

**Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 1****Brand/alarmering – sikring og optimering af brandalarmeringsudstyr (Tværgående MSB)****Finansiering**

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	3.000		<b>3.000</b>
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	183		<b>183</b>
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>3.183</b>		<b>3.183</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs anlægsplan ønskes midlerne fremrykket to år, fra 2022 til 2020

**Beskrivelse af projekt:**

I forlængelse af flere tragiske brande på tilbud til ældreborgere i andre kommuner er MSB, i samarbejde med Østjyllands Brandvæsen og andre rådgivere, i gang med at gennemgå MSBs bygningsmasse. Det har allerede nu synliggjort en række tilbud, som bør brandoptimeres med forskelligt teknisk udstyr.

Der er blandt andet konstateret en række tilbud i ældre bygninger, hvor der er behov for optimeret brandsikring, så der er overensstemmelse mellem brandsikkerhedskrav og brugen af bygningen. Samtidig kan målgruppen siden opførelsen af bygningerne have fået et større støttebehov – enten grundet alder eller med baggrund i det generelt stigende støttebehov i de sociale tilbud. Borgerne er ikke nødvendigvis i stand til at følge brandinstrukser, de kan være mindre mobile og skal have hjælp til evakuering i tilfælde af brand. Det kræver mere opdateret brandudstyr som automatisk brandalarmeringsanlæg (ABA-anlæg) o.l.

Behovsændringerne er bredt fordelt på børne- og voksentilbud, hvor fysisk og psykisk handicap, sindslidelse eller misbrug gør borgerne afhængige af et system, der alarmerer automatisk. Dermed kan sikres en hurtig indgriben fra personalet og brandvæsnets tilfælde af brand.

**Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:**

Det foreslås, at der reserveres en pulje på 3 mio. kr. til nye og forbedrede brand- og alarmeringssystemer på de sociale tilbud, der har behov for brandoptimeringen. Beløbet er vurderet med baggrund priser på ABA-anlæg samt den nuværende viden omkring tilbuddenes aktuelle brandsikkerhedsniveau. Den endelige udgift for det samlede projekt vil først være kendt, når samtlige tilbud er blevet vurderet af brandmyndighederne, rådgivere mv.

Midlerne foreslås afsat som en KB-bevilling, for at fremme en hurtig gennemførelse af projektet.

**Nøgletal Byggeri/Anlæg**

2020-priser – tusind. kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Gennemgang/undersøgelse, brandoptimeringsudstyr, ABA-anlæg mv.				3.000	<b>3.000</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>3.000</b>	<b>3.000</b>

## Sociale Forhold og Beskæftigelse - projekt 2

### 18 midlertidige botilbudspladser § 107 SEL (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg		20.199	<b>20.199</b>
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*		1.873	<b>1.873</b>
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		<b>22.072</b>	<b>22.072</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket tre år, fra 2023 til 2020

#### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med etableringen af 28 handicapboliger i Mårslet gennemføres en lukning af servicelovstilbuddet efter SEL § 108 på Nygårdsvej. Lukningen forventes at ske ultimo 2019. Baggrunden for lukningen er, at tilbuddet er utidssvarende, da boliger til længerevarende ophold er underlagt samme indretningskrav som almene boliger efter ALM §105. Det vil sige, at boligerne skal være indrettet med eget toilet, bad og som udgangspunkt også køkken, hvis de fortsat skal anvendes til længerevarende ophold.

Bygningerne på Nygårdsvej er kommunalt ejet, og bygningsmassen kan benyttes til andre formål - fx midlertidige botilbudspladser, lærings- og beskæftigelsespladser eller lignende.

Det foreslås konkret, at noget af den ledige bygningsmasse på Nygårdsvej benyttes til etablering af 14 nye midlertidige botilbudspladser. Desuden foreslås, at der etableres yderligere 4 nye midlertidige botilbudspladser som fortætning i forbindelse med eksisterende §107-tilbud.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte konverteringsstrategien, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel i Voksenhandicap efter eksterne § 107-pladser. De eksterne pladser belaster kommunens driftsøkonomi i højere grad end egne interne pladser i Aarhus Kommune. Det skyldes blandt andet at udgifter til bygningsbidrag og overhead til administration er højere på eksterne pladser. Det giver dermed god mening rent driftsøkonomisk at etablere og drive egne tilbud i Aarhus Kommune.

Det er en forudsætning i udregningen af projektet anlægsudgifterne, at der ikke er indregnet udgifter til grund/arealerhvervelse, idet der er tale om kommunale tilbud opført efter servicelov. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser.

Det vurderes at en ombygning på Nygårdsvej til 14 nye midlertidige botilbudspladser kan gennemføres for 12.637 kr. (2020-priser) pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2/3 af omkostningerne ved at opføre nybyggeri.

## Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen

### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Ombygning af servicelovsboliger på Nygårdsvej (65 m <sup>2</sup> pr. bolig)	14	910	12,637	11.500	<b>11.500</b>
Servicelovsboliger	4	260	18,956	4.928	<b>4.928</b>
Servicearealer*		199	18.956	3.770	<b>3.770</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>20.199</b>	<b>20.199</b>

\*Serviceareal svarende til 17 pct. af boligdelen.

Til sammenligning gennemfører MSB aktuelt et om- og tilbygningsprojekt til seks tilsvarende midlertidige botilbudspladser i Sjællandsgade 50 og Skolebakken 17 til en m<sup>2</sup> pris på 17.237 kr. (2020-priser) pr. m<sup>2</sup>.

Yderligere benchmark kan laves til genetableret og moderniseret af tilsvarende botilbudspladser på botilbuddet Kragelund i Højbjerg, som efter en brand i 2013 opført på ny. Kvadratmeterprisen, omregnet til 2020-priser, var her på 18.401 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Sammenligner vi m<sup>2</sup>-priserne med Københavns Kommune, har de i forbindelse med deres seneste byggerier af servicelovsboliger (§107/108 SEL), haft en gennemsnitlig m<sup>2</sup>-pris på 25.000 kr. ekskl. moms (2020-priser).

### Skaleringsmuligheder for boligdelen (ombygning)

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Ombygning af servicelovsboliger på Nygårdsvej a 70 m <sup>2</sup> pr. bolig	14	980	12,637	12.384	<b>12.384</b>
Ombygning af servicelovsboliger på Nygårdsvej a 60 m <sup>2</sup> pr. bolig	14	840	12,637	10.615	<b>10.615</b>

### Skaleringsmuligheder for boligdelen

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Ombygning af servicelovsboliger på Nygårdsvej a 70 m <sup>2</sup> pr. bolig	4	280	18,956	5.308	<b>5.308</b>
Ombygning af servicelovsboliger på Nygårdsvej a 60 m <sup>2</sup> pr. bolig	4	240	18,956	4.549	<b>4.549</b>

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 3

### 12 almene ”ungdomsboliger” med serviceareal (Socialpsykiatri og Udsatte Voksne)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	2.319		<b>2.319</b>
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	70		<b>70</b>
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>2.389</b>		<b>2.389</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket et år, fra 2022 til 2021

#### Beskrivelse af projekt:

For at understøtte arbejdet med tidlig indsats i forhold til målgruppen af borgere på området, vurderes det, at flere unge med psykiske og/eller sociale problemstillinger ville kunne profitere af at bo i en ”ungdomsbolig”.

Med den seneste ændring af almenboligloven har kommunerne mulighed for at anvende ældre- og handicapboliger til unge under 35 år. I praksis bliver der tale om en almen handicapbolig på størrelse med en traditionel ungdomsbolig, men med servicearealer tilknyttet. Aarhus Kommune vil være ejer og byggherre på disse boliger, men boligerne planlægges opført gennem samarbejde med boligforeningerne og i tilknytning til boligforeningernes byggeri i form af hele opgange eller spredt i den samlede bebyggelse.

Det er dermed tanken, at denne boligform skal medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer. Det må forventes, at målgruppen af borgere har et støttebehov, som betyder, at der skal opføres og finansieres servicearealer i tilknytning til boligerne.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Ud over de socialfaglige perspektiver med et ungemiljø og opnåelse af egen ungdomsbolig, giver samarbejde og sambyg med boligforeningerne god mening rent anlægsøkonomisk. Hovedparten af anlægsudgiften finansieres via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres imidlertid 100 pct. af Aarhus Kommune.

Udregningerne i nedenstående tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser. Boligerne er imidlertid mindre (50 m<sup>2</sup>) end almene ældre/handicap boliger, der ikke anvendes som ungdomsboliger (65 m<sup>2</sup>), hvorfor udgifterne til etableringen af denne boligtype er lavere.

## Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen

### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene ungdomsboliger	12	600	23,695	14.217	<b>1.422</b>
Serviceareal*		60	18,956	1.137	<b>1.137</b>
Serviceareal tilskud (-)**				-461	<b>-461</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>14.893</b>	<b>2.098</b>

\*Serviceareal er udregnet til 10 pct. af boligarealet, idet målgruppen forventes at være lettere i forhold til botilbudspladser. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer (fratrasket 2% årlig fremskrivning i to år fra 2020 til forventet ibrugtagning i 2022 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen)

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2020-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene ungdomsboliger	600	3,600	2.203	<b>220</b>
Grund til serviceareal	60	0	0	<b>0</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.203</b>	<b>220</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>17.097</b>	<b>2.319</b>

Sammenlignes projektet med lignende byggerier i Aarhus Kommune, opføres der aktuelt 10 tilsvarende boliger ved Risskovbrynet. Opførelsen sker i samarbejde mellem MSB og AAB-Aarhus (Arbejdernes Andels Boligforening). Her er m<sup>2</sup>-prisen ligeledes fastsat efter statens ramme for støttet byggeri. Boligerne er 50 m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup> boligdel og 5 m<sup>2</sup> til fællesareal). Serviceareal er tilsvarende 10 pct. af boligarealet.

**Sociale Forhold og beskæftigelse - projekt 4****14 midlertidige botilbudspladser § 107 SEL (Socialpsykiatri og Udsatte Voksne)****Finansiering**

2020-priser - tusind kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	10.053	13.405	<b>23.458</b>
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	10.053	13.407	<b>23.458</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

**Beskrivelse af projekt:**

På området for Socialpsykiatri og Udsatte Voksne er der behov for flere midlertidige botilbudspladser, som kan understøtte den faglige strategi om recovery med afsæt i, at borgeren kommer sig og på sigt opnå et liv i egen bolig.

Der er derfor et behov for at kunne tilbyde borgerne midlertidige botilbudspladser etableret efter servicelovens §107. Med baggrund i behovsanalysen planlægges en udvidelse af 14 nye pladser i 2022 og 2023.

**Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:**

Det forventes, at pladserne kan medvirke til at imødekommende de seneste års stigninger i antallet af køb af dyrere eksterne botilbudspladser. De eksterne pladser belaster kommunens driftsøkonomi i højere grad end egne interne pladser i Aarhus Kommune. det skyldes blandt andet at udgifter til bygningsbidrag og overhead til administration er højere på eksterne pladser. Det giver dermed god mening rent driftsøkonomisk at etablere og drive egne tilbud i Aarhus Kommune.

Det er en forudsætning i udregningen af projektet anlægsudgifterne, at der ikke er indregnet udgifter til grund/arealerhvervelse, idet der er tale om kommunale tilbud opført efter servicelov. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser.

**Nøgletal Byggeri/Anlæg**

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Midlertidige servicelovsboliger	14	910	18,956	17.250	<b>17.250</b>
Servicearealer*		155	18,956	2.932	<b>2.932</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>20.182</b>	<b>20.182</b>

\*Serviceareal svarende til 17 pct. af boligdelen.

De 14 midlertidige botilbudspladser ønskes opført bynært, da der er stor efterspørgsel efter bynære botilbudspladser på området.

## Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2020-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til midlertidige servicelovsboliger	910	3,600	3.276	<b>3.276</b>
Grund til serviceareal	155	0	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>3.276</b>	<b>3.276</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>23.458</b>	<b>23.458</b>

Til sammenligning genopførte MSB i 2015 botilbuddet Kragelund i Højbjerg, som efter en brand i 2013 skulle opføres på ny. Kvadratmeterprisen var dengang på cirka 18.401 kr. (2020-priser) pr. m<sup>2</sup>.

Sammenligner vi m<sup>2</sup>-priserne med Københavns Kommune, har de i forbindelse med deres seneste byggerier af servicelovsboliger (§107/108 SEL), haft en gennemsnitlig m<sup>2</sup>-pris på 25.000 kr. ekskl. grund og moms (2020-priser).

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 5

### 12 almene ”ungdomsboliger” med serviceareal (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg		2.338	2.338
Egenfinansiering – anlæg			
Eksternt tilskud			
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		2.338	<b>2.338</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrukket egenfinansiering)</b>			

#### Beskrivelse af projekt:

Det vurderes, at flere unge med handicap kan profitere af at bo i ”ungdomsbolig”. Gennem samarbejde med boligforeningerne er det muligt at indtænke ungdomsboliger til unge med særlige behov i forbindelse med boligforeningernes opførelse af almene ungdomsboliger i Aarhus Kommune.

Med den seneste ændring af almenboligloven har kommunerne mulighed for at anvende ældre- og handicapboliger til unge under 35 år. I praksis bliver der tale om en almen handicapbolig på størrelse med en traditionel ungdomsbolig, men med servicearealer tilknyttet. Aarhus Kommune vil være ejer og bygherre på disse boliger, men boligerne planlægges opført gennem samarbejde med boligforeningerne og i tilknytning til boligforeningernes byggeri i form af hele opgange eller spredt i den samlede bebyggelse.

Modellen giver derved mulighed for at skabe boliger til unge med handicap i et ungemiljø og dermed skabe fysiske rammer, hvor unge med handicap kan leve under samme vilkår og i fællesskab med andre unge. Det er dermed tanken, at denne boligform skal medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Det må forventes, at målgruppen af borgere med handicap har et støttebehov, som betyder, at der skal opføres og finansieres servicearealer i tilknytning til boligerne.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Ud over de socialfaglige perspektiver med et ungemiljø og opnåelse af egen ungdomsbolig giver samarbejde og sambyg med boligforeningerne også god mening rent anlægsøkonomisk. Hovedparten af anlægsudgiften finansieres via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres imidlertid 100 pct. af Aarhus Kommune.

Det vurderes, på baggrund af aktuelle erfaringer med etablering af boligtypen på Risskovbrynet i Risskov, at servicearealerne ikke behøver samme størrelse, som er påkrævet på de traditionelle botilbudspladser, i det målgruppen forventes mere selvhjulpne end ved en traditionel botilbudsplads. I nedenstående udregning er omkostningerne til servicearealdelen derfor reduceret svarende til 10 pct. af boligdelen i stedet for 17 pct.



## Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen

Udregningerne i nedenstående tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser. Boligerne er imidlertid mindre (50 m<sup>2</sup>) end almene ældreboliger, der ikke anvendes som ungdomsboliger (65 m<sup>2</sup>), hvorfor udgifterne til etableringen af denne boligtype er lavere.

### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene ungdomsboliger	12	600	23,695	14.217	<b>1.422</b>
Serviceareal*		60	18,956	1.137	<b>1.137</b>
Serviceareal tilskud (-) **				-442	<b>-442</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>14.913</b>	<b>2.117</b>

\*Serviceareal er udregnet til 10 pct. af boligarealet, idet målgruppen forventes at være lettere i forhold til botilbudspadser. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrasket 2% årlig fremskrivning i fire år fra 2020 til forventet ibrugtagning i 2024 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen)

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2020-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene ungdomsboliger	600	3,600	2.203	<b>220</b>
Grund til serviceareal	60	0	0	<b>0</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.203</b>	<b>220</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>17.116</b>	<b>2.338</b>

Sammenlignes projektet med lignende byggerier i Aarhus Kommune, opføres der aktuelt 10 tilsvarende boliger ved Risskovbrynet. Opførelsen sker i samarbejde mellem MSB og AAB-Aarhus (Arbejdernes Andels Boligforening). Her er m<sup>2</sup>-prisen ligeledes fastsat efter statens ramme for støttet byggeri. Boligerne er 50 m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup> boligdel og 5 m<sup>2</sup> til fællesareal). Serviceareal er tilsvarende 10 pct. af boligarealet.

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 6

### 14 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg		11.883	<b>11.883</b>
Egenfinansiering – anlæg			
Eksternt tilskud			
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		11.883	<b>11.883</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrukket egenfinansiering)</b>			

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige boliger primært håndteres gennem etablering af almenboliglovens § 105 frem for servicelovens § 108.

Det vurderes i MSBs anlægsplan, at 50 pct. af det samlede behov i 2029 skal dækkes gennem opførelse af almene handicapboliger (§105 ABL). Det svarer til, at der planlægges med en udvidelse på 67 almene boliger i de kommende 10 år. Heraf, 14 nye boliger med tilknyttet lærings- og beskæftigelsespladser i 2023.

Den relative høje vægtning af almene boliger skal ses i sammenhæng med tanken om at boligen skal medvirke til at støtte op om borgerens mulighed for at leve et så selvstændigt liv som muligt. Dette udgangspunkt hænger dels sammen med tanken om, at boligen skal støtte op om borgerens ret til at leve et selvstændigt liv og retten til at have samme muligheder som andre. I en almenbolig har borgeren egen lejekontrakt.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

I tillæg til ovenstående beskrivelse, er der ligeledes gode økonomiske argumenter for at bygge almene boliger, når borgere i målgruppen har behov for varige boligtyper. Der er stor forskel i de anlægsøkonomiske udgifter for Aarhus Kommune, der er væsentligt mindre ved opførelse af almene boliger frem for tilbud opført efter serviceloven, som er 100 pct. kommunalt finansieret.

Ved opførelse af almene ældre/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieres via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

Udregningerne i nedenstående tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 24.648 kr. pr. m<sup>2</sup>. Grunddelen er fastsat til 2.665 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.313 i 2020-priser.

## Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen

### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Bygningselement a	14	910	23,695	21.562	<b>2.156</b>
Serviceareal*		155	18,956	2.932	<b>2.932</b>
Serviceareal tilskud (-)**				-526	<b>-526</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	14	369	18,956	6.986	<b>6.986</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>30.954</b>	<b>11.548</b>

\*Serviceareal svarende til 17 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i fire år fra 2020 til forventet ibrugtagning i 2024 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet til 26,3 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Udregningen på 26,3 m<sup>2</sup> er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2020-priser - tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til boligdelen	910	3,600	3.342	<b>334</b>
Grund til serviceareal	155	0	0	0
<b>I alt, grund</b>			<b>3.342</b>	<b>334</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>34.296</b>	<b>11.883</b>

### Skaleringsmuligheder for boligdelen

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Alternativ 1: Bygningselement a 70 m <sup>2</sup> bolig inkl. fællesareal	14	980	23,695	23.221	<b>2.322</b>
Alternativ 2: Bygningselement a 60 m <sup>2</sup> bolig inkl. fællesareal	14	840	23,695	19.904	<b>1.990</b>
Alternativ 3: Bygningselement a 55 m <sup>2</sup> bolig inkl. fællesareal	14	770	23,695	<b>18.245</b>	<b>1.825</b>

Sammenlignes projektet med tidligere og igangværende projekter, opføres der aktuelt 28 tilsvarende boliger i Mårslet til borgere med multihandicaps og udviklingshæmninger. Boligernes størrelse er fordelt med 14 boliger på 65 m<sup>2</sup> og 14 boliger på 75 m<sup>2</sup> inkl. fællesarealer. Kvadratmeterprisen på boligdelen er ved projektet i Mårslet 24.270 pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligdelen. I alt er det samlede rammebeløb derved 26.270 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2018.

Af tidligere projekter opførte Aarhus Kommune i 2012, 16 tilsvarende almene ældre/handicapboliger i Hjortshøj. Boligerne er ligeledes etableres med en størrelse på 65 m<sup>2</sup> inkl. fællesareal, hvilket beboerne oplever som værende en passende boligstørrelse i forhold til indretning, rengøring, plads og opbevaring mv. Kvadratmeterprisen for boligdelen var dengang 23.370 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. grund, svarende til statens ramme for støtte byggeri af almene ældreboliger i 2007-priser.

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 7

### 71 lærings- og beskæftigelsespladser (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	34.943		34.943
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	2.128		2.128
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>37.071</b>		<b>37.071</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket to år, fra 2022 til 2020

#### Beskrivelse af projekt:

Det forventes jf. MSBs anlægsplan, at lidt over 30 pct. af det samlede behov for lærings- og beskæftigelsespladser, kan imødekommes gennem etablering af 71 nye lærings- og beskæftigelsestilbud. Der er både tale om pladser målrettet borgere med lettere støttebehov og et mindre antal specialpladser, der er til borgere med behov for et konstant opsyn. Fordelingen af de 71 pladser er ca. 80 pct. (55 pladser) målrettet borgere med lettere støttebehov og 20 pct. (16 pladser) målrettet borgere med et større støttebehov og behov for specialisering.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det foreslås, at de 16 specialiserede pladser etableres i noget af bygningsmassen på Nygårdsvej, mens de resterende 55 pladser etableres på en eller flere nye lokaliteter. I placeringen af de sidste pladser, vil det være væsentligt for den geografiske placering, at der er tale om en lokalforankring, så borgerne har et lærings- og beskæftigelsestilbud i relativ nærhed til bopælen, hvilket vil reducere transportudgifter.

Det er en forudsætning i udregningen af projektet anlægsudgifterne, at der ikke er indregnet udgifter til grund/arealerhvervelse. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2019 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 2 pct. til 2020-priser.

Det vurderes at en ombygning på Nygårdsvej til 16 specialiserede lærings- og beskæftigelsespladser kan gennemføres for 13.146 kr. (2020-priser) pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2/3 af omkostningerne ved at etablere pladserne som nybyggeri.

#### Nøgetal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Nye lærings- og beskæftigelsespladser	55	1287	18,956	24.396	<b>24.396</b>
Ombygning til lærings- og beskæftigelsespladser Nygårdsvej	16	468	12,637	5.914	5.914
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>	<b>71</b>	<b>1755</b>		<b>30.310</b>	<b>30.310</b>

#### Nøgetal Grund/arealerhvervelse

2020-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 55 nye lærings- og beskæftigelsespladser	1287	3,600	4.633	<b>4.633</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>4.633</b>	<b>4.633</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>34.943</b>	<b>34.943</b>

## **Bilag 18: MSB's anlægsforslag til bufferen**

I forhold til benchmark besluttede Aarhus Kommune i 2015 at etablere 185 m<sup>2</sup> til lærings- og beskæftigelsespladser i Skødstrup i tilknytning til det lokale botilbud. Kvadratmeterprisen var her på 20.350 (2020-priser) kr. pr. m<sup>2</sup>. ekskl. grund.

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 8

### Modernisering af utidssvarende boliger på Hvilstedhus (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	3.063		3.063
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	187		187
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>3.250</b>		<b>3.250</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket to år, fra 2022 til 2020

#### Beskrivelse af projekt:

Hvilstedhus er et mindre botilbud til borgere med udviklingshæmning og udfordrende adfærd. Der arbejdes på at styrke rammerne i Hvilstedhus, dels gennem en udvidelse med 4 specialpladser og dels gennem modernisering af de eksisterende rammer. Der blev afsat midler til specialpladser i budget 2016, som påtænkes at finansiere udvidelsen af 4 specialpladser på Hvilstedhus. Anlægsindstillingen planlægges behandlet af byrådet inden sommerferien 2019.

I den aktuelle anlægsplan foreslås modernisering af de eksisterende pladser. De nuværende rammer er utidssvarende til længerevarende ophold efter servicelovens § 108, da flere borgere deles om bade- og toiletfaciliteterne. Der er tale om borgere, der har en permanent bolig, hvor de deles om fælles toilet og bad med 2-3 andre borgere.

Moderniseringen skal ses i sammenhæng med, at Socialtilsynet har bemærket, at de fysiske rammer har nogle udfordringer som længerevarende boliger, fordi der er fælles toilet- og baderum.

Ombygningen omfatter, at pladserne i stuehuset ombygges, så beboerne får eget toilet og bad. Det vil samtidig være nødvendigt at genetablere 2 pladser i nabobygningen.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Den samlede modernisering er vurderet til en omkostning på 3.063 t. kr. Moderniseringen ændrer ikke på det samlede antal pladser.

#### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris kr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Ombygning og modernisering af serviceboliger §108 - Hvilstedhus		130	18,792	2.443	<b>2.443</b>
Nedrivning, miljøsortering mv.				620	620
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>3.063</b>	<b>3.063</b>

Til sammenligning gennemfører MSB aktuelt et om- og tilbygningsprojekt til seks tilsvarende midlertidige botilbudspladser i Sjællandsgade 50 og Skolebakken 17 til en m<sup>2</sup> pris på 17.237 kr. (2020-priser) pr. m<sup>2</sup>.

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 9

### Modernisering af 21 utidssvarende boliger på Nordbyvænget (Voksenhandicap)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg		10.165	10.165
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*		943	943
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		<b>11.108</b>	<b>11.108</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket tre år, fra 2023 til 2020

#### Beskrivelse af projekt:

Nordbyvænget var et selvejende botilbud, som MSB købte i 2012. Det drives efter servicelovens §192 (beskyttede boliger). Boligerne på Nordbyvænget er nedslidte og trænger til renovering. Desuden er det ved ekstern audit af arbejdsmiljøet bemærket, at det skal sikres, at boligerne er indrettet til borgere med plejebehov, så medarbejderne kan udføre deres arbejde sikkert.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

I MSB's "Spareforslag 2012-2015" er det besluttet at sælge bebyggelsen med henblik på at opføre nye almene ældreboliger til borgerne i stedet. Der er budgetteret med et nettoindtægtskrav på 9,3 mio. kr.

Den foreslåede omlægning af Nordbyvænget har vist sig at være betydelig mere kompliceret end først antaget. Det har blandt andet vist sig, at det ikke er muligt at opnå et provenu, der kan sikre midler til opførelse af almene ældreboliger, som erstatning for de eksisterende boliger. Gennemførelse af et salg vil derfor medføre behov for tilførsel af midler til genetablering af boligerne et nyt sted.

Da Nordbyvænget er et af de få servicelovstilbud, som Voksenhandicap har, foreslås det, at der afsættes ca. 10 mio. kr. til renovering af boligerne, så de fortsat kan indgå i den samlede kapacitet på området.

Det vil samtidig betyde, at MSB skal finde en alternativ måde til at dække det budgetterede indtægtskrav på 9,3 mio. kr. MSB har imidlertid andre ejendomme, som ved salg ville kunne realisere indtægtskravet. Det vurderes blandt andet, at Katrinebjergvej 83 samt Sønder Allé 35 ville være oplagte bud.

#### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris kr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Modernisering af servicelovsboliger	22	1755	6,125	10.165	10.165
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>10.165</b>	<b>10.165</b>

## Bilag 16: MSB's anlægsforslag til bufferen

### Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 10

#### Modernisering af utidssvarende lærings- og beskæftigelsespladser Snåstrup Vestergård (Voksenhandicap)

##### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	3.978		3.978
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	242		242
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>4.220</b>		<b>4.220</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket to år, fra 2022 til 2020

##### Beskrivelse af projekt:

Snåstrup Vestergård er et botilbud med internt lærings- og beskæftigelsestilbud til 18 borgere med udviklingshæmning og eventuelle udviklingsforstyrrelse og psykiatriske overbygninger. Tilbuddet er også målrettet til voksne udviklingshæmmede med dom til anbringelse.

En del af de interne lærings- og beskæftigelsesaktiviteter er placeret i eller har base i en gammel bindingsværksbygning, der har et stort moderniseringsbehov.

Det foreslås, at der afsættes knap 4 mio. kr. til nedrivning af den eksisterende bygning og genopførelse af en tilsvarende bygning på matriklen. Den nye bygning vil give tidssvarende rammer for borgerne på Snåstrup Vestergård.

##### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Der er i nedenstående beregning af udgifterne taget udgangspunkt i en kvadratmeterpris på 13.260 kr. pr. m<sup>2</sup> (2020-priser). Den forholdsvis lave kvadratmeterpris tager udgangspunkt i, at kun dele af byggeriet skal opføres som opvarmede m<sup>2</sup>.

##### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Nedrivning, opbygning og modernisering		300	13,260	3.978	3.978
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>3.978</b>	<b>3.978</b>



**Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 11****IT-opdatering/wi-fi til basisopgaveudførelse og velfærdsteknologi (Voksenhandicap)****Finansiering**

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	6.120		6.120
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	373		373
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>6.493</b>		<b>6.493</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket to år, fra 2022 til 2020

**Beskrivelse af projekt:**

Der er behov for en opgradering af wi-fi på alle tilbud i Voksenhandicap. En gennemgang af forbindelser og wi-fi-installationer viser, at der er et stort efterslæb på området.

Behovet begrundes dels i medarbejdernes mulighed for at kunne udføre basisopgaver sammen med borgeren, som for eksempel udformning af handleplan, dokumentation af den sundhedsfaglige indsats, og dels med henblik på at kunne udnytte velfærdsteknologiske løsninger der kræver optimalt netadgang, herunder anvendelse af systemer, der gør det muligt for borgerne at håndtere større dele af eget liv med it-støttede planlægnings- og kommunikationsværktøjer.

Der er gennemført en undersøgelse på alle relevante tilbud. Aarhus Kommunes leverandør af wi-fi-løsninger har besøgt samtlige tilbud og gennemført målinger for at afklare dækning og estimere økonomien for at opsætte wi-fi og netværksudstyr mm.

De samlede estimerede udgifter til IT-linjer, wi-fi- og netværksudstyr, samt installation er 6 mio. kr.

**Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:**

Den ønskede IT-opgradering forventes at ville kunne give en økonomisk besparelse ift. frigivelse af personaletid til borgerne samt en mere stabil og effektiv anvendelse af velfærdsteknologisk udstyr, som både vil gavne den kommunale økonomi samt borgernes og personalets hverdag.

**Nøgletal Byggeri/Anlæg**

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
IT-linjer, wi-fi og netværksudstyr mv.				6.120	6.120
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>6.120</b>	<b>6.120</b>

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 12

### Grundkøb Sydhavnen (Socialpsykiatri og Udsatte Voksne)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg	8.000		8.000
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*	240		240
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>8.240</b>		<b>8.240</b>
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket et år, fra 2022 til 2021

#### Beskrivelse af projekt:

Aarhus Byråd besluttede i september 2018 at realisere tankerne i ”Udviklingsplanen for Sydhavns kvarteret”, hvori det blandt andet indgår, at der skal være plads og rummelighed for socialt udsatte, hvis rolle i området skal gentænkes på en ny og inkluderende måde.

Sydhavns kvarteret rummer i dag en række forskelligartede tilbud for socialt udsatte, bl.a. Naapiffiq, Nåleparken, Værestedet og Kontaktstedet, hvis forbliven i området er essentiel for de udsatte og for byens øvrige udvikling.

I Sydhavnen er der endnu ikke sikret en varig og permanent placering af tilbuddene for de udsatte, som så tidligt som muligt i udviklingsprocessen bør sikres én eller flere varige placeringer for at undgå for store interessekonflikter mellem hensynet til de nye og de ”gamle” brugere i området. De udsatte selv og Socialforvaltningen ønsker derfor at sikre grundstykket mellem jernbanebroerne over Spanien ved siden af Spanien 19 (en del af Kalkværksvej 15) til samling af flere af tilbuddene til de udsatte i området. Den estimerede årlige driftsbesparelse ved sammenlægning af tilbuddene, vurderes aktuelt at være i omegnen af 1,5-2 mio. kr. årligt.

Reservationen skal således sikre, at de udsatte borgere har vished for deres forbliven i området og at forebygge fremtidige konflikter mellem byudviklingen og kommunens socialt set allermost udsatte grupper.

Udover reservationen forslår MSB, at der bevilges anlægsmidler i 2021 til køb af grundstykket af MTM, som foreløbigt er vurderet til 8 mio. kr. Den videre udvikling og bebyggelse af grunden forventes afklaret i forbindelse med udarbejdelsen af næste anlægsplan for perioden 2022-2031. Hvis byrådet imødekommer indeværende anlægsforslag om grunderhvervelse, vil MSB dermed i den kommende anlægsplan for 2022-2031 anmode om yderligere anlægsmidler til selve byggeriet på grunden.

Der er foreløbigt estimeret et bebyggelsesomfang på mellem 1500-2000 m<sup>2</sup>. De samlede estimerede udgifter til projektet inklusive grundkøb forventes at beløbe sig til i alt 27 mio. kr.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes at det samlede projekt ville kunne give en økonomisk besparelse ved at samle flere tilbud på samme matrikel.

## Sociale Forhold og beskæftigelse – projekt 13

### Flytning Socialmedicinsk Tandklinik (Socialpsykiatri og Udsatte Voksne)

#### Finansiering

2020-priser - tusind. kr.	2022	2023	I alt
Merudgifter anlæg		2.101	2.101
Egenfinansiering – anlæg Eksternt tilskud			
Forrentning 3% af anlægssum*		195	195
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		2.296	2.296
Merudgifter drift			
Egenfinansiering – drift			
<b>SUM (merudgifter, drift – samlet fratrasket egenfinansiering)</b>			

\*jf. MSBs behovsanalyse og anlægsplan ønskes midlerne fremrykket tre år, fra 2023 til 2020

#### Beskrivelse af projekt:

I budgetforlig 2018 besluttede Byrådet at omdanne Brobjergskolen til et børnekulturproduktionscenter. Beslutningen betyder, at Socialmedicinsk Tandklinik skal fraflytte Brobjergskolen i løbet af de næste halvandet til to år.

I den forbindelse har Byrådet ikke afsat midler til flytning af den Socialmedicinske Tandklinik. Det komplicerer udflytningen og genetableringen, da flytteomkostningen er estimeret til 2,1 mio. kr. Midlerne ønskes afsat i forbindelse med anlægsplanen.

Det skal bemærkes, at der ikke er afsat driftsbudget i SUV hverken til leje eller forbrug af lokaler på Brobjergskolen. Udgifter hertil må forventes i nye lokaler, hvilket udfordrer SUV driftsøkonomi, der i forvejen er presset. Denne udfordring er ikke håndteres med ovenstående forslag.

#### Nøgletal Byggeri/Anlæg

2020-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Flytning og genetablering af klinik				2.101	2.101
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				2.101	2.101