Forslag til reduktioner i budget 2018-21

Titel: Samling af kommunale ejendomme
- Model for centralt ejerskab

1. Indhold

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede på mødet den 18. januar 2017, at der skulle udarbejdes forslag til en model for centralt ejerskab af kommunale bygninger. Samtidig besluttedes det, at der skulle laves forslag til organisering af teknisk service i færre distrikter, men med fortsat decentral forankring. Forslag til sidstnævnte fremgår nedenfor.

I arbejdet med at udarbejde forslag til en model er der taget udgangspunkt i inspiration fra bl.a. Silkeborg og Favrskov kommuner. I begge kommuner har man ikke haft præcist formulerede effektiviseringskrav som grundlag for centralisering af ejerskab til bygninger, ud over de organisatoriske rationaler, som Viborg Kommune langt hen ad vejen har høstet ved dannelsen af Ejendomme og Energi i 2011 og omorganiseringen af teknisk service i 2014 (og evt. i forbindelse med indeværende analyse, jf. nedenfor).

Forvaltningen finder med afsæt i erfaringerne fra andre kommuner, at en model baseret på et centralt ejerskab kombineret med en decentraliseret organisering og ledelse af teknisk service ikke vil være hensigtsmæssig eller rationel. Det ses således i kommuner, der arbejder strategisk med ejendomsområdet, at der er en sammenhæng mellem den overordnede styring af bygningerne (drift og porteføljestyring) og økonomisk/ledelsesmæssigt ansvar.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at en model med central ejerskab af bygningerne og decentral organisering og ledelse af teknisk service ikke kan skabe et større effektiviseringspotentiale end ved en fastholdelse af den nuværende decentrale model med Ejendomme og Energi i en tværgående konsulentfunktion suppleret med en central besluttet ejendomsstrategi.

En fremtidig gevinst på bygningsområdet vurderes primært at kunne ligge i arealoptimering. Der er her tale om en langsigtet gevinst, som vil kræve indledende investeringer og politisk opbakning. Arealoptimering er således en proces med følgende trin:

1. Identificering af egnede (lokal)områder med relativt for stor/dyr bygningsmasse
2. Dialog på tværs af fagområder og med lokalområdet om optimeringsmuligheder
3. Politisk beslutning om at nedlægge bygninger/minimere areal - også hvor det evt. ikke nødvendigvis møder lokal velvilje
4. Udgifter til bortskaffelse af overflødige kvadratmeter og tilpasning af tilbageværende bygninger
5. Løbende gevinstrealisering ved drift af færre kvadratmeter

Der kan med udgangspunkt i den nuværende model for ejerskab af kommunens bygninger arbejdes videre med en smartere ejendomsstyring, hvor der er fokus på løbende effektivisering og kvalitetsforbedring. Dette kan ske med helhedstænkning for øje og med udgangspunkt i konkrete analyser af lokalområder, hvor den etablerede ejendomsoversigt påpeger mulighed for arealoptimering. Samtidig kan en stadig tættere dialog mellem Ejendomme og Energi og teamlederne for de foreslåede større teknisk servicedistrikter kunne

medføre effektivisering i forhold til driftsudgifterne på de enkelte bygninger. Indsatsen bør tage udgangspunkt i en nyformuleret ejendomsstrategi for Viborg Kommune. Endvidere kan der fokuseres endnu mere på overblik over kommunens ind- og udlejede bygninger samt datagrundlag til nøgletalsberegning og benchmarking til understøttelse af areal- og driftsoptimering.

Som eksempel på ovennævnte fremgangsmåde kan nævnes gennemgangen af bygningerne i Karup skoledistrikt, jf. analyserapport fremlagt til Økonomi- og Erhvervsudvalget den 18. januar 2017. Heraf fremgik bl.a., at Karup Skole i forhold til andre skoler i Viborg Kommune har et højt arealforbrug pr. daglig bruger (elever og ansatte). I forlængelse af analysen blev der derfor udarbejdet forslag om at flytte bibliotek og lokalarkiv til faciliteter på skolen. Samlet ville der kunne spares 75-100.000 kr. årligt i bygningsdrift. Med baggrund i henvendelser fra lokalområdet er det p.t. uafklaret om projektet kan realiseres på kort sigt.

2. Effektivisering

Der kan ikke fastlægges et effektiviseringspotentiale ved en model for centralt ejerskab af bygningerne i forhold til en fortsættelse af nuværende organisering, jf. ovenfor.

3. Kvalitet

Herefter ikke relevant.

4. Trivsel og andre arbejdsmiljømæssige konsekvenser

Herefter ikke relevant.

5. Økonomi

Besparelsespotentiale i mio. kr. (netto)

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**I alt**
Besparelse, drift					
Investering, drift					
Nettoresultat, drift					
Besparelse (andet)					
Investering (andet)					
Nettoresultat (andet)					
Nettobesparelse i alt					

Forslag til reduktioner i budget 2018-21

Titel: Samling af kommunale ejendomme
- Færre teknisk servicedistrikter

1. Indhold

Som det fremgik af evalueringen af den ny teknisk serviceorganisation i foråret 2016, er der overordnet tilfredshed med den nuværende decentrale struktur. Der vurderes dog på nuværende tidspunkt fra ledelses- og medarbejderrepræsentanters side at være basis for en mere "robust teknisk service" ved at etablere større distrikter. Dette understøttes blandt andet af erfaringen fra de større af de nuværende distrikter.

Følgende hensyn fremhæves som grundlag for en organisation med færre distrikter:

- **Fleksibilitet.** Ved ændringer i bygningsmassen fordeles nye kvadratmeter på flere medarbejdere, og de opvejes lettere af afviklede kvadratmeter. I større distrikter vil bygningsmasse og serviceniveau altså være mere konstant. Endvidere skal det ses i forhold til bedre og mere stabil servicering af bygningerne i perioder med sygdom, ferieafvikling, uddannelse og lignende.
- **Faglighed.** Med større distrikter bliver det mulighed for at sammensætte teams med forskellige fagligheder og sikre et fagligt niveau, der modsvarer institutionernes behov. Desuden mindskes behovet for at købe serviceydelser hos håndværkere og lignende.
- **Mindst mulig transport.** Den lokale organisering af arbejdet skal fortsat sikre mindst mulig transport af medarbejdere mellem institutionerne. Alle medarbejdere bør været tilknyttet én primær institution, og arbejde på andre enheder bør i videst muligt omfang planlægges som hele arbejdsdage.
- **Udenomsarealer fortsat en del af opgaven.** Pleje af udenomsarealer er ikke bygningsdrift som sådan, men vurderes på trods heraf at være en relevant del af opgaveporteføljen for teknisk service. Dette skyldes dels, at udenomsarealer oftest kan fungere som en form for ”buffer opgave”, som kan tilpasses mængden af øvrig bygningsdrift, dels at man ved at overlade opgaven til Park og Vej og samtidig overføre personaleressourcerne mister årsværk, som kan placeres rundt i de større distrikter og dermed bidrage til minimering af kørsel.

Det foreslås ud fra de oplistede hensyn, at der pr. 1. maj 2018 etableres fem teknisk servicedistrikter, hvoraf de fire bliver geografisk afgrænsede, mens det femte fortsætter som Distrikt Kultur og Kaserne, idet bygninger på kultur- og fritidsområdet i Distrikt Vestre Skole fortsat dækkes af dette team.

Den konkrete distriktsafgrænsning er valgt ud fra hensyn til dels nogenlunde ensartet ressourcesætning i distrikterne, dels størst muligt sammenfald mellem teknisk service- og rengøringsdistrikter. Sidstnævnte hensyn skyldes et vist samarbejde mellem rengøring og teknisk service på de enkelte institutioner.

Som udgangspunkt sammenlægges eksisterende teknisk servicedistrikter. Eneste undtagelse er det nuværende Distrikt Veste Skole – Øvrige, der geografisk består af både Finderuphøj og Vestre skoledistrikter. De to skoledistrikter foreslås af hensyn til større ressourcemæssig lighed mellem de nye distrikter at blive en del af henholdsvis Distrikt 4 og Distrikt 1. I tabel 1 ses forslag til nye distrikter og ressourcesætning.

Tabel 1. Forslag til sammenlægning af nuværende teknisk servicedistrikter til fem nye.

Distrikt	Areal (m2)	Årsværk	Service-niveau 1	Årsværk fleks- og skånejob	Årsværk særlige funk.	Service-niveau 2
Løgstrup	9.224	1,5	18,8			18,8
Mønsted	8.532	1,0	13,5			13,5
Nordre	18.190	3,0	19,0			19,0
Stoholm	15.950	3,0	21,7		0,7	16,6
Vestfjends	5.991	1,0	19,3			19,3
Vestre - Øvrige (ekskl. Finderuphøj)	56.774	6,6	13,5	1,1	0,2	10,9
Distrikt 1 - i alt	**114.661**	**16,1**	**16,3**	**1,1**	**0,9**	**14,3**
Houlkær	21.940	2,7	14,0	0,7		10,5
Møldrup	19.235	3,3	20,0	0,3		18,0
Skals	14.257	2,8	22,9	0,3		20,2
Sødal	14.677	2,5	19,7			19,7
Vestervang	35.264	4,3	14,1	1,3		9,8
Distrikt 2 - i alt	**105.373**	**15,6**	**17,1**	**2,6**	**0,0**	**14,2**
Bøgeskov	16.389	2,0	14,1			14,1
Egeskov	35.489	5,5	17,9	0,5	0,4	15,0
Hammershøj	6.686	1,0	17,3			17,3
Overlund	27.001	3,5	15,0	0,5		12,8
Rødkærsbro	14.459	2,0	16,0			16,0
Ørum	11.574	2,0	19,9		0,2	18,0
Distrikt 3 - i alt	**111.598**	**16,0**	**16,6**	**1,0**	**0,6**	**14,9**
Frederiks	13.315	1,8	15,7			15,7
Hald Ege	12.891	2,0	17,9			17,9
Karup	23.765	3,0	14,6			14,6
Søndre	31.592	4,2	15,2	0,7		12,7
Vestre - Øvrige (Finderuphøj)	11.877	1,8	17,2	0,3		14,3
Distrikt 4 - i alt	**93.440**	**12,7**	**15,7**	**1,0**	**0,0**	**14,5**
Distrikt Kultur og Kaserne	**24.402**	**8,7**	**41,4**		**0,4**	**39,5**
Tværgående funktioner		**1,0**				
TOTAL *	**449.474**	**70,3**	**16,4**	**5,7**	**1,9**	**14,5**

Note: Senior- og minifleksjobbere, der administreres fra centralt hold, indgår ikke i tallene.
* Det gennemsnitlige serviceniveau er eksklusiv Distrikt Kultur og Kaserne.

2. Effektivisering

Der opnås effektivisering ved at konvertere tid på ledelse til udførelse af kerneopgaven i teknisk service, jf. nedenfor.

3. Kvalitet

Med færre distrikter vurderes der at kunne opnås større fleksibilitet og faglighed med højere kvalitet i opgaveløsningen til følge.

4. Trivsel og andre arbejdsmiljømæssige konsekvenser

Den enkelte medarbejder forventes som udgangspunkt kun i mindre omfang blive berørt af, at flere mindre distrikter slås sammen til ét større. Den enkelte medarbejder vil – afhængig af den lokale organisering af arbejdet – fortsat ofte skulle møde ind det samme sted og langt hen ad vejen løse de samme opgaver.

Løbende fokus på kerneopgaven og større distrikter med flere kollegaer og dermed bedre mulighed for uddannelse, dækning ved sygdom og ferie m.v. forventes med tiden at øge trivslen.

5. Økonomi

Effektivisering på teknisk serviceområdet kan som udgangspunkt ske ved at effektivisere opgaverne og dermed mindske personalebehovet eller ved – gennem prioritering og sikring af de nødvendige kompetencer – at udføre flere af de opgaver, som tidligere er købt hos eksterne leverandører, f.eks. håndværkerydelser.

Ved etablering af fem distrikter vurderes der umiddelbart at være basis for konvertering af tid, der i dag bruges på ledelse, til løsning af øvrige opgaver. Med udgangspunkt i svar vedrørende fordeling af arbejdstid i evalueringen fra 2016 vil der kunne frigøres tid fra ledelse til teknisk servicearbejde, hvis 22 teamledere, der benytter ca. en fjerdedel af arbejdstiden på ledelse, afløses af fem teamledere, der bruger halvdelen af tiden på ledelse. Samlet set vurderes der at kunne spares lønsum på 1,1 mio. kr. (i 2018 kun 2/3-virkning).

Det er ikke umiddelbart muligt at vurdere potentialet ved mindre indkøb af håndværkerydelser m.v. som følge af øget professionalisering i de større distrikter.

Den evt. yderligere løbende effektivisering af området vurderes at kunne understøttes af et ”service request system”, hvor opgaver kan bestilles af institutionerne og prioriteres af teamlederne. En sådan investering vil skulle fraregnes supplerende effektiviseringspotentiale (ikke anført i skemaet).

Besparelsespotentiale i mio. kr. (netto)

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**I alt**
Besparelse, drift	0,7	1,1	1,1	1,1	4,0
Investering, drift					
Nettoresultat, drift	0,7	1,1	1,1	1,1	4,0
Besparelse (andet)					
Investering (andet)					
Nettoresultat (andet)					
Nettobesparelse i alt	**0,7**	**1,1**	**1,1**	**1,1**	**4,0**

Forslag til reduktioner i budget 2018-21

Titel: Samling af kommunale ejendomme
- Salg af værdifulde bygninger

1. Indhold

Økonomi og Erhvervsudvalget besluttede på mødet den 18. januar 2017 at iværksætte en analyse af mulighederne for at flytte kommunale aktiviteter, som i dag foregår i værdifulde bygninger til andre faciliteter med henblik på at kunne sælge de værdifulde bygninger. Ved en screening af ejendomsporteføljen er der udvalgt 7 ejendomme, hvor der er indhentet vurdering af ejendommens markedsværdi (mulig salgspris) fra ejendomsmægler – med udgangspunkt i gældende planforhold og/eller med udgangspunkt i muligt ændrede planforhold, som vil kunne øge bygningens markedsværdi.

Samtidig er der for de konkret udpegede bygninger skitseret de krav, som institutionen/aktiviteten har til de fysiske rammer. På den baggrund er der i den kommunale bygningsmasse afsøgt ledig kapacitet, der matcher kravene. Det er således ikke vurderet, hvorvidt en aktivitet kan nøjes med færre kvadratmeter end de nuværende.

Alternativ placering af de nuværende tilbud i værdifulde bygninger vil også kunne ske i nyopført bygning.

En oversigt over Viborg Kommunes særligt værdifulde bygninger og deres salgspotentiale er vedlagt.

2. Effektivisering

Effektiviseringen sker ved at huse de kommunale tilbud i de billigst mulige bygninger, som samtidig i videst muligt omfang modsvarer behov for fysiske rammer og krav til beliggenhed ift. målgruppe, transport m.v.

Der er tale om en engangsindtægt.

Se skematisk oversigt nedenfor.

3. Kvalitet

Der vurderes ikke umiddelbart af være kvalitetsmæssige konsekvenser ved salg af værdifulde bygninger, idet de nye bygningers indretning skal modsvare institutionernes behov.

Det er ikke vurderet, om markedsværdien evt. vil kunne øges ved senere salg, eller om salg blokerer for andre kommunale initiativer/anvendelser, jf. dog tabellen ovenfor – sidste kolonne.

4. Trivsel og andre arbejdsmiljømæssige konsekvenser

Ved at flytte institutioner/tilbud fra vante til nye rammer, risikerer der i en overgangsperiode at være en negativ påvirkning af trivslen. Denne skal søges mindsket ved maksimal inddragelse af personale og brugere i en flytteproces.

5. Økonomi

Efter politisk beslutning om salg af værdifulde bygninger, skal nye bygninger til de berørte institutioner/tilbud sikres og evt. ombygges. Flytning af institutioner/tilbud og salg af bygningerne vurderes at kunne effektueres i 2018-2020 med engangsindtægter til følge. Der kan/må evt. indregnes varig påvirkning af udgifterne til drift af de nye bygninger.

Besparelsespotentiale i mio. kr. (netto) *

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**I alt**
Besparelse, drift					
Investering, drift					
Nettoresultat, drift					
Besparelse (andet)					42,4-51,1
Investering (andet)					2,1-10,5
Nettoresultat (andet)					31,9-49,0
Nettobesparelse i alt					**31,9-49,0**

* Kun scenarier, hvor estimeret provenu er angivet, er medtaget i tabellens beregningsgrundlag.

Oversigt over Viborg Kommunes særligt værdifulde bygninger og deres salgspotentiale – 2017

Bygning	Scenarie	Vurderet salgspris	Vurderet flyttepris	Estimeret provenu	Bemærkninger vedr. planforhold *	Bemærkninger vedr. tilbuds ønsker til geografisk nærhed
Sct. Laurentii Vej 14 Familiecentret 2.426 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (boliger), idet ejendommens bebyggelse ombygges til bebyggelsesgrad på 27.	14.300.000	Viborg Kommune disponerer ikke over ledige bygninger, der i rimelig grad modsvarer areal og behov. Opmærksomheden henledes på, at Region Midtjylland har udmeldt overvejelser om salg af Blåkærgård på ca. 2.550 m2 (inkl. CKU). Den offentlige ejendomsvurdering er 15,9 mio. kr. Før ibrugtagning vil der forventeligt være behov for at istandsætte bygningen forud for ny anvendelse. Forvaltningen kender hverken bygningen eller dens tilstand og har derfor ikke estimeret et istandsættelsesbeløb. Nybyggeri med tilsvarende formål og størrelse vurderes at koste mellem 40 og 50 mio. kr. Hertil kommer evt. udgifter til erhvervelse af grund.	Afhænger af konkret løsning	Planforhold: Ejendommen er i dag udlagt til offentlige formål. En ændring til boligformål vil kræve ny lokalplan og kommuneplantillæg, men forventes at være forholdsvis ukompliceret. Det anbefales som udgangspunkt at fastholde bebyggelsens omfang. Øges grundens udnyttelsesgraden anbefales det at fastholde bebyggelsens højde, etageantal og afstand til søen. Forhold til forslag til udviklingsplan for Nørresø og Søndersø i Viborg: Ejendommen vurderes ikke at være interessant i forhold hertil.	I gå afstand til rutebilstation, bybusser og rådhus. Gerne tæt beliggenhed til Ungeindsats ift. fremtidig samarbejde. Rådhus, andre involverede behandlingssteder, som tandlæge, læge, sygehus, psykiatrien, uddannelsesstederne, fritidsmuligheder, indkøbsbutikker, gågaden og offentlige transport v/busterminal og banegården.
	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (boliger), idet eksisterende bebyggelse delvis nedrives og ny bebyggelse opføres til bebyggelsesgrad på 32.	9.450.000		Afhænger af konkret løsning		
Søndersøparken 7 Rusmiddelcentret 1.360 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra nuværende anvendelse	7.000.000	Tilbuddet vil evt. sammen med Ungeenheden kunne flyttes til Sct. Mogens Gade 5, som ombygges til det mere præcise behov, og hvor Fleksteamet i dag benytter stueetagen. Sprogskolen, som for en mindre dels vedkommende i dag også har til huse i Sct. Mogens Gade 5, forudsættes flyttet til andre ledige ejendomme. Sprogskolen har i forvejen aktiviteter på en lang række forskellige adresser i Viborg. Udover det areal, som fleksteamet benytter, er der ca. 1.700 m2 på 1. og 2. sal i Sct. Mogens Gade 5. Estimeret pris for ombygning af 1. og 2. sal vil ligge mellem 100.000 og 500.000 kr. afhængig af brugernes krav.	6.500.000- 6.900.000	Planforhold: Ejendommen er i dag udlagt til offentlige formål. En ændring til boligformål og øgede byggemuligheder forudsætter at der udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg. Andre bemærkninger: Det foreslås at høre Region Midt om ejendommen kan være interessant i forhold til en samling af de regionale institutioner i Søndersøparken. Der kan evt. indgå mageskifte med en anden bygning i den sydlige del af Søndersøparken, der i højere grad er omdannet til andre formål end institutioner. I forslag til udviklingsplan for Nørresø og Søndersø i Viborg indgår forslag om en sti langs bygningens sydvestlige gavl som en af flere forbedrede forbindelser mellem midtby og søerne. Bortset herfra er ejendommen ikke interessant i forhold til søplanen.	Bl.a.: ”Mange borgere kommer på centret dagligt eller flere gange ugentligt, og langt størstedelen er afhængige af offentlige transportmidler eller de er gående. For borgerne, indenfor alle målgrupperne, er det afgørende, at henvendelsen kan ske uset – diskret – anonymt. Det gælder for de allersværest belaste heroin misbrugere, til unge under uddannelse, som ønsker hjælp til en hash problematik, til blandingsmisbrugeren, de dobbeltdiagnosticerede, den hjemløse alkoholafhængige samt den udadtil velfungerende børnefamilie forælder, hvor familien er tæt på opløsning grundet afhængighedsproblematik”.
	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (boliger), idet eksisterende bebyggelse ombygges eller nedrives og ny bebyggelse opføres til samlet bebyggelsesgrad på 120.	7.450.000		6.950.000- 7.350.000		
Søndersøparken 16 Center for Mestring 1.717 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra	16.425.000	Den nedlagte skole i Kølvrå er ledig efter Forsvarets opsigelse af lejeaftalen. Skolen er på 1.925 m2.	6.425.000- 14.425.000	Planforhold: Gældende lokalplan giver mulighed for boligformål. I forslag til udviklingsplan for Nørresø og Søndersø i Viborg efterspørges	For den udviklende og rehabiliterende proces er miljøet og omgivelserne vigtige. Æstetikken og lokalerne skal kunne understøtte denne proces, således det danner fundament og giver

	alternativ anvendelse (boliger jf. LP 200)		Estimeret pris for ombygning vil ligge mellem 2 og 10 mio. kr. afhængig af brugernes krav. I forhold til Kølvrå Skole er beliggenheden en udfordring i forhold til brugernes ønsker – dog er der timedrift med rute 53.		restaurationer og andre publikumsorienterede funktioner ved søerne. Såfremt der er interesse herfor, kan det overvejes at ændre planlægningen mhp. at muliggøre dette.	tryghed for læring og udvikling. Søndersø Parken 16 er i slut fasen af en gennemgribende renovering, som har foregået de sidste to år. Tilbuddet er beliggende tæt ved by og natur. Det er vigtigt med gåafstand til byen og adgang ved hjælp af offentlig transport. Omgivelserne er natur skønne, som er vigtig for rehabiliteringen, aktiviteterne foregår i haven, ved og rundt om Søndersø, på stierne og i byen. Ex kan nævnes vores rolle i deltagelse og arrangeringen af Psykiatriens Søndersøløb.
Ll. Sct. Hans Gade 20 Gl. Vagt – Ungeenheden 374 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra nuværende anvendelse (kontor) samt restaurant eller detailhandel	3.000.000	Se Søndersøparken 7 ovenfor. Ungeenhedens afdelinger i Gl. Vagt og på Rødevej 2D vil kunne samles på Sct. Mogens Gade 5.	3.000.000	Planforhold: Etablering af kontor, restaurant eller detailhandel kan ske indenfor den gældende planlægning. Andre forhold: Bygningen er fredet.	I umiddelbar nærhed af centrum.
Sct. Jørgens Vej 28-30 Bostøtte Viborg 1.914 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (bolig/kontor)	10.770.000	Evt. mulighed for at flytte Bostøtte Viborg til Skovgården eller Tømmergården, såfremt en af disse funktioner kan flyttes til Banebo. Som udgangspunkt noget højere husleje i de nuværende plejeboliger, der drives af boligselskaberne. Beregninger viser dog, at det i nogen grad vil blive dækket af mulighed for boligsikring.	Afventer nærmere afklaring	Planforhold: Den gældende planlægning giver mulighed for anvendelse til bolig og kontor. Ejendommen er ikke relevant i forhold til forslag til udviklingsplan for Nørresø og Søndersø i Viborg	Central beliggende ift. midtby (gåafstand) og såvel somatisk og psykiatrisk sygehus, indkøbscenter
	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra nuværende anvendelse og faktuel lejeindtægt	7.470.000		7.470.000		
Riddergade 4-6 Beboelse 714 m^2	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis, idet der foretages udstykning af to ejendomme med et grundareal ca. 2.500 m2 og bevarelse af eksisterende villabebyggelse (der kan ikke foretages yderligere udstykning og resterende grundareal værdisættes til nul)	8.500.000	Ingen udgifter, idet nuværende boliger står tomme. Dog midlertidig anvendelse.	8.500.000	Planforhold: Ejendommene er i dag udlagt til offentlige formål. Et salg med henblik på etablering af ny bebyggelse til anden anvendelse vil kræve ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forslag til udviklingsplan for Nørresø og Søndersø i Viborg: Riddergade 4 og 6 ligger i overgangen mellem søerne og den gamle midtby i det område, der i søplanen kaldes 'den langstrakte bypark'. Udviklingen her skal forstærke mødet mellem den tætte, livlige midtby og søerne. Riddergade 4 og 6 er	

	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (boliger og offentlig funktion/erhverv, herunder restaurant, museum og kontor), idet eksisterende bebyggelse nedrives og ny bebyggelse opføres til bebyggelsesgrad på 72 %	12.600.000		12.600.000	udpeget til et udviklingsområde til funktioner, der kan trække mere liv til søerne eller kan synliggøre de aktivitetsmuligheder, søerne giver et meget centralt sted i byen. Det kan f.eks. være et 'Søens Hus', en sejlklub, en restaurant, et koncertsted eller endnu et søbad – en funktion, som er åben for offentligheden og har mange besøgende. Da Viborg Kommune købte ejendommene i 2005, var det med henblik på en udvikling til offentlige formål og kulturformål jf. kommuneplanen for området. Viborg Kommune ejer ikke andre arealer ved søerne med en tilsvarende central beliggenhed og byggemulighed, som kan erstatte de udviklingsmuligheder Riddergade 4 og 6 kan give i forhold til søerne og midtbyen. Det bemærkes at Viborg Kommune også ejer andre arealer, der fastholdes som kommunal ejendom for på sigt at udnytte de udviklingsmuligheder, de kan give. Som eksempel kan nævnes det ubebyggede område nord for Viborg Rådhus, der er udlagt til uddannelsesformål samt arealerne vest for Hedeselskabet i Viborg og øst for Landbrugsskolen i Viborg (Vestre Landsret er senest bygget på en del af arealet). I planforslaget indgår endvidere forslag om en sti langs Riddergade 6's nordlige gavl som en af flere forbedrede forbindelser mellem midtby og søerne.	
	Fastsættelse af ejendommens markedsværdi på kontantbasis ud fra alternativ anvendelse (boliger), idet eksisterende bebyggelse nedrives og ny bebyggelse opføres til bebyggelsesgrad på 72	16.740.000		16.740.000		
I alt – minimum		**51.845.000**		**31.895.000**		
I alt – maksimum		**68.685.000**		**48.985.000**		

* Vurderingen er indledende. Der er ikke foretaget fysisk besigtigelse af ejendomme eller konfliktsøgning, herunder vurdering af om støjforhold muliggør omdannelse til boligformål