



31-01-2016
JK/PC

Redegørelse vedr. byggeprojekter i Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

Økonomiudvalget vedtog den 19. august 2015 indstilling om forslag til styrket styring af anlægsøkonomien. Ifølge denne indstilling skal forvaltningerne fremlægge reviderede forslag til funktionsprogrammer på større bygningsområder i samarbejde med Økonomiforvaltningen. Budgetparterne blev i forbindelse med budget 2016 endvidere enige om en 10 pct. reduktion i anlægs- og planlægningsbevillingerne, der blandt andet skal tilvejebringes ved at reducere omkostningerne i funktionsprogrammer og særkrav til byggerierne.

I det følgende beskrives hvilke særkrav som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen stiller til byggeri til forvaltningens målgrupper. Beskrivelsen af særkravene forklarer, hvilke omkostninger dette medfører i forbindelse med forvaltningens byggeprojekter, størrelsen heraf og hvorfor disse krav stilles.

Det bemærkes, at redegørelsen alene omhandler kvalitets- og prisparametre i forhold opførelsen af almene plejecentre, som udgør langt hovedparten af anlægsaktiviteten inden for Sundheds- og Omsorgsforvaltningens område.

Endvidere behandles primært kun de særkrav, som stilles specifikt af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vedrørende funktioner i byggerier til forvaltningens målgruppe.

Redegørelsen omhandler dermed ikke i detaljer de statslige eller øvrige kommunale krav der stilles til byggerierne, eksempelvis via bygningsreglementet eller Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA).

Opsummering af konklusion

Som det fremgår af redegørelsen vil det have særdeles vidtgående konsekvenser for indretningen og funktionerne i plejecentrene at gennemføre en reduktion på ca. 10 % af anlægsudgiften. En besparelse på boligdelen (som udgør hovedparten af plejecenteret) vil endvidere – som følge af den særlige finansieringsform for almene plejeboliger – kun reducere de kommunale udgifter med en 1/10 del af de besparede udgifter.

Det er desuden Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering at det fulde maksimumbeløb skal udnyttes såfremt plejecenterbyggeriet – såvel boligdelen som servicearealdelen - skal være plejefagligt og driftmæssigt velfungerende samt teknolog-, energi- og miljømæssigt fremtidssikret. Det er således ikke muligt at bygge billigere pr. m².

Arealmæssigt er det endvidere forvaltningens vurdering at boligdelen (såvel den primære bolig som de tilknyttede fællesarealer) ikke kan reduceres uden at kravet om 2-rumsboliger fraviges. Servicearealerne – der typisk omfatter ca. 20 – 25 % af det samlede areal på plejecentret kan dog – alt afhængigt af bygningens og grundarealets beskaffenhed – i visse tilfælde reduceres til under 20 % uden at det har afgørende indflydelse på den samlede drift af plejecentret.

Med hensyn til fravalg af funktioner mv. er det forvaltningen vurdering at udvalgte elementer (produktionsvaskerier) kan undlades uden at plejecenterets samlede funktionsdygtighed påvirkes afgørende. Endvidere kan udgifterne til montering af nye plejecentre reduceres.

Almene plejeboliger - lovgivning

Nye plejecentre/plejeboliger kan etableres ved nybyggeri eller ved ombygning af eksisterende plejehjem. I begge tilfælde skal byggeprojekterne gennemføres indenfor rammerne af almenboligloven. De enkelte projekter realiseres i et samarbejde mellem et alment boligselskab og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Det almene boligselskab er bygherre for byggeprojektet og efterfølgende bygningsdriftsherre.

Det grundlæggende krav til en plejebolig er, at den skal være særligt egnet for ældre personer med handicap, herunder kørestolsbrugere.

Grundlaget for både de overordnede og de specifikke pladskrav til de enkelte rum i plejeboligerne og i fællesarealer er fastlagt i ”Vejledning om indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl.” udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen m.fl. i 1997.

Lovgivningskomplekset vedrørende plejeboliger indeholder desuden en lang række bestemmelser og krav med hensyn til bl.a. indretnings-, arbejdsmiljø-, fødevarerikkerheds- og brandsikringsmæssige forhold, der indvirker væsentligt på plejeboligbyggeriets udformning. Eksempelvis bevirker de arbejdsmiljøbetingede krav, at plejeboligernes badeværelser skal være på minimum 6 m². Der stilles ligeledes bestemte pladskrav til plejeboligens soveværelse, således at hjælpere kan arbejde fra begge sider af sengen. Det er desuden krav om, at forflytninger til lift eller kørestol kan foregå i soveværelset, og at der kan køres i lift ud på badeværelset.

Endelig skal der være fuld tilgængelighed i hele plejecentret for kørestolsbrugere, herunder de nødvendige venderadier i de enkelte rum.

Frihedsgrader

Fælles for de ovennævnte bestemmelser er, at de i vid udstrækning indsnævrer spillerummet for kommunens eget valg af boligudformningen.

Inden for disse rammer vil kommunen dog selv kunne afgøre en række forhold, f.eks. om plejeboligen skal have ét eller to rum, om boligen skal have altan og i hvilket omfang, der skal være fælles spiseopholdsarealer som en del af boligernes bruttoetageareal.

Det er ligeledes i høj grad op til kommunen, i hvilken udstrækning der stilles (kommunalt finansierede) servicearealer til rådighed i forbindelse med plejeboligbebyggelsen. Servicearealer er i almenboliglovens § 5 stk. 6 defineret som arealer, der anvendes til omsorgs- og servicefunktioner, der normalt ikke vil foregå i en selvstændig bolig, og som indrettes i umiddelbar tilknytning til plejeboliger med henblik på overvejende at betjene beboerne i disse boliger.

Med henblik på at indholdsudfylde de kommunale frihedsgrader har Sundheds- og Omsorgsudvalget derfor fastsat en række politiske retningslinjer i ”*De 10 principper for fremtidens plejeboliger*” (tiltrådt i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 18. december 2013 – se bilag 1).

Principperne angiver de nærmere areal-, indholds- og funktionsmæssigt krav til plejecenterbyggerierne i Københavns Kommune.

Det fremgår bl.a. af principperne:

- at der skal etableres handicapvenlige plejeboliger med to rum, badeværelse, køkkenniche, garderober og loftslift. Hver bolig skal som et minimum udstyres med en fransk altan.
- Hver boenhed skal have et fælles opholdsareal bestående af anretterkøkken, spisestue og dagligstue. Endvidere etableres der, så vidt muligt, en stor terrasse eller balkon ud for opholdsarealet i forbindelse med alle boenheder.
- Der skal etableres udeopholdsarealer for beboerne. Terrasser og haveanlæg skal indgå som en integreret del af bebyggelsen.
- Plejecentrets fysiske indretning skal understøtte, at personalet kan udføre deres arbejde med høj faglig kvalitet og personalefaciliteterne (det vil sige servicearealerne) skal placeres således, at de bedst muligt understøtter den gode pleje og arbejdstilrettelæggelsen.
- Der skal etableres multisal og centerfunktioner samt produktionskøkken
- Velfærdsteknologi skal integreres i plejecenterets dagligdag
- Plejecentret skal integrere miljøhensyn og energimæssig bæredygtighed både i bygningskonstruktioner, forbrug og den generelle drift.

Økonomi – Rammebeløb

Et væsentlig element ved opførelse af nye almene plejecentre er det af staten fastsatte rammebeløb. Transport- og Bygningsministeriet fastsætter en gang årligt en beløbsgrænse for den maksimale erhvervelsespris for almene plejeboliger. Alle anlægsudgifter i forhold til boligdelen skal holdes inden for rammebeløbet, herunder grundkøb og øvrige kapitaludgifter. Rammebeløbet (også kaldt maksimumbeløbet) er et erfaringstal som afspejler de aktuelle reelle og totale omkostninger i hovedstadsområdet ved opførelse af moderne plejeboliger. Maksimumbeløbet (inkl. energitillæg) er i hovedstadsområdet i 2015 på 28.960 kr. pr. m².

Den samlede udgift til opførelse af almene plejeboliger finansieres pt. ved:

- Kommunalt indskud i Landsbyggefonden: 10 %
- Beboerindskud: 2 %
- Realkreditlån der primært afbetales via beboerhuslejen: 88 %

En reduktion i opførelsesprisen vil i forhold til boligdelen dermed kun slå igennem med 1/10-del i forhold til den kommunale udgift.

Servicearealerne lejer kommunen af det almene boligselskab og kommunen afholder alle lejeudgifter. Der er ikke fastsat et rammebeløb for servicearealdelen, men opførelsesprisen for disse arealer ligger erfaringsmæssigt på niveau med prisen for boligdelen.

Arealkrav

Den samlede erhvervelsespris for et plejecenter afhænger primært af hvor store arealer der bygges – både hvad angår plejeboligernes som servicearealernes størrelse.

I Københavns Kommune bygges alt overvejende 2-rums plejeboliger – jf. ovenstående politisk fastsatte principper - på typisk ca. 65-67 m² (brutto) der fordeler sig på følgende arealtyper:

Nettoboligareal	43 m ²	Boligen har 2 værelser med eget bad samt mindre køkken. Badeværelse udgør ca. 6 m ² , da det skal indrettes handicaptilgængeligt. Køkken er ofte en integreret del af stue eller gang.
Fællesarealer	13 m ²	Arealer til fælles ophold, madlavning og spisning.
Fælles adgangsarealer (boligernes andel)	9-11 m ²	Trappeopgange, elevator og gange

Arealmæssigt har de nye moderne plejeboliger i København normal standard sammenlignet med plejeboliger i andre kommuner i Danmark og kan ligeledes sammenlignes med boliger der opføres inden for handicap- og psykiatriområdet i Socialforvaltningen.

Servicearealerne – der bl.a. omfatter café, kontorer, aktivitetscenter, træningslokaler til beboerne, depoter, personaleomklædning, produktionskøkken samt servicearealets andel af de fælles adgangsarealer - udgør ca. 15-18 m² pr. bolig. Servicearealernes størrelse varierer i de forskellige byggerier alt efter om der er tale om et nybyggeri eller en modernisering af et eksisterende plejehjem.

Kombineres rammebeløbet og arealkravene er den samlede opførelsespris for en plejebolig på ca. 1,9 mio. kr. - hvoraf den kommunale udgift er på ca. 190.000 kr. (indskud i Landsbyggefonden). For det tilhørende serviceareal er opførelsesprisen på ca. 0,475 mio. kr. pr. bolig.

Fordeling af opførelsesomkostningerne

Opførelsesomkostningen for et støttet alment plejeboligbyggeri (såvel bolig- som servicearealdelen) er typisk sammensat af følgende elementer:

- **Grundkøbsudgifter:** Erfaringsmæssigt svarer disse til ca. 15 % af det samlede rammebeløb, og består primært af indfrielse af eksisterende realkreditfinansiering og øvrig gæld, samt eventuelle udgifter til forureningsopretning, frikøb og hjemfaldspligt og tillægskøbesum forbindelse med en eventuel udbygning.
- **Omkostninger:** Omkostninger udgør erfaringsmæssigt ca. 19 % af rammebeløbet, og består primært af udgifter til rådgiverhonorarer, byggesagshonorar/forretningsfører, førsynsrapport, garanti-provisioner, gebyrer, forsikringer og byggelånsrenter.
- **Håndværkerudgifter:** der erfaringsmæssigt udgør ca. 66 % af rammebeløbet, er udgifter til byggepladsetablering, selve byggeriet inkl. drift i byggeperioden, materialer og arbejds løn.

En reduktion af byggeudgiften i forhold til rammebeløbet vil primært skulle ske ved en reduktion i håndværkerudgifterne. Grundudgifterne – som er relativt høje i Københavns Kommune – vil i de konkrete byggesager ligge fast og omkostningerne er primært styret af håndværkerudgifternes størrelse.

Det bemærkes, at der med hensyn til støttede almene boliger skal foretages totaløkonomiske vurderinger. Totaløkonomien omfatter en kapitalisering af de samlede omkostninger, herunder af anlægsudgifterne

samt udgifterne til bygningens drift, vedligehold, renhold samt forsyning med el, gas, vand og varme.

Eksempelvis kan forskellige installationsløsninger vurderes på grundlag af de samlede omkostninger ved udførelsen og ved den efterfølgende drift. Tilsvarende for konstruktioner og overflader. Der skal ligeledes lægges vægt på anvendelsen af langtidsholdbare og vedligeholdelsesvenlige materialer, alt under den forudsætning at rammebeløbet overholdes.

Fordeling af økonomi

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har foretaget en opgørelse af fordelingen af udgifterne i forhold til de seneste plejeboligbyggerier, såvel nybyggeri som ombygninger af eksisterende bygninger.

Fordelingen viser, hvor stor en andel af udgifterne, der vedrører bygningsreglement, lovkrav mv. samt generelle krav til plejeboliger/plejecentre mv. sammenlignet med de politisk fastsatte særkrav i Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Ifølge opgørelsen udgør fagudvalgets særkrav – jf. nedenstående – omkring 15 - 20 % af de samlede udgifter. Opgørelsen er behæftet med en vis usikkerhed, men Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vurderer at den generelt er repræsentativ for plejecenterbyggerierne:

Fordeling af udgifter

Bygningsreglement, lovkrav og øvrige statslige bestemmelser samt generelle krav til plejeboliger/plejecentre samt øvrige kommunale krav	80 – 85 %
Særkrav	15 – 20 %
I alt	100 %

Kapitalisering af særkrav

Det er vanskeligt at kapitalisere udgifterne til de enkelte politisk fastsatte særkrav til plejecentrene, da økonomien afhænger af, hvilke aftaler den enkelte entreprenør kan indhente og de generelle markedsvilkår på udbudstidspunktet. Nedenstående priser er dermed et estimat:

- **Boligstørrelse:** Den primære plejebolig (nettoarealet) kan reduceres med eksempelvis 5 m² (fra 43 m² til 38 m²), hvorved opførelsesprisen falder med ca. 140.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskudt i Landsbyggefonden svarende til 14.000 kr. pr. bolig.

Ved en reduktion på 5 m² vil det ikke være muligt at etablere 2-rums boliger. Det ene rum skal derfor rumme dels plejeseng med

tilhørende nødvendige arbejdsarealer for personalet, dels beboerens egen møblering og dels garderobeplads mv. Blandingen af møblement med integreret plejeseng vil ikke fremme hjemligheden i boligen og beboerens mulighed for at sætte personligt præg på indretningen vil være begrænset. Endvidere skal der tages højde for nødvendige ganglinjer i boligen og såfremt beboeren er handicappet endvidere krav til frie arealer til kørestole, lifte og lignende.

- **Fælles opholdsarealer:** Beboernes fælles opholdsarealer kan reduceres med eksempelvis 2 m² pr. bolig, hvorved opholdsarealerne – der typisk er på i alt 80 m² og benyttes af en afdeling med 12 beboere – reduceres til i alt 56 m². Opførelsesprisen falder hermed med ca. 56.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til ca. 5.600 kr. pr. bolig. Ved en reduktion på 2 m² vil det ikke være muligt at samle alle beboerne i afdelingen samtidigt til eksempelvis fælles spisning.

Såfremt der etableres mindre fælles opholdsarealer for beboerne må der forventes afledte serviceudgifter i form af øgede personaleudgifter. Dette skyldes blandt andet at beboerne må spise holdvis, hvilket forudsætter øgede personaleressourcer.

- **Fælles gangarealer:** Fælles gangarealer kan reduceres med eksempelvis 1 m² pr. bolig. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 28.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til ca. 2.800 kr. pr. bolig. Ved en reduktion på 1 m² vil det være et krav, at gangarealerne udføres som minimum i henhold til gældende brand- og tilgængelighedskrav.

En reduktion af gangarealerne vil forstærke institutionspræget og principielt ikke give mulighed for andet end transport på arealerne.

- **Boligaltaner:** Plejeboligerne kan etableres uden egen altan. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 50.000 kr. pr. bolig og den afledte kommunale udgift i Landsbyggefonden svarer til ca. 5.000 kr. pr. bolig. Det er et stort ønske fra plejecenterbeboerne at have adgang til egen altan.
- **Fællesaltaner:** Ligeledes kan fællesarealerne udføres uden tilknyttet altan. Såfremt fællesaltanen er 12 m² og betjener 12 boliger i en afdeling vil besparelsen på ca. 90.000 kr. svare til 7.500 kr. pr. bolig.
- **Gulve:** Plejeboligerne kan etableres med linoleums- eller laminatgulve i stedet for trægulve. Opførelsesprisen falder hermed med ca. 20.000 kr. pr. bolig. Den afledte kommunale udgift er indskud i Landsbyggefonden svarende til 2.000 kr. pr. bolig.

Linoleums- eller laminatgulve vil markant formindske hjemlighe-
den i boligen.

- **Servicearealer – generelt:** Størrelsen af de generelle servicearea-
ler kan reduceres eksempelvis ved at antallet og størrelsen af med-
arbejderlokaler skæres ned eller ved at beboerrelaterede service-
funktioner såsom frisør, tandlæge og fodterapeut ikke etableres på
plejecentret. Endvidere kan it-funktioner og mobildækning på ple-
jecentret begrænses. En reduktion af servicearealerne på eksem-
pelvis 25 pct. vil medføre en samlet besparelse på ca. 115.500 kr.
pr. bolig.

En reduktion i denne størrelsesorden vil medføre forringede ar-
bejdsvilkår for medarbejderne og mindre serviceudbud til beboer-
ne.

- **Produktionskøkken:** Plejecentrene kan etableres uden produkti-
onskøkken og maden kan leveres udefra. Produktionskøkkener
etableres som servicearealer og koster alt efter kapacitet ca. 60.000
kr. pr. bolig.

Såfremt der ikke etableres egentligt produktionskøkken vil anret-
ning og endelig tilberedning af udefrakommende mad skulle fore-
tages i kapacitetsmæssigt egnede anretterkøkkener på afdelinger-
ne.

- **Trænings-, aktivitets- og caféområde:** Plejecentrene kan etable-
res uden eller med begrænset trænings-, aktivitets- eller caféområ-
de. Arealerne anvendes af plejecentrets beboere og udlægges som
serviceareal. Der etableres i dag som hovedregel ca. 2,5 m² pr. ple-
jebolig til trænings-, aktivitets- og caféområde til en gennemsnits-
pris på ca. 28.000 kr. pr. m². En reduktion af arealerne på eksem-
pelvis 25 % vil medføre en samlet besparelse på ca. 17.500 kr. pr.
bolig.

Reducerede trænings-, aktivitets- og caféområder vil medføre en
begrænsning af beboernes muligheder for fysisk træning og ikke
mindst for socialt samvær på tværs af afdelingerne.

- **Have og udearealer:** Have- og udearealer kan i princippet indret-
tes som plænearealer med et minimum af yderligere beplantning.
Befæstede arealer kan begrænses til uindrettede terrassearealer og
stiforbindelser til udelukkede at være nødvendige forbindelser
mellem forskellige funktioner. Besparelsen anslås at ville være ca.
50.000 kr. pr. bolig.

I dag indrettes have- og udearealer som en integreret del af bebyg-
gelsen i en blanding mellem rekreative grønne arealer og arealer,
der er reserveret til aktiviteter for beboerne. Endvidere indrettes

arealerne med stisystemer, eventuelle træningsfaciliteter og befæstede arealer til fælles aktiviteter, i alle tilfælde med fuld adgang for handicappede.

Begrænsede opholds-, aktivitets- og træningsmuligheder i udearealerne vil medføre dårligere forhold for beboerne og personalet og vil generelt forringe den fysiske tilstand for beboerne.

- **Velfærdsteknologi:** Plejecentrene kan indrettes helt eller delvist uden velfærdsteknologi herunder eksempelvis elektroniske låsesystemer, loftslifte, velfærdstoiletter, side- og højde forskydbare køkkenborde og håndvaske, trykfølsomme sensorgulve mv.

Plejecentrene kan endvidere fysisk etableres uden forberedelse til fremtidens velfærdsteknologi. Da udviklingen indenfor området allerede i dag går utroligt hurtigt er det vigtigt at indrette plejecentrene med mulighederne for at tilpasse sig udviklingen løbende. I dag indrettes plejecentrene med udvidede førings- og rørveje samt ekstra elforsyning således at ny teknologi kan implementeres uden omfattende og omkostningstunge ombygninger. Det anslås, at udgifterne til disse foranstaltninger er på ca. 70.000 kr. pr. bolig.

Mindre velfærdsteknologi på plejecentrene vil forringe arbejdsvilkårene for medarbejderne. Der vil forekomme flere uhensigtsmæssige arbejdsgange og resultatet kan medføre flere arbejdsskader og dermed sygdommeldinger fra medarbejderne. Endvidere vil den generelle driftssituation på plejecentret blive forringet.

Endelig vil beboernes mulighed for selvhjulpenhed (eksempelvis ved installation af velfærdstoiletter således at nogle beboere selv kan gå på toilettet uden hjælp fra personalet) bortfalde.

Opsummering af estimerede udgifter for særkrav (opgjort pr. bolig):

	Boligareal (kr.)	Serviceareal (kr.)	Kommunal udgift (kr.)
Boligstørrelse <i>Reduces med 5 m² pr. bolig</i>	140.000		14.000
Fælles opholdsarealer <i>Reduces med 2 m² pr. bolig</i>	56.000		5.600
Fælles gangarealer <i>Reduces med 1 m² pr. bolig</i>	28.000		2.800
Boligaltaner <i>Udgår og erstattes af fransk altan</i>	50.000		5.000
Fællesaltaner <i>Udgår</i>	7.500		7.500
Boliggulve <i>Ændres fra trægulve til f.eks. linoleum</i>	20.000		2.000

Servicearealer – generelt <i>Reduceres med 25 % af arealet</i>		115.500	115.500
Produktionskøkken <i>Udgår og mad leveres udefra</i>		60.000	60.000
Trænings-, aktivitets- og cafeområder <i>Arealet reduceres med 25 %</i>		17.500	17.500
Velfærdsteknologi mv. <i>Indrettes uden velfærdsteknologi</i>	60.000	10.000	16.000
Have- og udearealer <i>Udføres som minimumsløsning</i>	40.000	10.000	14.000
Udgifter for særkrav pr. bolig	401.500	213.000	259.900
Udgifter for særkrav pr. bolig i alt	614.500		

Opsummering af samlede estimerede udgifter for særkrav (opgjort for et plejecenter med 100 boliger):

Prisen for et plejecenter med for eksempel 100 boliger andrager for boligdelen ca. 194 mio. kr. og for servicedelen ca. 43 mio. kr. - i alt 237 mio. kr.

Såfremt reduktionen af samtlige ovenstående udgifter for særkrav gennemføres, vil dette medføre en samlet besparelse på 61,4 mio. kr. for byggeriet som helhed eller en besparelse på de akkumulerede kommunale udgifter på 25,9 mio. kr. Det bemærkes at den kommunale udgift har karakter af såvel indskud i Landsbyggefonden som løbende årlige udgifter til leje af servicearealerne.

Erfaringer fra tidligere plejecenterbyggerier

Siden 2005 er der etableret 11 moderne almene plejecentre, hvoraf 5 er nybyggerier (Deborah Centret, Verdishave, Bomiparken, Langgadehus og Ørestadens plejecenter) og 6 er totalrenoveringer af eksisterende bygninger (Bispebjerg hjemmet, Johannesgården, Tingbjerg plejehjem, Ryholdtgård, Dr. Ingrid og Fælledgården). Seneste er det totalrenoverede Fælledgården åbnet med 193 boliger på Østerbro i januar 2013. Alle byggerierne – både nybyggerierne og totalrenoveringerne – har generelt set udgiftsmæssigt ligget tæt på det gældende maksimumbeløb de pågældende år.

Det er Sundheds- og Omsorgsforvaltningens vurdering – på baggrund af erfaringerne fra de tidligere byggerier og de licitationerne der efterfølgende er gennemført eksempelvis ved den igangværende modernisering af Hørgårdens Plejecenter - at det fulde maksimumbeløb skal udnyttes såfremt plejecenterbyggeriet – såvel boligdelen som servicearealdelen - skal være plejefagligt og driftmæssigt velfungerende samt teknolog-, energi- og miljømæssigt fremtidssikret.

Andre krav til byggeri i Københavns Kommune

Udover Sundheds- og Omsorgsudvalgets egne særkrav og de krav der fremgår af bygningsreglementet, arbejdsmiljøloven og Miljø i byggeri og anlæg mv. stilles der en lang øvrige række krav i Københavns Kommune, som har stor betydning for anlægsprisen for et plejecenter.

De mest udgiftsdrivende krav er følgende:

- **Parkeringspladser:** Antallet af byggelovparkeringspladser i forbindelse et plejecenter fastlægges i kommune- og lokalplan. Det fremgår heraf at der skal etableres 1 parkeringsplads for hver 5 plejeboliger. Pladserne finansieres via boligdelen og 90 % af udgiften pålægges dermed beboerne og 10 % kommunen. Anlæg af en parkeringsplads på terræn koster typisk ca. 30.000- 50.000 kr. og i kælder omkring ca. 400.000 kr. På Sølund skal der eksempelvis etableres ca. 70-80 byggelovparkeringspladser under terræn. Det bemærkes at plejehjemsbeboere i alt overvejende grad ikke har egen bil.
- **Hjemfaldspligt:** Der stilles krav fra Økonomiforvaltningen om, at eventuel hjemfaldspligt skal indfries ved modernisering af eksisterende plejehjem. På eksempelvis Hørgården er der en kommunal tilbagekøbsret (hjemfaldspligt) på ejendommen. I forbindelse med moderniseringen skal denne hjemfaldspligt frikøbes, hvilket belaster byggeprojektet med i alt 59,6 mio. kr. svarende til 3.208 kr. pr. etagekvadratmeter. Frikøbsbeløbet tilfalder kommunekassen.
- **Arkitektoniske krav:** Teknik- og Miljøforvaltningen stiller krav til de arkitektoniske kvaliteter af plejecenterbyggerierne, som fordyrer den samlede økonomi.

Opsummering

Som det fremgår af ovenstående vil en reduktion på 10 % af omkostningerne til funktionsprogram og særkrav ved opførelse af nye plejecentre få vidtgående konsekvenser for disponeringen af centrene. Dette kræver samtidigt at der i forhold til de politisk vedtagne principper defineres nye standarder og retningslinjer for indhold, indretning og udførelse. Konsekvenserne vil have effekt for såvel beboerne som for personalet på de pågældende lokaliteter.

Der kan dog peges på en række besparelsesmuligheder, der vil kunne gennemføres med mindre gennemgribende effekt end visse af de øvrige nævnte ændringer:

- Den pt. gældende monteringsbevilling på 68.000 kr. kan reduceres med 10 %. Samtidigt kan der tilvejebringes en højere grad af styring af monteringsbevillingen ved på et langt tidligere tidspunkt i

byggeprocessen at inddrage en indretningsarkitekt, der er ansvarlig for gennemførelse af monteringen.

- Produktionsvaskerier kan udelades i kommende plejecentre og der kan i stedet opsættes beboervaskemaskiner i de enkelte afdelinger og / eller vasken kan foretages ude i byen.
- Parkeringskravene til et plejecenter kan ændres fra krav om 1 plads pr. 5 boliger til 1 plads pr. 10 boliger. Tilsvarende kan krav om cykelparkering reduceres.
- Byggeriet kan planlægges i samarbejde med andre kommunale funktioner, således at der gennem opførelse af et større bygningsvolumen opnås storskalafordele.