

NOTAT

Til
Social- og Sundhedsudvalget
Kopi
Anette Ørbæk Andersen, Anja Thoft Bach, Jane Eichenwald Henriksen, Kevin Fraser, Lene Vesely
Fra
Lise Lotte Ullits Boserup, Hanne Enghoff, Kristina Møller Nielsen
Emne
Grundlag for afsætning af budget til byggeri af aflastningsenhed

Sagsbehandler
Lise Lotte Ullits Boserup
Direkte telefon
99 74 20 04
Dato
16. august 2023

Grundlag for afsætning af budget til byggeri af aflastningsenhed

1. Indledning

Notatet er bestilt af styregruppen for etablering af aflastningsenheden. Notatet har til formål at beskrive de elementer, som ligger til grund for afsætning af anlægsmidler til byggeprojektet vedrørende etablering af selvstændig aflastningsenhed, som skal rumme 34 aflastningspladser, Akutteam og træningsfaciliteter.

Notatet beskriver desuden baggrund for byggeprojektet, aflastningspladsernes formål, lovgrundlag, niveau af indretning, byggefaglige vilkår og krav, de deraf beregnede økonomiske forudsætninger, samt tids- og procesplan.

Grundlaget for budgettet, som fremkommer i notatet vedrørende priser på kvadratmeter og byggeriet i øvrigt, er valideret ved interne og eksterne partner.

Notatet følger budgetskaemaet for etablering af aflastningsenheden ved budgetkonferencen i august 2023. Afslutningsvis gives der en administrativ anbefaling.

2. Baggrund for etablering af aflastningsenhed

Den 19. januar 2021 godkendte Byrådet en model for fremtidig organisering af aflastningsområdet. Modellen tog udgangspunkt i boliganalyser i fagområderne Handicap og Psykiatri og Sundhed og Omsorg fra februar 2020 samt en særskilt analyse af aflastningsområdet fra september 2020. Analyserne blev fulgt op af et principnotat, som udgør en ramme for fremtidige politiske beslutninger om organiseringen på boligområdet i begge fagområder. Byrådet godkendte principnotatet d. 15. juni 2021, og herunder blev der besluttet fire principper vedrørende aflastningsområdet. Principperne indebærer blandt andet, at alle aflastningspladser i Sundhed og Omsorg skal samles i én fysisk enhed med 36 aflastningspladser, hvoraf 2 pladser er målrettet til borgere under Handicap og Psykiatri. Der er desuden tidligere truffet politisk beslutning om, at akutaflastningspladserne etableres som aflastningsenhed med Akutteam og genoptræningsfaciliteter.

På temamøder i Social- og Sundhedsudvalget den 31. oktober 2022 samt den 11. januar 2023 er implementering af principperne på aflastningsområdet drøftet og herunder blev præsenteret relevante data i relation til den geografiske placering af aflastningsenheden. På den baggrund



anbefalede Social- og Sundhedsudvalget på mødet den 22. marts 2023, at aflastningsenheden placeres i Ringkøbing. Byrådet godkendte anbefalingen på et møde den 18. april. På Social- og Sundhedsudvalgsmødet den 21. juni blev der truffet beslutning om, at aflastningsenheden opføres som nybyggeri og placeres på kommunens grund, Holmelunden 11, ved siden af Fjordparken Ældrecenter. Ligeledes godkendte udvalget en reduktion af antal aflastningspladser til 34 i alt.

3. Beskrivelse af aflastningsenheden, typer af aflastningspladser og forløb

Aflastningsenheden vil være et døgnbemandet institutionsbyggeri, som udover 34 aflastningstuer også vil rumme Akutteam, træningsfaciliteter og øvrige personale-, service- og funktionsrum, som kræves i et sådan samlet byggeri. Givet den valgte grund vil byggeriet skulle opføres i 2 etager.

I det lovgivningsmæssige grundlag for midlertidige døgndækkede aflastningspladser skelnes der mellem akutpladser, pladser til kompleks træning/rehabilitering samt almindelige aflastningspladser. Ophold på midlertidige døgndækkede aflastningspladser er en ydelse man visiteres til og ydes typisk efter Serviceloven, mens de faglige indsatser under opholdet ydes efter Sundhedsloven (primært hjemmesygepleje, jf. Sundhedslovens §§ 138 og 139 og genoptræning efter § 140) men også efter Servicelovens §§ 84, 85 og 86.

I Sundhed og Omsorg er der en kapacitet på 37 kommunale aflastningspladser fordelt på fire forskellige typer:

- **Akutpladser (12 pladser)** målrettet borgere med akutte, intensive og komplekse sygeplejemæssige behov døgnet rundt
- **Almindelige aflastningspladser til kompleks træning og rehabilitering (9 pladser)** målrettet borgere med særlige behov, som ikke kan tilgodeses i eget hjem.
- **Almindelige aflastningspladser (13 pladser)** målrettet borgere med midlertidige plejebenhov, som ikke kan tilgodeses i eget hjem.
- **Rullende aflastningspladser (3 pladser)** målrettet borgere i stabile forløb, hvis pårørende har brug for aflastning, som ikke kan tilgodeses via daghjem eller på anden vis.

Det skal bemærkes, at de rullende aflastningspladser ikke bliver en del af aflastningsenheden. De rullende aflastningspladser vil fortsat hjemhøre på de to lokale plejecentre, som har dette tilbud i dag.

Oversigt over aflastningstyper og geografisk fordeling på enheder i Sundhed og Omsorg 2023

	Rullende aflastning	Almindelig aflastning	Almindelig aflastning Kompleks træning	Akut og kompleks aflastning ⁵	I alt
Fjordglimt Ældrecenter		3			3
Tim Plejehjem	1				1
Fjordparken Ældrecenter				12	12
Centerparken Ældrecenter		2			2
Vorgod Ældrecenter		2			2
Spjald Pleje- og Aktivitetscenter		3			3
Enghaven Ældrecenter	2	2			4
Egvad Plejehjem			9		9
Hemmet Plejehjem		1			1
I alt	3	13	9	12	37

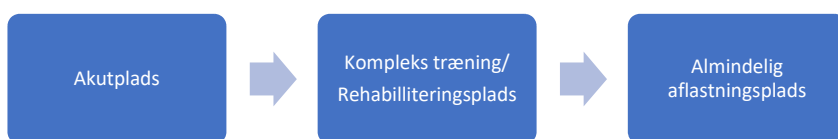
Kilde: Ringkøbing-Skjern Kommune

Den sundhedsfaglige indsats, der i varierende grad ydes under et aflastningsophold, afhænger af pladstype samt borgernes behov. Indsatsen på aflastningspladser sker således i krydsfeltet mellem Serviceloven og Sundhedsloven.

I den fremtidige aflastningsenhed vil de tre pladstyper akutpladser, almindelige pladser til kompleks træning og almindelige aflastningspladser være tilgængelige. Borgermålgruppen for de tre typer pladser er borgere med akut opstået sygdom eller akut forværring af kendt sygdom, ofte forbundet ved et diffust og omskifteligt sygdomsbillede. Det kan være fra eget hjem eller hospitalet. Borgere, som udskrives til genoptræning og/eller rehabilitering efter brud eller ulykke, har typisk komplekse genoptrænings- og rehabiliteringsbehov. Herudover borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, f.eks. demens, alvorligt syge og døende.

Ovenstående betyder, at den faglige bredde i den kommunale opgavevaretagelse på døgndækkede midlertidige aflastningspladser er bredt forstået på den måde, at der i den ene ende er plejehjemslignende midlertidige pladser, og i den anden ende er der midlertidige døgndækkede komplekse træningspladser og akutfunktioner med terapeuter og sygeplejersker med særlige færdigheder og kompetencer. Fælles for alle kategorier af pladstyper er, at de i praksis eksisterer i samme borgerforløb. Udgangspunktet for størstedelen af alle forløb er, at de indledes med udgangspunkt i akutplads.

Frem mod åbningen af den nye aflastningsenhed, anbefales det at finde en fælles betegnelse for aflastningspladserne og den samlede aflastningsenhed, da borgere på aflastningsophold i deres forløb bevæger sig mellem alle pladstyper og forvirres af de mange pladstypers navne.



Alle aflastningsstuer skal derved kunne rumme alle tre kategorier af borgere i et forløb. En aflastningsstue er en enrumsstue med eget bad og toilet. Aflastningsstuen kan i princippet i størrelse og indretning sammenlignes med en almindelig medicinsk sengestue, som vi kender det fra hospitalet. Dog er der ikke krav om installation af ilt og sug på alle stuer. Stuen vil være møbleret med loftlift, plejeseng, mobilt sengebord, komfortabel lænestol, bord og stole samt faste skabe til opbevaring og evt. lille niche med håndvask og minikøleskab.

Aflastningsstuens størrelse skal indfri arbejdsmiljøkrav og anbefalinger og skal være indrettet med velfærdsteknologi, der dels understøtter medarbejdere i pleje- og træningsopgaver og dels understøtter borgerens mulighed for at deltage aktivt i egen helbredelse. Eksempelvis kan nævnes hæve-sænke vask og toilet på badeværelset og fastmonteret loftlift på stuen.

4. Kvadratmeterprisen

Den estimerede kvadratmeterpris er på 22.500 kr. eksklusive moms. Fastsættelse af kvadratmeterprisen fremkommer på baggrund af byggeriets funktion i forhold til brugermålgruppen, som har behov for døgnbemanding, for særlige hjælpemidler, teknologi og bygningsindretning. Dette byggeri vil derved adskille sig fra konventionelt plejehjemsbyggeri, og kvadratmeterprisen vil være højere.

Nedenstående er, ud over almindelige udgifter til byggeriet, indeholdt i den estimerede pris pr. kvadratmeter i håndværkerudgifter.

Alle nævnte beløb er ved indeks 2. kvartal 2023 og eksklusive moms.

Indeholdt i håndværkerudgifterne/m² prisen på 22.500 kr.	Antal	Pris 1.000 kr.	Bemærkninger
1. Bæredygtighed		Ukendt	LCA-krav i Bygningsreglementet (materialer CO ₂ udledning). Konsekvens af kravene i forhold til prisen på byggematerialer kendes ikke – afhænger af materialevalg.
2. Eventuel pilotering/sandpude/ekstra fundering		Ukendt	Pris kendes ikke på nuværende tidspunkt. Den afhænger af resultat fra den supplerende geotekniske undersøgelse og disponeringen af byggeriet på grunden.
3. Sprinkling	3.200 m ² brutto	2.161	Dækker sprinkling, sprinklerrum, vandkapacitetsprøve og reservoir. Der gøres opmærksom på, at beløbet er et estimat og kan ændre sig, når det endelige projekt foreligger.
4. Loftskinner	34	237	Estimat indhentet ultimo juni 2023 fra Guldmann. Dækker kun sengestuen.
5. Eldrevne, højdejusterbare håndvaske, samt eldrevne, højdejusterbare toiletter pris pr stk. (toiletløfter, toiletkumme og højderegulerbare toiletstøtter)	34	1.186	Estimat indhentet primo juli 2023 fra Pressalit, og er uden installation.
6. Bariatriske stuer – evt. behov for vægforstærkning for loftlifte	2	Ukendt	Kun aktuelt såfremt væggene ikke etableres som betonelementer.
7. Ilt og sug på 15 stuer 10.000 kr. /stk.	15	150	Prisen er kun for panel på stuen. Hertil kommer føringsveje og automatik, og denne kendes ikke før projektforslag foreligger.
8. ADK på dør til stue, til medicinskabe på stuerne samt på døre til kontorer mm. Pris pr. stk. 20.000 kr. alt inkl.	69	1.380	
9. Intelligent belysningsarmaturer – 650 kr. pr. m ² nettoareal	2.200 m ²	1.300	
10. Ad 10. IT og El-installationer		Ukendt	Velfærdsteknologi m.m. Kan ikke prissættes på nuværende tidspunkt, men omfang vil ligge ud over det, som der almindeligvis er indeholdt i en plejebolig.
11. Vinterforanstaltninger		Ukendt	Udgiften er indeholdt i m ² prisen.

Modregnes de estimerede håndværkerudgifter per kvadratmeter på 22.500 kr., eksklusive midler afsat til uforudseelige udgifter, med de ovenstående beløb i tabellen, vil kvadratmeterprisen ligge på 19.859 kr. Tillægges 16 %, som uforudseelige udgifter, vil kvadratmeterprisen blive 23.037 kr.

Uddybning af punkterne i ovenstående tabel:

<p>Ad 1. Bæredygtighed</p> <p>Der er fra d. 1. januar 2023 indført et krav til livscyklusvurdering (LCA) af byggerier over 1.000 m². Generelt står byggeriet lige nu i et umodent marked, hvor genbrug og nye bæredygtige materialer ofte koster mere end traditionelle materialer. Dette gælder også for materialer, som skal leve op til krav om CO₂ belastningen jf. krav i Bygningsreglementet.</p> <p>Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige, hvor stort aftryk kravet om LCA kommer til at belaste prisen på byggerier, og derfor er den usikkerhed også med til at hæve kvadratmeterprisen på aflastningsenheden. Rådgivningsfirmaet Afry er blevet spurgt, om de har et bud på, hvad LCA vil betyde for priserne, men det har de ikke.</p> <p><i>Kravene fremadrettet</i></p> <p>Det er vigtigt at understrege, at klimakravene bliver skærpet over de kommende år. Indtil videre gælder grænseværdierne i 2023 og 2024, hvorefter de bliver skærpet hvert andet år frem mod 2029. De kommende grænseværdier vil blive fastlagt på baggrund af de to tidligere års indsendelser. Bolig- og Planstyrelsens forventning tyder på en nedsættelse af grænseværdien for byggerier over 1.000 m² fra 12 kg CO₂- eq/m² pr. år til 10,5 kg CO₂- eq/m² pr. år fra 2025. I 2027 og 2029 vil der ske yderligere reduktioner i de tilladte mængder CO₂-udledning fra byggeprojekter”.</p>
<p>Ad 2. Eventuel pilotering/sandpude/ekstra fundering</p> <p>Der er foretaget geotekniske forundersøgelser som viser, at der er steder på grunden, hvor der er truffet intakte aflejringer af sand, silt og ler.</p> <p>Ler aflejringerne er stedvist slappe, hvorfor der i disse områder muligvis skal foretages ekstra foranstaltninger for fundering. Omfanget af disse vil først kunne afklares endeligt, når bygningskroppen og placeringen af denne kendes.</p>
<p>Ad 3. Sprinkling</p> <p>Byggeriet falder under anvendelseskategori 6 og skal sprinkles.</p>
<p>Ad 4. Loftskinner</p> <p>Der er medregnet loftskinner, men ikke motorer til samtlige stuer. Forventet pris juni 2023 er i alt ca. 237.000 kr. (inkl. rabat). Dette dækker kun sengestuerne. Det vil derfor ikke være urealistisk at regne med et tilsvarende beløb, hvis der skal loftlifte i badeværelser.</p> <p><i>Loftskinner kan evt. leveres som bygherreleverance.</i></p>
<p>Ad 5. Eldrevne, højdejusterbare håndvaske, samt eldrevne, højdejusterbare toiletter pris pr. stk. (toiletløfter og højderegulerbare toiletstøtter)</p> <p>Toiletkummer og toiletsæder skal tilkøbes.</p>
<p>Ad 6. Bariatriske stuer evt. behov for vægforstærkning for loftlifte</p> <p>Vægge, som loftlifterne skal monteres på, skal have ekstra forstærkning på grund af borgerens vægt, med mindre indvendige vægge udføres i beton. Det vil medføre en større anlægsudgift end konventionelle vægge.</p>
<p>Ad 7. Ilt og sug på 15 stuer, 10.000 kr. /stk.</p> <p>Der er ønske om at der etableres ilt og sug som fast installation på 15 stuer. Ilt og sug-installation er en afvigelse fra almindelige plejeboliger. Et panel til udtag på den enkelte stue koster ca. 10.000</p>

kr. Udgiften til føringsveje og øvrig teknik kendes ikke, før det konkrete projekt udarbejdes. Den angivne pris er en ca. pris og dækker kun udgiften til vægpaneler.

Ad 8. ADK på dør til stue, til medicinskabe på stuerne samt på døre til kontorer mm.

Der er medregnet adgangskontrol (ADK) til samtlige stuer samt kontorer og birum, hvor borgerne ikke har adgang.

Dette er en dyrere løsning end almindelige cylinderlåse, og er et krav ifølge sikker medicin håndtering og GDPR. ADK til en enkelt dør forventes at koste ca. 20.000 kr. eksklusive føringsveje og el fremføring til låsene.

Ad 9. Intelligent belysningsarmaturer 650 kr. pr. m² nettoareal

Der er medregnet intelligent belysning i alle stuer og kontorer. Dette gør det muligt at justere belysningen alt efter, om der ønskes almen rumbelysning, hyggebelysning eller arbejdsbelysning til f.eks. sårpleje, som kræver ekstra lys.

Der er skærpede krav for ekstra lysstyrke til plejeopgaver, som ikke kan udføres forsvarligt og arbejdsmiljømæssigt acceptabelt i rum med almindelig rumbelysning. Etableres i samtlige rum med undtagelse af sekundære rum som depoter og lignende.

Belysningsarmaturerne vil evt. kunne leveres som en byggeherreleverance.

Ad 10. IT og El- installationer

IT- og el installationer vil ligge ud over det almindelige for plejeboliger. Omfanget er endnu ukendt, men der skal være flere stik end i en almindelig plejebolig, bl.a. til skærm og panel til ilt og sug. Hertil kommer Wi-Fi generelt.

Ad 11. Vinterforanstaltninger

Vinterforanstaltninger under byggeriets udførelse skal være en del af håndværkerudgifterne. Udgiften til vinterforanstaltningerne vil kunne svinge fra næsten ingenting til en større sum, afhængigt af vejr og vind.

4.1 Kvadratmeterpris

Den samme kvadratmeterpris omtales på flere måder i dette dokument og anlægsskemaet:

Pris pr. m ²	Indeholder	Bemærkning
22.500 kr. ekskl. moms	Håndværkerudgifter uden uforudsigelige udgifter og uden indeksering/prisudvikling.	
32.625 kr. inkl. moms	Håndværkerudgifter inkl. uforudsigelige udgifter men ekskl. indeksering/prisudvikling.	
36.325 kr. inkl. moms	Grundudgifter, håndværkerudgifter inkl. uforudsigelige udgifter, omkostninger og ekskl. indeksering/prisudvikling	Hvis denne pris ikke overstiger 26.710 er det muligt at bygge efter almenboligloven. Det er dog ikke tilfældet. Den overstiger markant, hvorfor det ikke er muligt at bygge efter almenboligloven.

Udgifter til inventar på 10 mio. kr. er ikke indregnet i kvadratmeterpriserne ovenfor, men indgår i den samlede anlægssum.

5. Udkast til tidsplan for rådgiverydelse og byggeriet

Såfremt der vælges udbud via en totalentreprenør kan nedenstående tidsplan betragtes som et foreløbigt udkast, og kan ændre sig i forbindelse med detaljeprojektering.

Projekterings-, bygge- og afleveringsfasen, angivet i nedenstående hovedtidsplan, skal i forbindelse med indgåelse af totalentreprisekontrakten detaljeres yderligere af entreprenøren. Denne mere detaljerede tidsplan danner grundlag for arbejdets udførelse.

Sidste workshop, udarbejdelse af endeligt programoplæg	18.09.2023 – 30.10.2023
EU-udbud af rådgiverydelsen fra prækvalifikation til kontraktindgåelse inkl. stand still periode på 2 uger og kontrahering	Uge 44, 2023 – uge 6, 2024
Udarbejdelse af byggeprogram inklusive øvrigt udbudsmateriale til totalentreprisekonkurrence	Uge 8 – uge 20, 2024
Udbudsbekendtgørelse i EU-tidende, prækvalificering totalentreprenør med teams	Uge 21 – 26, 2024
Prækvalificering – udvælgelse af totalentreprenør med teams	Uge 27, 2024
Stand still (forlænget grundet sommerferie)	Uge 28 – 32, 2024
Udsendelse i licitation, udarbejdelse af projekt og tilbud, bedømmelse af tilbud/licitation	Uge 33 – 50, 2024
Stand still periode, betinget godkendelse af licitationsresultatet	Januar/ februar 2025
Bearbejdning af vinderprojektet med projektgruppen, forhandling og kontrahering	Februar - maj, 2025
Politisk godkendelse af licitationsresultatet	juni 2025
Stand still-periode inden opstart af byggeri (20 dage – forlænget periode grundet sommerferien)	Juli/ august 2025
Opstart byggeri	August/ september 2025
Indflytning / ibrugtagning af byggeriet	September 2027

Da rådgiverydelsen ligger over tærskelværdien skal ydelsen i EU-udbud. Så vidt det i den politiske proces kan være muligt, foreslås det af tidsmæssige årsager, at bekendtgørelsen af totalrådgiverydelsen annonceres i uge 44, 2023.

Det er vigtigt at afsætte god tid til at udarbejde både udbudsbekendtgørelsen og udbudsmaterialet, da begge dokumenter skal offentliggøres på samme tid.

Når først udbudsbekendtgørelsen er offentliggjort, er man forpligtet af udbudsmaterialet. Derfor er det vigtigt at have gjort sig alle de nødvendige overvejelser, også om detaljerne, allerede når man formulerer den korte udbudsbekendtgørelse. På den måde sikres, at alle forhold er gennemtænkt, inden udbuddet skydes i gang, og at der er fuldstændig overensstemmelse mellem udbudsbekendtgørelse- og materiale.

6. Økonomiskema

6.1. Fremskrivning af budget til anlægsopgaver

Administrationen anbefaler, at der afsættes et skønsmæssigt beløb til forventet prisregulering. Priser er svære at forudsige, men med udgangspunkt i gennemsnittet for 2019-2021 forventes en årlig stigning på 1,2%. Det giver anledning til forlods at afsætte 3 mio. kr. ekstra.

Endelig pris for projektet lægges fast i forbindelse med udbuddet – forventeligt ultimo 2025. Herefter vil der løbende være en index-regulering af prisen, som i sagens natur, kan afvige fra de 1,2 % som var gennemsnittet for 2019-2021.

6.2. Finansieringsmulighed af anlægsprojektet

Byggeriet af aflastningspladser, træningsfaciliteter og Akutteam kan opføres som,

1. 100% kommunalt finansieret (af kassebeholdningen) eller
2. ældreboliger efter Almenboligloven (støttet byggeri); Her deles byggeriet i et boligareal og et serviceareal. Boligarealet finansieres med 88 % via lån, 10 % via grundkapitalindskud (kommunal udgift) og 2 % via beboerindskud. Lånoptagelsen afdrages via husleje. Servicearealet er en kommunal udgift, hvortil der opnås et tilskud på 40.000 kr. pr. bolig.

Når boligerne anvendes til aflastningsophold, er det kommunen, som betaler huslejen. Ved byggeri efter Almenboligloven kan kvadratmeterprisen i 2023 maksimalt være 26.710 kr. inkl. moms.

Den estimerede kvadratmeterpris for byggeriet er, som tidligere beskrevet, på 22.500 kr. ekskl. moms og det er højere end det maksimalt tilladte inden for Almenboligloven, hvorfor det ikke er muligt at bygge efter Almenboligloven (støttet byggeri).

7. Administrativ anbefaling

Administrationen anbefaler et byggeri ud fra de ovenstående beskrevne forhold vedrørende funktion og prisestimer og samlet anlægsbudget.

Såfremt der ønskes økonomiske tilpasninger vil det have en konsekvens for det samlede bygningsareal. Administrationen vurderer, at der ikke kan reduceres i m² for aflastningstuer med bad, personalefaciliteter og øvrige service- og funktionsrum, da størrelserne på disse rum er grundigt bearbejdet og sat lavest muligt.