelser af arkælogi og bevaringsværdige bygninger er afsøgt i samarbejde med Viborg Museum og Viborg Kommune.

Museet har anvist en foreløbige risikovurdering med hensyn til arkæologiske interesser på baggrund af den arkivalske kontrol, - se nedenstående illustration. Forundersøgelserne budgetteres til 650.000-800.000 ex moms og reetablering.

Kommunen viser velvilje ift., at være positiv indstillet vedr. Mikkelborg, som er en bevaringsværdig bygning - kultur/fredningsklasse 3.



Gul: Mindst risiko for væsentlige fortidsminder; Orange: Mellem risiko for væsentlige fortidsminder; Rød: Stor risiko for væsentlige fortidsminder, især betydelig risiko for middelalderlig kirkegård; Blå: Område med ruiner af den middelalderlige Sct. Mikkels Kirke, som er omfattet af fortidsmindefredning efter museumslovens § 29e; Grøn: Ingen risiko for væsentlige fortidsminder efter tidligere udgravning. Alle stående bygninger er markeret med svag grå tone, og her kan der – alt efter kælderkonstruktioner eller ej - være risiko for væsentlige fortidsminder i dybden. Hvid streg: Scenarie 2A

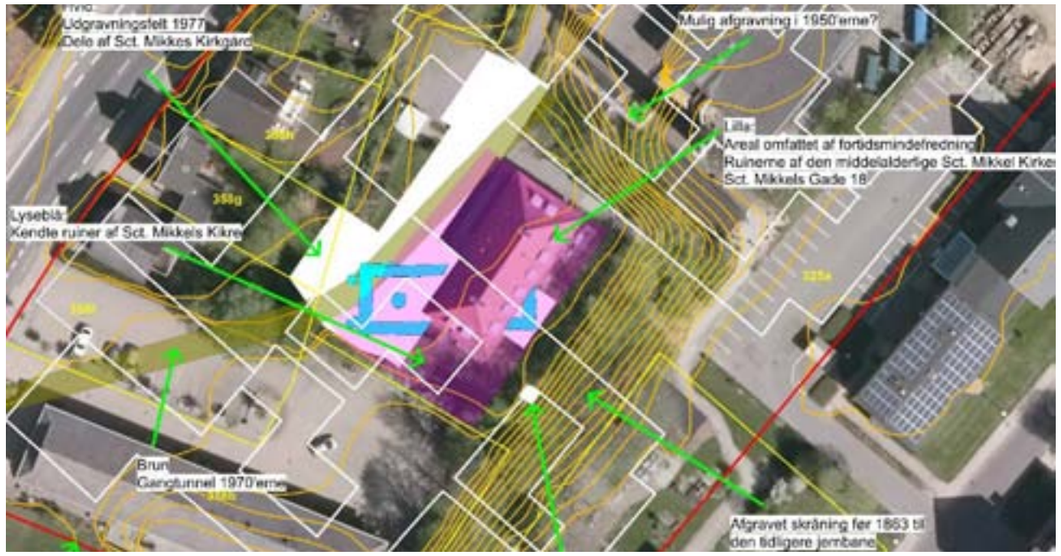
	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Der foretages arkæologiske forundersøgelser på området, hvor logistikcenter og parkeringshus tænkes placeret. Mikkelborg frasælges Varigheden af de arkæologiske undersøgelser skal indarbejdes i tidsplanen.	Økonomien forbundet med de arkæologiske undersøgelser reduceres til 5 mio. Anlægspåvirkning: -5.000.000,- Driftspåvirkninger: 0,-
SCENARIE 2	Der foretages arkælogiske forundersøgelser på hele området for nybyggeriet. Varigheden af de arkæologiske undersøgelser skal indarbejdes i tidsplanen.	De arkæologiske undersøgelser kan holdes indenfor de i totaløkonomien afsatte 10 mio., hvormed beløbet fastholdes. Anlægspåvirkning: 0,- Driftspåvirkninger: 0,-

>> FREDET GRUND

De uddybende undersøgelser af den fredede grund (kirkeruin), - se illustration, er afsøgt i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen.

Ruinen af Sct. Mikkels Kirke er beskyttet af museumslovens § 29e som angiver at ændringer på fredede fortidsminder er meget restriktive. Museumsloven giver dog mulighed for, at Slots- og Kulturstyrelsen i særlige tilfælde kan give dispensation til ændringer på fortidsminderne. Styrelsens praksis for forvaltningen af dispensation er i forlængelse af lovens angivelser restriktive og der kan dermed som udgangspunkt ikke forventes dispensation til etablering af konstruktioner og/eller installationer, der ikke har relevans i forhold til fortidsmindet og dettes primære bevaringsværdier.

I det aktuelle tilfælde, vil det således være nødvendigt eksplicit at hensyn til de fredede ruiners placering i planprojektet, idet der ikke vil kunne forventes dispensation til at etablere ny bebyggelse på det beskyttede areal.



ILLUSTRATIONSPLAN SCENARIE 2C (Li. Sankt Mikkels Gade 4 og yderligere areal er i spil)


Li. Sankt Mikkels Gade
Adgangsvej
Grønt areal
Adgangsvej
Grønt areal
Adgangsvej
Adgangsvej
Grønt areal
Adgangsvej
Adgangsvej
Grønt areal
Adgangsvej

>> FUNKTIONEL DRIFTS- OG GENHUSNINGSPLAN I BYGGEPERIODEN

Muligheden for genhusning i forbindelse med byggeperioden er blevet undersøgt. Undersøgelsen tager udgangspunkt i, at det er de ambulante funktioner som genhuses i byggeperioden. Det er ikke muligt at leje lokaler til ambulatorier, da der ikke findes brugbare bygninger i nærheden. Derfor er muligheden for genhusning i pavillioner undersøgt. Pavillioner i to etager forudsættes etableret på Søndersøparken 23. Bygning 2b forudsættes genhuset i Klinikhuset, hvormed dette areal ikke indgår i det samlede areal for genhusningsplanen.

Der påpeges, at det at skulle drive psykiatri i Søndersøparken 1 under ombygningen (scenarie 1) vil blive en ganske udfordrende proces som sandsynligvis vil medføre øgede driftsudgifter til personale mv. Dette forhold er ikke medregnet i totaløkonomien grundet stor usikkerhed omkring omfangets størrelse. Klinikken har ønsket at HELE Søndersøparken 1 genhuses samlet i ombygningsperioden, hvilket vil reducere gennemførelsen af renoveringen til ca. 18 mdr. Dette scenarie vurderes dog pladsmæssigt umuligt og ganske bekosteligt.



Placering af pavillioner til genhusning på Søndersøparken 23

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	To sengeafsnit (2. og 3 sal i højhuset) genhuses i pavillon svarende til 1840 m² i byggeperioden på 69 mdr.	Den totaløkonomiske beregning tager udgangspunkt i erfatal fra Region Syddanmark, hvor de har haft genhuset 40 almene sengepladser. Da der her er tale om genhusning af lukkede sengeafsnit, ganges der med en faktor 1,5. Anlægs- og driftspåvirkning: 57.960.000,-
SCENARIE 2	Ambulatorierne LI. Sct. Mikkels Gade 18 og 28 genhuses i pavilloner svarende til 1808 m² i byggeperioden på 42 måneder.	Anlægspåvirkning: -19.250.000 Driftspåvirkninger: 2.984.392

>> GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER_FUNDERING

De uddybende undersøgelser af fundering viser, at ud fra de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold forventes det forudsatte byggeri at kunne funderes direkte. Dette vil dog afhænge af den endelige konstruktion - herunder belastninger og funderingsniveau - og hvor store sætninger og differenssætninger der kan accepteres. Overstiger de forventede sætninger det acceptable, vil en pladefundering eller pælefundering kunne blive aktuel.

Dele af det kommende byggeri forventes at blive funderet i områder med ret fede – meget fede leraflejringer. Såfremt der funderes i eller umiddelbart nær af de ret fede – meget fede leraflejringer, skal der på grund af det ret fede – meget fede lers svind- og kvældningsegenskaber træffes en række særlige foranstaltninger for at sikre funderingen mod fremtidige lodrette og vandrette bevægelser. De nødvendige ekstraforanstaltninger er med de aktuelle jordbundsforhold afhængige af blandt andet det fremtidige funderings- og gulvniveau.

Der skal under anlægsarbejdet træffes foranstaltninger til sikring af udgravningerne. Endvidere skal stabiliteten af alle omkringliggende bygninger, veje og pladser sikres i forbindelse med opførelsen. Såfremt udgravningerne langs Lille Sct. Mikkels Gade ikke kan udføres som frie udgravninger anbefales det, at udgravningerne udføres ved etablering af spunsvæg langs en eller flere af udgravningens sider.

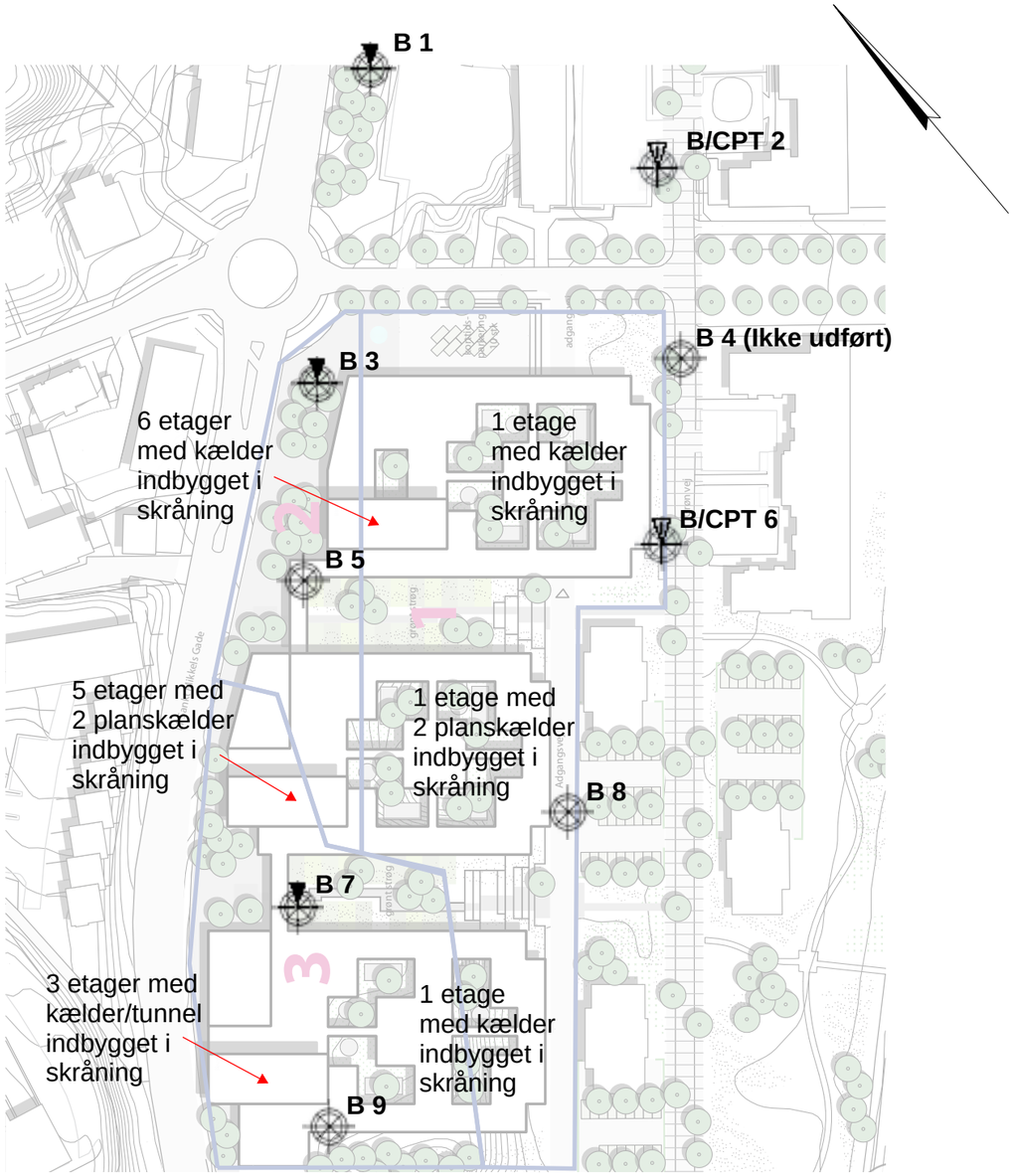
En eventuel spunsvæg skal om nødvendigt være sikret mod deformationer ved etablering af skrå, midlertidige jordankre.

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Tilbygningerne forventes at kunne funderes direkte.	Da funderings undersøgelserne ikke giver anledning til yderligere tiltag fastholdes totaløkonomien. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.
SCENARIE 2	Bygningen forventes at kunne funderes direkte.	Da funderings undersøgelserne ikke giver anledning til yderligere tiltag fastholdes totaløkonomien. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.

>> GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER_HYDROLOGI

Med de trufne jordbunds- og vandspejlsforhold samt med de forventede udgravningsniveauer forventes grundvandhåndteringen hovedsageligt at kunne udføres med sugespidsanlæg og pumpesump. Med forhold som ved den udførte boring B3 (se illustration) kan det dog vise sig nødvendigt, at grundvandshåndteringen suppleres med pumpeboringer. Ligeledes kan det ved den udførte boring B 6 vise sig nødvendigt med supplerende tiltag (se illustration).

For begge områder gælder det dog, at den supplerende grundvandshåndtering evt. kan reduceres, såfremt en spunsvæg føres ned i de vandførende sandlag, som herved kan have en hydraulisk afskærende effekt. Afhængigt af de endelige udgravningsniveauer og herunder det aktuelle behov for spunsvægge, bør det overvejes at indtænke eventuelle spunsvægge ved design af anlæg til midlertidig grundvandshåndtering.



	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Grundvandshåndtering forventes hovedsageligt at kunne udføres med sugespidsanlæg og pumpesump med mulighed for supplering af pumpeboringer (B3). Det kan desuden vise sig nødvendigt med supplerende tiltag (B6).	Da de hydrologiske undersøgelser ikke giver anledning til yderligere tiltag fastholdes totaløkonomien. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.
SCENARIE 2	Grundvandshåndtering forventes hovedsageligt at kunne udføres med sugespidsanlæg og pumpesump med mulighed for supplering af pumpeboringer (B3). Det kan desuden vise sig nødvendigt med supplerende tiltag (B6).	Da de hydrologiske undersøgelser ikke giver anledning til yderligere tiltag fastholdes totaløkonomien. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.

>> GEOTEKNISKE UNDERSØGELSER_MILJØ

De orienterende miljøtekniske undersøgelser har vist, at der i enkelte af boringerne er fundet lettere forurenet fyldjord (kategori 2). Der er desuden et V2 kortlagt område, hvor der tidligere har være vaskeri-aktiviteter, hvor der er påvist forurening af klorerede opløsningsmidler i poreluften. Der er mistanke om tilstedeværelse af jordforurening på lokaliteten, og at jordflytningsgrænsen kan være usikker, da forureningen ikke er afgrænset mod nord og vest. Derfor er det vigtigt, at dette undersøges nærmere, når der graves eller bygges i dette område.

Den generelle opfyldning kan bestå af forskellige elementer. Derfor kan der også tidligere være fyldt huller op med affald fra de dengang omkringliggende virksomheder. Vær særlig opmærksom på gasværkets blå pletter (cyanid), slagger, tjære m.v. Disse farlige stoffer forekommer sandsynligvis kun i mindre sporadiske områder og er ikke større forureninger. Det er ofte noget, som kan bortskaffes til godkendt modtagestation, når man støder på det.



Placering af V2 kortlagt område

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	V2 kortlagt område skal undersøges nærmere, når der graves/bygges. Behandlings/høringstid til indhentning af §8-tilladelse på 8 uger skal indarbejdes.	Oprensningsudgift, for forureningen i det V2 kortlagte område, tillægges manuelt i totaløkonomien i det år, hvor byggeriet begyndes. Anlægspåvirkning: 9.914.000,- Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.
SCENARIE 2	V2 kortlagt område skal undersøges nærmere, når der graves/bygges. Behandlings/høringstid til indhentning af §8-tilladelse på 8 uger skal indarbejdes.	Oprensningsudgift, for forureningen i det V2 kortlagte område, tillægges manuelt i totaløkonomien i det år, hvor byggeriet begyndes. Anlægspåvirkning: 15.309.000,- Driftspåvirkninger: - Risikoprocenten på alle anlægsparametre sænkes til 20%.

>> BYGNINGSREGISTRERING AF KLINIKHUSET

Klinikhuset er gennemgået for en vurdering af vedligeholdelsesstanden, som er indarbejdet i den oprindelige bygningsregistrering.

Bygningen er opført i 1968 og renoveret i 2008. Bygningen og installationer vurderes i mindre god stand (se illustration) og vil kræve en større renovering. Gamle installationer, der er frakoblet, står stadig, huller i etageadskillelser er ikke korrekt lukket. Tag bør gennemgås grundigt for at vurdere en mere præcis restlevetid. Alle udvendige fuger bør eftergås. Der kan forekomme asbest i fuger og lim, der er anvendt til klinker. Der kan forekomme PCB i fuger omkring vinduer. Eternitskifertaget er asbest.

Afhængigt af niveauet for renovering og med iagttagelse af de potentielle miljøudfordringer vil en renovering koste mellem 5 og 15 mio. kr. ekskl. omkostninger. Et gennemsnit vil således være 10 mio. kr.
Inkl. kælder på 539 m² har bygningen et samlet etageareal på 1.617 m², og ombygningen vil således koste ca. 6.200 kr./m² inkl. kælder og 9.276 kr./m² ekskl. kælder.

	teknisk god stand og kan anvendes as-is
	fornuftig stand men lettere renovering er nødvendig
	mindre god stand, hvor større renovering er nødvendig
	dårlig stand, hvor renovering sandsynligvis vil være uforholdsmæssig stor ift. nedrivning og nybyg

Ll. Sct. Mikkels Gade 4 – bygning 1			• Nedrivning ved nybyg af scenarie 2A og 2C

Klinikhuset vurderes i mindre god stand

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Klinikhuset forudsættes renoveret til brug for ambulant behandling	Renovering af Klinikhuset til brug for ambulant behandling indregnes i totaløkonomien Arealerhvervelse af Klinikhusgrunden og drift fremgår på side 9. Anlægspåvirkning: 10.000.000,- Driftspåvirkninger: -
SCENARIE 2	Klinikhuset nedrives	Nedrivning af Klinikhuset indregnes i totaløkonomien, Arealerhvervelse af Klinikhusgrunden fremgår på side 9. Anlægspåvirkning: 2.991.450,- Driftspåvirkninger: -

>> POINT OF NO RETURN SØNDERSØPARKEN 1

Du uddybende undersøgelser for "Point of no return" indkredser omfang af vedligeholdelsen for Søndersøparken 1 og anslåede omkostninger, for så vidt angår facade, vinduer og evt. ventilation, samt vurderer, hvornår renoveringen af disse bygningsdele bør iværksættes (se bilag 2).

For så vidt angår facaderne og de vinduer som ikke allerede er udskiftet skønnes det, at arbejdet skal gennemføres inden for 2 til 10 år. Udskiftes vinduer og facade vil det udgøre en reduktion af energiforbruget i bygningerne.

Hvis der regnes fra januar 2020, skal Søndersøparken 1 senest være renoveret med udgangen af 2030. Renoveringen bør begynde omkring årsskiftet 2023-2024. Tidspunktet kan udsættes gennem øget vedligehold af facaden. Man kan opretholde det højere vedligeholdelsesbeløb – eller forhøje det - med henblik på at udsætte point of no return til det allerede planlagte renoveringstidspunkt i 2028/2029 i budgettet. Man kan ligeledes vælge at fremskynde renoveringen fra hhv. 2029 og 2028 til tidligere frem for at opretholde et højere vedligeholdelsesbeløb.

I relation til ventilationen, så opfylder det nuværende anlæg minimumskravene, som er for en eksisterende bygning. De nuværende ventilationsforhold fraviger dog noget fra de nutidige krav, der stilles til bygninger med lignende anvendelse.

Hvis facade og vinduer udskiftes, er der en vis sandsynlighed for, at kommunen vil stille krav om, at bygningen i øvrigt skal leve op til de nuværende BR 18 krav frem for tidligere standarder. Der kan blive stillet krav om en energiberegning af, om isolering af facade/vinduer betaler sig. Udgiften til en beregning er maksimalt 50.000 kr. Det vil sandsynlig vis kunne svare sig pga. bygningernes ringe isolering i dag.

Et synspunkt er også, at hvis Region Midtjylland vælger et renoveringsscenarie og brug af bygningen mange år fremover, så bør indeklimaforholdene også forbedres ved installation af et mekanisk baseret ventilationsanlæg. Et nyt anlæg vil blive ca. 5.000.000 kr. Der tages forbehold for i hvilket omfang de eksisterende konstruktioner eventuelt skal forstærkes for etablering af nutidig ventilation.



Søndersøparken 1

Renoveringsøkonomien vil herefter kunne se ud som følger:

Bygningsdel	Kr.
Facader	14.994.000
Vinduer	16.080.000
Ventilation	5.000.000
I alt	36.074.000

	KONSEKVENS	TOTALØKONOMI
SCENARIE 1	Udover en grundlæggende indvendig renovering udskiftes vinduer og facade samt der etaleres nutidig ventilation i bygningen. Ved renovering fås en mere tidssvarende bebyggelse og et bedre indeklima, men der opnås ikke en fremtidssikret psykiatri, - den kliniske drift taget i betragtning	Renoveringen kan holdes indenfor de i totaløkonomien afsatte midler (236.410.000,- eksl. omkostninger og risiko), hvormed beløbet fastholdes. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: -
SCENARIE 2	Vedligeholdelsen af Søndersøparken 1 opretholdes indtil nybygningen står klar seneste med udgangen af 2030. Hvis processen derimod igangsættes i 2021, fremfor årsskiftet 23/24, for at reducere omfanget af vedligeholdelsen af Søndersøparken 1, får man en besparelse på: 49.464.000,- inkl. klinisk drift.	Økonomien forbundet med vedligeholdelsen af Søndersøparken 1, indtil nybyg står klar, kan holdes indenfor de i totaløkonomien afsatte midler (2.346.724,-), hvormed beløbet fastholdes. Anlægspåvirkning: - Driftspåvirkninger: -

>> IMPLEMENTERINGS- OG ROKADEPLAN

De uddybende undersøgelser har for implementerings- og rokadeplanen for scenarie 1 resulteret i en fastlægning af, hvornår Søndersøparken 1 senest være renoveret, nemlig med udgangen af 2030. Renoveringen bør dermed påbegyndes omkring årsskiftet 2023-2024. Derudover er renovering af Klinikhuset tilføjet. Rokaden er ligeledes opdateret med udgangspunkt i, at der genhuses to sengeafsnit (fremfor ét) således, at der ikke skal drives sengeafsnit på etagen under, hvor der foregår renovering, for at tilgodese den klinikse drift og for at sikre de genhusede sengeafsnit større grad af sikkerhed ift. at give personalet mulighed for at hjælpe hinanden på tværs af afdelinger.

	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
Aktivitet																					
Igangsættelse af projektet																					
Rådgiver: Byggeprogram mv.																					
Rådgiver: Udbud og konkurrence																					
Rådgiver: Projektering																					
Rådgiver: Entrepriseudbud																					
Rådgiver: Byggeledelse og opfølgning																					
Reetablering, flytning og frasalg af Søndersøparken 14																					
Nybygning: Nybygning af ambulatorie og kontorbygning																					
Flytning: Eksisterende ambulatoriefunktion til ny ambulatoriebygning																					
Renovering: Eksisterende amb. bygning inkl. Klinikhuset																					
Flytning: Søndersøparken 2-4 og 10 samt Ll.Sct. Mikkel Gade 20-28 til renoveret ambulatoriebygning																					
Nedrivning: Søndersøparken 2-4 og 10 samt Ll.Sct.																					
Nygbygning: Logistikcenter og tunnel																					
Nygbygning: Parkeringshus																					
Nybygning: Fys-/ergo																					
Rokade: Etablering af sengeafsnit i pavillon																					
Flytning: Sengeafsnit til pavillon (2. og 3. sal i højhus)																					
Rokade: Drift af pavillon (69 mdr)																					
Flytning: Sengeafsnit til renoveret højhus																					
Samlet renovering af højhus																					
Konvertering; 2. og 3.sal til retspsykiatrisk afsnit																					
Flytning: 5. og 6. sal til 2. og 3. sal																					
Renovering: 6. sal (6 mdr)																					
Flytning: 4. sal til 6. sal																					
Renovering: 5. sal (6 mdr)																					
Flytning: 3. sal til 5. sal																					
Renovering: 4. sal (6 mdr)																					
Flytning: 2. sal til 4. sal																					
Renovering: 3. sal (6 mdr)																					
Flytning: 1. sal til 3. sal																					
Renovering: 2. sal (6 mdr)																					
Flytning: st. til 2. sal																					
Renovering: 1. sal, st. og underetagen (9 mdr)																					
Flytning: sengeafsnit i pavillion (tidligere 3. sal) til 1. sal																					
Flytning: sengeafsnit i pavillion (tidligere 2. sal) til st.																					

>> IMPLEMENTERINGS- OG ROKADEPLAN

De uddybende undersøgelser har for implementerings- og rokadeplanen for scenarie 2 resulteret i en fastlægning af, hvornår nybyg senest skal påbegyndes, nemlig medio 2017, ift. at kunne stå klar med udgangen af 2030, hvor Søndersøparken 1 har nået Point of no return. Derudover er nedrivning og reetablering af kapellet taget ud af tidsplanen. Der er tilføjet et år til museumsundersøgelser. Og nedrivning af Klinikhuset og øvrig arealerhvervelse er tilføjet.

Hvis processen igangsættes i 2021 kan nybyggeriet stå færdigt i 2026.

	2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030
Aktivitet	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår
Igangsættelse af projektet													
Rådgiver: Byggeprogram mv.													
Rådgiver: Udbud og konkurrence													
Rådgiver: Projektering													
Rådgiver: Entrepriseudbud													
Rådgiver: Byggeledelse og opfølgning													
Museumsundersøgelser													
Nybygning: Logistikcenter Toldbodgade/Banevejen													
Flytning: Somatikkens udgående logistik													
Rokade: Etablering af ambulatorier i pavillon													
Flytning: Ambulatorier fra blå bygninger mv. til pavillon													
Rokade: Drift af pavillon (42 mdr)													
Nedrivning: Søndersøparken 10 og 16 samt Ll.Sct. Mikkel gade 4, 8 -10, 12, 16, 18, 20-28													
Nybygning: Ny psykiatri													
Flytning: fra Søndersøparken 1 og pavillon til ny psykiatri													

>> KONSEKVENSOVERSIGT

Negativt tal er besparelse, positivt er udgift

	Anlægspåvirkning	Driftspåvirkning	Anlægspåvirkning	Driftspåvirkning
Temaer	**Scenarie 1 - renovering og tilbygning**		**Scenarie 2 - nybygning**	
Genbesøg af psykiatriens kapacitetsbehov - kr.	-4.993.000	847.469	-28.054.000	238.662
Placering af RM's aktiviteter (tand- og høreklinik) - kr.	31.000.000	-1.583.232	29.144.450	3.711.939
Mulighed for etablering af samlet logistik - kr.	0	0	-38.930.000	-
Mulig arealanvendelse af klinikhusgrund - tkr.	0	7.229.607	0	2.551.626
Arkæologi og bevaringsværdige bygninger - kr.	-5.000.000	0	0	0
Fredet grund - kr.	0	0	14.000.000	0
Funktionel drifts- og genhusningsplan i byggeperioden - kr.	57.960.000	0	-19.250.000	2.984.392
Geotekniskeundersøgelser_fundering - kr.	0	0	0	0
Geotekniske undersøgelser_hydrologi - kr.	0	0	0	0
Geotekniske undersøgelser_miljø - kr.	9.914.000	0	15.309.000	0
Bygningsregistrering af klinikhuset - kr.	10.000.000	0	2.991.450	0
Point of no return SSP1 - kr.	0	0	0	-
Samlet besparelse/fordyrelse før indeksering, omkostninger, risiko og NPV beregning. Minus er besparelse og plus er fordyrelse.	**98.881.000**	**6.493.844**	**-24.789.100**	**9.486.619**
Samlet anlægsøkonomi inkl. omkostninger og risiko 20% - NPV beregnet tal efter revision.	**517 mio. kr.**		**551 mio. kr.**	
Samlet totaløkonomi påvirkning efter indeksering og NPV beregning FØR revision. Klinisk drift er ikke revideret, hvilket udgør langt størstedelen af udgifter over tid.	**I alt 3,220 mia. kr.**		**I alt 3,320 mia. kr.**	
Samlet totaløkonomi påvirkning efter indeksering og NPV beregning EFTER revision. Klinisk drift er ikke revideret, hvilket udgør langt størstedelen af udgifter over tid.	**i alt 3.278 mia. kr.**		**i alt 3.241 mia. kr.**	
Opmærksomhedspunkter	Proces igangsætte nu Vanskelig klinisk drift under ombygning Dårlig fremtidig klinisk drift		Proces igangsættes så nybyg kan stå færdigt senest 2030	

>> TOTALØKONOMI

Uddybningen af scenarierne er udelukkende foretaget af anlægs- og driftsøkonomien. Forudsætningerne og den kliniske drift er ikke ændret. Det vurderes, at de ændringer, som uddybningen har medført, kun har ubetydelige påvirkninger af den kliniske drift.

Tal i konsekvensoversigten på s. 20 er ekskl. omkostninger, risiko og tilbagediskontering til nutidsværdi samt indeksering mv. og er derfor ikke en totaløkonomiske opgørelse. Det er kun de direkte omkostninger på anlæg og drift, som er en konsekvens af uddybningen af scenarierne. Disse omkostninger er indsat i de foreliggende totaløkonomiske beregninger for scenarie 1 og 2, og resultatet kan opgøres som følger:

Samlet nettonutidsværdi

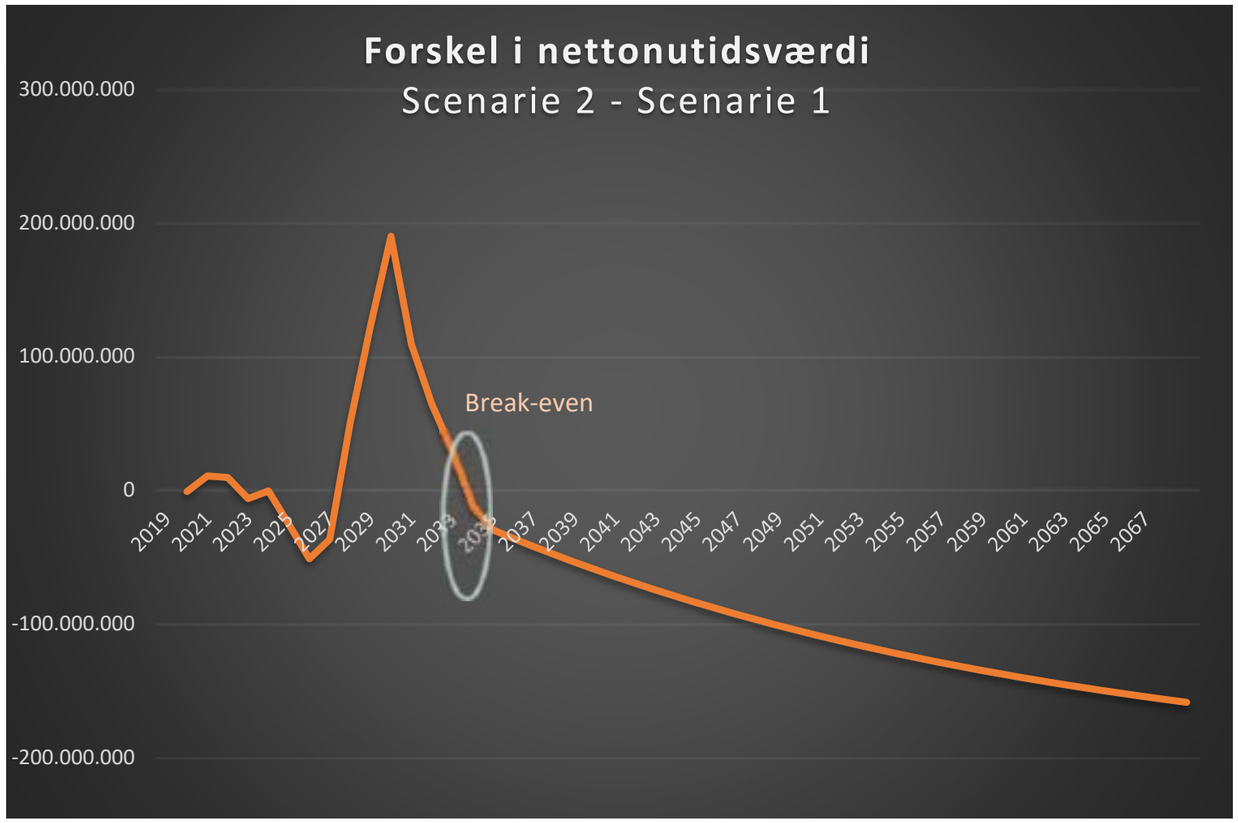
2019 - 2038	Scenarie 1 - mio. kr.	Scenarie 2 - mio. kr.
Før (Marts 2019)	3.220	3.320
Efter (Marts 2020)	3.278	3.241

Ændringerne har medført, at hvor scenarie 2 tidligere var ca. 100 mio. kr. dyrere, så er det efter revisionen ca. 37 mio. kr. billigere end scenarie 1. Forskelle mellem scenarierne fremgår mere detaljeret på s. 20. En stor del af forskellen fremkommer på baggrund af genhusningsudgiften til senge i scenarie 1, der på baggrund af det fremlagte erfaringstal fra Region Syd løber op i 58 mio. kr. i ca. 69 mdr. Denne omkostning er der ikke i scenarie 2. Endvidere er arealerne i scenarie 2 reduceret med 1.622 m², hvorimod arealerne i scenarie 1. kun er reduceret med 586 m², hvilket alene udgøre en forskel på over 23 mio. kr. til fordel for scenarie 2.

Vælger Region Midt at fremskynde byggestart i scenarie 2, kan der frigøres en driftsbesparelse på ca. 49 mio. kr., hvis byggeriet iværksættes 3 år tidligere en først antaget (dvs. færdiggørelse i 2027 frem for 2030). Dette er dog ikke indsat i totaløkonomien, men er blot en oplysning.

I relation til break even var der ved en difference på ca. 100 mio. kr. en break even i 2064 hvis scenarie 2 blev valgt. Risiko % er efter ønske fra Regionen ændret fra 30% til 20%, da scenarierne er bedre belyst. Break even var tidligere i år 2064, men efter revisionen er der break even i år 2034.

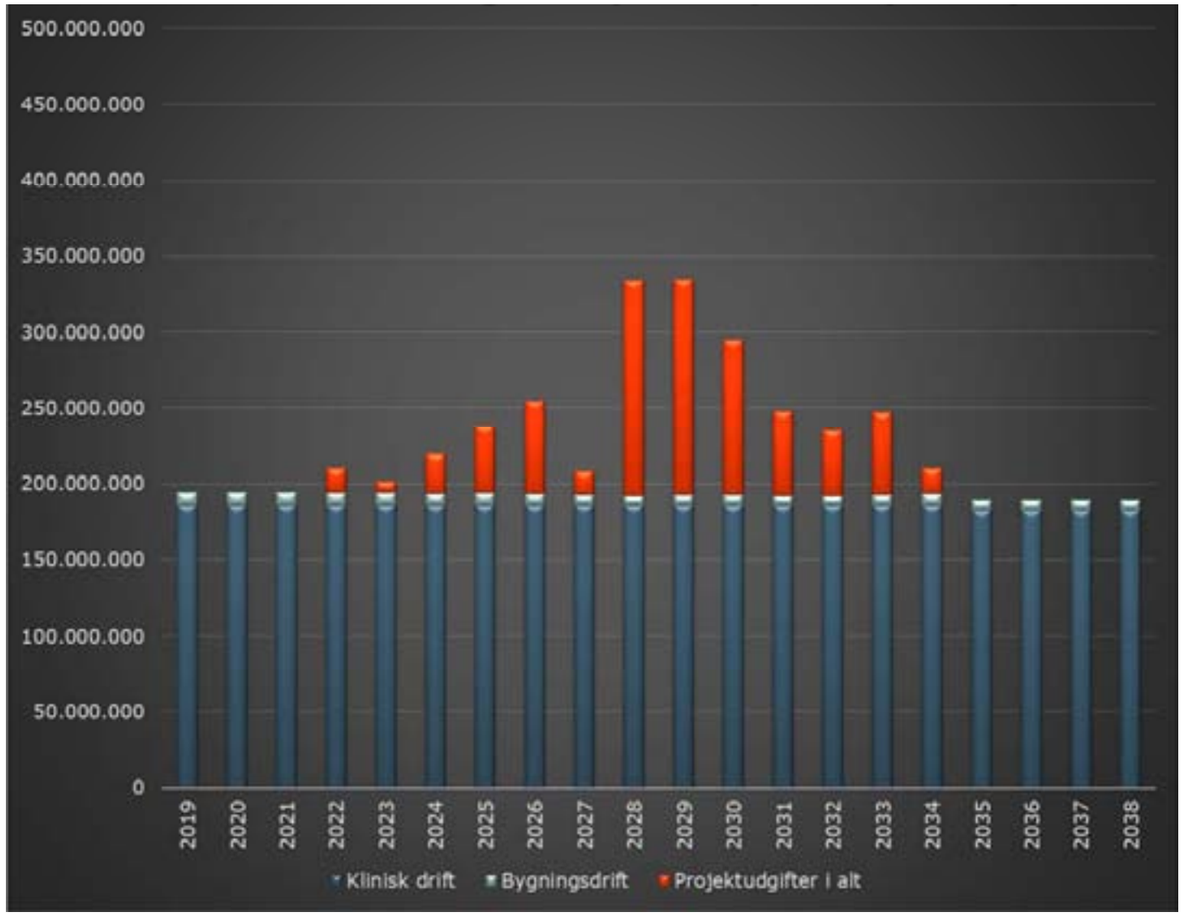
Forskellen mellem at sænke risiko fra 30% til 20% i scenarie 1 er 79.798.000 kr. I scenarie 2 er forskellen 77.614.000 kr.



>> TOTALØKONOMI

Graferne nedenfor viser projektudgifterne i faste priser. Dvs. de er talt sammen over årene uden diskontering og hensyn til værdi i dag. Når man skal fastlægge værdien i dag af fremtidige udgifter, skal udgifterne over tid tilbagediskonteres til nutid. Projektudgifterne angivet på s. 20 er de samme fast projektudgifter, som graferne viser – blot med den forskel, at de er tilbagediskonteret til nutidsværdi. Diskontering indebærer i praksis, at en udgift i fremtiden ganges med f.eks. 0,5, for at finde værdien af udgiften i dag. Derfor vil et tilbagediskonteret tal (NPV tal på s. 20) altid være lavere end det samme, faste tal.

SCENARIE 1 - UDGIFTER PR. ÅR, FASTE PRISER



SCENARIE 2 - UDGIFTER PR. ÅR, FASTE PRISER

