



Til Socialudvalget

Orientering om redegørelse for særkrav til byggeri til Socialforvaltningens målgrupper

Økonomiudvalget har ønsket en redegørelse fra Socialforvaltningen om særkrav stillet til byggeri til Socialforvaltningens målgrupper og de økonomiske konsekvenser. Formålet med redegørelsen er at beskrive, hvilke krav Socialforvaltningen stiller, som fordyrer byggeriet. Økonomiudvalget får forelagt redegørelsen på budgetseminar i januar 2015 sammen med redegørelserne fra de øvrige fagforvaltninger.

Nedenfor fremgår baggrund for redegørelse samt hovedpointerne i redegørelsen. Den fulde redegørelse er vedlagt som bilag.

Baggrund for redegørelse

Økonomiudvalget behandlede d. 2. september 2014 en anlægsanalyse udarbejdet af Københavns Ejendomme. Økonomiudvalget besluttede på baggrund af indstillingen at bestille redegørelser fra fagforvaltningerne. Redegørelserne skulle indeholde en beskrivelse af forvaltningernes særkrav stillet til byggeri iværksat af forvaltningerne, og de økonomiske konsekvenser som følge af de stillede krav. Formålet med redegørelserne fra fagforvaltningerne er at skabe gennemsigtighed i forhold til de beslutninger, som udvalgene har truffet i forhold til krav i kommunens anlægsprojekter. Økonomiudvalget skal præsenteres for redegørelserne på deres budgetseminar i januar 2015.

Socialforvaltningen har derfor udarbejdet en redegørelse for særkrav stillet til byggeri til Socialforvaltningens målgrupper og de økonomiske konsekvenser. Socialforvaltningen indstiller til Socialudvalget, at redegørelsen bliver godkendt, så den kan oversendes til Økonomiudvalget.

Socialforvaltningen skal bemærke, at der er tale om Socialforvaltningens egne særkrav til byggeri. De eneste politisk fastsatte krav til Socialforvaltningens byggerier er, at:

- Boliger skal være minimum 25 kvadratmeter med eget bad. Dog helst større et- eller to-værelsesboliger med eget køkken (SUD 8. marts 2006).
- Botilbud til borgere med handicap og sindslidelse etableres som udgangspunkt i enheder på mellem 25-50 boliger for at gøre tilbuddene mindre institutionslignende (SUD 2011).

04-12-2014

Sagsnr.
2014-0229012

Dokumentnr.
2014-0229012-3

Sagsbehandler
Katrine Madsen

Kontoret for Byggeri og Kontrakt - personale

Bernstorffsgade 17
1577 København V

Telefon
2492 9766

E-mail
XU31@sof.kk.dk

www.kk.dk

Hovedpointer i redegørelse

Socialforvaltningen har udarbejdet en redegørelse for særkrav til byggeri til Socialforvaltningens målgrupper. Den samlede redegørelse fremgår af bilag 1. Nedenfor beskrives hovedpointerne i redegørelsen.

Afgræsning af redegørelse

Socialforvaltningen har afgrænset redegørelsen til at omhandle botilbud og øvrige døgntilbud. Dette skyldes, at disse byggeprojekter udgør langt størstedelen af Socialforvaltningens byggeprojekter. Samtidig er det disse to projekttyper, som har den dyreste anlægsøkonomi med en gennemsnitspris på mellem 0,3 mio. kr. og op til 1,6 mio. kr. pr. bolig/plads afhængig af projekttipe. Afgrænsningen er sket efter dialog med Økonomiforvaltningen.

Særkrav stillet til botilbud

Botilbud er boliger til voksne med handicap eller sindslidelse og udsatte borgere, hvor der er fast personale tilstede.

Redegørelsen viser, at den primære anlægsudgift er bestemt af, hvor mange kvadratmeter der bygges. Der bygges mellem 67-79 kvadratmeter pr. bolig inklusiv personalefaciliteter/serviceareal. Anlægsudgiften til botilbud varierer afhængig af, om der kan etableres almene boliger eller servicelovsboliger. Almene boliger er billigst, men kræver, at borgerne kan få førtidspension for at kunne betale huslejens størrelse, hvilket er en stigende udfordring for Socialforvaltningens målgrupper. Dette skyldes, at førtidspensionsreformen gør at flere unge er på kontanthjælp eller lignende lav ydelse i længere tid.

Nettoarealet for Socialforvaltningens boliger ligger mellem 30-40 kvadratmeter. Dette er sammenligneligt med hvad borgere i København har af boligstørrelse i gennemsnit - inklusiv borgere, der bor i husstande med flere personer.

Socialforvaltningen bygger til en kvadratmeterpris på op til 27 t. kr. ved nybyggeri. Dette er indenfor maksimumbeløbet fastsat af Ministeriet for By og Bolig. Nybyggeri udgør den største andel af byggeprojekterne til botilbud.

Socialforvaltningens særkrav til botilbud udgør ca. 7 % af den samlede byggesum i nybyggeri. Resten af udgifterne skyldes generelle krav stillet til byggeri herunder især Bygningsreglement, retningslinier for miljø i byggeri- og anlæg i København (også kaldet MBA) samt generelle krav til plejeboliger. Socialforvaltningens primære særkrav til boligerne vedrører badeværelse, køkken, antal af værelser, altan og gulvtype. Kravene stilles af hensyn til beboernes særlige behov og livskvalitet, arbejdsmiljø (herunder sikkerhed), krav fra det sociale og

sundhedsfaglige tilsyn samt fokus på at mindske udgifter til drift og vedligehold. Se illustration i bilag 1 s. 7.

Socialforvaltningens primære særkrav til det samlede botilbud vedrører elektronisk nøglesystem, personalealarmer, uderum, produktionskøkken, ekstra elevator, medicin- og samtalerum samt akustik. Kravene stilles af hensyn til sikkerhed, tilgængelighed, sundhedsfaglige krav, beboernes velfærd og god madkvalitet. Se illustration i bilag 1 s. 8.

Særkrav stillet til øvrige døgntilbud

Døgntilbud er pladser til døgnophold, som dækker over tilbudstyperne, døgninstitutioner til børn, herberger og krisecentre. Værelserne indrettes som udgangspunkt uden eget bad og køkken. Øvrige særkrav til døgntilbud er dog sammenlignelig med særkrav til botilbud.

Den primære anlægsudgift er bestemt af, hvor mange kvadratmeter der bygges. Der bygges mellem 56-77 kvadratmeter pr. plads inklusiv personalefaciliteter/serviceareal.

Socialforvaltningen bygger til en kvadratmeterpris på ca. 15 t. kr. ved ombygning af eksisterende byggeri, som er den projekttype, der er mest normal for døgnpladser. Nybyggeri koster ca. det samme byggeri af botilbud, dog er det lidt billigere fordi der etableres færre badeværelser.

Socialforvaltningens særkrav til døgntilbud udgør ca. 26 % af den samlede byggesum. Resten af udgifterne skyldes generelle krav stillet til byggeri samt almindelige renoveringsudgifter. Procentsatsen er højere end for botilbud, fordi der ved botilbud er tale om nybyggeri.

Socialforvaltningens primære særkrav til døgntilbud vedrører elektronisk nøglesystem, personalealarmer, uderum, produktionskøkken, ekstra elevator, medicin- og samtalerum samt akustik. Kravene stilles af hensyn til sikkerhed, tilgængelighed, sundhedsfaglige krav, beboernes velfærd og god madkvalitet. Se illustration i bilag 1 s. 12.

Andre krav til botilbud og døgntilbud i Københavns Kommune

Københavns Kommunes forvaltninger og politikere stiller en række krav til byggeprojekter, der ligger ud over Bygningsreglementet, MBA samt Socialforvaltningens egne særkrav. Disse krav er også med til at fordyre Socialforvaltningens byggeprojekter.

Disse krav er bl.a.:

- Parkeringskrav. Der er f.eks. krav om parkeringsplads til hver femte af Socialforvaltningens plejeboliger i alment byggeri.

- Brandkrav. For eksempel opsætning af sprinkleranlæg til en udgift på 1-1,5 mio. kr. pr. etage.
- Arkitektoniske krav. For eksempel opsætning af glasværn om tagterrasse for at den virker mindre massiv, end hvis der opsættes gitter.

Den uddybede liste af krav fremgår af bilag 1, s. 9.

Bilag 1. Redegørelse for særkrav stillet til byggeri til Socialforvaltningens målgrupper