

Bilag_01

Redegørelse for areal- og økonomianalysen samt de lovgivningsmæssige rammer, som projektet skal løses indenfor.

I samarbejde med ekstern bygherrerådgiver COWI A/S er udarbejdet arealanalyser og funktionsdiagrammer for et sundhedshus. Følgende er undersøgt;

- Bindinger ift. funktioners placering og nærhedsprincipper, er kortlagt.
- Der er set på, hvilke begrænsninger, herunder dagslysforhold, den eksisterende posthusbygning giver i forhold til arealudnyttelsen.
- Der er set på, hvilke funktioner, der evt. kan bibeholdes i eksisterende sundhedscenter i Høvedstensvej 3, uden at det går væsentligt ud over den ønskede synergi og fleksibilitet i driften af områderne.
- Der er arbejdet med sambrug af mødelokaler, samtalerum og de borgerrettede faciliteter for alle områder. Her er taget udgangspunkt i de forskellige borgergruppers behov. Arealbehov er estimeret ud fra en sundhedsfaglig vurdering af drift/borgerservice.
- Fremtidssikringsbehov ift. services og personalevolumen er søgt kortlagt.

Posthusbygningens tilstand, herunder de tekniske installationer, er undersøgt. På baggrund af dette samt de ovenfor beskrevne arealanalyser, er udarbejdet kalkuler for at trykprøve budgettet forud for totalentreprisekonkurrencen.

Byggetekniske og planmæssige rammer

Ved brug af bygning til sundhedshus er der ifølge bygningsmyndigheden ikke grundlag for ændring af anvendelsen. Der vil derfor ikke blive stillet krav til efterisolering af klimaskærmen. Ingen af de 3 forslag omfatter derfor renovering af klimaskærm. Det har konsekvenser for efterfølgende udgifter til energiforbrug, drift og vedligehold.

Bygningsreglement 15 er trådt i kraft med skærpede krav, når projektet skal sagsbehandles. Det har konsekvenser for anlægsøkonomien i alle 3 forslag.

Regulativer, vedtægter og normer samt Arbejdstilsynets krav indskrænker bygningsrenoverings- og indretningsmulighederne. Ved den indvendige renovering skal alle bygningsdele, som udskiftes, overholde Bygningsreglementets krav til brand, lyd, lys, ventilation og tilgængelighed. Det har konsekvenser for økonomi, udnyttelsesgrad, fleksibilitet og påvirker de kerneydelser, som centret skal levere til brugere. Og det har konsekvenser for efterfølgende drift og vedligehold.

Økonomisk manko:

Ekstern bygherrerådgiver COWI har beregnet anlægsomkostningerne til at indrette posthuset til sundhedshus til 32.600.000 kr. Budgetrammen er på 25.000.000 kr. Det er en estimeret overskridelse på 7.600.000 kr. Entreprisedgifterne går hovedsagelig til indvendige arbejder, idet der ikke prioriteres arbejder på klimaskærmen. Der er ikke tale om et ekstravagant højt niveau, men et niveau, som kan

opfylde indeklimamæssige, arealmæssige, funktionelle, hygiejnemæssige og driftmæssige krav til et nutidigt sundhedshus.

At posthuset er så dyrt at indrette skyldes blandt andet, at alle tekniske installationer (ventilationsanlæg, varme- og elinstallationer) enten er udtjente/ulovlige eller mangelfulde til den nye funktion. Endvidere er alle indvendige overflader (lofter, væg, gulv) defekte, nedslidte eller ikke- anvendelige til den nye funktion, og bør erstattes med nye. Der må ydermere forventes udgifter til nedrivning af indvendige vægge og opsætning af nye, til den ændrede funktion af huset.

Arealmanko

På baggrund af analysearbejdet er der udarbejdet et rumprogram, som udmønter sig i et nettoarealbehov på ca. 2.900 m². Posthusets disponible nettoareal, når trapper, elevator, ikke- anvendbart kælderareal mv. er trukket fra, er på ca. 2.100m².

Genoptræningen har et arealbehov på ca. 1.510 m², såfremt hele Genoptræningen skal samles i posthuset og være dimensioneret til dagens servicevolumen. Sundhedsplejens arealbehov er opgjort til 673 m², Sundhedscentrets til ca. 400 m² og Sygeplejens til 37 m². Dertil kommer arealforbrug på diverse teknik- og rengøringsrum.

Bygningens dybde og begrænsede dagslys gør det vanskeligt at placere funktionerne hensigtsmæssigt og lovligt, og at udnytte arealet effektivt.

Arealmankoen er et foreløbigt skøn, og et øjebliksbillede, idet den endelige disponering af huset skal foretages af totalentreprenøren. Arealmankoen såvel som den økonomiske manko er imidlertid så stor, at det er nødvendigt at håndtere disse forhold forud for totalentreprisekonkurrencen. Ellers er der stor risiko for manglende tilbud, eller at der i totalentreprenørs projekteringsfase bliver skåret vilkårligt i funktionerne for at få arealkabalen til gå op. Arealmankoen kan løses ved at lade det eksisterende sundhedscenter indgå i løsningen..