

REFERAT Udvalg for bæredygtighed, teknologi og anlæg d. 10-01-2022

Mødedato Mandag d. 10. januar 2022 kl. 09:00

Mødested Regionshuset Viborg, konference 1, stuen, Skottenborg 26, 8800 Viborg

Indholdsfortegnelse

Køb af Kejlstrupvej 99D, Silkeborg, til regionale funktioner..... 3

Punkt 1: Køb af Kejlstrupvej 99D, Silkeborg, til regionale funktioner

1-23-0-86-21

Resume

Regionsrådet godkendte i juni 2021, at Præhospitalet kunne indgå lejeaftale om dele af ejendommen Kejlstrupvej 99D i Silkeborg med henblik på etablering af ambulancebase samt regional uddannelsesfunktion for den præhospitale indsats, og gav samtidigt projekteringsbevilling til forberedelse af ombygningsprojekt.

Siden dette tidspunkt er to af Socialområdets specialområder, Autisme og Socialpsykiatri Voksne, blevet udfordret på deres lokaler til administration og kursusaktiviteter, og der har derfor været foretaget en markedsafsøgning, som har peget på den resterende del af Kejlstrupvej-ejendommen. Det forventes, at der kan opnås kvalitetsmæssige synergier ved en fysisk samlet placering af de to specialområders administrationer – ligesom der forventes en lokale- og driftsmæssig optimering ved at samle kursus- og mødefaciliteter for Præhospitalet og de to specialområder.

Ud fra en økonomisk betragtning vurderes det fordelagtigt, at Region Midtjylland køber ejendommen fremfor at indgå yderligere lejemål, hvis hele bygningen er i regional anvendelse.

Direktionen indstiller,

- at projektforslag for etablering af base og tilknyttede faciliteter til Præhospitalet i Silkeborg godkendes,
- at Præhospitalet gives en anlægsbevilling på 16,0 mio. kr. til gennemførelse af ombygningsprojektet finansieret fra Puljen til anlægsprojekter,
- at Region Midtjylland køber ejendommen Kejlstrupvej 99D til fælles anvendelse for Præhospitalet og Socialområdet,
- at dispositionsforslag for indretning af kursusfaciliteter og administration for Specialområde Autisme og Specialområde Socialpsykiatri Voksne godkendes,
- at Socialområdet gives en anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. til gennemførelse af ombygningsprojektet finansieret fra Socialområdets ramme til udvikling af tilbud,
- at der gives anlægsbevillinger og rådighedsbeløb jf. tabel 1, samt bilag 1, tabel 5, og
- at finansiering og fordeling af købssummen foretages jf. bilag 1, tabel 5.

Sagsfremstilling

Regionsrådet godkendte i juni 2021, at Præhospitalet kunne indgå lejekontrakt for lokaler til en ny base i Silkeborg. På samme dagsorden blev der givet projekteringsbevilling til ekstern rådgivning, for at den nødvendige ombygning af de eksisterende lokaler kunne forberedes og prissættes. Projektforslaget for den fremtidige indretning af basen fremlægges nu til regionsrådets godkendelse med henblik på udmøntning af anlægsbevilling til udbud og gennemførelse af projektet.

Socialområdets otte specialer har egne decentrale administrationer på forskellige lokationer. Administrationen for Specialområde Autisme er blevet opsagt af en del af sine lejede lokaler i Hinnerup, og der er derfor igangsat en afsøgning efter egnede lokaler som kan rumme hele administrationen. Ligeledes er administrationen for Specialområde Socialpsykiatri Voksne midlertidigt placeret i lejede lokaler i Funder, Silkeborg, indtil der findes en mere permanent løsning.

I denne forbindelse er der set på potentialerne ved at finde fælles administrations- og kursuslokaler med henblik på øget samarbejde og synergi. Afsøgningen har peget på den resterende del af Kejlstrupvej-ejendommen, herunder også den synergi, der kan være mellem Socialområdets og Præhospitalets kursuslokaler. Samlet vil der kunne

opnås en væsentlig bedre udnyttelsesgrad af disse lokaler samt understøttes etablering af øvrige fællesfunktioner i forbindelse med kursus- og daglige driftsaktiviteter.

Køb af Kejlstrupvej 99D

Der er indgået lejeaftale med College360, som ejer Kejlstrupvej 99D, om de lokaler, som Præhospitalet skal bruge fremadrettet. Synergien i at anvende den resterende del af ejendommen til Socialområdet har muliggjort en mere helhedsorienteret tilgang, der via business case-analyse peger på, at et samlet køb af ejendommen vil være mere favorabelt for regionens interesser. Dette beror både på, at det er lykkedes at forhandle en fornuftig pris for ejendommen, at deponeringsreglerne i forbindelse med indgåelse af lejekontrakt ved den konkrete ejendom giver et stort likviditetstræk, og at forrentnings- og afskrivningsreglerne på det takstfinansierede Socialområde gør, at en 30-årig profil i forbindelse med eje giver en lavere takstpåvirkning, end en 10-årig profil ved en leje-løsning. Der er forhandlet en købspris, som vil danne basis for handlen under forudsætning af tilsagn fra sagens aktører. Det foreslås at købssummen fordeles 40/60 mellem Præhospitalet og Socialområdet på basis af arealer/anvendelse af bygningen. I bilaget 'Beskrivelse af projekter samt købsforudsætninger' belyses baggrunden for et køb yderligere, herunder business case, der viser den økonomiske fordel ved at købe frem for at leje.

Fakta for ejendommen samt købsaftale

Ejendommen er opført i 1996 og er løbende om- og tilbygget. Facaderne fremstår i gule tegl samt hvidpudsede områder, og med fladt tag.

Adr. Kejlstrupvej 99D, 8600 Silkeborg.

Matr. nr. 1yb V. Kejlstrup, Balle.

Grundareal: 9.635 m².

Bebygget areal: 3.269 m², Erhvervsareal: 4.829 m², Kælderareal: 766 m²

Energimærke C

Off. vurd. 57 mio. kr.

Købsaftalen og den aftalte pris for ejendommen er baseret på, at sælger fraskriver sig ansvar for ejendommen og regionen afholder udgifter til tinglysning. Som led i handlen har regionen haft mulighed for at gennemgå ejendommen. Tidspunkt for overtagelse af ejendommen er ikke endeligt aftalt, men kan ske pr. 1. februar 2022, eller efter parternes nærmere aftale. De nærmere vilkår fremgår af købsaftalen (se bilag 3).

Fremtidig anvendelse af ejendommen, samt projekt- og dispositionsforslag

I vedhæftede Bilag 1 beskrives den fremtidige anvendelse af ejendommen, projektforslag for ombygning til Præhospitalet – samt dispositionsforslag for ombygning til Socialområdet. Derudover findes i bilaget en uddybning af forhold omkring købet. Bilag 2 indeholder tegninger af de påtænkte ombygninger.

Bevillinger

Nedenstående tabel viser, at der ved godkendelse af denne sag giver to anlægsbevillinger:

- en anlægsbevilling på 16 mio. kr. til Præhospitalets baseetablering samt andel af fælles arealer/kursusfaciliteter, samt
- en anlægsbevilling på 9 mio. kr. til Socialområdets administration samt andel af fælles arealer/kursusfaciliteter.

Anlægsbevillingerne er beregnet på basis af, at hvert finansieringsområde betaler 100 % af ombygningsudgifter i egne arealer, samt en vægtet fordeling på 40 % til Præhospitalet og 60 % til Socialområdet af ombygningsudgifterne til fællesområder og kursusfaciliteter. Fordelingsnøglen er fastlagt på basis af arealanvendelse, og danner også basis for fordeling af købssummen og fælles driftsudgifter.

Yderligere bliver der med godkendelsen af denne sag givet bevilling til at købe ejendommen samt til at afholde udgifter til tinglysning mv. Præhospitalets andel finansieres af midler som regionsrådet i juni 2021 godkendte kassefinansieret til deponering i forbindelse med indgåelse af lejemålet. Socialområdets andel afholdes af Socialområdets ramme til udvikling af sociale tilbud.

Tabel 1. Oversigt over bevilling, rådighedsbeløb.

1.000 kr.	Flerårig anlægsbevilling ¹	Rådighedsbeløb			
		2022 indeks 109,3	2023 indeks 109,3	2024 indeks 109,3	2025 indeks 109,3
Bevillingsændringer ²					
Sundhedsområdet					
Ombygning til ambulancebase og undervisningsfaciliteter, Kejlstrupvej i Silkeborg	16.000	16.000			
Puljen til anlægsprojekter		-16.000			
Socialområdet					
Ombygning til SAU's og SVO's administration, Kejlstrupvej i Silkeborg	9.000	7.000	2.000		
Ramme til udvikling af sociale tilbud		-7.000	-2.000		
Ændring af anlægsbevilling	-25.000				
Total	0	0	0	0	0

¹Rådighedsbeløbene er først disponible, når regionsrådet har givet bevilling til et anlægsprojekt
²+ = øgede udgifter og - = reducerede udgifter / - = øgede indtægter og + = reducerede indtægter

Ved godkendelse af denne dagsorden resterer der 6,0 mio. kr. på Socialområdets ramme til udvikling af sociale tilbud i 2022. Med forventning om, at mindreforbrug for 2021 overføres til 2022, er det vurderingen, at anlægsrammen er tilstrækkelig for 2022. Men der kan blive behov for at udsætte prioriterede anlægsprojekter fra investeringsplanen med 1 – 2 år, eller alternativt forhøje anlægsrammen fra 2023. På sundhedsområdets pulje til anlægsprojekter resterer der ved godkendelsen 71,6 mio. kr. i 2022.

Bæredygtighed

Et væsentligt element i at sammentænke de tre forskellige driftsenheder i en fælles bygning, er en optimeret, effektiv arealudnyttelse. Dette gør samlet set, at hver af enhederne har behov for at råde over færre kvadratmeter/lokaler til uddannelse og kursus, og samtidigt har mulighed for en fleksibel anvendelse af lokaler med forskellig størrelse og funktionalitet. Ved at indrette i en eksisterende bygning opnås også fordele ved genbrug af eksisterende materialer og konstruktioner, og dermed et mindre klimaaftryk end ved etablering af en ny bygning. Den geografiske placering midt i regionen betyder, at transport i forbindelse med uddannelse både hos Præhospitalet og Socialområdet reduceres, hvilket er en ressourcemæssig besparelse. Samlet set peger businesscasen for projektet på, at der er tale om en totaløkonomisk god løsning, hvilket også er et element i en samlet bæredygtighedsvurdering.

Sociale klausuler

Ombygningsprojekterne har et omfang der gør, at regionens krav vedrørende lære- og praktikpladser træder i kraft. Der vil således blive stillet krav om, at minimum 6 % af de årsværk, der anvendes til at opfylde entreprisekontrakter på projektet, skal besættes med praktikanter.

Beslutning

Udvalg for bæredygtighed, teknologi og anlæg indstiller til forretningsudvalget,

at projektforslag for etablering af base og tilknyttede faciliteter til Præhospitalet i Silkeborg godkendes,

at Præhospitalet gives en anlægsbevilling på 16,0 mio. kr. til gennemførelse af ombygningsprojektet finansieret fra Puljen til anlægsprojekter,

at Region Midtjylland køber ejendommen Kejlstrupvej 99D til fælles anvendelse for Præhospitalet og Socialområdet,

at dispositionsforslag for indretning af kursusfaciliteter og administration for Specialområde Autisme og Specialområde Socialpsykiatri Voksne godkendes,

at Socialområdet gives en anlægsbevilling på 9,0 mio. kr. til gennemførelse af ombygningsprojektet finansieret fra Socialområdets ramme til udvikling af tilbud,

at der gives anlægsbevillinger og rådighedsbeløb jf. tabel 1, samt bilag 1, tabel 5, og

at finansiering og fordeling af købssummen foretages jf. bilag 1, tabel 5.

Ulla Holm og Bo Jensen var forhindrede i at deltage i sagens behandling.

Tidligere Politisk Behandling

Regionsrådet godkendte den 23. juni 2021, at der blev indgået lejekontrakt om lokaler til Præhospitalet i Kejlstrupvej 99D. Der blev samtidigt afsat 16,6 mio. kr. fra kassebeholdningen til deponering i forbindelse med indgåelse af lejemålet, samt givet projekteringsbevilling på 1 mio. kr. til udarbejdelse af projektforslag for etablering af base- og undervisningsfaciliteter til Præhospitalet.

Præhospitalets etablering af base- og undervisningsfaciliteter er en del af den samlede hjemtagelsesopgave, som har været behandlet ad flere omgange af regionsrådet, bl.a. i januar 2020, hvor det blev besluttet, at Region Midtjylland fremover har ansvaret for efteruddannelsen af al ambulancepersonale i regionen.

Bilag

Projekttegninger