



Cover

Til Socialudvalget og Økonomiudvalget

Analyse af byggepriser for SOF-botilbud

20-05-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 5319

Dokumentnummer i F2
1184590

Sagsnummer eDoc
2022-0114289

Resumé

I budget 2022 vedtog parterne, at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Socialforvaltningen skal igangsætte en analyse, der viser, hvad der driver byggeomkostningerne, idet byggeri af botilbud koster 3,5 mio. kr. i gennemsnit pr. boligenhed. Analysen fremlægges til orientering.

Problemstilling

Med budget 2022 besluttede forligspartnerne, at Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen skal lave en analyse af byggepriser for botilbud på Socialområdet. Det fremgår af aftaleteksten, at

"De senere års erfaring med planlægning af byggeri af specialiserede botilbud til Socialforvaltningens målgrupper viser, at gennemsnitsomkostningen ved etablering af en boligenhed nu udgør op til 3,5 mio. kr. inklusive tilvalg og stedspecifikke udgifter."

Formålet med analysen er at skabe gennemsigtighed om hvad, der driver byggepriserne for botilbud på Socialområdet, bl.a. ved at kapitalisere krav til Socialforvaltningens indretningsprincipper for botilbud samt ved at sammenligne byggepriserne med plejeboliger samt tilsvarende projekter.

Løsning

For at undersøge hvad der driver omkostninger for anlæg af botilbud på socialområdet, har Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen valgt Rambøll Management & Consulting Group via SKI aftalen til at gennemføre dele af analysen.

Rambølls analyse anslår, at i størrelsesordenen 5 - 8 % af de samlede udgifter til de kommunalt opførte SOF-projekter drevet af socialfaglige funktionskrav og af arealdisponeringer, der ikke er givet direkte af lovgivning eller er begrundet i hensynet til borgernes og medarbejdernes sikkerhed. I denne analyse har Rambøll analyseret udvalgte

funktionskrav, og der kan således være prioriteringsmuligheder tilknyttet andre funktionskrav og arealdisponeringer end de i analysen undersøgte.

Socialforvaltningen har således 15 funktionskrav, der kan justeres, og der er endvidere mulighed for at reducere 3 arealer (fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn) såfremt disse arealer kan standardiseres til det laveste niveau på de botilbud, som indgår i analysen. Det fremgår af analysen, at der kan være konkrete forhold, som gør, at det laveste niveau ikke er muligt i praksis alle steder.

Det fremgår endvidere af analysen, at SOF-botilbud har ca. samme størrelse som SUF-plejeboliger, og at SOF og SUF funktionskrav minder meget om hinanden. En række funktionskrav går således igen begge steder (f.eks. forberedelse til loftlift, to-rumsboliger, fransk altan m.v.), men der er også forskelle afledt af de to målgrupper. Der stilles f.eks. ekstra krav om øget ventilation, ekstra lydisolering mellem boliger (akustik) og robusthed i materialer på botilbud, hvilket også skal ses i lyset af de målgrupper, som indgår i analysen.

Analysen forholder sig ikke til, om der skal justeres på disse funktioner eller arealer i botilbuddene. Ligesom analysen ikke har forholdt sig til, og dermed ikke opgjort udgifter forbundet med krav, som af Socialforvaltningen er henført til sikkerhedskrav eller givet af lovgivning.

Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt at udarbejde funktions- eller principprogrammer for 2-3 forskellige botilbudstyper, samt justere det aktuelle maksimalpriskoncept for botilbud. Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen vil afdække behov herfor, herunder afklare evt. udgifter forbundet med udarbejdelse af funktions- eller principprogrammer. Såfremt evt. udgifter ikke kan holdes inden for rammen, vil Socialforvaltningen udarbejde et budgetnotat til Budget 2023.

Tidligere gennemførte analyser viser, at Københavns Kommune har ca. 40 % højere byggepriser end andre kommuner, hvoraf ca. 38 % forklares med rammebetingelserne for kommunalt byggeri i København (DGNB, MBA16, vanskelige byggegrunde og byggepladser, Arkitekturpolitik m.v.) og de sidste 2 % ikke er forklaret.

Analysen her viser også, med det datagrundlag, der var tilgængelig, at kommunalt opførte botilbud er 55 - 65 % dyrere end plejeboliger og botilbuddet på Roberts Jacobsens Vej, som er opført af almennyttige boligselskaber. Rammebetingelserne, som nævnes ovenfor, gælder også for byggeri som opføres af almennyttige selskaber. Analysen har ikke undersøgt konkrete forskelle i krav, materialer, indretning og

brugergrupper mellem de almene plejeboliger og de kommunale botilbud, hvorfor analysen ikke kan forklare denne prisforskel.

Økonomi

Denne orientering har ikke nogen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

- Analysen fremlægges nu til orientering i Socialudvalget og Økonomiudvalget.
- Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen drøfter behovet for og evt. udgifter til udarbejdelse af 2-3 funktions- eller principprogrammer for botilbud og dertilhørende maksimalpriser.

Bilag

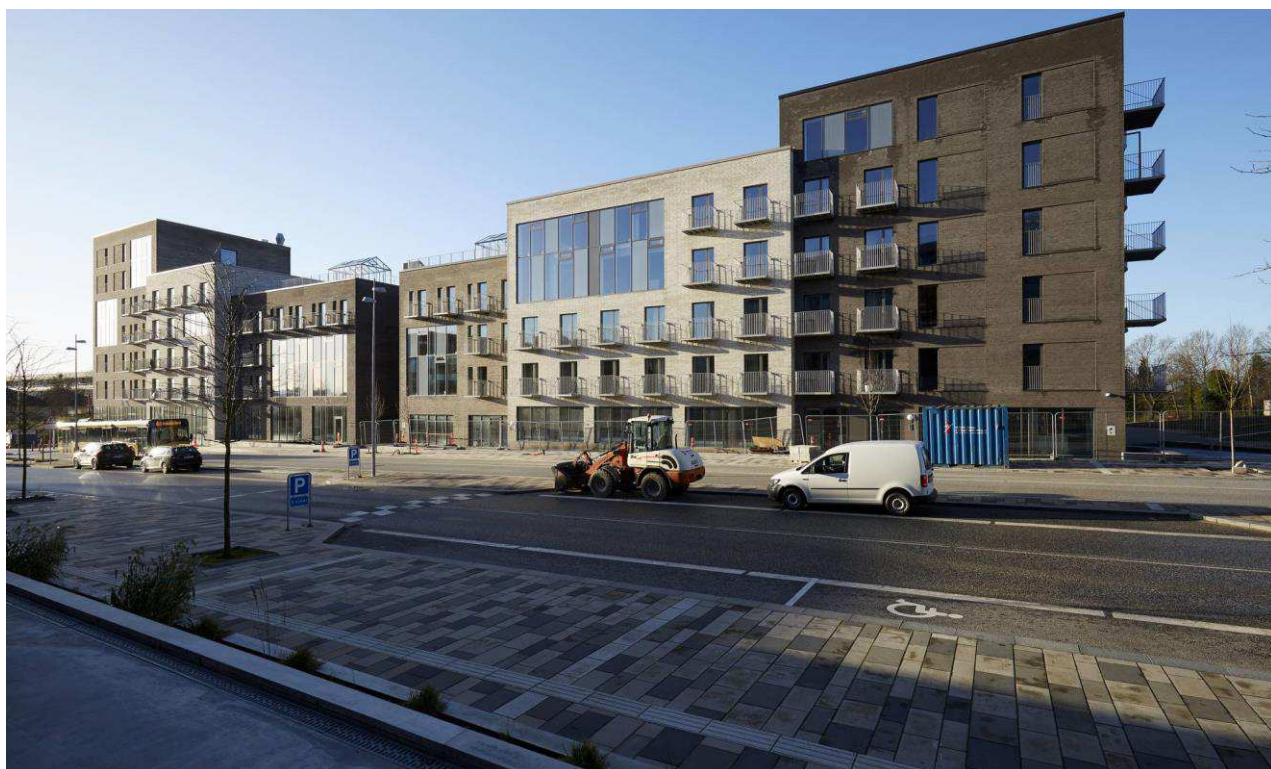
- Rambøll: "Analyse af byggepriser for botilbud på socialområdet"

Til
Københavns Kommune, ØKF og SOF

Dokumenttype
Rapport

Dato
April 2022

KØBENHAVNS KOMMUNE - ANALYSE AF BYGGEPRISER FOR BOTILBUD PÅ SOCIALOMRÅDET



KØBENHAVNS KOMMUNE - ANALYSE AF BYGGEPRISER FOR BOTILBUD PÅ SOCIALOMRÅDET

Projektnavn **Analyse af byggepriser for botilbud på socialområdet**
Modtager **Københavns Kommune**
Dokumenttype **Rapport**
Version **6**
Dato **04-04-2022**
Udarbejdet af **Rambøll Management Consulting & Rambøll**

Rambøll
Olof Palmes Allé 20
DK-8200 Aarhus N

T +45 5161 1000
<https://dk.ramboll.com>

INDHOLD

1.	Indledning	2
1.1	Rammesætning af opgaven	2
1.2	Læsevejledning	3
2.	Resumé og sammenfatning	4
2.1	Hovedkonklusion fra rapporten	5
2.2	Benchmarkanalyse	7
2.3	SOF's indretningskrav	11
2.4	Forskelle ved byggeri af hhv. § 107- og § 108-botilbud	14
3.	Benchmarkanalyse	17
3.1	Metode	17
3.1.1	Dataindsamling	17
3.1.2	Indeksering	18
3.1.3	Metodiske opmærksomhedspunkter	18
3.2	Præsentation af cases	19
3.2.1	Botilbudsbyggerier fra SOF	20
3.2.2	Øvrige cases til sammenligning	21
3.3	Analysens resultater	22
3.3.1	Benchmark af anlægsudgifter	22
3.3.2	Benchmark af rådgivningsudgifter	24
3.3.3	Benchmark af arealer	26
4.	SOF's indretningskrav	29
4.1	Samlet liste over krav til byggeri af SOF-botilbud	30
4.2	Krav med handlerum	33
4.3	Sammenligning med SUF-krav til byggeri af plejeboliger	35
4.4	Kapitalisering af krav og arealvariationer	38
4.5	Kapitalisering af krav og arealvariationer for de fire SOF-botilbud	43
4.5.1	Boserupvej	45
4.5.2	Granvej	46
4.5.3	Viby Sjælland	47
4.5.4	Linde Allé	48
5.	Forskelle ved byggeri af hhv. § 107- og § 108-botilbud	49
5.1	Grundlæggende om de byggerimæssige konsekvenser ved at bygge målrettet til hhv. § 107 og § 108 frem for at bygge fleksibelt	49
5.2	Perspektiver på praksis	50
5.3	Regneeksempel ift. ombygning fra § 107 til § 108	52

1. INDLEDNING

Københavns Kommune har ved vedtagelsen af Budget 2022 besluttet, at der skal udarbejdes en analyse af byggepriser for botilbud på socialområdet. Dette er begrundet i, at de senere års erfaring med planlægning af byggeri af specialiserede botilbud til Socialforvaltningens (herefter SOF) målgrupper viser, at gennemsnitsomkostningen ved etablering af en boligenhed nu udgør op til 3,5 mio. kr. inklusive tilvalg og stedspecifikke udgifter.

Analysen skal skabe gennemsigtighed om, hvad der driver byggepriserne for botilbud på Socialområdet. Dette gøres bl.a. ved at sammenligne de totale byggepriser for fire planlagte byggerier af botilbud med udvalgte plejeboliger i regi af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (herefter SUF) og et tilsvarende alment opført botilbudsprojekt samt ved at analysere på de krav, der stilles til byggeri af botilbud.

En væsentlig del af formålet med analysen er desuden at tydeliggøre, hvilke økonomiske anlægsomkostninger der følger af de krav, der stilles til funktioner ved byggeri af botilbud på socialområdet – med særligt fokus på de krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. udformningen og tyngden af de enkelte krav.

I analysens afsluttende afsnit ses der på de økonomiske konsekvenser af, at Københavns Kommune i dag bygger botilbud med fokus på anvendelsesfleksibilitet frem for at bygge mere målrettet. Dette omhandler, at nuværende (og planlagte) botilbudsbyggerier både er møntet på at kunne rumme ophold efter servicelovens § 107 (midlertidige ophold) og § 108 (længerevarende ophold) frem for at være bygget mere målrettet til enten § 107 eller § 108.

1.1 Rammesætning af opgaven

Nærværende analyse bygger videre på tidligere gennemførte analyser vedrørende byggeri og byggepriser i Københavns Kommune. Dette inkluderer en kapitaliserings- og benchmarkanalyse på tværs af byggeområdet (2016) samt en bred analyse af rammebetingelser og krav til byggeri i Københavns Kommune (2020).

De tidligere analyser har bidraget til at belyse de samlede kommunale rammebetingelser for og krav til byggeri med fokus på at belyse udgiftsdrivende forhold. Disse forhold vedrører både krav, der følger af lovgivning og bygningsreglementer, gældende pris- og byggeforhold i hovedstadsområdet samt særkrav fra de enkelte fagforvaltninger. Som følge af dette har det i analyserne været muligt at henføre en relativt stor andel af de totale anlægsudgifter i de inkluderede cases til bestemte typer af krav og betingelser.

Det er ikke formålet med denne analyse, at de totale byggepriser ved tilbuddene skal kunne forklares fuldt ud ved at henføre alle anlægsomkostningerne til de gældende rammebetingelser, krav og stedspecifikke forhold. I stedet fokuseres der på at skabe gennemsigtighed omkring de funktionskrav, der i dag stilles til botilbud for udsatte voksne og sindslidende, og hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. at påvirke omfanget eller tyngden af de krav, der stilles til byggeriet af botilbud.

Der er i denne analyse udvalgt fire planlagte byggerier af botilbud fra SOF som cases til benchmarkanalysen samt til analysen af gældende funktionskrav. De fire SOF-cases er alle botilbud målrettet voksne borgere med sindslidelser og udsatte voksne. En nærmere præsentation

af de fire cases på botilbud fra SOF – samt de øvrige cases, der indgår i benchmarkanalysen – fremgår af afsnit 3.

1.2 Læsevejledning

Rapporten er bygget op ud fra følgende struktur:

- **Afsnit 2** består af et resumé af analysen og sammenfatning fra analysearbejdet.
- **Afsnit 3** rummer benchmarkanalysen. Her redegøres der først for den anvendte metode i analysen og derefter beskrives de enkelte cases på byggeprojekter kort. Efterfølgende præsenteres resultaterne af den overordnede benchmark af totale anlægsomkostninger, hvorefter der fokuseres på at sammenligne arealer for byggeprojekterne.
- **Afsnit 4** indeholder analysen af SOF's indretningskrav til byggeri af botilbud. Her præsenteres først SOF's samlede krav til byggeri, hvorefter der fokuseres på den delmængde af de samlede krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum. Denne opgørelse af krav sammenholdes med tilsvarende krav fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) ift. byggeri af plejeboliger. Endelig bliver listen med krav kapitaliseret på både et overordnet generelt niveau og på case-niveau for hver af de inkluderede botilbudsprojekter fra SOF.
- **Afsnit 5** rummer en række perspektiver ift. forskelle ved byggeri af hhv. § 107- og § 108-botilbud. Dette består dels af nogle overordnede bemærkninger om de gældende krav til botilbudsbyggerier og dels af perspektiver på praksis i Aarhus Kommune set ift. byggepraksis i Københavns Kommune. Endelig er der i afsnittet givet et tænkt regneeksempel på udgifter ved ombygning af et § 107-botilbud til den gældende standard for § 108-botilbud.

2. RESUMÉ OG SAMMENFATNING

Københavns Kommune har ved vedtagelsen af Budget 2022 besluttet, at der skal udarbejdes en analyse af byggepriser for botilbud på socialområdet. Analysen skal skabe gennemsigtighed om, hvad der driver byggepriserne for botilbud på Socialområdet. Dette gøres bl.a. ved at sammenligne de totale byggepriser for fire planlagte byggerier af botilbud med udvalgte plejeboliger i regi af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (herefter SUF) og et tilsvarende alment opført botilbudsprojekt samt ved at analysere på de krav, der stilles til byggeri af botilbud.

En væsentlig del af formålet med analysen er at tydeliggøre, hvilke økonomiske anlægsomkostninger der følger af de krav, der stilles til funktioner ved byggeri af botilbud på socialområdet – med særligt fokus på de krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. udformningen og tyngden af de enkelte krav.

Hertil ses der på de økonomiske konsekvenser af, at Københavns Kommune i dag bygger botilbud med fokus på anvendelsesfleksibilitet frem for at bygge mere målrettet. Dette omhandler, at nuværende (og planlagte) botilbudsbyggerier både er møntet på at kunne rumme ophold efter servicelovens § 107 (midlertidige ophold) og § 108 (længerevarende ophold) frem for at være bygget mere målrettet til enten § 107 eller § 108.

Det er ikke formålet med denne analyse, at de totale byggepriser ved botilbuddene skal kunne forklares fuldt ud ved at henhøre alle anlægsomkostningerne til de gældende rammebetingelser, krav og stedspecifikke forhold. I stedet fokuseres der på at skabe gennemsigtighed omkring de funktionskrav, der i dag stilles til botilbud for udsatte voksne og sindslidende, og hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. at påvirke omfanget eller tyngden af de krav, der stilles til byggeriet af botilbud.

2.1 Hovedkonklusion fra rapporten

I analysen sammenlignes fire planlagte SOF-botilbud og udvalgte sammenligningscases (to plejeboligbyggerier og et botilbud).

Analysen af anlægsudgifter viser, at anlægsudgiften pr. m2 er højere for de fire planlagte SOF-botilbud end anlægsudgifterne for de udvalgte sammenligningscases, der er alment opførte byggerier. I gennemsnit er de fire SOF-botilbud 59 % dyrere per m2 end det alment opførte botilbud. Det er i rapporten ikke undersøgt nærmere, hvad der generelt driver forskellene i priser mellem de almene byggerier og Københavns Kommunes byggerier.

Der kan refereres tilbage til en tidligere gennemført analyse af Rambøll fra 2020, der bl.a. identificerede en række årsager til fordyrelser af byggerier i Københavns Kommune omhandlende bl.a. svære byggeforhold, højere prisniveauer og tyngden af myndigheds- og proceskrav ved byggerier. Den tidligere analyse viser herudover, at rammebetingelserne for at bygge i København kan forklare næsten hele forskellen mellem Københavns Kommunes byggepriser og andre kommuners byggepriser. I den tidligere gennemførte analyse er der således kun 2 % af forskellen mellem anlægsudgifterne pr. m2, som ikke kan forklares, mellem et botilbud i København og et botilbud i Aalborg, når der tages højde for rammebetingelser, myndigheds-, proces- og særkrav i København.

Ved en **sammenligning af arealer** mellem de fire planlagte SOF-botilbud og SUF-plejeboliger, kan der ikke konstateres generelle størrelsesforskelle i boligareal mellem de planlagte botilbud og plejeboliger.

Der er i analysen opgjort en samlet liste over **krav til byggeri af botilbud** og hertil opgjort variationer i omfang af arealer mellem de planlagte botilbud. Der er identificeret 17 krav til funktioner og hertil en række variationer i størrelsen på fællesarealer, servicearealer og arealer på terræn, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. udformningen og tyngden af de enkelte krav samt størrelsen af arealer (jf. figuren på den følgende side).

Det er værd at bemærke, at de enkelte krav ikke nødvendigvis vil kunne fraviges i de enkelte botilbudsbyggerier som følge af flere mulige forhold:

- Det socialfaglige arbejde med forskellige målgrupper kan stille forskellige krav til nødvendige funktioner, som resulterer i forskelle i størrelsen af boliger, fællesarealer og servicearealer. Borgere kan fx være ekstra støttekrævende pga. somatiske lidelser eller pga. udadreagerende adfærd.
- Krav til indretning af boliger kan være omsat forskelligt på tværs af botilbud afhængig af, om det er § 107-boliger (midlertidigt botilbud) eller § 108-boliger (længerevarende botilbud).
- Der kan være lokalplanskrav samt ejendoms tekniske krav og begrænsninger, fx byggeri i flere etager eller infill-byggeri

Omkostningerne ved de enkelte krav og arealvariationer fremgår af nedenstående figur.

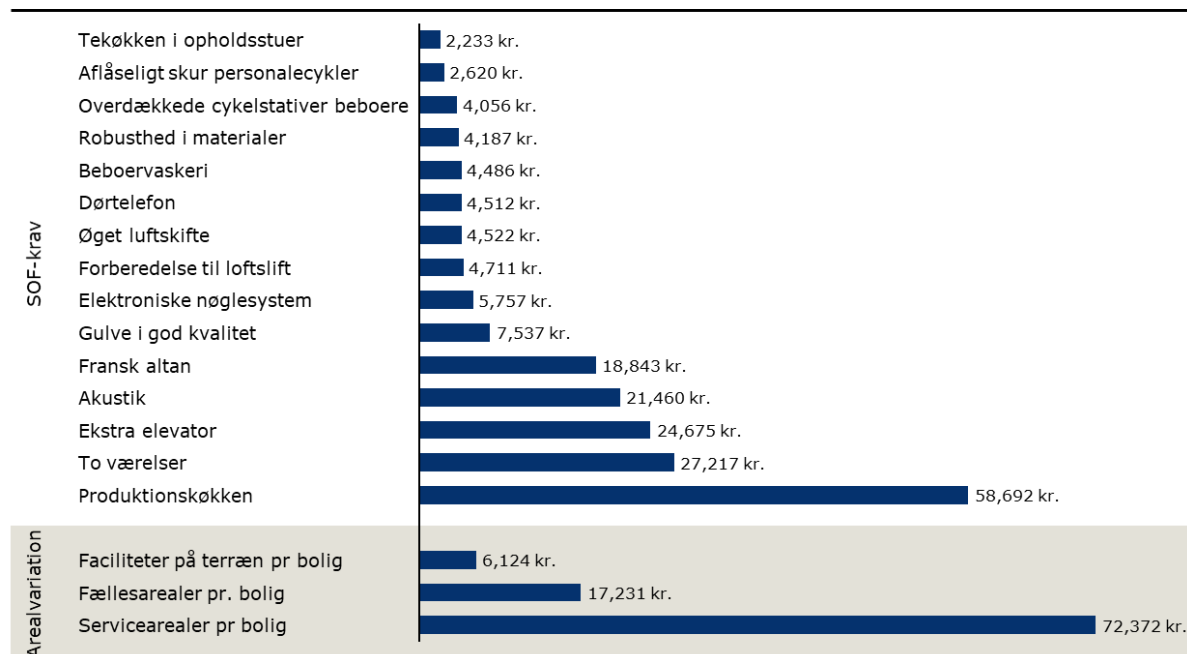
Det ses, at kravene varierer fra en pris på 2.233 kr. pr. bolig (tekøkken i opholdsstuer) til 58.692 kr. (produktionskøkken). Hertil kommer arealvariationer, hvor eksempelvis omkostninger ved variationen i størrelsen af servicearealer gennemsnitligt opgøres til 72.372 kr. pr. bolig.

Omkostningerne ved krav og arealvariationer skal ses i forhold til anlægsudgifter pr. boligenhed i de fire planlagte SOF-botilbud på mellem 3,1 mio. kr. og 3,5 mio. kr.

For de opgjorte variationer i hhv. fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig mellem de fire SOF-botilbud er der opgjort den meromkostning, der følger af forskellen mellem det botilbud, der har det mindste areal pr. bolig, og den gennemsnitlige arealstørrelse for de fire SOF-botilbud. Det skal fremhæves, at der ikke fremsættes arealkrav fra SOF, men at der fremsættes bestemte funktionskrav, hvor opfyldelsen af disse medfører et arealbehov.

Derudover kan der være naturlige forklaringer på variationerne i service- og fællesarealerne. Forskellene mellem arealerne på de fire botilbud er fremkommet i planlægningen af botilbuddene. Det er ikke undersøgt, om der er naturlige forklaringer bag forskelle i arealbehov til opfyldelsen af SOF-funktionskrav. Under forudsætning af, at botilbud med de største fælles- og servicearealer samt arealerne på terræn kan reduceres til minimumsniveauet, kan der opnås en reduktion af anlægsudgifterne, hvilket fremgår af nedenstående figur.

Figur 2-1: Omkostninger ved SOF-funktionskrav samt omkostninger ved variationer i areal per boligenhed



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Moliio m2 pris. For servicearealer, fællesarealer og faciliteter på terræn opgøres omkostninger ved at finde forskellen på det gennemsnitlige areal for de fire SOF botilbudscases fratrasket den laveste værdi blandt de fire botilbudscases. Dermed er botilbuddet med den laveste værdi det som der benchmarkes op imod.

Hovedparten af kravene kan genfindes hos SUF i kravene til byggeri af plejeboliger (fx krav om to værelser samt fransk altan), mens andre krav ikke findes i SUF's generelle krav til plejeboligbyggeri (fx vedr. materialevalg og øget luftskifte).

Nærmere analyser af de fire botilbudsprojekter fra SOF indikerer, at 5–8 % af anlægsudgifterne til botilbud kan forklares af de SOF-funktionskrav, som potentielt kan justeres, samt af variationer i disponeringen af størrelsen på fællesarealer, servicearealer og arealer på terræn. Analyserne af de enkelte botilbudscases viser endvidere, at ikke alle krav er indarbejdet i de fire planlagte botilbud.

Der er ikke i analyserne taget stilling til, om der skal justeres i SOF-funktionskrav.

2.2 Benchmarkanalyse

Benchmarkanalysen har til formål at afdække forskelle i anlægsomkostningerne mellem fire planlagte botilbud hos SOF og tre sammenligningscases. Budgetterede omkostninger og arealer for de planlagte SOF-byggerier sammenholdes med de tre sammenligningscases. Hertil perspektiveres til den generelle standard for funktioner og arealer på almenlystige plejeboliger.

Som følge af dette fokus er der som sammenligningscases udvalgt to byggerier med ældreboliger samt et alment opført byggeri med bolig til borgere med sindslidelse. De tre sammenligningscases er udvalgt af Københavns Kommune.

De syv cases er vist i figur 2-1 nedenfor.

Figur 2-2: Overblik over cases i benchmarkanalysen

SOF CASES	SAMMENLIGNINGSCASES
Botilbud • Boserupvej • Granvej • Linde allé • Viby Sjælland	Plejeboliger • Huset William (alment) • Fripnejhem Valby Botilbud • Robert Jacobsens Vej (alment)

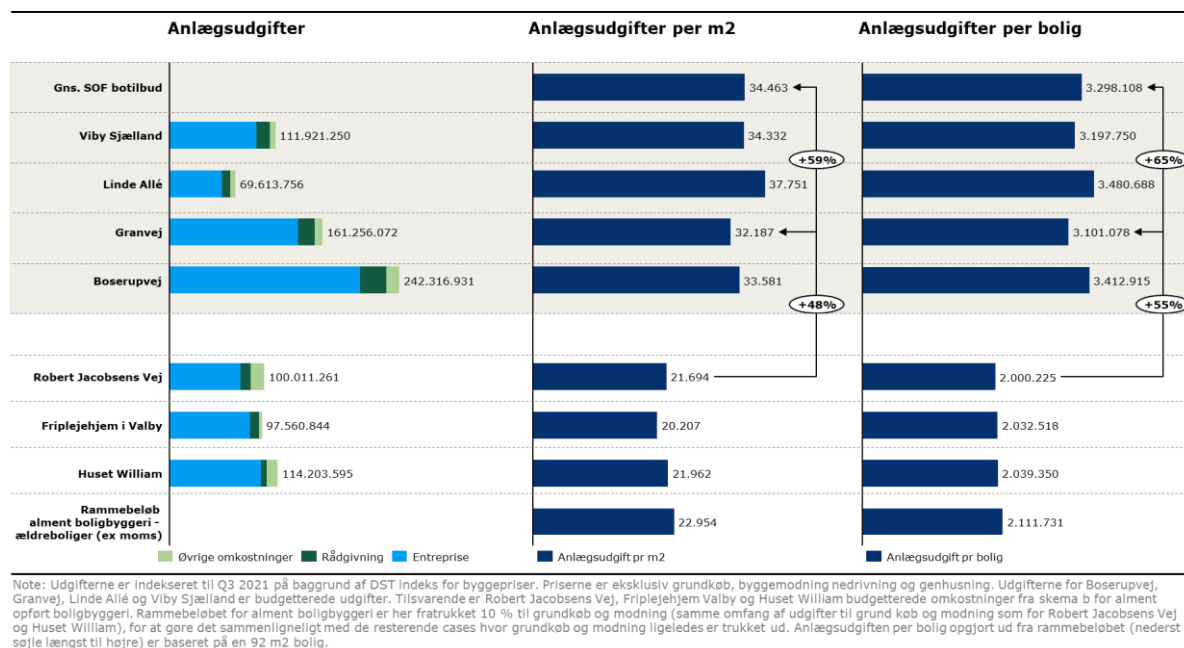
I benchmarkanalyserne er der en række metodiske forbehold ift. datakvalitet, rammeforskelle mellem områder mv. Det er her vigtigt at pointere, at der er væsentlige forskelle i målgrupperne for hhv. SOF's botilbud og SUF's plejeboliger. Det er således nødvendigt at være opmærksom på, at de borgere, der vil blive visiteret til de fire SOF-botilbud i denne analyse (særligt Granvej, Viby Sj. og Boserupvej) er nogle af de mere støttekrævende og udadreagerende borgere i SOF's målgruppe. Dette stiller særlige krav til de fysiske rammer for botilbuddene, som alt andet lige vil afspejle sig i de særlige krav til de fysiske rammer, som SOF stiller til deres botilbud.

Disse forbehold medfører, at resultaterne skal fortolkes med en vis varsomhed. Rambølls vurdering er dog, at dette ikke vil ændre på analysens hovedkonklusioner.

Benchmark af anlægsudgifter

I figur 2-2 nedenfor vises en sammenligning af anlægsudgifter for de syv cases, der indgår i analysen. Tallene er vist ekskl. moms, og figuren er opdelt i totale udgifter, udgifter per m² samt udgifter per bolig. Nederst i figuren fremgår som referencecase rammebeløbet for alment byggeri af ældreboliger.

Figur 2-3: Benchmark af anlægsudgifter



Som det ses i figuren, varierer de samlede anlægsudgifter fra knap 70 mio. kr. til 242 mio. kr., hvilket især kan forklares af forskelle i kapaciteten af de enkelte byggerier. Det billigste byggeri er Linde Allé, som består af 20 boliger, mens det dyreste er Boserupvej, der består af 71 boliger fordelt på to selvstændige tilbud med hhv. 36 og 35 pladser.

Når der ses på anlægsomkostninger opgjort per m2, ligger alle fire SOF-botilbud højere end de tre sammenligningscases. Gennemsnitligt ligger anlægsudgifterne per m2 på 34.463 kr. for de fire SOF-cases, hvilket dækker over en variation fra 32.187 kr. per m2 (Granvej) til 37.751 kr. per m2 (Linde Allé).

Robert Jacobsens Vej samt Huset William er opført som alment byggeri, hvorfor de er underlagt et rammebeløb, som ekskl. moms udgør 22.954 kr. pr. m2 (når der er korrigeret for udgifter til grundkøb og byggemodning mv.). De to alment opførte sammenligningscases ligger ganske tæt på det gældende rammebeløb. Opførsel af servicearealerne tilknyttet alment byggeri er dog ikke underlagt rammebeløbsgrænsen pr. m2.

Der har i analysen ikke været fokus på at belyse særskilte karakteristika ved at bygge alment. Det skal dog fremhæves, at anlægsudgifterne for almene byggerier er underlagt den ovennævnte rammebeløbsgrænse. Konsekvensen af dette er, at eventuelle fordyrelser i processen håndteres ved at lave nødvendige fravalg og kompromisser i det planlagte byggeri. Københavns Kommune oplyser, at der også laves fravalg og kompromisser i de kommunale byggerier, når der opstår fordyrelser. Dog er alment opførte byggerier samlet underlagt en strammere økonomisk styringsramme end byggerier opført af Københavns Kommune.

Tages der udgangspunkt i Robert Jacobsens Vej, der er et alment opført botilbud, ses der en udgiftsforskel på 59 % ift. de gennemsnitlige anlægsudgifter per m2 for de fire SOF-cases. Sammenlignes Robert Jacobsens Vej med den botilbudscase, der har de laveste anlægsudgifter per m2 (Granvej), ses der en forskel på 48 %.

Der har efter det oplyste været stillet samme krav fra SOF til byggeriet af Robert Jacobsens Vej som ved de planlagte SOF-botilbud, men til trods for dette ses det, at anlægsudgiften pr. bolig ligger på niveau med de to almene plejeboligbyggerier fra SUF. Det skal her bemærkes, at der i analysen ikke har været mulighed for at besigtige Robert Jacobsens Vej for at vurdere, om niveauet i materialernes robusthed, for personalets og beboernes sikkerhed mv. i praksis er på samme niveau som de øvrige planlagte SOF-botilbud.

Endvidere skal der gøres opmærksom på, at Robert Jacobsens Vej blev opført mellem 2014 og 2017 og derfor ikke har skullet overholde BR18, hvilket er tilfældet for de fire SOF-botilbud. Dette er et fordyrende forhold ved de planlagte byggerier set i sammenligningscasene.

Der kan herudover refereres tilbage til en tidligere gennemført analyse af Rambøll fra 2020, der bl.a. identificerede en række årsager til fordyrelser af byggerier i Københavns Kommune. Disse årsager er formentligt en del af forklaringen på, hvorfor der ses højere anlægsudgifter pr. m² ved Københavns Kommunes byggerier. De tidligere identificerede årsager er:

- Svære byggeforhold i Københavns Kommune, herunder små byggegrunde som medfører byggeri i flere etager samt svære byggepladsforhold samt høj grad af jordforurening
- Højere håndværkerudgifter pga. generelt højere prisniveau i København samt et "Københavnertillæg", som entreprenører lægger på opgaver for kommunen pga. viden om sværere byggeforhold og tungere byggeprocesser
- Håndhævelse af forskellige politikker i kommunen, herunder myndighedsbehandlingen af disse (på tværs af alle de undersøgte byggerier i seneste rapport forklarer myndigheds- og proceskrav 5,6 % af byggesummen)
- Tung organisering med mange aktører og interessenter i hver byggesag

Analysen viser herudover, at rammebetingelserne for at bygge i København kan forklare næsten hele forskellen mellem Københavns Kommunes byggepriser og andre kommuners byggepriser. I analysen er der således kun 2 % af forskellen mellem anlægsudgifterne pr. m², som ikke kan forklares, mellem et botilbud i København og et botilbud i Aalborg, når der tages højde for rammebetingelser, myndigheds-, proces- og særkrav i København.

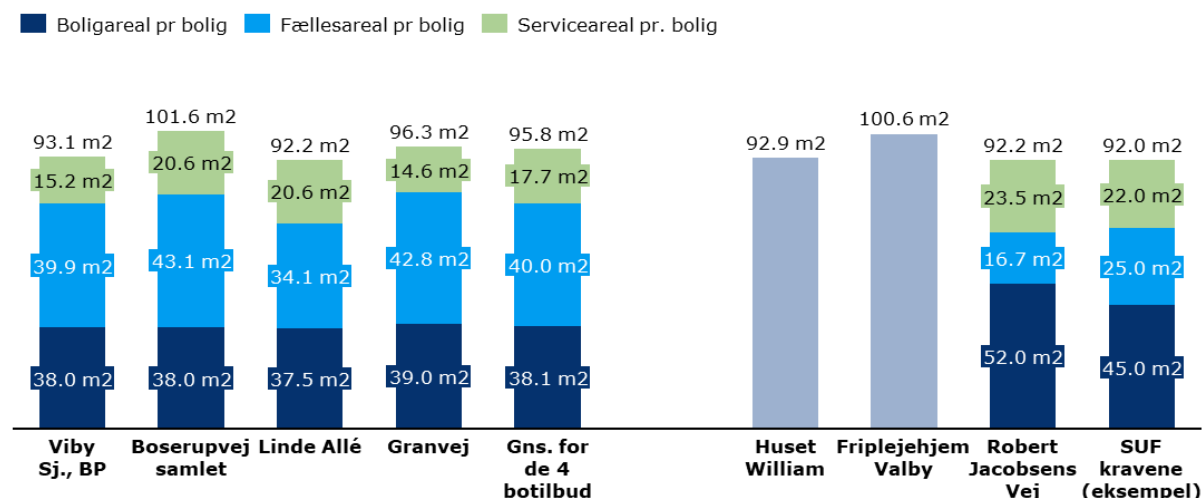
Det skal ligeledes påpeges, at beslutningen i 2020 om at erstatte MBA2016 med et krav om DGNB-certificering af byggerier i kommunen er estimeret til at medføre en øget byggeudgift på 1,5%, som også er indarbejdet i de nuværende maksimalpriser.

Benchmark af arealer

I den nedenstående figur ses resultaterne af arealsammenligningen mellem botilbuddene og de tre sammenligningscases. Hertil indgår som et yderligere perspektiv de generelt gældende arealkrav for plejeboliger baseret på den beskrevne standard for plejeboligbyggerier.

Det samlede bruttoareal pr. bolig er opgjort for de fire botilbudscases og kan aflæses som det øverste tal i hver søjle. Bruttoarealet er i den enkelte søjle opdelt på hhv. boligareal, fællesareal og serviceareal pr. bolig.

Figur 2-4: Benchmark af bruttoareal for SOF-botilbudscases



Note: Arealoversigt for SOF tilbuddene Viby Sjø, Boserupvej, Linde Allé og Granvej og Rambøll beregninger. I fællesareal pr. bolig indgår også hver boligs forholdsmæssige andel af konstruktions/gangarealerne i bygningen. Tilsvarende indgår der i servicearealer servicearealets forholdsmæssige andel af konstruktion/gangarealer. I SUF eksemplet indgår der tilsvarende i de 25 m² fællesareal både fællesrum og boligens andel af gange/trapper/elevatore. For Huset William og Frippelehjem Valby er der ikke detaljerede arealopgørelser, hvorfor der ikke fremgår en inddeling i bolig, fælles og serviceareal.

Det gennemsnitlige bruttoareal pr. bolig for de fire SOF-cases er 95,8 m². Den gennemsnitlige størrelse af boligen er 38,1 m², fællesarealer udgør 40,0 m² og servicearealer 17,7 m² pr. bolig.

Blandt de fire SOF-cases er der knap 9,5 m² forskel i samlet areal pr. bolig mellem det botilbud med det største bruttoareal pr. bolig (Boserupvej) og det botilbud, hvor bruttoarealet pr. bolig er mindst (Linde Allé). Dette dækker også over væsentlige forskelle på størrelsen af hhv. servicearealer og fællesarealer blandt de fire SOF-cases.

En arealsammenligning af de fire SOF-cases skal foretages med forbehold for, at der på tværs af casene bygges i både ét og flere plan, ligesom antallet af pladser pr. tilbud også varierer væsentligt. Der ses dog stadig interne arealforskelle mellem de SOF-botilbud, der er i flere plan, og forskellene i service-/fællesarealer er også gældende, når der korrigeres for konstruktions-/gangarealer. Dette ændrer ikke på, at der kan være naturlige variationer i det planlagte omfang af fælles- og servicearealer som følge af forskellige konstruktionsmæssige rammer samt rammerne for den socialfaglige opgavevaretagelse i de enkelte botilbud.

Ses der på sammenligningscasene varierer disse i boligstørrelse fra 92,2 m² (Robert Jacobsens Vej) til hhv. 92,9 m² og 100,6 m² for de to plejeboligbyggerier. Arealoplysninger for Huset William og Frippelehjem Valby er dog behæftet med en vis usikkerhed, da der har ikke været adgang til detaljerede oplysninger om arealer. For Robert Jacobsens Vej ses det, at der er færre fællesarealer pr. bolig sammenholdt med de fire SOF-cases, mens selve boligerne er større på Robert Jacobsens Vej.

Perspektiveres der til de gældende arealkrav fra SUF til byggeri af plejeboliger, vil det typiske plejeboligareal være op mod 92 m² (vurderet ud fra SUF's beskrevne standarder). Dog bemærkes det, at de to plejehjemsbyggerier fra SUF arealmæssigt er større, end det SUF-kravene tilsiger. Bortset fra de to cases i sammenligningen har det ikke været muligt at vurdere, i hvilket omfang den generelle standard efterleves i praksis ved nybyggerier af plejeboliger.

På baggrund af dette vurderes det ikke muligt at foretage en klar konklusion ift. eventuelle generelle størrelsesforskelle i boligareal mellem de planlagte SOF-botilbud og SUF-plejeboliger.

2.3 SOF's indretningskrav

SOF agerer efter en række særlige funktionskrav til byggeri af botilbud, som dels skal give borgerne de bedst mulige rammer for et selvstændigt og værdigt liv, dels skal understøtte de faglige formål med de enkelte botilbud. Kravene kan eksempelvis følge af lovgivning, være krav godkendt af Borgerrepræsentationen eller være bestemt direkte i SOF som følge af faglige overvejelser. Disse krav omhandler f.eks. minimumskrav til funktioner, sikkerhedsniveauer, krav om tilgængelighed for udsatte og fysisk funktionsbesværede borgere osv.

Krav med handlerum

Der er i analysen opgjort en samlet liste over krav til byggeri af botilbud. Opgørelsen af krav er baseret på en liste udarbejdet af SOF og er kvalificeret i dialog mellem Rambøll og SOF.

Ud over SOF's socialfaglige krav stiller bl.a. Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) som driftsherre også en række krav, lige som Borgerrepræsentationen også har besluttet en række krav til kvalitet og klimavenlighed, hvor Københavns Kommune også har et muligt handlerum. Disse krav er ikke opgjort i denne analyse.

De samlede krav opgjort af SOF er kondenseret til en liste over krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. at påvirke omfang og tyngde af de enkelte krav. Modsat fx lovgivningsbestemte krav, som man er forpligtet til at leve op til, og derfor ikke kan fravige i det konkrete byggeri. Der fokuseres på at skabe gennemsigtighed omkring de krav, der stilles eksplicit til byggeri af botilbud, mens rammeforhold, der gælder på tværs af kommunens byggerier, ikke er i fokus (fx den økonomiske betydning af generel arkitekturpolitik, plangrundlag eller krav til bæredygtighed).

Analysen indeholder ikke en vurdering af, hvordan de enkelte krav er socialfagligt eller funktionsmæssigt begrundet i byggeprojekterne, men anskuer udelukkende, hvilke krav der potentielt kan handles på, og hvad de anlægsøkonomiske konsekvenser ville være ved en justering. I denne liste er der således frasortet krav, som udspringer direkte fra lovgivning, bygningsreglementet eller er baseret på afgørelser fra Ankestyrelsen (fx krav om at boligen indrettes med selvstændigt bad, køkken og toilet) samt krav relateret til personalesikkerhed frasortet (personalealarmer samt ekstra sikkerhed ved fx panservinduer, værn og låsesystemer). Dette giver samlet set en nettoliste med 17 krav og hertil en række variationer i størrelsen på fællesarealer, servicearealer og arealer på terræn, hvor Københavns Kommune har et handlerum.

Kravene spænder både over krav til indretning (fx to værelser i boliger, franske altaner samt materialevalg i gulve) til krav vedr. faciliteter (fx toiletter på fællesarealer og tekøkken i opholdsstuer). Hertil medfører de forskellige funktionskrav og bygningsmæssige forhold ved det enkelte byggeprojekt, samt at der vil være forskel på størrelsen af de samlede arealer (opgjort som størrelsen af hhv. fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn).

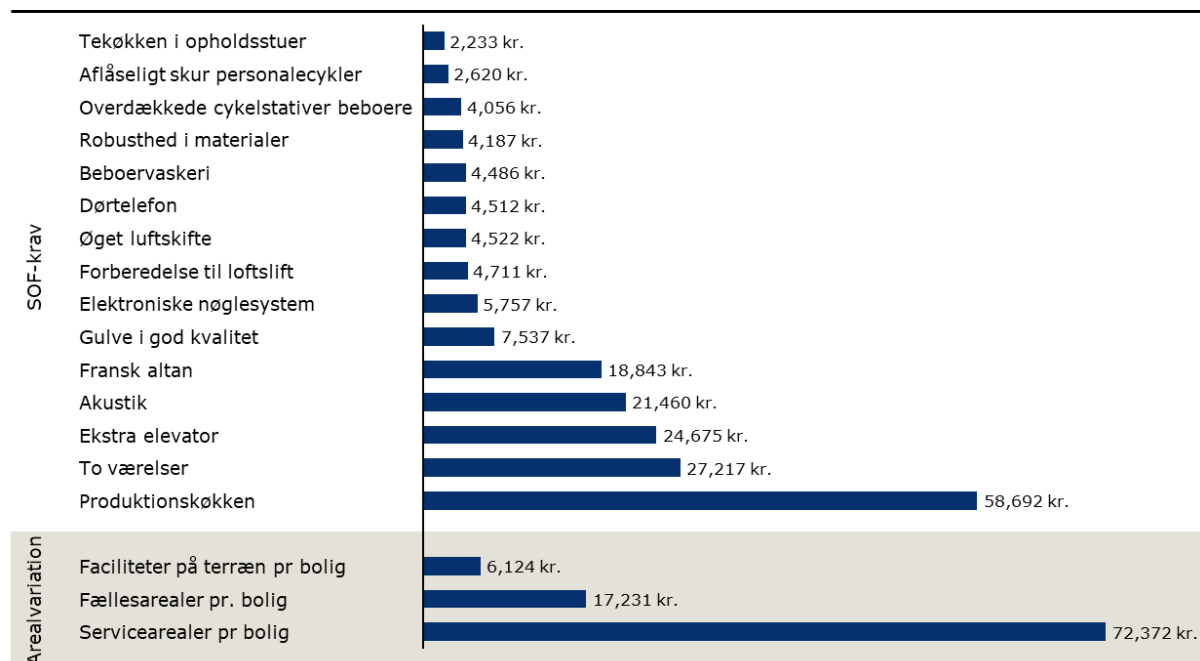
Hovedparten af disse krav kan genfindes hos SUF i kravene til byggeri af plejeboliger (fx krav om to værelser samt fransk altan), mens andre krav ikke findes i SUF's generelle krav til plejeboligbyggeri (fx vedr. materialevalg og øget luftskifte) (jf. afsnit 4.3 for den samlede oversigt).

Kapitalisering af krav

Listen over krav med et handlerum er blevet kapitaliseret på et generelt niveau, hvor meromkostningen ved de enkelte krav er beregnet set ift. en estimeret minimumsstandard. For de opgjorte forskelle i hhv. fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig mellem de fire SOF-botilbud er der opgjort den meromkostning, der følger af forskellen mellem det botilbud, der har det mindste areal pr. bolig, og den gennemsnitlige arealstørrelse for de fire SOF-botilbud. Det skal fremhæves, at der ikke fremsættes arealkrav fra SOF, men at der fremsættes bestemte funktionskrav, hvor opfyldelsen af disse medfører et arealbehov. Derudover skal det igen pointeres, at der kan være naturlige forklaringer på variationer i disse arealer mellem botilbuddene, og det er ikke givet, at det vil være muligt at bygge de enkelte botilbud svarende til minimumsniveauet for fx servicearealer. Arealforskellene er dog alt andet lige med til at forklare forskelle i byggeomkostninger mellem botilbuddene.

Den estimerede omkostning ved kravene varierer meget, når denne opgøres pr. bolig. Dette er illustreret i nedenstående figur, hvor kravene er rangordnet efter omkostninger pr. boligenhed. Det ses, at kravene varierer fra en pris på 2.233 kr. pr. bolig (tekøkken i opholdsstuer) til 58.692 kr. (produktionskøkken). Hertil kommer arealvariationer, hvor omkostninger ved variationen i størrelsen af servicearealer gennemsnitligt opgøres til 72.372 kr. pr. bolig.

Figur 2-5: Omkostninger ved SOF-krav samt omkostninger ved variationer i areal per boligenhed



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris. For servicearealer, fællesarealer og faciliteter på terræn opgøres omkostninger ved at finde forskellen på den gennemsnitlige areal for de fire SOF botilbudscases fratrullet den laveste værdi blandt de fire botilbudscases. Dermed er botilbuddet med den laveste værdi det som der benchmarkes op imod.

Det er særligt variationer i størrelsen af servicearealer samt etableringen af produktionskøkkener, der forklarer den største del af omkostningerne.

Der er i beregningen af arealvariationer anvendt en byggepris per m2 svarende til den gennemsnitlige m2-pris for SOF-botilbuddene. Meromkostningen kan alternativt også beregnes ud fra en standardiseret m2-pris for byggeri i hovedstadsområdet fra prisdatabasen Molio. I så fald halveres det økonomiske resultat, idet den standardiserede m2-pris ligger markant under den

gennemsnitlige samlede anlægspris per m² for de fire SOF-cases. Den reelle omkostning ved størrelsen af de enkelte arealer pr. m² vil forventeligt skulle findes et sted mellem de to yderpunkter i beregningerne. Københavns Kommune oplyser endvidere, at Molioprisdata erfaringsmæssigt kan være lavere end det praktisk realiserbare ift. materialepriser. Brugen af priser fra Molio betyder dermed, at det økonomiske omfang af de enkelte krav kan være højere, end det her angivne.

De ovenstående krav og arealopgørelser vil som tidligere fremhævet ikke nødvendigvis kunne fraviges i de enkelte botilbudsbyggerier som følge af flere mulige forhold:

- Det socialfaglige arbejde med forskellige målgrupper kan stille forskellige krav til nødvendige funktioner, som resulterer i forskelle i størrelsen af boliger, fællesarealer og servicearealer. Borgere kan fx være ekstra støttekrævende pga. somatiske lidelser eller pga. udadreagerende adfærd.
- Krav til indretning af boliger kan være omsat forskelligt på tværs af botilbud afhængig af, om det er § 107-boliger (midlertidigt botilbud) eller § 108-boliger (længerevarende botilbud).
- Der kan være lokalplanskrav samt ejendoms tekniske krav og begrænsninger, fx byggeri i flere etager eller infill-byggeri.

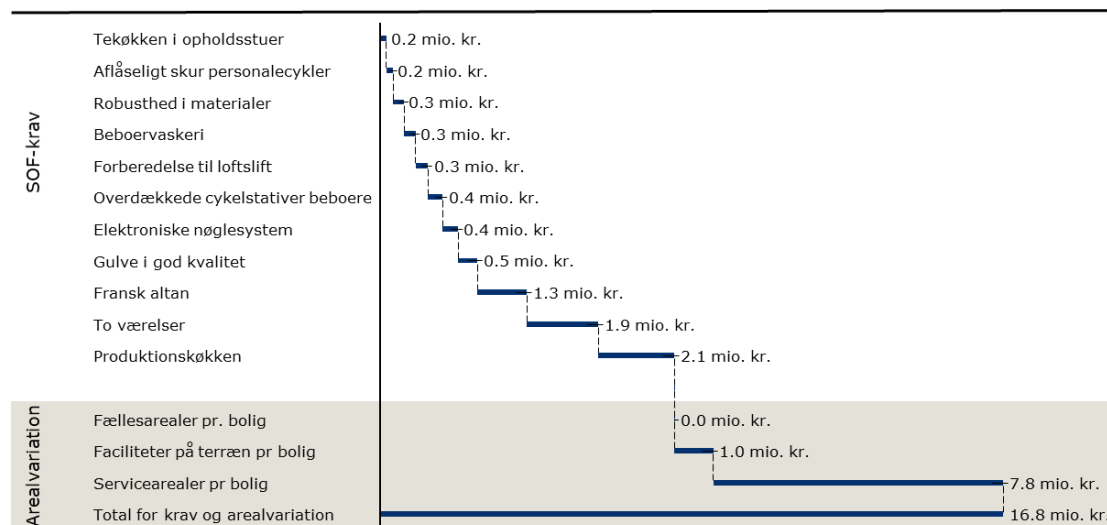
Krav vedrørende personalesikkerhed er som tidligere nævnt ikke kapitaliseret særskilt, idet disse ikke betragtes som værende mulige at fravige (personalealarmer samt ekstra sikkerhed ved fx panservinduer, værn og låsesystemer). Der har ikke forelagt eksplicitte sikkerhedskrav, der relaterer sig direkte til størrelsen af de enkelte arealer i byggerierne. Personalesikkerhedskrav vil kunne være fordyrende som følge af eksempelvis krav til større gangarealer, hvilket kan være medvirkende til at forklare en del af både samlede byggepriser samt størrelsen af servicearealer og fællesarealer.

Kapitalisering af krav samt arealvariationer for de fire SOF-botilbud

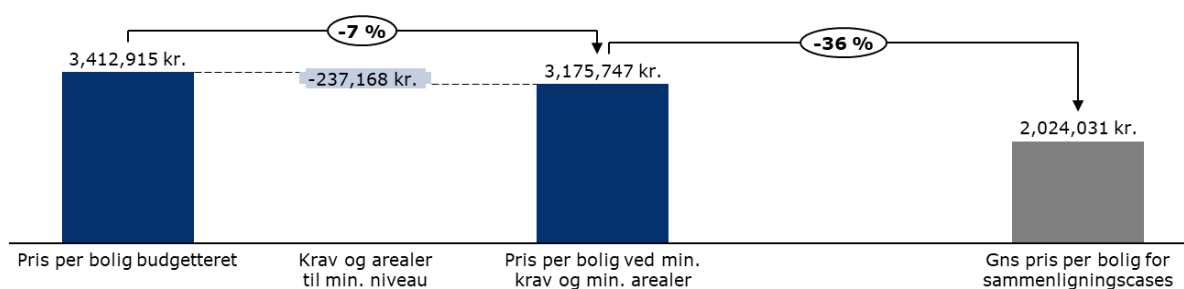
På baggrund af kapitaliseringen af de enkelte krav på et generelt niveau er der lavet samlede opgørelser over, hvilke udgifter kravene medfører i hver af de fire botilbudscases fra SOF. Derudover er der nogle af kravene, som ikke er gældende i de enkelte botilbudscases, og disse krav er ligeledes sorteret fra i beregningerne.

Nedenfor fremgår kapitaliseringen for Boserupvej, mens resultater for de øvrige cases kan læses i hovedrapporten.

Figur 2-6: Kapitalisering af krav og arealvariationer for Boserupvej



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris



Meromkostningen ved kravene samt arealvariationen udgør samlet set 7 % af prisen per bolig for Boserupvej. Dette svarer til, at prisen pr. bolig ud fra minimumskravene vil justeres til 3,18 mio. kr. Dette vil være 36 % mere end den gennemsnitlige pris pr. bolig for sammenligningscasene i benchmarkanalysen (jf. opgørelsen i figur 2-2).

Det ses, at det særligt er størrelsen af servicearealerne pr. bolig, der forklarer en stor del af byggeprisen (i sammenligning med det SOF-botilbud, der har de mindste servicearealer pr. bolig).

2.4 Forskelle ved byggeri af hhv. § 107- og § 108-botilbud

Københavns Kommune bygger i dag botilbud med fokus på anvendelsesfleksibilitet frem for at bygge mere målrettet. Dette indebærer, at nuværende (og planlagte) botilbudsbyggerier både er møntet på at kunne rumme ophold efter servicelovens § 107 (midlertidige ophold) og § 108 (længerevarende ophold). Ét af de spørgsmål vedrørende botilbudsbyggeri, som Københavns Kommune gerne vil have belyst nærmere, omhandler de byggerimæssige og økonomiske konsekvenser af den nuværende praksis. Spørgsmålet adresseres dels i nærværende analyse, men det belyses også i en særskilt analyse, som Københavns Kommune selv har under udarbejdelse.

Det er imidlertid ikke muligt at give et entydigt svar på, hvad de præcise byggerimæssige forskelle er på standarden for botilbud målrettet ophold efter § 107 og botilbud målrettet ophold efter § 108. Dette skyldes, at de gældende lovgivningsmæssige krav samt krav fra socialtilsyn til godkendelse af et botilbud primært er defineret og gjort eksplicitte ift. § 108, mens krav til

godkendelse af § 107-tilbud ikke er klart defineret i lovgivning eller afgørelsespraksis. Dvs. hvad byggeriet skal leve op til af krav for at blive godkendt til ophold bevilget under Servicelovens §107. Der er ej heller en fælles tværkommunal praksis, som kan danne ramme for, hvordan man kan bygge målrettet til §107.

En forudsætning for at gennemføre mere målrettet byggeri (til enten § 107 eller § 108) vil derfor indledningsvist være en aktiv stillingtagen til, hvordan (og med hvilke krav) man ønsker at bygge til § 107 i Københavns Kommune. Herunder stillingtagen til nødvendige areal- og funktionskrav. Denne stillingtagen omhandler dels konsekvenserne af den forventede varighed af opholdet (§ 107/108), men en bredere målgruppevurdering vil også kunne inddrages, uagtet om et botilbud er målrettet § 107/108. Fx en vurdering af, om et konkret botilbud skal rumme boliger, der er egnet til borgere med fysiske funktionsnedsættelser eller udadreagerende adfærd, der kan udgøre en fare for personale og andre beboere. Eller tilsvarende om udvalgte botilbud skal bygges målrettet borgere uden store fysiske funktionsnedsættelser eller udadreagerende adfærd, så der fx kan justeres på krav til løftslifte, størrelsesforhold på gang- og boligarealer mv.

Selvom der ikke er en national kommunal praksis på området, er der i andre kommuner - såsom Aarhus Kommune - truffet andre valg ift. hvordan man bygger til hhv. § 107 og § 108 end praksis er i dag i København. Aarhus Kommunes har ifm. analysen oplyst i et interview, at deres praksis adskiller sig på en række punkter fra den nuværende praksis i Københavns Kommune:

- Aarhus Kommune er begyndt at bygge botilbud, hvor der både er § 108- og § 107-boliger. Det betyder bl.a., at en borger kan flyttes fra § 107 til § 108 inden for samme fysiske faciliteter. Udover de blandede § 107/108-botilbud bygges der også målrettet til enten § 107 eller § 108.
- Aarhus Kommune bygger i høj grad specifikt til bestemte målgrupper (socialpsykiatri, voksne med handicap mv.). Der arbejdes kun med ekstra plads til kørestole, løftslifte mv. i de botilbud, der er målrettet borgere med væsentlige fysiske handicaps.
- Uanset om der bygges § 107- eller § 108-tilbud, er boligen som udgangspunkt gennemsnitligt 65 m² inkl. fællesarealer. I praksis vil boligen dog ofte være større end dette.
- For § 107-tilbud fylder fællesarealerne mere, og selve boligen er mindre, mens boligen udgør en større del i § 108-tilbud.
- § 107-tilbud har ofte mindre køkkenfaciliteter end § 108-tilbud. For § 107-tilbuddene skal beboerne i højere grad bruge fælleskøkkenet.
- Der er ikke krav om, at § 107-boliger skal have to rum – det varierer fra projekt til projekt. I nogle tilfælde arbejdes der med en flytbar væg.

I hvilket omfang, den oplyste praksis reelt efterleves i Aarhus Kommune, er ikke nærmere undersøgt i analysen. Det skal ligeledes bemærkes, at det ikke er givet, at Københavns Kommune i fuldt omfang vil kunne anvende en byggepraksis svarende til praksis i Aarhus Kommune. Der kan være forskelle i socialfaglige tilgange, der nødvendiggør forskellige byggestandarder, og ligeledes kan der potentielt være forskel i praksis på tværs af de forskellige socialtilsyn, der kan påvirke kravene til byggeri af botilbud.

Med relation til de krav til byggeri af botilbud, der er set nærmere på i denne analyse, så har SOF givet en umiddelbar vurdering af, hvilke krav der potentielt kan justeres på ved mere målrettet byggeri til § 107:

- Princip om altid at indrette boligen til fysiske plejekrævende borgere
- Princip om at boligen opføres med en fransk altan med forhøjet værn
- Princip om at udstyre boligen med et almindeligt husstandskøkken
- Princip om at etablere produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anrette-/modtagerkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indenbys botilbud
- Krav om anretterkøkken inkl. depot
- Krav om nære opholdsstuer med tekøkken (fællesareal)
- Krav om aktivitetsrum (fællesareal)
- Krav om beboervaskeri (fællesareal)
- Krav om aflåseligt skur til personalecykler

Det skal bemærkes, at der er tale om foreløbige vurderinger fra SOF. Der skal arbejdes videre med mulighederne i nærmere analyser.

3. BENCHMARKANALYSE

I dette afsnit præsenteres resultaterne af den gennemførte benchmarkanalyse. Indledningsvist introduceres metoden inkl. metodiske forbehold, hvorefter de enkelte cases introduceres og efterfølges af de konkrete resultater fra benchmarkanalysen.

3.1 Metode

Benchmarkanalysen har til formål at afdække forskelle i anlægsomkostningerne mellem fire planlagte botilbud hos SOF og tre sammenligningscases. Budgetterede omkostninger og arealer for de planlagte SOF-byggerier sammenholdes med de tre sammenligningscases og hertil perspektiveres til den generelle standard for funktioner og arealer på almenlystige plejeboliger.

Som følge af dette fokus er der som sammenligningscases udvalgt to byggerier med ældreboliger samt et alment opført byggeri med bolig til borgere med sindslidelse. De tre sammenligningscases er udvalgt af Københavns Kommune.

De syv cases er vist i figur 3-1 nedenfor.

Figur 3-1: Overblik over cases i benchmarkanalysen

SOF CASES	SAMMENLIGNINGSCASES
Botilbud • Boserupvej • Granvej • Linde allé • Viby Sjælland	Plejeboliger • Huset William (alment) • Friplejehjem Valby Botilbud • Robert Jacobsens Vej (alment)

3.1.1 Dataindsamling

Anlægsudgifterne for de fire botilbud hos SOF er baseret på budgetark, som er modtaget fra Byggeri København. Anlægsudgifterne fra sammenligningscases er baseret på data fra tidligere analyser for Huset William og Friplejehjemmet i Valby, mens udgifter for botilbuddet Robert Jacobsens Vej er indsamlet som en del af indeværende projekt. Alle udgifter fra de alment opførte sammenligningscases er baseret på budgetterede udgifter med udgangspunkt i indhentede tilbud, som grundet de fastsatte rammebeløb for alment byggeri forventes at ligge tæt på den faktiske anlægssum.

For at øge sammenlignelighed er benchmarktallene afgrænset til ikke at indeholde udgifter, som er meget sted- eller projektspecifikke. Det drejer sig om udgifter til grundkøb, byggemodning, evt. nedrivning og genhusning samt udgifter til ekstraordinær fundering og håndtering af forurening. De resterende udgifter, som er indeholdt i analysen, er nedbrudt i tre overordnede kategorier: entrepriseudgifter, rådgivning og øvrige omkostninger. Eksempler på indholdet af disse kan ses i tabel 3-1 nedenfor.

Tabel 3-1: Gruppering af omkostninger i benchmarkanalysen

Kategori	Eksempler på indhold
Entrepriseudgifter	Primære bygningsdele, tekniske anlæg, fast inventar
Rådgivning	Arkitekter, ingeniører, landskabsarkitekter
Øvrige omkostninger	Ekstern bygherrerådgivning, forundersøgelser, myndighedsbehandling, forsikring, tilslutningsudgifter, bygherreleverancer

Alle udgifter i benchmarkanalysen er eksklusive moms. Udgifter til byggerier opført efter lov om almene boliger indeholder både bolig- og servicearealer.

3.1.2 Indeksering

For at sikre sammenlignelighed mellem cases er der foretaget en indeksering af anlægsudgifterne for at korrigere for forskellige byggeperioder. Alle anlægsudgifter er således indekseret til det seneste tilgængelige tal (3. kvartal, 2021) fra byggeprisindekset udarbejdet af Danmarks Statistik.

Da flere byggerier er gennemført (eller forventes gennemført) over en flerårig periode, og det ikke har været muligt at afdække præcist, hvornår udgifter afholdes, er der anvendt en fælles metode for fordeling af anlægsudgifter. Anlægsudgifterne er blevet opdelt i fire ens perioder fra licitations- til afleveringsdato med en procentvis fordeling som vist i tabel 3-2.

Tabel 3-2: Metode for fordeling og indeksering af anlægsudgifter

Byggeperiode	Andel af anlægssum
1. fjerdedel	15,00%
2. fjerdedel	27,50%
3. fjerdedel	27,50%
4. fjerdedel	30,00%

3.1.3 Metodiske opmærksomhedspunkter

Af forskellige årsager, herunder begrænset detaljeringsgrad af tilgængeligt data samt adgang til nødvendige ressourcer inden for projektets relativt korte tidsperiode, er der en række opmærksomhedspunkter ift. analysens resultater. Disse er oplistet nedenfor.

- Alle cases i benchmarkanalysen er baseret på budgetterede anlægsudgifter, ofte med udgangspunkt i indhentede tilbud fra entreprenører. Det gør udgifterne sammenlignelige ift. at de alle afspejler de prioriteringer, som er foretaget i byggeriet, men det skaber ligeledes en usikkerhed ift. de faktiske udgifter, som potentielt kan være både lavere eller højere end det angivne. For de almene byggerier vil de fastsatte rammebeløb medføre, at faktiske udgifter ofte vil være meget tæt på de budgetterede.
- For Robert Jacobsens Vej og Huset William har det ikke været muligt at få udspecificeret anlægssummen til servicearealer på underkategorier (entreprise, rådgivning, øvrige omkostninger). Anlægssummen for servicearealer er derfor fordelt på de tre underkategorier med samme relative fordeling som findes for boligarealerne.
- Robert Jacobsens Vej og Huset William er opført som almene boliger, hvilket betyder, at anlægsudgifterne er underlagt en rammebeløbsgrænse. Konsekvensen af dette er, at eventuelle fordyrelser i processen håndteres ved at lave nødvendige fravalg og

kompromisser i det planlagte byggeri. For 2022 er maksimumbeløbet for ældreboliger, som der sammenlignes med her, fastsat til 31.880 kr. pr. m² inklusiv moms. Fratrækkes moms er det 25.504 kr. pr. m².

- Anlægsudgifterne for Fripølejemmet i Valby vedrører en total ombygning og er dermed ikke nybyggeri som de andre cases. Dette er derfor et opmærksomhedspunkt i sammenligningen med de andre cases. Grundet den tidligere nævnte afgrænsning af udgifter, er projektspecifikke omkostninger relateret til ombygningen dog så vidt muligt ekskluderet fra tallene.
- BR18 er gældende for de fire SOF-botilbudscases, mens dette ikke er tilfældet på tværs af sammenligningscases. Eventuelle økonomiske konsekvenser, der skyldes dette, er ikke korrigeret i opgørelsen.
- Det er i analysen ikke afdækket, hvorvidt Robert Jacobsens Vej har været underlagt krav til drift og vedligehold fra KEID eller andre krav fra KAB. Hvis Robert Jacobsens Vej ikke har været underlagt krav fra KEID, vil dette kunne forklare en del af forskellen i udgifterne på byggepriser set ift. de planlagte SOF-byggerier.
- I de oplyste rådgiverudgifter for de fire planlagte botilbud fra SOF er der inkluderet rådgivning, som går forud for selve byggeriet, hvilket ikke er tilfældet for sammenligningscasene. Dermed vil rådgivningsudgifterne for SOF-botilbud være kunstigt højere end for sammenligningscasene. Det foreliggende datagrundlag for SOF-byggerierne og Robert Jacobsens Vej muliggør ikke en vurdering af, hvor stor denne ekstra rådgivningsudgift ville være for de enkelte byggerier.

Det er ligeledes vigtigt at pointere, at der er væsentlige forskelle i målgrupperne for hhv. SOF's botilbud og SOF's plejeboliger. Det er således nødvendigt at være opmærksom på, at de borgere, der vil blive visiteret til de fire SOF-botilbud i denne analyse (særligt Granvej, Viby Sj. og Boserupvej) er nogle af de mere støttekrævende og udadreagerende borgere i SOF's målgruppe. Dette stiller særlige krav til de fysiske rammer for botilbuddene, som alt andet lige vil afspejle sig i de særlige krav til de fysiske rammer, som SOF stiller til deres botilbud.

Ovenstående har derfor været opmærksomhedspunkter ved tolkning af analysens resultater og bør også inddrages i opfølgende diskussioner og beslutninger på baggrund af analysen. Rambølls vurdering er dog, at disse forhold ikke vil ændre på analysens hovedkonklusioner.

3.2 Præsentation af cases

I det nedenstående præsenteres kort de fire planlagte SOF-botilbudsbyggerier og efterfølgende de øvrige cases, der indgår i analysen.

3.2.1 Botilbudsbyggerier fra SOF

Boserupvej

Boserupvej bliver 71 boliger opdelt i to bygninger med to etager, som skal placeres i Roskilde. Boligerne er til borgere med sindslidelse, og nogle kan have rusmiddelmisbrug. Boligerne bliver bygget, så de kan bruges efter servicelovens § 107 og § 108.

Generelle oplysninger	
Kapacitet	71 boliger
Grundareal	22.100 m ²
Bruttoetageareal	7.216 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Budgetterede anlægsudgifter 2021	244.032.666 kr.
Forventet ibrugtagning	Ultimo 2025

Granvej

Granvej bliver 52 boliger på tre etager placeret på en matrikel i Gladsaxe Kommune. Målgruppen for boligerne er personer med sindslidelse, og nogle beboere kan også have somatiske udfordringer. Boligerne bliver bygget, så de kan bruges efter servicelovens § 107 og § 108.

Generelle oplysninger	
Kapacitet	52 boliger
Grundareal	10.000 m ²
Bruttoetageareal	5.010 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Budgetterede anlægsudgifter 2021	161.256.072 kr.
Forventet ibrugtagning	Ultimo 2024

Linde Allé

Linde Allé er 20 boliger fordelt på tre etager placeret i Vanløse. Boligerne er til personer, som typisk har omfattende misbrug, udfordringer med hjemløshed samt psykiske og fysiske sygdomme. Boligerne bliver bygget, så de kan bruges efter servicelovens § 107 og § 108.

Generelle oplysninger	
Kapacitet	20 boliger
Grundareal	2.857 m ²
Bruttoetageareal	1.844 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Budgetterede anlægsudgifter 2021	69.613.756 kr.
Forventet ibrugtagning	Medio 2024

Viby Sjælland

Viby Sjælland er 35 boliger i én etage placeret i Roskilde Kommune. Målgruppen for boligerne er personer med psykiske og sociale udfordringer, og nogle kan have rusmiddelmisbrug. Boligerne bliver bygget, så de kan bruges efter servicelovens § 107 og § 108.

Generelle oplysninger	
Kapacitet	35 boliger
Grundareal	19.500 m ²
Bruttoetageareal	3.260 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Budgetterede anlægsudgifter 2021	111.921.250 kr.
Forventet ibrugtagning	Ultimo 2024

3.2.2 Øvrige cases til sammenligning

Robert Jacobsens Vej



Generelle oplysninger	
Kapacitet	50 boliger
Grundareal	1.472 m ²
Bruttoetageareal	4.610 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Anlægsudgifter	91.357.600 kr.
Anlægsudgifter Q3-2021	100.011.261 kr.
Licitationsdato	December 2014
Ibrugtagningsdato	28. februar 2017

Robert Jacobsens vej er 50 boliger til sindslidende opført efter almenboligloven, og botilbuddet drives i dag af Socialforvaltningen i København. Byggeriet er etagebyggeri i 8 etager og placeret på Amager. Byggeriet er opført af KAB.

Huset William



Generelle oplysninger	
Kapacitet	56 boliger
Grundareal	7.822 m ²
Bruttoetageareal	5.200 m ²
Type af byggeri	Nybyggeri
Anlægsudgifter	106.892.814 kr.
Anlægsudgifter Q3-2021	114.203.595 kr.
Licitationsdato	September 2016
Ibrugtagningsdato	15. maj 2019

Huset William er 56 plejeboliger til ældre opført efter almenboligloven, og drives i dag som et selvejende plejehjem. Byggeriet er etagebyggeri i 4 etager og placeret i Valby. Byggeriet er opført af FSB.

Friplejehjem Valby



Generelle oplysninger	
Kapacitet	48 boliger
Grundareal	4.900 m ²
Bruttoetageareal	4.828 m ²
Type af byggeri	Totalombygning
Anlægsudgifter	91.400.000 kr.
Anlægsudgifter Q3-2021	97.560.844 kr.
Licitationsdato	Januar 2016
Ibrugtagningsdato	28. april 2020

Friplejehjem Valby er 48 plejeboliger til ældre. Casen er en totalombygning og renovering, hvor alle indvendige vægge, komplette installationer, fast inventar, sanitet mm. er nyt. Plejehjemmet drives i dag som en del af danske diakonhjem. Byggeriet er etagebyggeri i to etager og er placeret i Valby.

3.3 Analysens resultater

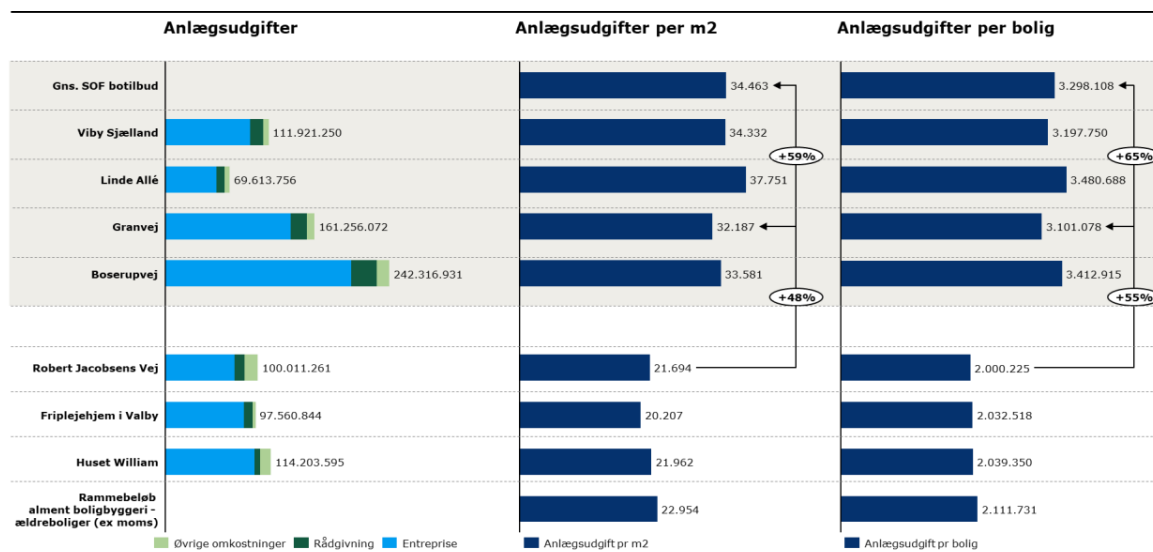
I dette afsnit gennemgås resultaterne fra den gennemførte benchmarkanalyse. Afsnittet er opdelt i tre dele for hhv. samlede anlægsudgifter, rådgivningsudgifter og arealer.

3.3.1 Benchmark af anlægsudgifter

I figur 3-2 nedenfor vises en sammenligning af anlægsudgifter for de syv cases, der indgår i analysen. Tallene er vist ekskl. moms, og figuren er opdelt i totale udgifter, udgifter per m² samt udgifter per bolig.

Nederst i figuren fremgår som referencecase det gældende rammebeløb for alment byggeri af ældreboliger.

Figur 3-2: Benchmark af anlægsudgifter



Som det ses i figuren, varierer de samlede anlægsudgifter fra knap 70 mio. kr. til 242 mio. kr., hvilket især kan forklares af forskelle i kapaciteten af de enkelte byggerier. Det billigste byggeri er Linde Allé, som består af 20 boliger, mens det dyreste er Boserupvej, der består af 71 boliger fordelt på to selvstændige tilbud med hhv. 36 og 35 pladser.

Når der ses på anlægsomkostninger opgjort per m2, ligger alle fire SØF-betilbud højere end de tre sammenligningscases. Gennemsnitligt ligger anlægsudgifterne per m2 på 34.463 kr. for de fire SØF-cases, hvilket dækker over en variation fra 32.187 kr. per m2 (Granvej) til 37.751 kr. per m2 (Linde Allé).

Robert Jacobsens Vej samt Huset William er opført som alment byggeri, hvorfor de er underlagt et rammebeløb, som ekskl. moms udgør 22.954 kr. pr. m2 (når der er korrigeret for udgifter til grundkøb og byggemodning mv.). De to alment opførte sammenligningscases ligger ganske tæt på det gældende rammebeløb. Opførsel af servicearealerne tilknyttet alment byggeri er dog ikke underlagt rammebeløbsgrænsen pr. m2.

Der har i analysen ikke været fokus på at belyse særskilte karakteristika ved at bygge alment. Det skal dog fremhæves, at anlægsudgifterne for almene byggerier er underlagt den ovennævnte rammebeløbsgrænse. Konsekvensen af dette er, at eventuelle fordyrelser i processen håndteres ved at lave nødvendige fravalg og kompromisser i det planlagte byggeri. Københavns Kommune oplyser, at der også laves fravalg og kompromisser i de kommunale byggerier, når der opstår fordyrelser. Dog er alment opførte byggerier samlet underlagt en strammere økonomisk styringsramme end byggerier opført af Københavns Kommune.

Tages der udgangspunkt i Robert Jacobsens Vej, der er et alment opført betilbud, ses der en udgiftsforskel på 59 % ift. de gennemsnitlige anlægsudgifter per m2 for de fire SØF-cases. Sammenlignes Robert Jacobsens Vej med den betilbudscase, der har de laveste anlægsudgifter per m2 (Granvej), ses der en forskel på 48 %.

Samme billede ses i forhold til anlægsudgifter opgjort per bolig – dog med højere procentvise forskelle. De gennemsnitlige udgifter per bolig for de fire SØF-cases ligger således 65 % højere

end udgifterne per bolig for Robert Jacobsens Vej. Forskellen falder til 55 %, hvis der sammenlignes med Granvej, som også per bolig er det billigste af de fire SOF-botilbud. Der har efter det oplyste været stillet samme krav til byggeriet af Robert Jacobsens Vej som ved de planlagte SOF-botilbud, men til trods for dette ses det, at anlægsudgiften pr. bolig ligger på niveau med de to almene plejeboligbyggerier fra SUF. Det skal her bemærkes, at der i analysen ikke har været mulighed for at besigtige Robert Jacobsens Vej for at vurdere, om niveauet i materialernes robusthed, for personalets og beboernes sikkerhed mv. i praksis er på samme niveau som de øvrige planlagte SOF-botilbud.

Endvidere skal der gøres opmærksom på, at Robert Jacobsens Vej blev opført mellem 2014 og 2017 og derfor ikke har skullet overholde BR18, hvilket er tilfældet for de fire SOF-botilbud. Dette er et fordyrende forhold ved de planlagte byggerier set ift. sammenligningscasene.

Der kan herudover refereres tilbage til en tidligere gennemført analyse af Rambøll fra 2020, der bl.a. identificerede en række årsager til fordyrelser af byggerier i Københavns Kommune. Disse årsager er formentligt en del af forklaringen på, hvorfor der ses højere anlægsudgifter pr. m² ved Københavns Kommunes byggerier. De tidligere identificerede årsager er:

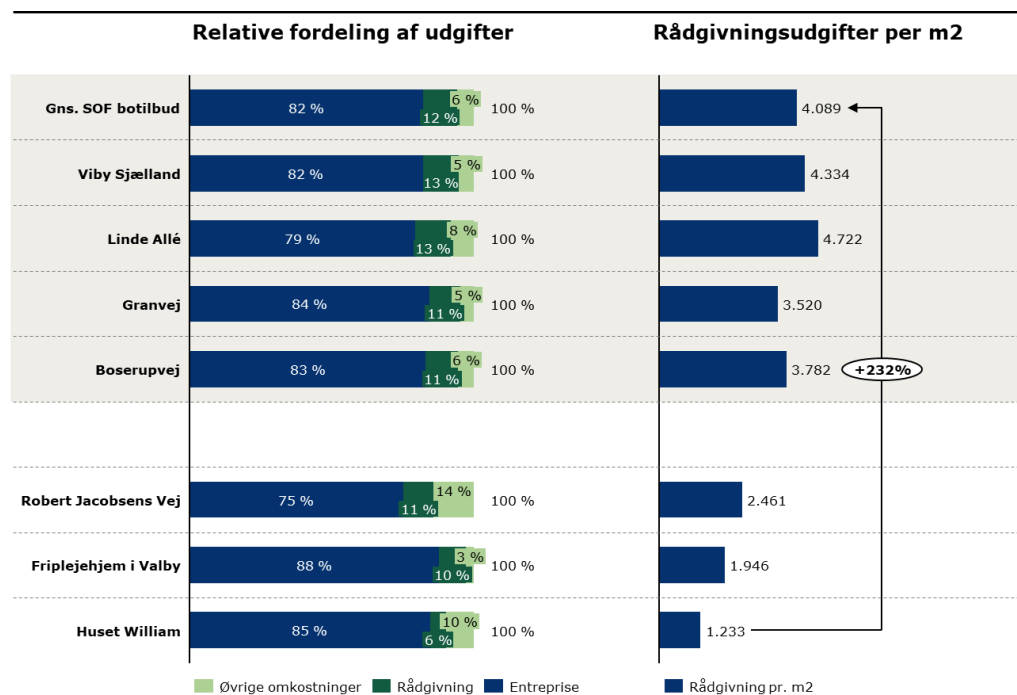
- Svære byggeforhold i Københavns Kommune, herunder små byggegrunde som medfører byggeri i flere etager samt svære byggepladsforhold samt høj grad af jordforurening
- Højere håndværkerudgifter pga. generelt højere prisniveau i København samt et "Københavnertillæg" som entreprenører lægger på opgaver for kommunen pga. viden om sværere byggeforhold og tungere byggeprocesser
- Håndhævelse af forskellige politikker i kommunen, herunder myndighedsbehandlingen af disse (på tværs af alle de undersøgte byggerier i seneste rapport forklarer myndigheds- og proceskrav 5,6 % af byggesummen)
- Tung organisering med mange aktører og interessenter i hver byggesag

Analysen viser herudover, at rammebetingelserne for at bygge i København kan forklare næsten hele forskellen mellem Københavns Kommunes byggepriser og andre kommuners byggepriser. I analysen er der således kun 2 % af forskellen mellem anlægsudgifterne pr. m², som ikke kan forklares, mellem et botilbud i København og et botilbud i Aalborg, når der tages højde for rammebetingelser, myndigheds-, proces- og særkrav i København.

3.3.2 Benchmark af rådgivningsudgifter

I figur 3-3 nedenfor ses en sammenligning af rådgivningsudgifter for de syv cases. Tallene er vist både som relativ fordeling og per m².

Figur 3-3: Benchmark af rådgivningsudgifter



Note: Udgifterne er indekseret til Q3 2021 på baggrund af DST indeks for byggepriser. Udgifterne for Boserupvej, Granvej, Linde Allé og Viby Sjælland er budgetterede udgifter. Tilsvarende er Robert Jacobsens Vej, Friplejehjem Valby og Huset William budgetterede omkostninger fra skema b for alment opført boligbyggeri.

Som det fremgår af figuren, ligger andelen af entrepriseomkostninger relativt ens på tværs af de syv cases. Friplejehjemmet i Valby har den højeste andel med 87 %, mens Robert Jacobsens Vej ligger lavest med 75%.

Ses der på andelen, der går til rådgivning, er den gennemsnitligt 12 % for de fire SOF-botilbud, og 8 % for de tre sammenligningscases. Samme billede ses ift. rådgivningsudgifter opgjort per m2, hvor rådgivningsudgifterne for de fire SOF-botilbud med en gennemsnitlig m2-pris på 4.089 kr. ligger væsentligt højere end rådgivningsudgifterne i de tre sammenligningscases, der ligger mellem 1.233 og 2.461 kr./m2. Omvendt udgør øvrige omkostninger gennemsnitligt 6 % for SOF-botilbuddene, mens gennemsnittet for sammenligningscases er 9 %.

Det skal bemærkes, at der i analysen har været begrænsede muligheder for at bryde rådgivningsomkostningerne yderligere ned, hvilket gør det svært at konkludere på de konkrete årsager til forskellene, samt at afklare, hvorvidt dele af forskellene skyldes forskelle i opgørelsespraksis eller lign. som medfører, at tallene ikke er sammenlignelige.

En del af forklaringen vil som tidligere nævnt kunne findes i det forhold, at de oplyste rådgiverudgifter for de fire planlagte botilbud fra SOF inkluderer rådgivning, som går forud for selve byggeriet, hvilket ikke er tilfældet for sammenligningscasene. Det foreliggende datagrundlag muliggør ikke en vurdering af, hvor stor denne ekstra rådgivningsudgift ville være i sammenligningscasene.

3.3.3 Benchmark af arealer

I det følgende afsnit ses der nærmere på arealerne i de fire SOF-botilbud. Først sammenlignes arealerne i botilbudsprojekterne med arealer ved de tre sammenligningscases. Derefter sammenlignes de fire SOF-botilbud internt ift. forskelle ved arealer i byggeprojekterne.

Generelt om opgørelsesmetode ved standarder for arealer i SOF og SUF:

Der er visse forskelle i opgørelsesmetoden for "bruttoarealet" på tværs af SOF-botilbud og SUF-plejeboliger. For at kunne sammenligne arealer bedst muligt, skal der tages højde for dette.

SOF:

Opgørelsesmetoden vedrørende **botilbud** kan findes i Københavns Kommunes reviderede maksimalpriskoncept, der beskriver de gældende minimumskrav til opførsel af en basisboligenhed.

Bruttoarealet pr. bolig er her defineret, så det inkluderer det totale areal i byggeriet: boligareal, fællesareal, serviceareal, bygningsdrift samt konstruktionsareal. Hertil kommer i det enkelte projekt eventuelle funktionsspecifikke krav fra SOF (fx til boligareal, ekstra arealer som følge af indsatsområder eller brugeradfærd mv.).

Det fremgår af maksimalpriskonceptet, at minimumskravet tager udgangspunkt i en basisboligenhed på 68 m² brutto. Det er imidlertid oplyst til Rambøll, at dette ikke er at betragte som et reelt minimumsareal pr. bolig, idet der altid vil være yderligere funktionskrav, som afstedkommer nødvendige arealudvidelser. Et reelt minimumskrav til en boligenheds bruttoareal kan således ikke læses ud af maksimalpriskonceptet.

For de fire konkrete SOF-botilbudscases fremgår detaljerede opgørelser over det samlede areals fordeling for hvert byggeri. Arealerne kan inddeles i følgende kategorier:

1. Boligareal – indeholder selve boligen og boligdepot
2. Fællesareal – indeholder fx aktivitetsrum, opholdsstuer, beboervaskeri mv. Derudover indeholder fællesarealer også hver boligs forholdsmæssige andel af konstruktion og fælles fordelingsarealer.
3. Serviceareal – indeholder fx køkken, personalekontorer, møderum, depoter mv. Derudover indeholder servicearealer også den forholdsmæssige andel af konstruktion og fælles fordelingsarealer.

SUF:

Opgørelsesmetoden vedrørende **plejeboliger** kan findes i SUF's beskrivelse af de arealmæssige rammer for almene plejeboliger. Heraf fremgår det, at en plejebolig har et bruttoareal på 65-70 m² pr. bolig. Dette inkluderer plejeboligen (40-45 m²) samt fælles boligarealer og boligernes andel af gange, trapper mv. (25 m²). Servicearealer (20 m²) er ikke indeholdt i bruttoarealopgørelsen.¹ Et samlet bruttoareal pr. plejebolig er således defineret som 85-90 m², når servicearealer inkluderes. Hertil kommer ca. 2 m² yderligere som følge af, at en række birum ikke er inkluderet i denne arealopgørelse (en række depoter samt areal til lille vaskeri), mens eventuelt tilsvarende birum er inkluderet i arealopgørelserne for de fire SOF-botilbud.

Den "standardiserede" størrelse på en plejebolig vil følgelig være op mod 92 m².

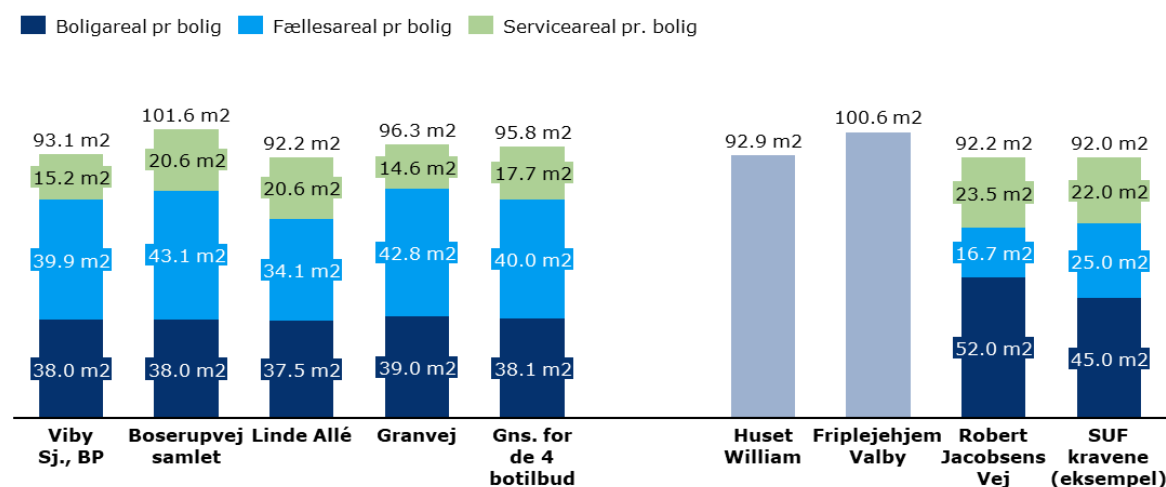
¹ Som følge af øgede krav til byggeri øges servicearealet til 22,5 m² pr. plejebolig fra 2026

Arealsammenligning af SOF-botilbud og sammenligningscases:

I den nedenstående figur ses resultaterne af arealsammenligningen mellem botilbuddene og de tre sammenligningscases. Hertil indgår som et yderligere perspektiv de generelt gældende arealkrav for plejeboliger baseret på den beskrevne standard for plejeboligbyggerier.

Det samlede bruttoareal pr. bolig er opgjort for de fire botilbudscases og kan aflæses som det øverste tal i hver søjle. Bruttoarealet er i den enkelte søjle opdelt på hhv. boligareal, fællesareal og serviceareal pr. bolig.

Figur 3-4: Benchmark af bruttoareal for SOF-botilbudscases



Note: Arealoversigt for SOF botilbuddene Viby Sjælland, Boserupvej, Linde Allé og Granvej og Rambøll beregninger. I fællesareal per bolig indgår også hver boligs forholdsvis mæssige andel af konstruktions/gangarealer i bygningen. Tilsvarende indgår der i servicearealer servicearealets forholdsvis mæssige andel af konstruktion/gangarealer. I SUF eksemplet indgår der tilsvarende i de 25 m² fællesareal både fællesrum og boligen andel af gange/trapper/elevatore. For Huset William og Friplejehjem Valby er der ikke detaljerede arealopgørelser, hvorfor der ikke fremgår en inddeling i bolig, fælles og serviceareal.

Det gennemsnitlige bruttoareal pr. bolig for de fire SOF-cases er 95,8 m². Den gennemsnitlige størrelse af boligen er 38,1 m², fællesarealer udgør 40,0 m² og servicearealer 17,7 m² pr. bolig.

Blandt de fire SOF-cases er der knap 9,5 m² forskel i samlet areal pr. bolig mellem det botilbud med det største bruttoareal pr. bolig (Boserupvej) og det botilbud, hvor bruttoarealet pr. bolig er mindst (Linde Allé).

Ses der på sammenligningscasene varierer disse i boligstørrelse fra 92,2 m² (Robert Jacobsens Vej) til hhv. 92,9 m² og 100,6 m² for de to plejeboligbyggerier. Arealoplysninger for Huset William og Friplejehjem Valby er dog behæftet med en vis usikkerhed, da der har ikke været adgang til detaljerede oplysninger om arealer. For Robert Jacobsens Vej ses det, at der er færre fællesarealer pr. bolig sammenholdt med de fire SOF-cases, mens selve boligerne er større på Robert Jacobsens Vej.

Perspektiveres der til de gældende arealkrav fra SUF til byggeri af plejeboliger, vil det typiske plejeboligareal være op mod 92 m² (vurderet ud fra SUF's beskrevne standarder). Dog bemærkes det, at de to plejehjemsbyggerier fra SUF arealmæssigt er større end det SUF-kravene tilsiger. Bortset fra de to cases i sammenligningen har det ikke været muligt at vurdere, i hvilket omfang den generelle standard efterleves i praksis ved nybyggerier af plejeboliger.

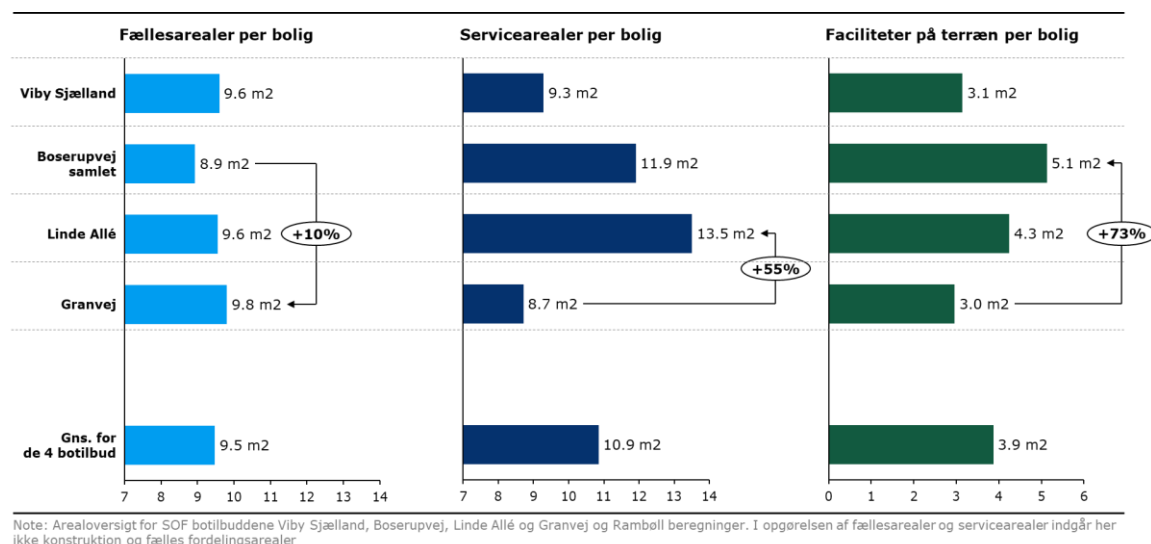
På baggrund af dette vurderes det ikke muligt at foretage en klar konklusion ift. eventuelle generelle størrelsesforskelle i boligareal mellem de planlagte SOF-botilbud og SUF-plejeboliger.

Intern sammenligning af arealer i SOF-botilbud:

For de fire SOF-cases sammenlignes nedenfor størrelsen af hhv. fællesarealer, servicearealer samt faciliteter på terræn pr. bolig. I sammenligningen nedenfor er der ikke inkluderet gangarealer, trapper, teknikarealer og konstruktion.

En arealsammenligning af de fire SOF-cases skal foretages med forbehold for, at der på tværs af casene bygges i både ét og flere plan, ligesom antallet af pladser pr. tilbud også varierer væsentligt. Der ses dog stadig interne arealforskelle mellem de SOF-botilbud, der er i flere plan, og forskellene i service-/fællesarealer er også gældende, når der er korrigeret for konstruktions-/gangarealer. Dette ændrer ikke på, at der kan være naturlige variationer i det planlagte omfang af fælles- og servicearealer som følge af forskellige konstruktionsmæssige rammer samt rammerne for den socialfaglige opgavevaretagelse i de enkelte botilbud.

Figur 3-5: Benchmark af fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig for de fire SOF-botilbud



Det ses, at der internt blandt botilbudscasene er relativt stor variation i størrelsen af de planlagte byggerier. Dette er tydeligt ift. omfanget af servicearealer pr. bolig, hvor der 55 % forskel på det botilbud, hvor servicearealerne er størst pr. bolig (Linde Allé) sammenlignet med det botilbud, hvor servicearealerne pr. bolig er mindst (Granvej). Begge byggerier er planlagt til 3 etager, men Granvej har mere end det dobbelte antal boliger ift. Linde Allé.

Forskellen i servicearealer per bolig er fx udmøntet i, at der på Granvej er afsat 1 m² til personalekontorer per bolig (tre personalekontorer med et samlet areal på 54 m² til i alt 52 boliger), mens der på Linde Allé er afsat 2,3 m² til personalekontorer per bolig (3 personalekontorer på et samlet areal af 45 m² til i alt 20 boliger). Som et andet eksempel, der kan forklare nogle af arealforskellene, har både Granvej og Linde Allé stort set samme størrelse depotrum til hjælpemidler på hhv. 22 m² og 20 m² på trods af forskellen i antallet af boliger.

Tilsvarende ses en stor relativ forskel på faciliteter på terræn pr. bolig, hvor forskellen er 73 % mellem det botilbud, hvor faciliteter på terræn fylder mest (Boserupvej) set ift. det botilbud, hvor de fylder mindst (Granvej).

Forskellen i faciliteter på terræn pr. bolig er fx udmøntet i, at der på Granvej er afsat 0,9 m² pr. bolig til renovation (inkl. storskrald og køkkenaffald), mens der på Boserupvej er afsat 1,6 m² pr. bolig til dette.

Dette indikerer, at der i planlægningen af de enkelte byggerier er anvendt forskellige vurderinger af det nødvendige omfang af arealerne. Det fremgår ikke af projektbeskrivelser for de enkelte botilbud, hvorvidt disse forskelle kan tilskrives forventede forskelle på de konstruktionsmæssige rammer, målgrupper, faglige indsatsområder/tilgange el.lign. i botilbuddene.

Det skal bemærkes, at opgørelserne i ovenstående figur 3-5 ikke kan sammenholdes direkte med opgørelserne af de samlede arealer i den forudgående figur 3-4. Dette skyldes, at arealer til konstruktion og fælles fordelingsarealer ikke indgår i opgørelsen i figur 3-5, mens de er inkluderet i den forudgående figur.

4. SOF'S INDRETNINGSKRAV

SOF agerer efter en række særlige funktionskrav til byggeri af botilbud, som dels skal give borgerne de bedst mulige rammer for et selvstændigt og værdigt liv, dels skal understøtte de faglige formål med de enkelte botilbud. Kravene kan eksempelvis følge af lovgivning, være krav godkendt af Borgerrepræsentationen eller være bestemt direkte i SOF som følge af faglige overvejelser. Disse krav omhandler f.eks. krav til funktionalitet, sikkerhedsniveauer, krav om tilgængelighed for udsatte og fysisk funktionsbesværede borgere osv.

I dette afsnit ses der nærmere på den anlægsøkonomiske betydning af de forskellige krav til botilbudsbyggeri. Der fokuseres på at kortlægge og kapitalisere de krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. at påvirke omfang og tyngde af de enkelte krav.

Ud over SOF's socialfaglige krav stiller bl.a. Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) som driftsherre også en række krav, lige som Borgerrepræsentationen også har besluttet en række krav til kvalitet og klimavenlighed, hvor Københavns Kommune også har et muligt handlerum. Disse krav er ikke opgjort i denne analyse.

Som nævnt i analysens indledning er det ikke formålet med denne analyse, at de totale byggepriser ved botilbuddene skal kunne forklares fuldt ud ved at henføre alle anlægsomkostningerne til de gældende rammebetingelser, krav og stedspecifikke forhold. Der fokuseres på at skabe gennemsigtighed omkring de krav, der stilles eksplicit til byggeri af botilbud, mens rammeforhold, der gælder på tværs af kommunens byggerier, ikke er i fokus (fx den økonomiske betydning af generel arkitekturpolitik, plangrundlag eller krav til bæredygtighed).

Det er hertil vigtigt at bemærke, at analysen ikke indeholder en vurdering af, hvordan de enkelte krav er socialfagligt eller funktionsmæssigt begrundet i byggeprojekterne. Analysen illustrerer udelukkende, hvilke krav der potentielt kan handles på, og hvad de økonomiske konsekvenser for anlægsøkonomien vil være ved at justere kravene.

I de følgende afsnit oplistes først de samlede identificerede krav til byggeri af botilbud. Dernæst kondenseres denne "bruttoliste" af krav ved at fokusere på de krav, der potentielt kan fraviges eller justeres.

Denne "nettolist" af krav sammenlignes efterfølgende med de tilsvarende gældende krav til byggeri af plejeboliger, hvorefter kravene kapitaliseres økonomisk. Denne kapitalisering foretages først på et generelt niveau (opgjort som pris pr. boligenhed) og efterfølgende specifikt for hver af de fire inkluderede SOF-cases.

Denne proces er illustreret i nedenstående figur.



4.1 Samlet liste over krav til byggeri af SOF-botilbud

Den samlede liste over krav til byggeri af botilbud er opbygget på baggrund af en generel kravopgørelse, som SOF har udarbejdet. SOF's kravopgørelse er blevet gennemgået af Rambøll, og hertil er der identificeret krav ud fra SOF's funktionsprogram. Den endelige kravliste er efterfølgende kvalificeret i dialog mellem Rambøll og SOF.

Endelig er øvrige krav til typer af rum samt et overblik over variationer i omfang af arealer blevet udledt ved en gennemgang af arealoversigter for de fire konkrete botilbudsprojekter, der indgår i analysen.

Oprindelse for krav
KK-SOF - SOF funktionsprogram - Principper for SOF nybyg
Lovgivning - Bygningsreglement 18 - Brandmyndighederne - Ankestyrelsens afgørelser
Arealoversigter Faktiske arealer for de fire SOF botilbudscases

I den nedenstående tabel oplistes de samlede identificerede krav til byggeri af botilbud. Hvert krav er kort beskrevet, og kravets oprindelse er angivet (lovgivning, afgørelsespraksis, bygningsreglement mv.).

Mange af kravene omhandler bestemte faciliteter i byggeriet (fx krav til en række møderum, depoter mv.), mens andre krav omhandler indretningsprincipper og kvalitet (fx krav vedr. materialevalg, akustik, indretning af boliger mv.).

De enkelte krav er typisk formuleret på et relativt overordnet niveau og udmøntes i praksis i planlægningen af det enkelte byggeprojekt.

Tabel 4-1: Samlet liste over krav til byggeri af SOF-botilbud med angivelse af kravets oprindelse

ID	Kravbeskrivelse	Krav oprindelse
SOF 1	To værelser	KK-SOF (Principper for udformning af botilbud)
SOF 2	Boligen indrettes med selvstændig bad, køkken og toilet	Ankestyrelsen afgørelse
SOF 3	Forberedelse til loftslift	KK-SOF (Fortolkning af vejledning for botilbud)
SOF 4	Hver bolig udstyres med fransk altan med forhøjet værn	KK-SOF (Principper for udformning af botilbud)
SOF 5	Boligdepot	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 6	Hvis det er muligt og hensigtsmæssigt etableres indgang til boligen fra det fri	KK-SOF (Principper for udformning af botilbud)
SOF 7	Gulve i en kvalitet som er tilpasset målgruppen.	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 8	Øgede akustik i aktivitets- og opholdsrum	BR18 (BR18)
SOF 9	Øgede akustik fx mellem boliger eller i møderum til fortrolige samtaler el. lignende.	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 10	Ekstra robusthed i materialer	KK-SOF (Fortolkning af vejledning for botilbud)
SOF 11	Der etableres produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anretterkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indenbys botilbud	KK-SOF (Principper for udformning af botilbud)
SOF 12	Elektronisk nøglesystem	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 13	Dørtelefon med døråbner	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 14	Ekstra sikkerhed (panser-og sikkerhedsvinduer, -glas,-værn, lamper eller alarmer eller låsesystemer/sikringsklasser mv) for borgere og personalet	BR18
SOF 15	Krav om øget luftskifte	KK-SOF (Principper for udformning af botilbud)
SOF 16	Personalealarm	KK-SOF (Arbejdsmiljøregler)
SOF 17	Sprinkling og tågesprinkling	BR18
SOF 18	ABDL døre pga. brand	BR18
SOF 19	Ekstra elevator i døgndækkede tilbud	KK-SOF (SOF funktionsprogram)
SOF 20	ABA - evt. med mulighed for forsinkelse af meldesystemet.	Brandregler
SOF 21	Samlet bruttoareal per boligenhed (jf. maksimalpriskoncept) og opgjorte bruttoarealer for de fire SOF-cases	KK-SOF (KK maksimalpriskoncept)
SOF 22	Aktivitetsrum (fællesareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 23	Nære opholdsstue med tekøkken (fællesareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)

SOF 24	Spisestue og cafe med køkken (fællesareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 25	Toiletter, beboere (fællesareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 26	Beboervaskeri (Fællesareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 27	Lederkontor (serviceareal)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 28	Personalerum (dokumentation)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 29	Kopi- og printerrum	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 30	Behandlingsrum/læge	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 31	Samtalerum	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 32	Møderum	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 33	Frokoststue, inkl. tekøkken	Arbejds miljøregler (SOF funktionsprogram)
SOF 34	Garderobe med skab	Arbejds miljøregler (SOF funktionsprogram)
SOF 35	Toiletter, bad, personale	Arbejds miljøregler (SOF funktionsprogram)
SOF 36	Medicinium	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 37	Depot hjælpemidler	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 38	Depot, alm.	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 39	Depot, boskifte	Lovkrav (Ift. skifteretten skal depot kunne aflåses)
SOF 40	Depot, møbler	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 41	Overdækket cykelstativer til beboere	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 42	Aflåseligt skur til personale cykler	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 43	Skur til elscootere, store cykler	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 44	Skur til affald	Affaldsregler (SOF funktionsprogram)
SOF 45	Storskrald	Affaldsregler (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Skur til aktivitet (Granvej, Boserupvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Skur til rent linned (Granvej, Boserupvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Rengøringsrum SOF (Granvej og Boserupvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Kontor til eksterne samarbejdspartnere (Boserupvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)

SOF 46	Rengøringsrum KEID	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Værksted og kontor til KEIDs driftsmand	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Depot driftspersonale (Boserupvej, Granvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Skur til driftspersonale (terræn) (Boserupvej, Granvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)
SOF 46	Garager KEID (terræn) (Boserupvej, Granvej)	Arealoversigt (SOF funktionsprogram)

4.2 Krav med handlerum

Den samlede liste med krav er i den nedenstående tabel blevet kondenseret til de krav, hvor Københavns Kommune har et muligt handlerum ift. omfang/tyngde af kravene.

I denne liste er der således frasorteret krav, som udspringer direkte fra lovgivning, bygningsreglementet eller er baseret på afgørelser fra Ankestyrelsen (fx krav om at boligen indrettes med selvstændigt bad, køkken og toilet) samt krav relateret til personalesikkerhed frasorteret (personalealarmer samt ekstra sikkerhed ved fx panservinduer, værn og låsesystemer).

For kravene, der stammer fra arealoversigterne for de fire botilbud, har Rambøll analyseret de identificerede arealer med henblik på at vurdere, hvorvidt der er et handlerum for Københavns Kommune ift. arealer. Resultatet af denne analyse er, at der er identificeret to rum, som potentielt vil kunne fraviges (boligdepot samt fællesvaskeri), og tre rum, hvor funktionerne kan nedskaleres (toiletter på fællesarealer, tekøkkener i opholdsstuer samt produktionskøkken).

Derudover har Rambøll sammenlignet det samlede antal m² til hhv. fællesareal, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig for de fire botilbudscases (jf. afsnit 3.3.3 ovenfor). Disse arealer varierer relativt meget mellem de enkelte botilbud. Variationen af størrelsen af disse arealer indgår også som en væsentlig del af forklaringen af byggeprisforskelle mellem botilbuddene. Dermed er det også områder, hvor Københavns Kommune potentielt kan have et handlerum ift. at nedskalere det samlede antal m² pr. bolig for nogle af botilbuddene (fx ved at reducere omfanget af servicearealer på de botilbud, hvor disse arealer er størst pr. bolig). Det skal igen pointeres, at der kan være naturlige forklaringer på variationer i disse arealer mellem botilbuddene, og det er ikke givet, at det reelt vil være muligt at bygge de enkelte botilbud markant mindre ift. eksempelvis servicearealer.

Samlet set giver dette en nettoliste med 17 krav og hertil tre overordnede arealvariationer, hvor Københavns Kommune har et handlerum. Disse krav og arealvariationer er oplyst nedenfor.

Tabel 4-2: Nettoliste med krav og arealvariationer hvor Københavns Kommune har et handlerum ift. byggeri af botilbud

Navn	Kravbeskrivelse
To værelser	Der etableres skillevæg i boligen, som er let demonterbar, så den kan omdannes til en 1-rumsbolig.
Forberedelse til loftslift	Forberedelse til loftslift i soveværelser på alle boliger
Fransk altan	Hver bolig udstyres med fransk altan med forhøjet værn
Boligdepot	Der etableres ét boligdepot per bolig på ca. 2 m2 inkl. gangareale i rummet. Boligdepoterne kan etableres som trådbure.
Gulve i god kvalitet	Gulvbelægning i form af træ eller bambusgulv for selve boligområdet.
Robusthed i materialer	Der etableres ekstra robusthed omkring døre i form af at trærammer i døre erstattes af stålrammer og stål omkring gerikter.
Produktionskøkken	Der etableres produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anretter-/modtagerkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indendørs botilbud
Elektroniske nøglesystem ADK	Elektronisk nøglesystem for døre til boliger og døre mellem fællesarealer og personalearealer. Eksklusiv software til systemet
Dørtelefon	Dørtelefon med døråbner uden kamera i alle boliger
Øget luftskifte	Krav om øget luftskifte i boligerne via kraftventilation, der sikrer, at røg fra de enkelte boliger ikke spredes til fællesarealer og andre boliger
Ekstra elevator	Etablering af én ekstra elevator i døgndækkede tilbud
Akustik	Øget akustik mellem boliger i form af lyddør og lyddæmpning i boligskel
Toiletter fællesarealer	Toiletter etableres på fællesarealer til beboere og gæster (ca. 1 toilet pr. 10. bolig)
Beboervaskeri	Beboervaskeri etableres i fællesarealer
Tekøkken i opholdsstuer	Fælles opholdsstue etableres med tekøkken
Overdækkede cykelstativer beboere	Der etableres overdækkede cykelstativer til beboere på terræn
Aflåseligt skur personalecykler	Der etableres et aflåseligt skur til personalecykler på terræn
Fællesarealer pr. bolig	Opgørelse af de samlede fælles- og aktivitetsarealer pr. bolig i botilbuddet
Servicearealer pr bolig	Opgørelse af de samlede servicearealer (personalearealer) pr. bolig i botilbuddet
Faciliteter på terræn pr bolig	Opgørelse af de samlede faciliteter på terræn pr. bolig i botilbuddet

De ovenstående krav og arealomfang vil som tidligere fremhævet ikke nødvendigvis kunne fraviges i de enkelte botilbudsbyggerier som følge af flere mulige forhold:

- Det socialfaglige arbejde med forskellige målgrupper kan stille forskellige krav til nødvendige funktioner, som resulterer i forskelle i størrelsen af boliger, fællesarealer og servicearealer. Borgere kan fx være ekstra støttekærvende pga. somatiske lidelser eller pga. udadreagerende adfærd.
- Krav til indretning af boliger kan være omsat forskelligt på tværs af botilbud afhængig af, om det er § 107-boliger (midlertidigt botilbud) eller § 108-boliger (længerevarende botilbud).
- Der kan være lokalplanskrav samt ejendoms tekniske krav og begrænsninger, fx byggeri i flere etager eller infill-byggeri.

4.3 Sammenligning med SUF-krav til byggeri af plejeboliger

Listen over krav til byggeri af botilbud er i den følgende tabel sammenlignet med SUF's krav til byggeri af plejeboliger.

Denne sammenligning er baseret på en liste over krav til byggeri af plejeboliger, der er udarbejdet af SUF. Rambøll har suppleret listen med identificerede krav fra tidligere gennemførte analyser på området for Københavns Kommune, og den endelige liste over gældende krav er blevet kvalificeret i dialog med SUF.

I den følgende tabel er de enkelte krav grupperet, så det fremgår, om SUF har tilsvarende krav (markeret med grøn), om SUF har en lettere udgave af kravet (markeret med lys gul), om SUF har en sværere udgave af kravet (markeret med mørk rød), eller om SUF ikke har et tilsvarende krav (markeret med grå).

Det skal bemærkes, at der i sammenligningen tages udgangspunkt i de generelt gældende krav, der er formuleret fra SUF ift. byggeri af plejeboliger. Det kan ikke udelukkes, at der i praksis fraviges fra de generelle krav ved de enkelte plejeboligbyggerier. Der findes eksempelvis ikke et generelt krav fra SUF omkring etablering af ekstra elevatorer, men det er ikke ensbetydende med, at ekstra elevatorer ikke etableres i konkrete byggeprojekter.

Endelig kan der i tabellen for de enkelte krav ses, hvad der tages udgangspunkt i som værende et "minimumskrav" (det minimale alternativ til de enkelte krav).

	SUF har samme krav
	SUF har lettere udgave af kravet
	SUF har ikke et krav som dette
	SUF har sværere udgave af kravet

Tabel 4-3: Sammenligning af krav til byggeri af botilbud med SUF's krav til byggeri af plejeboliger

Navn på SOF-krav	Beskrivelse	SUF-krav	Minimumskrav
To værelser	Der etableres skillevæg i boligen, som er let demonterbar, så den kan omdannes til en 1-rumsbolig.	SUF har identisk krav	Ingen rumdeling
Forberedelse til loftslift	Forberedelse til loftslift i soveværelser på alle boliger	SUF har identisk krav	Almindeligt loft
Fransk altan	Hver bolig udstyres med fransk altan med forhøjet værn	SUF har identisk krav	Vindue
Boligdepot	Der etableres ét boligdepot per bolig på ca. 2 kvm inkl. gangarealet i rummet. Boligdepoterne kan etableres som trådbure.	SUF har identisk krav	Intet boligdepot
Dørtelefon	Dørtelefon med døråbner uden kamera i alle boliger	SUF har identisk krav	Ingenting
Toiletter fællesarealer	Toiletter etableres på fællesarealer til beboere og gæster (ca. 1 toilet pr. 10. bolig)	Toiletter på offentlige fællesareal	Ingen toiletter på fællesareal
Beboervaskeri	Beboervaskeri etableres i fællesarealer	Lille vaskeri til akutbehov	Intet fællesvaskeri
Tekøkken i opholdsstuer	Fælles opholdsstue etableres med tekøkken	Opholdsstuer uden køkken	Opholdsstuer uden tekøkken
Aflåseligt skur personalecykler	Der etableres et aflåseligt skur til personale cykler på terræn	Almindelig cykelparkering	Cykelstativer uden overdækning og aflåsning
Produktionskøkken	Der etableres produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anretter-/modtagerkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indenbys botilbud	SUF har krav om produktionskøkken i nye tilbud	Anretterkøkken
Robusthed i materialer	Der etableres ekstra robusthed omkring døre i form af at trærammer i døre erstattes af stålrammer, stål omkring gerikter	Intet krav om dette	-

Elektroniske nøglesystem ADK	Elektronisk nøglesystem for døre til boliger og døre mellem fællesarealer og personalearealer. Eksklusiv software til systemet	Intet krav om dette	Almindeligt nøglesystem
Øget luftskifte	Krav om øget luftskifte i boligerne via kraft ventilation der sikrer, at røg fra de enkelte boliger ikke spredes til fællesarealer og andre boliger	Intet krav om dette	Alm. ventilation
Ekstra elevator	Etablering af én ekstra elevator i døgndækkede tilbud	Intet krav om dette	Ingen ekstra elevator
Akustik	Øget akustik mellem boliger i form af lyddør og lyddæmpning i boligskel	Intet krav om dette	Ingen øget akustik
Overdækkede cykelstativer beboere	Der etableres overdækkede cykelstativer til beboere på terræn	Intet krav om dette	Cykelstativer uden overdækning

Det ses af den ovenstående tabel 4-3, at der findes en række krav, der går ensartet igen på tværs af SOF og SUF. Dette gælder bl.a. kravet om to værelser i boliger, forberedelse til loftslift og etablering af franske altaner.

En række SOF-krav findes i en lettere form hos SUF ift. byggeri af plejeboliger. Dette omhandler SOF's krav vedr. toiletter på fællesarealer, beboervaskeri i fællesarealer, tekøkken i opholdsstuer samt et aflåseligt skur til personalecykler.

Hvad angår produktionskøkkener etableres disse i alle SUF's nye tilbud, mens kravet fra SOF er, at produktionskøkkener kun etableres i nye, udenbys botilbud.

En række af SOF's krav til botilbud kan ikke genfindes i kravene til plejeboliger. Dette omhandler robusthed i materialer, elektroniske nøglesystemer for døre, øget luftskifte, ekstra elevator, øget akustik samt overdækkede cykelstativer for beboere.

Hvad angår størrelsen af arealer på tværs af botilbud og plejeboliger – både totalt pr. bolig samt for hhv. fælles- og servicearealer – er disse sammenlignet nærmere i afsnit 3.3.3 ovenfor.

4.4 Kapitalisering af krav og arealvariationer

I dette afsnit foretages en økonomisk kapitalisering af de krav og arealvariationer, hvor Københavns Kommune har et handlerum. Kapitaliseringen sker først på et generelt niveau, og efterfølgende omregnes kapitaliseringen for hver af de fire inkluderede SOF-cases.

De enkelte krav er generelt kapitaliseret på baggrund af byggepriser fra prisdatabasen Molio. Omkostninger ved de enkelte krav er opgjort uden moms på baggrund af Molios seneste priser (2020), og der er tillagt 5 % til Molios prisdata for at omregne til priser i hovedstadsområdet (jf. Molios egne retningslinjer for områdetillæg). Priserne er herefter fremskrevet til 2021 Q3-priser med Danmarks Statistiks byggeprisindeks. Konkret svarer det til en fremskrivning af priserne på ca. 5 %.

I tabellen herunder fremgår det i kolonnen "Beregningsindhold", hvad der indgår i beregningen af omkostningerne til de enkelte krav. For hvert krav og for arealvariationerne er der i tabellen angivet et minimumskrav (en antaget minimumsstandard), som kravet sammenholdes med i kapitaliseringen. Meromkostningen ift. minimumskravet er opgjort pr. enhed (fx en stykpris eller pris pr. m²) samt som en meromkostning pr. bolig.

Tabel 4-4: Kapitalisering af krav og arealvariationer, hvor Københavns Kommune har et handlerum

Krav	Beskrivelse	SUF-krav	Minimumskrav	Enhed (stk/m2/bolig)	Omkostninger per enhed (ift. minimumskrav)	Omkostninger per bolig (ift. minimumskrav)	Beregningsindhold
To værelser	Der etableres skillevæg i boligen, som er let demonterbar, så den kan omdannes til en 1-rumsbolig.	SUF har identisk krav	Ingen rumdeling	Pr. bolig	27,217 kr.	27,217 kr.	Skillevæg med skydedør samt tilpasning af elinstallation
Forberedelse til loftslift	Forberedelse til loftslift i soveværelser på alle boliger	SUF har identisk krav	Almindeligt loft	Pr. bolig	4,711 kr.	4,711 kr.	Forstærket loft
Fransk altan	Hver bolig udstyres med fransk altan med forhøjet værn	SUF har identisk krav	Vindue	Pr. bolig	18,843 kr.	18,843 kr.	Altangelænder og terrassedør
Gulve i god kvalitet	Gulvbelægning i form af træ eller bambusgulv for selve boligområdet.	Gulv som andre alment opførte boliger	Linoleum	Pr. m2	209 kr.	7,537 kr.	Forskel i priserne på bambus og linoleumsgulv
Robusthed i materialer	Der etableres ekstra robusthed omkring døre i form af at trærammer i døre erstattes af stålråmmer, stål omkring gerikter	Intet krav om dette	-	Pr. stk.	4,187 kr.	4,187 kr.	Forstærkning af døre og karme. En dør pr. bolig.
Produktionskøkken	Der etableres produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anretter-/modtagerkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indenbys botilbud	SUF har krav om produktionskøkken i nye tilbud	Anretterkøkken	Pr. stk.	2,054,206 kr.	58,692 kr.	Forskel i bestykning og areal af anretter- og produktionskøkken. Arealforskellen udgør 48 m2 af 34.463 kr. og bestykning 418.723*. Pris pr. bolig baseret på antagelse om 35 boliger i botilbuddet.
Elektroniske nøglesystem ADK	Elektronisk nøglesystem for døre til boliger og døre mellem fællesarealer og personalearealer. Eksklusiv software til systemet	Intet krav om dette	Almindeligt nøglesystem	Pr. stk.	5,757 kr.	5,757 kr.	Pris pr. låseanordning pr. dør. Konservativt estimat, fordi døre mellem fællesarealer og personaleområder ikke indregnes.

Dørtelefon	Dørtelefon med døråbner uden kamera i alle boliger	SUF har identisk krav	Intet krav	Pr. stk.	4,512 kr.	4,512 kr.	Pris pr. dørtelefon pr. bolig
Øget luftskifte	Krav om øget luftskifte i boligerne via kraftventilation, der sikrer, at røg fra de enkelte boliger ikke spredes til fællesarealer og andre boliger	Intet krav om dette	Alm. ventilation	Pr. m2	126 kr.	4,522 kr.	Tillægspris ift. til normal ventilation
Ekstra elevator	Etablering af én ekstra elevator i døgndækkede tilbud	Intet krav om dette	Ingen ekstra elevator	Pr. stk.	863,617 kr.	24,675 kr.	Etablering af sengelevator med 3 stop. Pris pr. bolig baseret på antagelse om 35 boliger i botilbuddet.
Akustik	Øget akustik mellem boliger i form af lyddør og lyddæmpning i skel mellem boliger	Intet krav om dette	Ingen øget akustik	Pr. stk.	6,333 kr.	21,460 kr.	Forskelspris mellem lyddør og alm. dør, derudover 890 kr. pr m2 lydvæg. Pr bolig er beregnet én dør, og 18 m2 lydvæg (én væg på 2,5 m høj og 6 m dyb).
Beboervaskeri	Beboervaskeri etableres i fællesarealer	Lille vaskeri til akutbehov	Intet fællesvaskeri	Pr. stk.	157,021 kr.	4,486 kr.	Dækker over udgifter til hvidevarer i vaskeriet. Pris pr. bolig baseret på antagelse om 35 boliger i botilbuddet
Tekøkken i opholdsstuer	Fælles opholdsstue etableres med tekøkken	Opholdsstuer uden køkken	Opholdsstuer uden tekøkken	Pr. stk.	39,072 kr.	2,233 kr.	Pris for etablering af alm. tekøkken. I SOF-botilbud er der ca. 2 opholdsrum pr. 35 boliger. Køkkenet har 4 stk. underskabe, 2 stk. højskabe med ovn og køl/frys samt 4 stk. overskabe, herudover er der emhætte, kogeplade og vask
Overdækkede cykelstativer beboere	Der etableres overdækkede cykelstativer til beboere på terræn	Intet krav om dette	Cykelstativer uden overdækning	Pr. m2	5,025 kr.	4,056 kr.	Pris pr. m2 cykelskur. I SOF botilbudscases er der i gns. 28,25 m2 cykelskure. Pris pr. bolig baseret på antagelse om 35 boliger i botilbuddet.
Aflåseligt skur personalecykler	Der etableres et aflåseligt skur til personale cykler på terræn	Almindelig cykelparkering	Cykelstativer uden overdækning og aflåsning	Pr. m2	5,025 kr.	2,620 kr.	Pris pr. m2 cykelskur. I SOF botilbudscases er der i gns. 18,25 m2 cykelskure til personale. Pris pr. bolig

							baseret på antagelse om 35 boliger i botilbuddet.
Fællesarealer pr. bolig	Opgørelse af de samlede fælles- og aktivitetsarealer pr. bolig i botilbuddet	Ikke specificeret	Fællesarealer pr. bolig som for det botilbud med færrest m2 pr. bolig	Pr. m2	34.463 kr.	17.231 kr.	Pris pr. m2 plejebolig. I de fire SOF-botilbud er der gns. 9,5 m2 fællesareal pr bolig med et min. på 8,9 m2. Der beregnes en reduktion på 0,5 m2 fællesareal pr. bolig
Servicearealer pr bolig	Opgørelse af de samlede servicearealer (personalearealer) pr. bolig i botilbuddet	Ikke specificeret	Servicearealer pr. bolig som for det botilbud med færrest m2 pr. bolig	Pr. m2	34.463 kr.	72,372 kr.	Pris pr. m2 kontorbyggeri. I de fire SOF-botilbud er der gns. 10,9 m2 serviceareal pr bolig med et min. på 8,7 m2. Der beregnes en reduktion på 2,1 m2 serviceareal pr. bolig
Faciliteter på terræn pr bolig	Opgørelse af de samlede faciliteter på terræn pr. bolig i botilbuddet	Ikke specificeret	Faciliteter på terræn pr. bolig som for det botilbud med færrest m2 pr. bolig	Pr. m2	6,804 kr.	6,124 kr.	Pris for terrænudstyr m.v. pr. m2 boligareal. I de fire SOF-botilbud er der gns. 3,9 m2 faciliteter på terræn pr bolig med et min. på 3,0 m2. Der beregnes en reduktion på 0,9 m2 faciliteter på terræn pr bolig

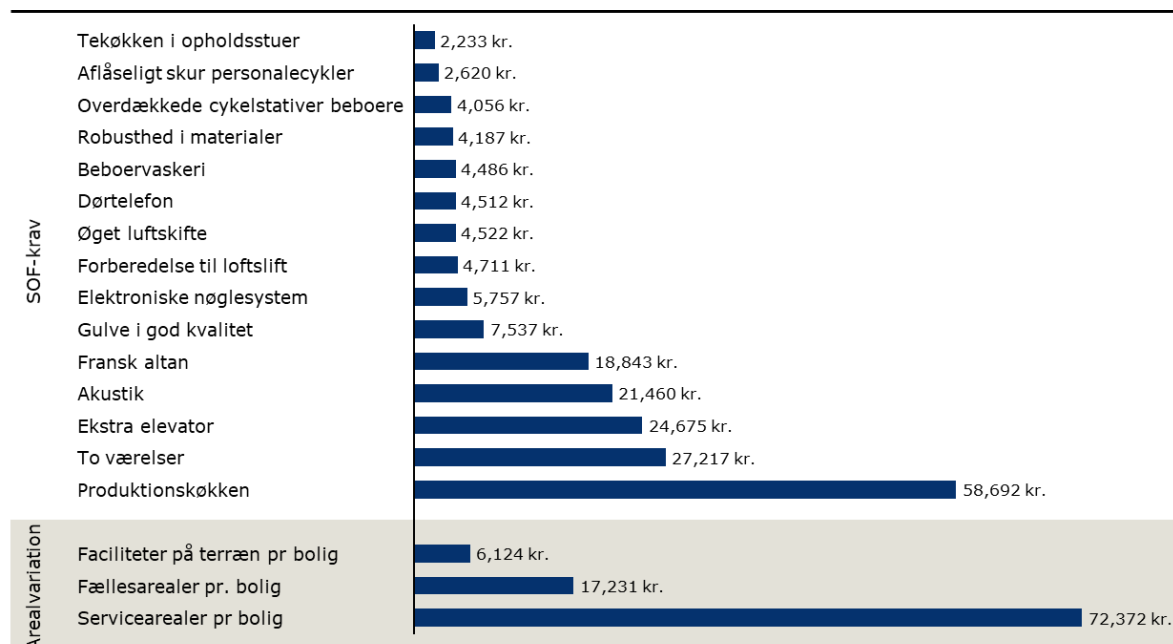
Note: Omkostninger ved de enkelte krav er opgjort uden moms på baggrund af prisdatabaseen Molios seneste priser (2020) – der er tillagt 5 % tillæg til Molios prisdata for at omregne til priser i hovedstadsområdet, jf. Molios egne retningslinjer for områdetillæg. Priserne er herefter fremskrevet til 2021 Q3 priser med Danmarks Statistiks byggeprisindeks ved at tage gns. af indekssværdierne for 2020 og sammenholde med seneste indekssværdi, som er Q3 2021. Konkret svarer det til en fremskrivning af priserne på ca. 5 %. Eneste undtagelse til Molio prisdata er opgørelsen af priserne for at bygge en m2, som er baseret på den gennemsnitlige m2 pris for de fire SOF botilbudscases i analysen.

* Udgiften til bestykning af anretterkøkken ift. produktionskøkken er ikke baseret på Molioberegninger men på et tilbud, Rambøll har indhentet fra en leverandør til brug for analysen.

For de opgjorte forskelle i hhv. fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig mellem de fire SOF-botilbud er der opgjort den meromkostning, der følger af forskellen mellem det botilbud, der har det mindste areal pr. bolig, og den gennemsnitlige arealstørrelse for de fire SOF-botilbud. Det skal igen pointeres, at der kan være naturlige forklaringer på variationer i disse arealer mellem botilbuddene, og det er ikke givet, at det vil være muligt at bygge de enkelte botilbud svarende til minimumsniveauet for fx servicearealer. Arealforskellene er dog alt andet lige med til at forklare forskelle i byggeomkostninger mellem botilbuddene.

Den estimerede meromkostning ved kravene varierer meget, når denne opgøres pr. bolig. Dette er illustreret i nedenstående figur, hvor kravene er rangordnet efter omkostninger pr. boligenhed. Det ses, at kravene varierer fra en pris på 2.233 kr. pr. bolig (tekøkken i opholdsstuer) til 58.692 kr. (produktionskøkken). Hertil kommer arealvariationer, hvor omkostninger ved variationen i størrelsen af servicearealer gennemsnitligt opgøres til 72.372 kr. pr. bolig.

Figur 4-1: Omkostninger ved SOF-krav og arealvariationer per boligenhed



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris. For servicearealer, fællesarealer og faciliteter på terræn opgøres omkostninger ved at finde forskellen på det gennemsnitlige areal for de fire SOF botilbudscases fratrullet den laveste værdi blandt de fire botilbudscases. Dermed er botilbuddet med den laveste værdi det som der benchmarkes op imod.

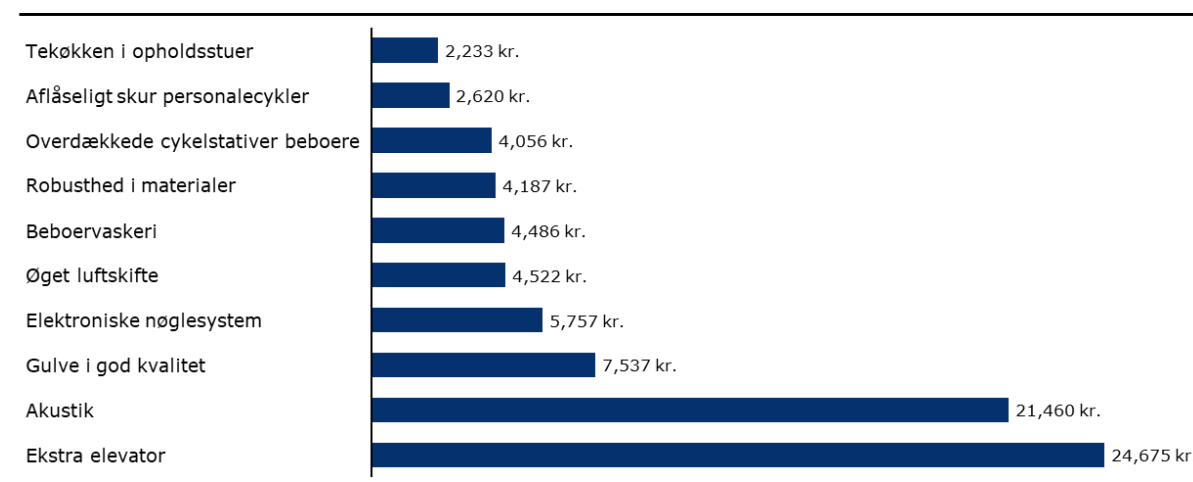
Det er særligt størrelsen af servicearealer samt etableringen af produktionskøkkener, der medfører de største meromkostninger.

Der er i beregningen af arealvariationerne anvendt en byggepris per m2 svarende til den gennemsnitlige m2-pris for SOF-botilbuddene. Meromkostningen kan alternativt også beregnes ud fra en standardiseret m2-pris for byggeri i hovedstadsområdet fra prisdatabasen Molio. I så fald halveres det økonomiske resultat, idet den standardiserede m2-pris ligger markant under den gennemsnitlige samlede anlægspris per m2 for de fire SOF-cases. Den reelle mulige besparelse ved at nedjustere arealerne vil forventeligt skulle findes et sted mellem de to yderpunkter i beregningerne. Københavns Kommune oplyser endvidere, at Molioprisdata erfaringsmæssigt kan være lavere end det praktisk realiserbare ift. materialepriser. Brugen af priser fra Molio betyder dermed, at det økonomiske omfang af de enkelte krav kan være højere, end det her angivne.

Krav vedrørende personalesikkerhed er som tidligere nævnt ikke kapitaliseret særskilt, idet disse ikke betragtes som værende mulige at fravige (personalealarmer samt ekstra sikkerhed ved fx panservinduer, værn og låsesystemer). Der har ikke forelagt eksplicitte sikkerhedskrav, der relaterer sig direkte til størrelsen af de enkelte arealer i byggerierne. Personalesikkerhedskrav vil kunne være fordyrende som følge af eksempelvis krav til større gangarealer, hvilket kan være medvirkende til at forklare en del af både samlede byggepriser samt størrelsen af servicearealer og fællesarealer.

Ses der i kapitaliseringen kun på de SOF-krav, der ligger ud over SUF's generelle standard for plejeboliger, ser oversigten over meromkostninger ud, som angivet i nedenstående figur.

Figur 4-2: Omkostninger ved de SOF-krav, der ligger ud over SUF's generelle standard for plejeboliger. Opgjort per boligenhed.



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata.

4.5 Kapitalisering af krav og arealvariationer for de fire SOF-botilbud

På baggrund af kapitaliseringen af de enkelte krav på et generelt niveau er der lavet samlede opgørelser over, hvilke udgifter kravene og arealvariationerne medfører i hver af de fire botilbudscases fra SOF. Disse opgørelser fremgår af de nedenstående afsnit.

Konkret baserer beregningerne sig på de faktiske oplysninger for hvert botilbud om arealer, antal boliger mv. Derudover er der nogle af kravene, som ikke er gældende i de enkelte botilbudscases, og disse krav er ligeledes sorteret fra i nedenstående beregninger. Det er vigtigt at pointere, at der ikke har været adgang til data, der har muliggjort præcise opgørelser af, hvordan de enkelte krav præcis er omsat i de enkelte planlagte byggerier (fx kan der fra case til case være forskel på, hvordan krav om gulve i god kvalitet præcis er omsat).

Eksempler på beregninger er vist herunder.

Regneeksempler:

- Linde Allé har 20 boliger, som alle skal have en skillevæg: $20 \text{ boliger} \cdot 27.127 \text{ kr. pr skillevæg} = \text{ca. } 0,54 \text{ mio. kr.}$
- Linde Allé har 9,6 m² fællesarealer pr. bolig, mens minimum blandt de fire SOF-botilbudscases er 8,9 m². Forskellen fra Linde Allé til minimum er 0,6 m² * 20 boliger * 34.463 kr. pr. m² = ca. 0,4 mio. kr.

For de opgjorte forskelle i hhv. fællesarealer, servicearealer og faciliteter på terræn pr. bolig mellem de fire SOF-botilbud er der opgjort den meromkostning, der følger af forskellen mellem det botilbud, der har det mindste areal pr. bolig, og arealstørrelsen i det enkelte botilbud.

Nedenstående figur viser, hvor stor en andel af den samlede byggesum, der udgøres af de kapitaliserede krav og arealvariationer for hvert af de fire SOF-botilbud. Det ses, at de kapitaliserede krav og arealvariationer forklarer mellem 5-8 % af byggesummen for de fire botilbudscases.

Figur 4-3: De kapitaliserede krav og arealvariationers andel af den samlede byggesum for hvert af de fire SOF-botilbud

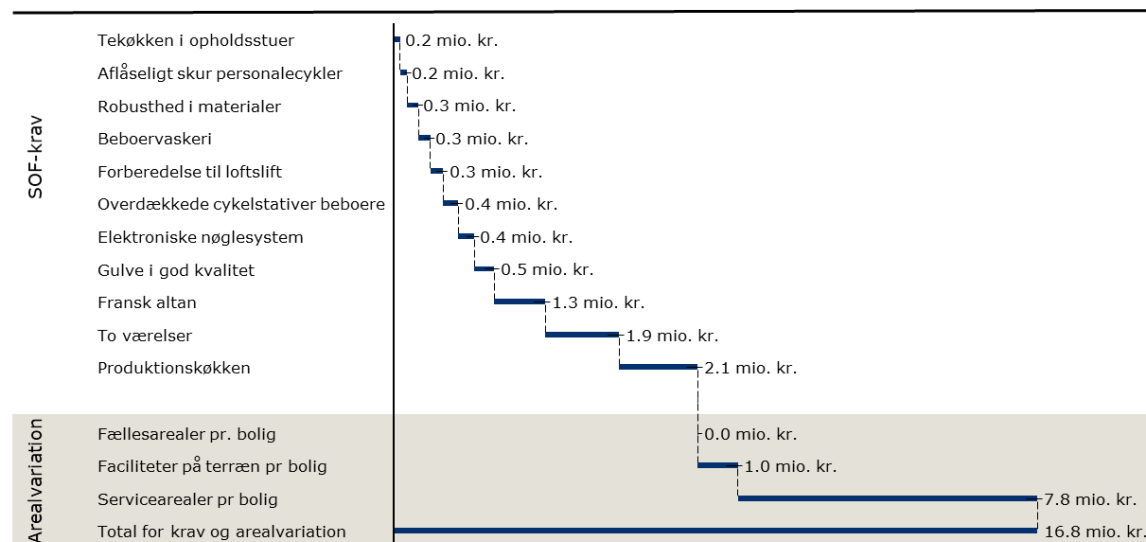


Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata og arealoversigter for de 4 botilbud. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris

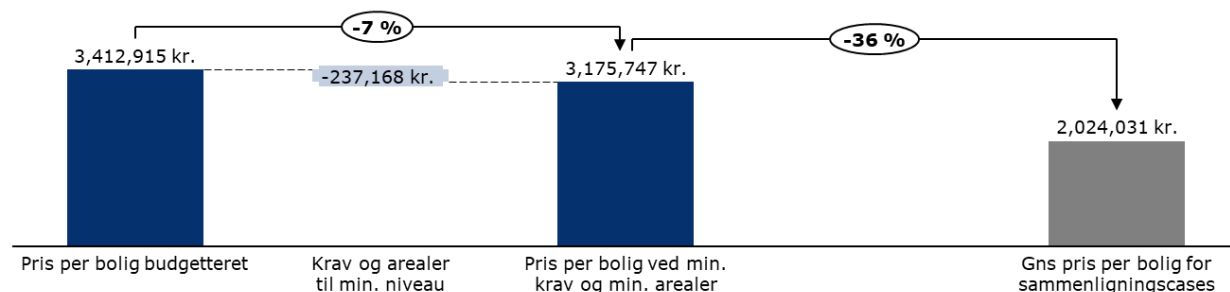
4.5.1 Boserupvej

I den nedenstående figur er det økonomiske omfang af de enkelte krav og arealvariationer beregnet og summeret for Boserupvej.

Figur 4-4: Kapitalisering af krav og arealvariationer for Boserupvej



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris



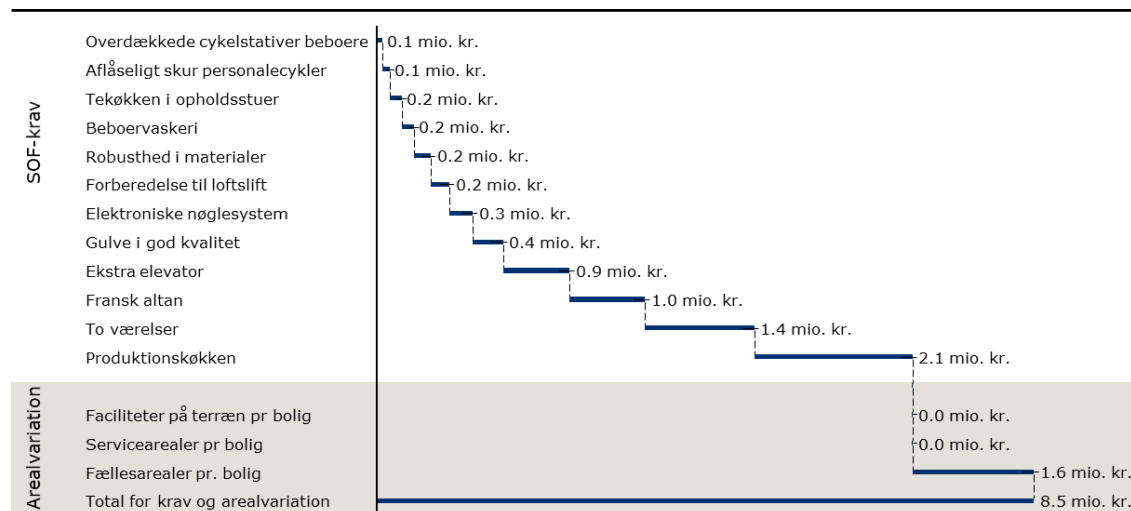
Meromkostningen ved kravene samt arealvariationen udgør samlet set 7 % af prisen per bolig for Boserupvej. Dette svarer til, at prisen pr. bolig ud fra minimumskravene vil justeres til 3,18 mio. kr. Dette vil være 36 % mere end den gennemsnitlige pris pr. bolig for sammenligningscasene i benchmarkanalysen (jf. afsnit 3.3.1).

Det ses, at det særligt er størrelsen af servicearealerne pr. bolig, der forklarer en stor del af byggeprisen (i sammenligning med det SOF-botilbud, der har de mindste servicearealer pr. bolig).

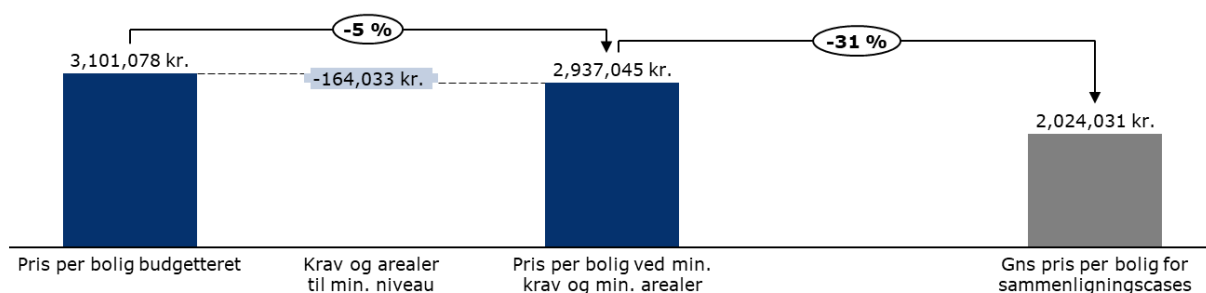
4.5.2 Granvej

I den nedenstående figur er det økonomiske omfang af de enkelte krav og arealvariationer beregnet og summeret for Granvej.

Figur 4-5: Kapitalisering af krav og arealvariationer for Granvej



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris. Kravet om to værelser i boligen er på Granvej ikke omsat fuldt ud, idet der teknisk er forberedt til to rumms bolig, men der opsættes ikke en skillevej. Derfor er det faktiske reduktionspotentiale ved kravet om rum mindre end angivet her.



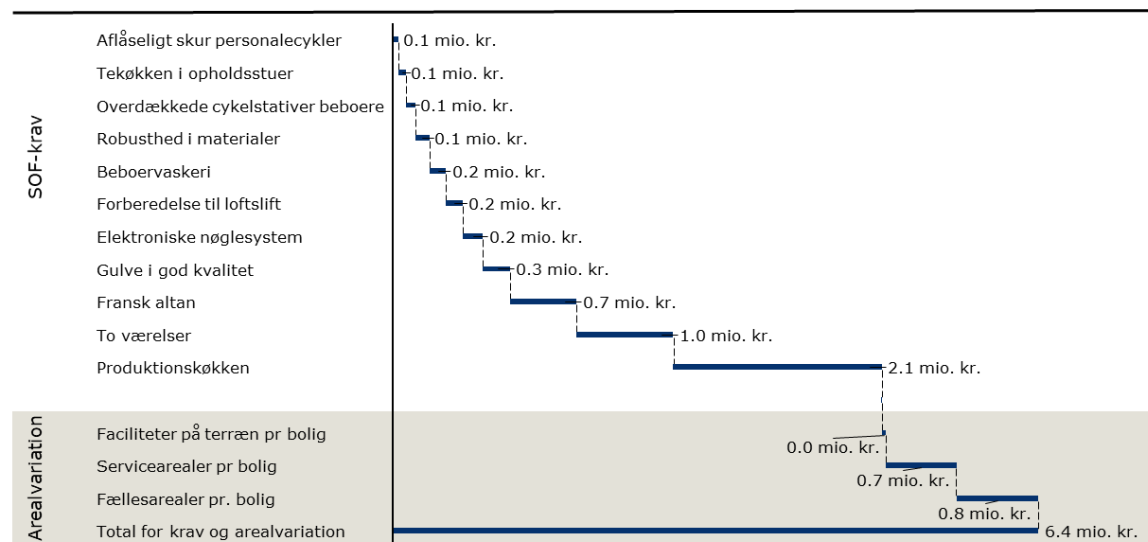
Meromkostningen ved kravene samt arealvariationen udgør 5 % af prisen per bolig. Dette svarer til, at prisen pr. bolig ud fra minimumskravene vil justeres til 2,94 mio. kr. Dette vil være 31 % mere end den gennemsnitlige pris pr. bolig for sammenligningscasene i benchmarkanalysen (jf. afsnit 3.3.1).

Det ses, at det er produktionskøkken samt størrelsen af de samlede fællesarealer (i sammenligning med det SOF-botilbud, der har de mindste fællesarealer pr. bolig), der udgør de største meromkostninger.

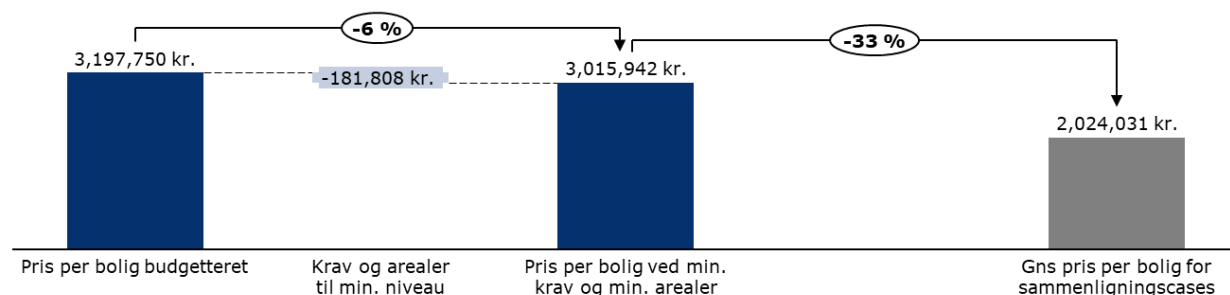
4.5.3 Viby Sjælland

I den nedenstående figur er det økonomiske omfang af de enkelte krav og arealvariationer beregnet og summeret for Viby Sjælland.

Figur 4-6: Kapitalisering af krav og arealvariationer for Viby Sjælland



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris. Kravet om to værelser i boligen er på Viby Sjælland ikke omsat fuldt ud, idet der teknisk er forberedt til to rumms bolig, men der opsættes ikke en skillevæg. Derfor er det faktiske reduktionspotentiale ved kravet om rum mindre end angivet her.



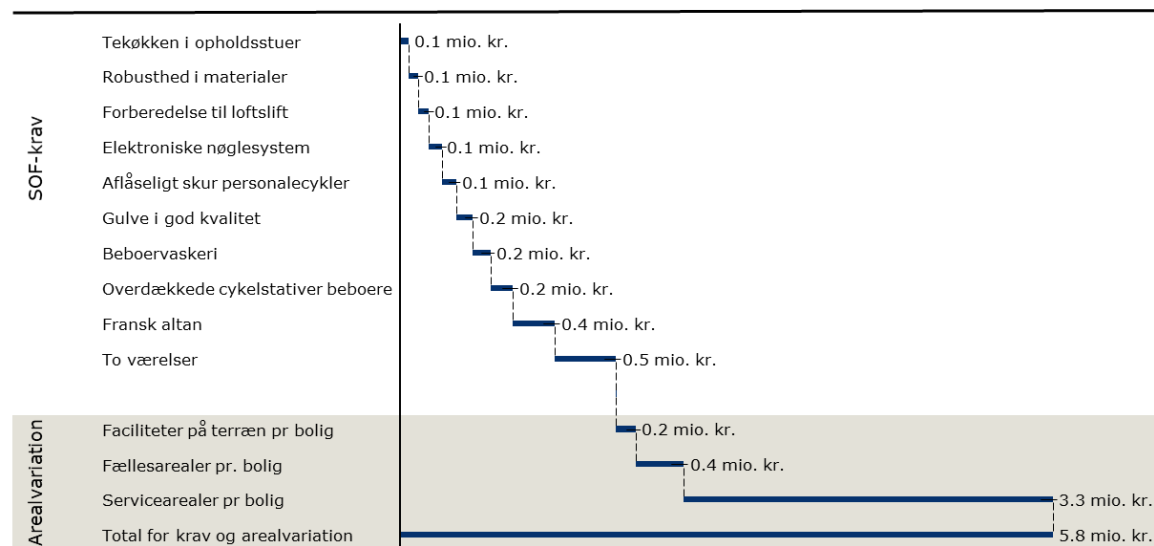
Meromkostningen ved kravene samt arealvariationen udgør 6 % af prisen per bolig. Dette svarer til, at prisen pr. bolig ud fra minimumskravene vil justeres til 3,02 mio. kr. Dette vil være 33 % mere end den gennemsnitlige pris pr. bolig for sammenligningscasene i benchmarkanalysen (jf. afsnit 3.3.1).

Det ses, at det særligt er produktionskøkkenet, der udgør den største meromkostning.

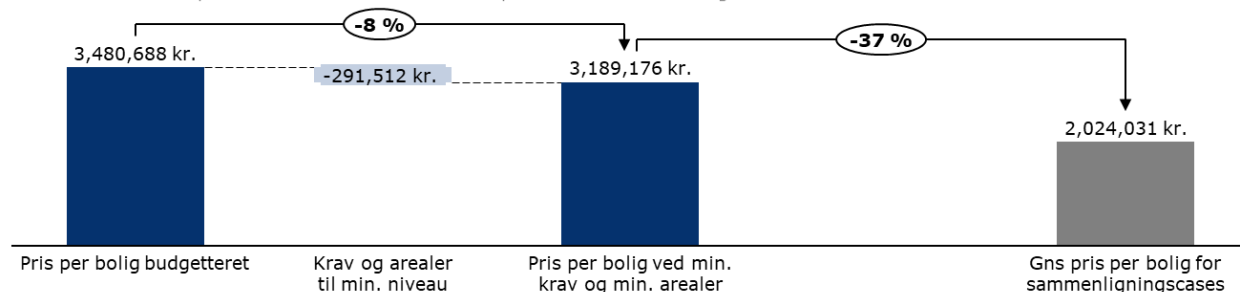
4.5.4 Linde Allé

I den nedenstående figur er det økonomiske omfang af de enkelte krav og arealvariationer beregnet og summeret for Linde Allé.

Figur 4-7: Kapitalisering af krav og arealvariationer for Linde Allé



Note: Rambøll beregninger baseret på Molioprisdata. Ved beregninger på arealvariation er den gennemsnitlige m2 pris for SOF botilbudscases benyttet og ikke en Molio m2 pris. Kravet om to værelser i boligen er på Linde Allé ikke omsat fuldt ud, idet der teknisk er forberedt til to rumms bolig, men der opsættes ikke en skillevæg. Derfor er det faktiske reduktionspotentiale ved kravet om to rum mindre end angivet her. Kravet om tekøkken i opholdsstuer er heller ikke omsat fuldt ud, idet tekøkkenerne ikke har kogeplader, men kun vask og køleskab. Derfor er det faktiske reduktionspotentiale ved kravet om tekøkken i opholdsstuer mindre end angivet her.



Meromkostningen ved kravene samt arealvariationen udgør 8 % af prisen per bolig. Dette svarer til, at prisen pr. bolig ud fra minimumskravene vil justeres til 3,19 mio. kr. Dette vil være 37 % mere end den gennemsnitlige pris pr. bolig for sammenligningscasene i benchmarkanalysen (jf. afsnit 3.3.1).

Det ses, at det særligt er størrelsen af servicearealerne pr. bolig, der forklarer en stor del af byggeprisen (i sammenligning med det SOF-botilbud, der har de mindste servicearealer pr. bolig).

5. FORSKELLE VED BYGGERI AF HHV. § 107- OG § 108-BOTILBUD

Dette afsnit rummer nogle afsluttende perspektiver ift. forskelle ved byggeri af hhv. § 107- og § 108-botilbud.

Københavns Kommune bygger i dag botilbud med fokus på anvendelsesfleksibilitet frem for at bygge mere målrettet. Dette indebærer, at nuværende (og planlagte) botilbudsbyggerier både er møntet på at kunne rumme ophold efter servicelovens § 107 (midlertidige ophold) og § 108 (længerevarende ophold) frem for at være bygget mere målrettet til enten § 107 eller § 108.

Ét af de spørgsmål vedrørende botilbudsbyggeri, som Københavns Kommune gerne vil have belyst nærmere, omhandler de byggerimæssige og økonomiske konsekvenser af den nuværende praksis, hvor botilbud bygges fleksibelt til brug ved både § 107- og § 108-ophold. Spørgsmålet adresseres dels i nærværende analyse, men det belyses også i en særskilt analyse, som Københavns Kommune selv har under udarbejdelse.

I det nedenstående afsnit fremgår først nogle overordnede bemærkninger om de gældende krav til botilbudsbyggerier målrettet hhv. § 107 og § 108, og der gives perspektiver på Aarhus Kommunes praksis på området set ift. byggestandarden i Københavns Kommune.

Afsluttende er der i afsnittet beskrevet et tænkt regneeksempel på udgifter ved ombygning af et § 107-botilbud til den gældende standard for § 108-botilbud.

5.1 Grundlæggende om de byggerimæssige konsekvenser ved at bygge målrettet til hhv. § 107 og § 108 frem for at bygge fleksibelt

Det er ikke muligt at give et klart svar på, hvad de præcise byggerimæssige forskelle er på standarden for botilbud målrettet ophold efter § 107 og botilbud målrettet ophold efter § 108. Dette skyldes, at de gældende lovgivningsmæssige krav samt krav fra socialtilsyn til godkendelse af et botilbud primært er defineret og gjort eksplicitte ift. § 108, mens krav til godkendelse af § 107-tilbud ikke er klart defineret i lovgivning eller afgørelsespraksis. Dvs. hvad byggeriet skal leve op til af krav for at blive godkendt til ophold bevilget under Servicelovens § 107. Der er ej heller en fælles tværkommunal praksis, som kan danne ramme for, hvordan man kan bygge målrettet til § 107.

Rambøll har i analyseforløbet været i dialog med KL om praksis på området, hvor dette billede bekræftes.

Der findes således ikke en fast standard for objektive krav, der skal være opfyldt for hhv. et § 107/108-tilbud. Kravene til indretningen følger af lov om socialtilsyn og socialtilsynenes kvalitetsmodel. De gældende krav er her bredt defineret med relation til, at indretningen skal modsvare borgernes behov, hvilket ikke kan oversættes til generelt gældende, objektive krav til byggeriet.

Byggeri af botilbud i Københavns Kommune er som tidligere nævnt i dag bygget efter standarden for § 108, så det enkelte botilbud vil være fleksibelt ift. at bruge boliger til både § 107- og § 108-ophold. Det er denne § 108-standard, der er afspejlet i den samlede liste af krav til botilbudsbyggeri, der er kortlagt i denne analyse.

En forudsætning for at gennemføre mere målrettet byggeri (til enten § 107 eller § 108) vil derfor være aktiv stillingtagen fra Københavns Kommunes side til de nødvendige areal- og funktionskrav for § 107-byggeri (det nødvendige 'serviceniveau' i byggeriet). Denne stillingtagen omhandler dels konsekvenserne af den forventede varighed af opholdet (§ 107/108), men en bredere målgruppevurdering vil også kunne inddrages, uagtet om et botilbud er målrettet § 107/108. Fx en vurdering af, om et konkret botilbud skal rumme boliger, der er egnet til borgere med fysiske funktionsnedsættelser eller udadreagerende adfærd, der kan udgøre en fare for personale og andre beboere. Eller tilsvarende om udvalgte botilbud skal bygges målrettet borgere uden store fysiske funktionsnedsættelser eller udadreagerende adfærd, så der fx kan justeres på krav til løftslifte, størrelsesforhold på gang- og boligarealer mv.

Disse vurderinger er af socialfaglig karakter og er ikke nærmere belyst i analysen. I forhold til at vurdere de økonomiske konsekvenser ved at justere på kravene til de enkelte byggerier, hvis der bygges mere målrettet, kan der tages udgangspunkt i de kapitaliserede krav, der er fremhævet i denne analyse. Ud fra disse "byggesten" kan Københavns Kommune selv i efterfølgende analyser beregne konsekvenser ved at justere på arealer eller krav til funktionalitet og indretning.

5.2 Perspektiver på praksis

Selvom der ikke er en national kommunal praksis på området, er der i andre kommuner truffet andre valg ift. hvordan man bygger til hhv. § 107 og § 108 end praksis er i dag i København. I analyseforløbet har Rambøll været i dialog med Aarhus Kommune for at indhente perspektiver på deres praksis på området.

Aarhus Kommunes praksis har ikke været gennemgået dybdegående, men der er opnået et overordnet indblik i kommunens praksis for byggeri af botilbud målrettet hhv. § 107- og § 108-ophold. Aarhus Kommunes har ifm. analysen oplyst i et interview, at deres praksis adskiller sig på en række punkter fra den nuværende praksis i Københavns Kommune.

Udvalgte nedslag i Aarhus Kommunes praksis kan ses i nedenstående boks. Ud fra det oplyste gælder nedenstående for alle målgrupper inden for socialområdet i Aarhus Kommune (fysisk og psykisk handicap samt socialpsykiatri mv.). De omtalte standarder gælder for nye byggerier af botilbud.

Aarhus Kommune: Perspektiver på tilgang til byggeri af botilbud målrettet hhv. servicelovens § 107 og § 108

- Aarhus Kommune er begyndt at bygge botilbud, hvor der både er § 108- og § 107-boliger. Det betyder bl.a., at en borger kan flyttes fra § 107 til § 108 inden for samme fysiske faciliteter.
- Udover de blandede § 107/108-botilbud bygges der også målrettet til enten § 107 eller § 108. Der bygges også botilbud, der inkluderer både almene handicapboliger (§ 105 ABL) og boliger efter servicelovens § 107.
- Aarhus Kommune bygger i høj grad specifikt til bestemte målgrupper (socialpsykiatri, voksne med handicap mv.). Der bygges altså ikke boliger, der kan rumme alle målgrupper, men der er i det enkelte projekt en klar idé om, hvilken målgruppe der bygges til.
- Der arbejdes kun med ekstra plads til kørestole, løftslifte mv. i de botilbud, der er målrettet borgere med væsentlige fysiske handicaps.
- Uanset om der bygges § 107- eller § 108-tilbud, er boligen som udgangspunkt gennemsnitligt 65 m² inkl. fællesarealer. I praksis vil boligen dog ofte være større end dette.
- For § 107-tilbud fylder fællesarealerne mere, og selve boligen er mindre, mens boligen udgør en større del i § 108-tilbud.
- § 107-tilbud har ofte mindre køkkenfaciliteter end § 108-tilbud. Der er i højere grad tekøkken i boligerne, hvorimod § 108-tilbud har et egentligt køkken i boligerne. For § 107-tilbuddene skal beboerne i højere grad bruge fælleskøkkenet.
- Ikke krav om, at § 107-boliger skal have to rum – det varierer fra projekt til projekt. I nogle tilfælde arbejdes der med en flytbar væg.
- Der anvendes som udgangspunkt samme materialer ift. slid mv. uanset om der bygges § 107- eller § 108-tilbud.
- Alle § 107-botilbud bygges med eget bad og toilet.

I hvilket omfang den oplyste praksis reelt efterleves i Aarhus Kommune er ikke nærmere undersøgt i analysen. Det skal ligeledes bemærkes, at det ikke er givet, at Københavns Kommune i fuldt omfang vil kunne anvende en byggepraksis svarende til praksis i Aarhus Kommune. Der kan være forskelle i socialfaglige tilgange, der nødvendiggør forskellige byggestandarder, og ligeledes kan der potentielt være forskel i praksis på tværs af de forskellige socialtilsyn, der kan påvirke kravene til byggeri af botilbud.

Med relation til de krav til byggeri af botilbud, der er set nærmere på i denne analyse, så har SOF givet en umiddelbar vurdering af, hvilke krav der potentielt kan justeres på ved mere målrettet byggeri til § 107:

- Princip om altid at indrette boligen til fysiske plejekrævende borgere
- Princip om at boligen opføres med en fransk altan med forhøjet værn
- Princip om at udstyre boligen med et almindeligt husstandskøkken
- Princip om at etablere produktionskøkken i de nye udenbys botilbud og anrette-/modtagerkøkken, hvor maden produceres centralt af SOF eller anden aktør, i de nye indenbys botilbud

- Krav om anretterkøkken inkl. depot
- Krav om nære opholdsstuer med tekøkken (fællesareal)
- Krav om aktivitetsrum (fællesareal)
- Krav om beboervaskeri (fællesareal)
- Krav om aflåseligt skur til personalecykler

Det skal bemærkes, at der er tale om foreløbige vurderinger fra SOF. Der skal arbejdes videre med mulighederne i nærmere analyser.

5.3 Regneeksempel ift. ombygning fra § 107 til § 108

Hvis botilbud bygges målrettet til enten ophold efter § 107 eller § 108 vil det potentielt kunne medføre et behov for, at en § 107-bolig skal ombygges til den gældende standard for § 108.

En præcis beregning af ombygningsprisen fra § 107 til § 108 ville kræve, at der var defineret entydige forskelle og ligheder mellem boliger efter hver paragraf, hvilket som nævnt ovenfor ikke er tilfældet.

Da en præcis beregning ikke er mulig, er der i stedet lavet et regneeksempel for en ombygningspris, der tager derfor udgangspunkt i nogle udvalgte elementer, man kunne justere på.

Der arbejdes i eksemplet alene med krav, der vedrører indretning og funktionalitet. Eventuelle forskelle, der omhandler omfanget af byggede kvadratmeter, vil i sagens natur være markant mere vanskelige og omkostningsfulde at omsætte i en ombygning.

Regneeksempel:

En § 107-bolig skal ombygges til en § 108-bolig. Det antages, at en § 108-bolig skal leve op til de krav, som SOF på nuværende tidspunkt stiller til boliger.

Tabel 5-1: Regneeksempel på ombygning fra § 107 til § 108 (udvalgte eksempler på krav)

§ 107-krav	§ 108-krav	Ombygningspris	Beregningsindhold
Ét rum	To rum	27,217 kr.	Skillevæg m.v.
Tekøkken	Alm. hustandskøkken	68,043 kr.	Hvidevarer, skabe, installationer, m.v.
Ingen loftlift	Klargøring til loftlift	13,510 kr.	Oplæg af ekstra bærende bjælker m.v.
Ingen altan	Fransk altan	18,843 kr.	Etablering af fransk altan
Linoleum	Bambusgulve	26,380 kr.	Etablering af 36 m2 bambusgulv
Alm. ventilation	Øget ventilation	19,889 kr.	Ny ventilation med øget luftskifte
Alm. akustik	Øget akustik	18,790 kr.	Lyddør og etablering af 15 m2 lydvæg

Note: Omkostninger ved de enkelte krav er opgjort uden moms på baggrund af prisdatabasen Molios seneste priser (2020) – der er tillagt 5 % tillæg til Molios prisdata for at omregne til priser i hovedstadsområdet, jf. Molios egne retningslinjer for områdetillæg. Priserne er herefter fremskrevet til 2021 Q3 priser med Danmarks Statistiks byggeprisindeks, ved at tage gns. af indekssværdierne for 2020 og sammenholde med seneste indekssværdi som er Q3 2021. Konkret svarer det til en fremskrivning af priserne på ca. 5 %.