



Notat - Notat om nødvendig vedligeholdelse af Værkets bygninger

Sagsnavn: Budget 2026-29
Sagsnummer: 00.01.00-S55-4-24
Skrevet af: Nikolai Kaad
E-mail: nikolai.kaad@randers.dk
Forvaltning: Sundhed, kultur og omsorg, sekretariatet
Dato: 18-08-2025
Sendes til: Byrådet (som en del af budgetmaterialet 2026-29)

Resume

Siden Værkets indvielse i 1990 har det kommunale tilskud til Værket været stort set uændret beløbsmæssigt - på trods af stigende lønninger og priser.

Dette udfordrer i stigende grad Værkets økonomi, også set i lyset af, at der oprindeligt blev afsat 354.000 kr. til bygningsvedligehold. Dette beløb rækker i dag langt fra til at vedligeholde bygningsmassen, som er fra 1990 og som er konstrueret i en række bygninger, som tillige er mere end 100 år gamle. En fremskrivning fra ekstern rådgiver viser, at der er behov for ca. 2,9 mio. kr. om året til bygningsvedligehold. Hermed er der som udgangspunkt et behov for at forøge tilskuddet til Værket med 2,5 mio. kr. årligt, hvis der skal være tilstrækkelige midler til at vedligeholde bygningsmassen.

Værket har igennem årene derfor måttet finde midler til løbende vedligehold ud af det samlede budget, som består af dels det årlige kommunale tilskud samt de indtægter Værket kan generere ud fra aktiviteter i huset.

Situationen er i dag, at driftsomkostningerne på Værket langt overstiger det kommunale tilskud og at Værket ikke længere har mulighed for at finansiere det stigende bygningsvedligehold ud af disse driftsmidler. Denne situation er blevet forværret over de senere år i takt med at bygningerne bliver ældre og mere slidte.

Nødvendigt bygningsvedligehold på Værket

Værkets bygningsvedligeholdelse udføres i henhold til professionel praksis på baggrund af eksternt udarbejdede 10-års vedligeholdelsesplaner. Planerne er rullende og bliver løbende opdateret og justeret ud fra den årlige status.

RUM arkitekter har foretaget en beregning på vedligeholdelsesudgifterne baseret på en gennemgang af Værkets bygninger. Beregningerne viser, at der i løbet af de sidste 10 år har været et gennemsnitligt forbrug til vedligeholdelse af bygningsmassen på ca. 2,8 mio. kr. Værket gjorde opmærksom på problemstillingen i 2020 og sagen har løbende figureret som budgetbemærkning i de senere år.

I forbindelse med renovering af scenetræk, restaurant og køkken i 2021, lykkedes det Værket at skaffe fondsmidler til en del af renoveringen.

I 2024 blev der givet en anlægsbevilling på 4,3 mio. kr., som er anvendt til nødvendig renovering af taget foruden en engangsbevilling på 1,7 mio. kr. til bygningsvedligehold via vedligeholdelsesmidlerne i Ejendomsservice.

Gennemgangen af bygningsmassen viser, at der i den kommende tiårige periode vil være et behov for bygningsvedligehold i omegnen af 2,9 mio. kr. årligt.

Der er indhentet en second opinion fra en anden ekstern rådgiver, som har gennemgået RUM arkitekters materiale. Materialet er vurderet som værende kvalificeret dog med en tilføjelse om, at man bør justere det fremtidige årlige behov fra 2,9 mio. til 3,7 mio. kr.

Reelt forbrug til bygningsvedligeholdelse 2015-2024										
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Gns. Pr. år
1.210.000	1.566.000	2.213.000	1.740.000	3.424.000	3.218.000	8.848.000	2.244.000	2.286.000	3.188.000	2.800.000
Eksternt beregnede udgifter jf. drift- og vedligeholdelsesplan fra RUM arkitekter 2025-2034										
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gns. Pr. år
2.648.270	1.233.160	9.089.429	4.193.715	1.702.466	3.265.022	1.171.537	834.802	720.354	1.467.276	2.900.000

Note: Beløbet for 2024 er excl. anlægsbevillingen på 4,3 mio. kr.

I ovenstående tabel over realiserede udgifter og beregnede kommende udgifter ses det, at der er variationer over årene. I 2021 har der været en større renovering og ombygning af Værkets scenetræk, restaurant og køkken. I 2027 er der ifølge fremskrivningen planlagt udskiftning og reparation af vinduer og døre i hovedbygning på 1.325.000 kr., udskiftning af fliser i hovedbygning på 2.150.000 kr. samt klimaanlæg og ventilation i hovedbygning på 4.325.000 kr. Dette forklarer at 2027 ser særligt voldsom ud i fremskrivningen.

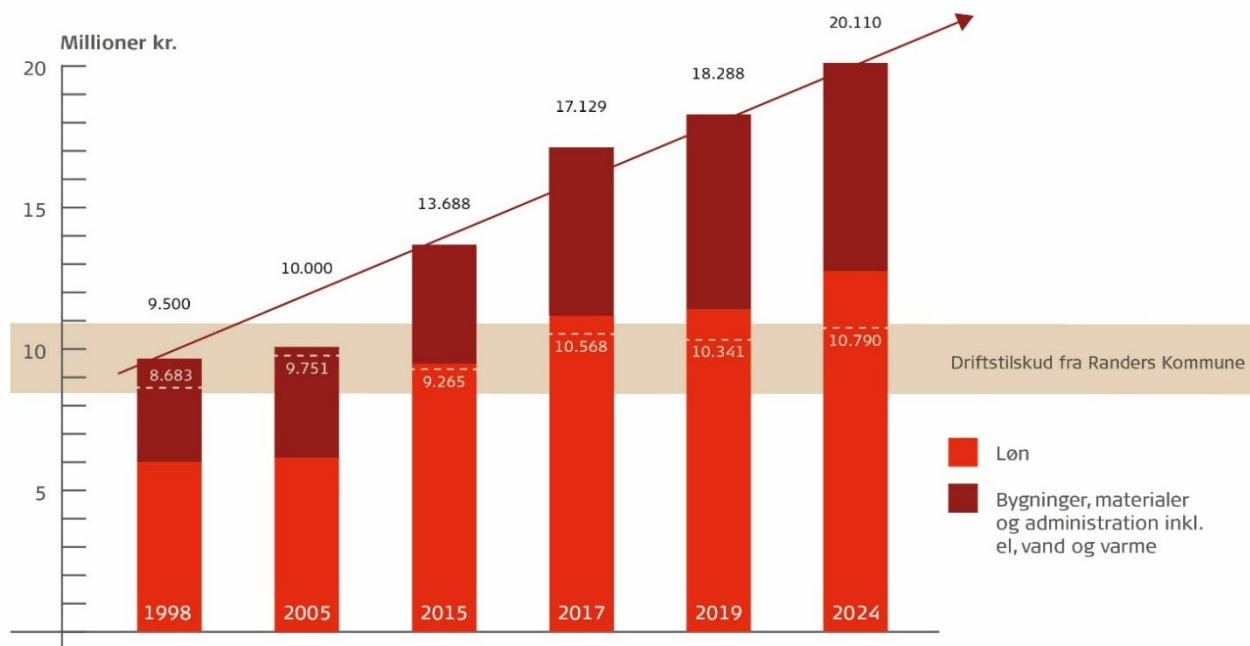
Uanset disse udsving viser tabellen, at der som minimum er en gennemsnitlig årlig udgift til bygningsvedligehold på af 2,9 mio. kr. Fratrækkes budgettilskuddet til vedligehold på 354.000 kr. er der et gennemsnitligt behov for en yderligere tilførsel af midler til bygningsvedligehold på ca. 2,5 mio. kr. årligt for at holde Værkets bygningsmasse i tilstrækkelig stand.

En anden faktor er bygningernes alder og generelle tilstand som gør, at der løbende opstår uventede skader, som skal håndteres akut. Lige nu er der en akut problemstilling med ventilationsanlægget i Turbinen, hvilket vil belaste Værkets økonomi yderligere i 2025 med 930.000 kr. På samme måde har man oplevet utætte vandrør i sprinkleranlægget fire gange indenfor de seneste 6 måneder. Denne type af reparationer er akutte og skal ofte udbedres indenfor timer af hensyn til afvikling af planlagte arrangementer.

Midlerne til den slags reparationer og øvrigt vedligehold har Værket løbende skulle finde i sit budget og det er således midler, som har skullet tages ud af den samlede økonomi til aktiviteter med det resultat, at der er mindre mulighed for at skabe gode og attraktive aktiviteter – og ikke mindst mindre mulighed for at fastholde en bæredygtig økonomi på Værket.

Der har således ikke historisk set været afsat midler nok til bygningsvedligehold på Værket. Dertil er Værkets årlige driftstilskud fra Randers Kommune heller ikke steget nævneværdigt over de seneste 25 år, hvilket ses af nedenstående diagram.

(diagram indsat fra "Beretning 2024" – s. 6)



Driftstilskuddet var i 1998 på 8.683.000 kr. og i 2024 var det steget til 10.790.000 kr. Reguleret for pristalsudvikling over de 26 år, betyder det, at Værkets tilskud reelt er faldet siden etableringen i 1990. Det ses samtidig, at der i perioden er sket en stigning i udgifterne på Værket. Driftstilskuddet i tabellen er inklusive en forøgelse af tilskuddet på 1 mio. kr. til Turbinen, som blev bevilget i 2016, som igen fra 2025 er blevet udnævnt til regionalt spillested.

Tilskuddet fra Randers Kommune har således stort set ligget fast over årene samtidig med, at udgifter til administration og løn samt særligt bygningsvedligehold er steget betydeligt. Dette har betydet at Værket har skullet skabe overskud på aktiviteterne hvert år for at få driftsøkonomien til at hænge sammen. I løbet af de sidste 20 år er udgiftsniveauet til bygningsvedligehold som nævnt steget betragteligt og i et sådant omfang, at Værket ikke længere kan finde midlerne.

På arrangementssiden betyder det, at Værket ikke længere råder over et positivt beløb i budgettet til posten Kulturelle arrangementer. Tidligere har der i budgettet været reserverede midler, som kunne anvendes til diverse små kulturarrangementer, som af forskellige årsager ikke har mulighed for at gå i økonomisk balance. På grund af stigende driftsudgifter har dette beløb været faldende, så der i dag er ca. 2,3 mio. kr. mindre til at lave kulturelle arrangementer for i 2024, sammenlignet med de seneste 10 år.

Værket har derfor omlagt arrangementsstrategien fra primært at være ansvarlig arrangør af forestillingerne i Store Sal til nu primært at være udlejer af salen til eksterne arrangører.

Dette medfører en reduceret økonomisk risiko for Værket, som på den korte bane har været en økonomisk fordel. Det betyder dog også, at Værket ikke længere har samme kontrol med udbuddet, omfanget og prissætningen af de store forestillinger på Værket.

Overgangen fra at Værket selv står for køb af arrangementer til nu mere at bero sig på at arrangører lejer sig ind betyder, at en stor del af kulturudbuddet på Værket bliver afhængigt af forestillingernes evne til at tjene flere penge i Randers end i konkurrerende byer og musikhuse.

Denne udvikling udfordrer Værkets profil, som ansvarlig arrangør igennem mange år, og der er risiko for at det vil reducere Værkets og Randers Kommunes kontrol med, og indflydelse på, arrangementsprofilen.

Den økonomiske gevinst ved at omlægge arrangementsstrategien kan dog ikke dæmme op for de stigende driftsudgifter. Dette ses for eksempel i 2024, hvor Værket havde en rekordstor omsætning med mere end 100.000 gæster (til sammenligning har Værket haft et gennemsnit på ca. 63.000 gæster) og lavede et rekordresultat på aktivitetsøkonomien. På trods af dette kom Værket ud med et underskud på ca. 708.000 kr. i 2024. Det skal her særligt bemærkes, at Værket i 2024 modtog en ekstra bevilling til vedligeholdelse på 1,7 mio. kr., hvilket betyder, at Værket uden denne ekstrabevilling ville have haft et underskud på ca. 2,5 mio. kr.

Konklusionen er ganske kort, at Værket ikke har midlerne til at dække udgifterne til det nødvendige bygningsvedligehold og at der derfor er behov for at forøge tilskuddet til bygningsvedligehold, så Værket også i fremtiden kan levere gode arrangementer i samme høje kvalitet, som huset er kendt for.

Værket 2.0 - Skabelsen af Fremtidens Værket

I 2021 fremlagde forvaltningen et prospekt for en gennemgribende ombygning af Værket. Dette prospekt er opdateret i 2023 og i 2025 er planerne igen revideret i forhold til, hvordan man kan skabe et fremtidens Værket – en slags 2.0 version.

Med planen skabes der plads i ankomst- og foyerareal til den publikumsmængde der er kapacitet til og der bliver muligheder for nye aktiviteter og rum til at åbne huset op for borgerne. Der bliver fuldt tilgængelighed i form af handicapadgang til alle planer i bygningen via ny publikumselevator, bedre toiletforhold og en ombygning af facaden, så den bliver tidssvarende og konstrueret til de kommende mange år.

Udover det løbende bygningsvedligehold er Værket udfordret af den nuværende bygningsmasses grundlæggende konstruktion. Foyeren er for lille til den kapacitet, der er i huset og den grundlæggende konstruktion med aluminium- og glasfacade er nedslidt. Værket er desuden bygget uden publikumselevator, hvilket stærkt begrænser tilgængeligheden for kørestolsbrugere og dårligt gående – et forhold som grundlæggende er i strid imod intentionerne i Randers Kommunes Politik for tilgængelighed.

Siden udvidelsen af Store Sal, som i dag har en kapacitet på 1.000 gæster, har foyer- og ankomstarealet, som er dimensioneret til 650 personer, været udfordret. Borgernes efterspørgsel på Værkets tilbud er tillige så stor, at der ofte er aktiviteter i både Store Sal og Koncertsalen på samme tid. I disse situationer er belastningen oppe på 1.500 gæster. Den utilstrækkelige kapacitet skaber gener for publikum i form af manglende plads, begrænset adgang til toiletter og garderobe - samt som førnævnt begrænset adgang for handicappede til de øvre niveauer i huset. Dette sammenholdt med, at Værket ser ind i betragtelige udgifter til en nødvendig renovering af den utætte facade og etablering af publikumselevator gør, at en større ombygning/renovering indenfor en overskuelig fremtid er nødvendig.

En ekstern rådgiver har beregnet, at en udskiftning af den eksisterende aluminium- og glasfacade samt integrering af ny publikumselevator i trappetårnet og etablering af supplerende toiletfaciliteter vil koste ca. 27 mio. kr. Dette vil dog ikke gøre noget ved kapacitetsproblemerne men blot håndtere utæthederne og øge tilgængeligheden. Der er med en sådan løsning ikke taget hånd om en fremtidssikring af Værket og man risikerer at forpasse den mulighed man har for at fremtidssikre Værket med en indretning, et udtryk og de rette funktioner, som borgere og markedet efterspørger i dag.

Ekstern rådgiver har desuden lavet et overslag på hvad det vil koste at lave en komplet ombygning af Værkets ankomstareal, trappetårn, elevator mv. Med denne model vil der blive bygget en ny udvidet foyer med et moderne og tidssvarende facadeudtryk og med mulighed for at skabe nye rum og nye faciliteter til

glæde for byens borgere. En ny ankomst med tilstrækkelig plads til at dække salenes kapacitet og med åben adgang til alle planer. En sådan løsning anslås at koste mellem 80-100 mio. kr.

Det er Værkets og forvaltningens indtryk, at et sådant ambitiøst og fremtidssikret projekt vil være særdeles attraktivt for store fonde, hvis Randers Kommune samtidigt skyder økonomiske midler ind i projektet. Et tilskud fra kommunen kunne som udgangspunkt være et beløb i omegnen af 27 mio. kr. som er det beløb den grundlæggende renovering af Værkets facade og foyer vurderes at ville koste.

En gennemgribende ombygning af Værkets facade, foyer og ankomstarealer som beskrevet i det store projekt, vil yderligere være med til at understøtte den positive effekt – og det potentiale - kulturen har i Randers Kommune og som er beskrevet i hvidbogen om Fremtidens Randers.

Silverlinings Research viste i en rapport fra 2025, der kortlægger kultur- og fritidslivets samfundsøkonomiske værdi i seks af landets store kommuner, at kultur og kulturelle fyrtårne ikke kun er med til at skabe oplevelser og stolthed i en by. Det også med til at skabe øget økonomi og indtjening og kultur er derfor en god investering, der bidrager med både livskvalitet og indtjening.

Situationen på Værket er således den, at der er behov for at håndtere bygningens utætheder, manglende adgangsforhold og behovet for en kapacitetsforøgelse, som matcher huset sale. Til et stort og ambitiøst renoverings- og ombygningsprojekt vil der med en kommunal medfinansiering med stor sandsynlighed kunne skabes grundlag for store fondstilskud.

Bilag

Værkets bygningsmæssige tilstand og behovet for kommende udbedringer og renoveringer

Ifølge eksternt rådgiver ser Værket ind i en række vedligeholdelsesprojekter, som er nødvendige for at Værket kan fortsætte den daglige drift og være det fyrtårn som det er i dag.

Nedenstående oversigt viser en del af de større poster, som ventes at skulle håndteres i perioden 2025-2034. Posterne vil kunne håndteres af Værket, hvis det kommunale tilskud forhøjes med 2,5 mio. kr. årligt.

Visse af nedenstående poster vil kunne begrænses i tilfælde af at man vælger at lave et stort renoverings-/ombygningsprojekt med et nyt ankomstareal, foyer, trappetårn mv. Det er dog et spørgsmål om timing, idet nedenstående poster ikke lader sig udsætte og i værste fald kan risikere at udvikle sig til akutte renoveringsopgaver som det netop er sket med ventilationsanlægget i Turbinen.

De poster som muligvis kan begrænses, er dele af udgifterne til Klimaanlæg og ventilation samt El og mekaniske anlæg som hører til den del af bygningsmassen, som vil blive omfattet af et større renoveringsprojekt. Derudover vil dele af udgifterne til døre, vinduer og gulve i hovedbygningen også kunne indarbejdes i et stort renoveringsprojekt.

Klimaanlæg og ventilation

Etablering af klimaanlæg i Ridehus, Hovedbygning og i Turbinen

Samlet udgift	6.500.000 kr.
---------------	---------------

El og mekaniske anlæg

Udgifter over de næste 10 år i Ridehus, Hovedbygning og Turbinen.

Samlet udgift	5.200.000 kr.
---------------	---------------

Tagbeklædning på Ridehuset og Turbinen

Udskiftning af tag på Ridehus og Turbinen

Samlet udgift	2.500.000 kr.
---------------	---------------

Vinduer, døre, porte, ydervægge og sokkelpuds i Ridehuset

Vedligehold Ridehuset

Samlet udgift	875.000 kr.
---------------	-------------

Vindues- og dørpartier alu. Vægoverflader, døre, beton og tegl i hovedbygningen

Vedligehold i Hovedbygning

Samlet udgift	2.200.000 kr.
---------------	---------------

Udskiftning af gulve i foyer i hovedbygning

Vedligehold i Hovedbygning

Samlet udgift	2.750.000 kr.
---------------	---------------