



05-09-2017

Sagsnr.  
2017-0286329Dokumentnr.  
2017-0286329-2Sagsbehandler  
Bente Tange**Til Socialudvalget****Baggrundsnotat vedr. Stubberupgård**

Som en del af Socialforvaltningens Moderniseringsplan søges en anlægsbevilling på 105 mio. kr. (SOF5-1) til modernisering af botilbuddet Stubberupgård. På Socialudvalgets budgetseminar den 10. august 2017 blev der afgivet bestilling på en uddybning af anlægsøkonomien for Stubberupgård.

I dette baggrundsnotat uddybes først hovedposterne i anlægsbudgettet for Stubberupgård. Dernæst sammenholdes de estimerede udgifter for nybygscenariet med prisen for etablering af almene plejeboliger til ældre.

**Anlægsudgift til modernisering af Stubberupgård**

Af tabel 1 fremgår hovedposterne i anlægsbudgettet for tilvalgsmodellen.

**Tabel 1.** Hovedposter i anlægsbudget for tilvalgsmodel

<b>Entrepreneurudgifter</b>	<b>Pris (mio. kr.)</b>
Renovering af Hovedbygning, Boligen, Annekset*	36.378.048
Opførelse af 16 nye boliger	20.244.950
Nedrivning af lade	4.400.000
Opførelse af ny garagebygning (delvist opvarmet)	6.050.000
Genhusning i byggeperioden	6.160.000
Vejrligsbestemte vinterforanstaltninger	974.014
<b>Udgifter til kendte risici og uforudsete udgifter</b>	
Risikopulje	11.859.250
<b>Rådgivning og omkostninger til bygherre mv.</b>	
Rådgivning	11.673.402
Bygherreomkostninger (bygherrerådgiver, forsikring, tilslutning mv.)	3.758.665
KK byggehonorar	3.611.692
<b>Anlægsbevilling i alt</b>	<b>105.110.021</b>
*Note: Udearealer og adgangsveje er inkluderet i entrepriseudgifter	

Nedenfor uddybes de sidste fire hovedposter fra tabel 1, som relaterer sig til risikopulje, rådgivning, bygherreomkostninger og KK byggehonorar.

**Risikopulje****Økonomi og Byggeri**Bernstorffsgade 17, 3  
1592 København VE-mail  
S595@sof.kk.dkEAN nummer  
5798009682895

www.kk.dk

Risikomidler fastsættes efter Byggeri Københavns standard. Risikomidler reserveres til specifikke forhold, som udgør en økonomisk risiko, fx særlige lokalplansforhold, miljø- og forsyningsforhold. Da det ofte ikke er muligt at afdække og prissætte sådanne forhold fuldt ud i planlægningsfasen, afsættes der ifølge Byggeri Københavns risikostyringskoncept som udgangspunkt 5 pct. af den samlede bevilling hertil.

Herudover kan der afsættes op til 15 pct. af entreprisesummen til uforudsete udgifter (UFO) i udførelsesfasen, baseret på en vurdering af den konkrete sag. UFO'er finansierer justeringer eller ændringer af projektet som følge af forhold, der opdages undervejs på byggepladsen i byggeperioden. Det kan fx være miljøsanering, mængdevariationer og fejl og mangler i udbudsmaterialet.

Afsætningen af en procentsats til UFO på 10-15 pct. er almindeligt i byggebranchen. I Stubberupgård projektet er der afsat i alt 11,85 mio. kr. til risikopulje og UFO svarende til ca. 13 pct.

### **Rådgivning**

Rådgivning har været konkurrenceudsat i forbindelse med det gennemførte EU-udbud af Byggeri Københavns rammeaftaler og ligger for Stubberupgård med 11,67 mio. kr. inden for normal-området for rådgiverhonorar.

Rådgiverudgifter vedrører bl.a. vejledning, projektering, økonomistyring mv. i forhold til alle kontraktarbejder (forundersøgelser, planlægning og projektering, byggeledelse og tilsyn, evt. eksternt granskning og kvalitetssikring samt særlig teknisk rådgivning).

### **Bygherreomkostninger**

Bygherreomkostninger dækker omkostninger til blandt andet bygherrerådgiver, forsikringer, myndighedsbehandling og tilslutningsafgifter. Beløbet udgør 3,75 mio. kr.

### **KK Byggehonorarer**

Byggehonorarer er honorarer til Byggeri København, Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme og Indkøb, beregnet i henhold til model godkendt af Borgerrepræsentationen d. 24. august 2017. Midlerne går primært til administrativ projektledelse såsom projektledelse, økonomistyring, fakturahåndtering, afrapportering og kommunikation. Det byggehonorar, som Socialforvaltningen får, indgår som medfinansiering af de timer på de enkelte projekter, som anvendes på koordinering med interne interessenter og brugere, fx personale og beboere på botilbud, dialog med lokalmiljø og deltagelse i mødeaktivitet i projektet.

I forhold til Stubberupgård er der afsat 3,61 mio. kr. til byggehonorarer. Heraf får Byggeri København 3,24 mio. kr., Københavns Ejendomme og Indkøb 0,23 mio. kr. og 0,14 mio. kr. til Socialforvaltningen.

### **Er udgiften til moderniseringen af Stubberupgård høj i sammenligning med andre byggerier?**

Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen har samarbejdet om at identificere nøgle- og erfaringstal fra sammenlignelige byggerier.

Økonomiforvaltningen har ikke kendskab til tværkommunale analyser af m<sup>2</sup>-priser af modernisering/renovering eller nybyg af byggerier på det sociale område. Økonomiforvaltningen har dog i samarbejde med konsulent- og ingeniørvirksomheden Rambøll udarbejdet en rapport om maksimalpriser i juli 2016, der ligger til grund for den politiske fastsættelse heraf, men i denne er der ikke anført referencer hverken på socialområdet eller for almene boliger.

På det sociale område har Byggeri København primært gennemført renoverings- og ombygningsprojekter. Socialforvaltningen og Økonomiforvaltningen er enige om, at det er meget vanskeligt at sammenligne udgifter på tværs af renovering- og ombygningsprojekter, idet hver ejendom er unik og der derfor er stor variation i de afledte stedsspecifikke udgifter. Det giver derfor heller ikke mening at sammenligne med m<sup>2</sup>-udgiften for de renoverings- og ombygningsprojekter, som Byggeri København har gennemført for Socialforvaltningen.

### **Sammenligning af prisen for nybygscenariet for Stubberupgård med etablering af almene plejeboliger til ældre**

Det bedste sammenligningsgrundlag ift. nybyggeri af botilbud til Socialforvaltningens målgrupper er de almene plejeboliger, som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen opfører. De almene plejeboliger opføres inden for det af staten fastsatte maksimumsbeløb for støttet boligbyggeri. Jf. tabel 2 koster én plejebolig med serviceareal ca. 2,5 mio. kr. at opføre inkl. udgift til grundkøb.

**Tabel 2.** Udgift til etablering af almene plejeboliger til ældre

<b>Post</b>	<b>Kr. pr. bolig</b>
Boligerne er på 68 m <sup>2</sup> inkl. andel af fælles boligarealer og adgangsarealer.	2.010.760
Serviceareal på 13,6 m <sup>2</sup>	402.152
Monteringsudgift pr. bolig (eksklusiv moms)	77.000
<b>I alt</b>	<b>2.489.912</b>

Til sammenligning er scenariet for Stubberupgård med etablering af 44 pladser i nybyggeri på en ny grund estimeret til 112 mio. kr. svarende til 2,54 mio. kr. pr. bolig.

Differencen i forhold til de almene plejeboliger til ældre kan bl.a. forklares ved, at Socialforvaltningens botilbud typisk har væsentligt færre beboere end i de almene plejeboliger til ældre. Det betyder fx, at udgifter til udgiftsposter som produktionskøkken på 3,8 mio. kr. eller elevatorer til ca. 500.000 kr. pr. stk. skal fordeles på et mindre antal boliger i Socialforvaltningens botilbud, hvilket øger den samlede udgift pr. bolig.

Af tabel 3 fremgår en sammenligning mellem boligstørrelsen og andel af fælles- og adgangsarealer for almene plejeboliger til ældre og nybygscenariet for Stubberupgård.

**Tabel 3. Sammenligning mellem boligstørrelser**

	<b>Almen plejebolig til ældre</b>	<b>Stubberupgård (nybygscenarie)</b>
Bolig	40 m <sup>2</sup> (2 værelser, stort badeværelse samt tekøkken)	ca. 36,6 m <sup>2</sup> (primært 2 rums boliger med eget bad og (te)køkken)
Fællesarealer	20 m <sup>2</sup>	12,6 m <sup>2</sup>
Adgangsarealer	5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>