

## 10-årig anlægsinvesteringsplan 2024-2033 – Sociale Forhold og Beskæftigelse

Afsættet for MSBs anlægsforslag er social mobilitet og sammenhængskraft. Aarhus skal være en by, der rummer alle, og hvor de fysiske rammer dermed også skal medvirke til at støtte borgerne i at kunne leve det liv de ønsker og kunne deltage i samfundet og fællesskabet.

MSBs anlægsforslag indeholder forslag til nye boliger, døgnpladser og lærings- og beskæftigelsespladser samt behovet for modernisering eller ændret ibrugtagelse af utidssvarende byggeri. Der er i anlægsplanen ikke foretaget en vurdering af de afledte driftsmæssige konsekvenser, men der er tilstræbt en udbygningsplan, som minimerer udgifterne mest muligt.

Sociale Forhold og Beskæftigelses 10-årige anlægsforslag (2024-2033) baserer sig på MSBs behovsanalyse, der tager udgangspunkt i befolkningsudviklingen, effekten af øget levealder, afvikling af ønskeliste samt fremtidige forventninger til køb og salg af pladser i henhold til ønsket om øget brug af egne interne pladser.

I nedenstående tabel 1 vises resultaterne af MSBs behovsanalyse 2020-2033 samt oversigt over hvordan den fremtidige behov foreslås dækket i den 10-årige anlægsplan 2024-2033.

Tabel 1. Aarhus Kommunes forventede efterspørgsel efter pladser og forslag til anlægsplan 2024-2033 på socialområde

Bolig og pladstyper inden for socialområdet	Behovsanalysen MSB 2020-2033	Behovet foreslås dækket i anlægsplan 2024-2033 via:
Botilbudspladser (voksne på handicapområdet)	237	153 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (Almenboligloven §105 og Serviceloven §103/104) 30 almene handicapboliger til unge (Almenboligloven §105) 54 boformspladser (Servicelovsboliger §107/108)
Lærings- og beskæftigelsespladser (voksne på handicapområdet)	302	153 lærings- og beskæftigelsespladser i tilknytning til almene handicapboliger 149 lærings- og beskæftigelsespladser (Serviceloven §103/104)
Botilbudspladser (udsatte voksne og socialpsykiatri)	70	36 almene handicapboliger (Almenboligloven §105) 14 almene handicapboliger til unge (Almenboligloven §105) 20 boformspladser (Serviceloven §107/108)
Forsorgspladser (udsatte voksne og socialpsykiatri)	41	41 skæve boliger som alternativ til forsorgspladser (Almenboligloven §149a)
Døgnpladser (børn, unge og familier)	102	102 døgnpladser til børn og unge (Serviceloven §52.3.7 og §76.3.1)
Krise- og forsorgspladser (børn, unge og familier)	5	5 krise- og forsorgspladser (Serviceloven §109/110)

Forslaget til fordeling af boliger og tilbud, skal ses i sammenhæng med, at der i MSB som udgangspunkt etableres almene boliger, hvis borgeren har varigt behov. Dette udgangspunkt hænger 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. Det betyder også, at der er et øget fokus på samarbejde med boligforeningerne og andre aktører, fx ved etablering af bofællesskaber i opgange eller øget brug af ungdomsboliger.

Der vurderes imidlertid stadig at være et fremtidigt behov for etablering af botilbudspladser, døgnpladser og lærings- og beskæftigelsespladser opført i henhold til Serviceloven. Dette blandt andet som alternativ til at købe disse pladstyper i andre kommuner.

Nedenstående tabel 2 viser en oversigt over anlægsudgifter og de foreslåede anlægsprojekter fordelt på den 10-årige periode 2024-2033.

Under tabel 2 gennemgås hvert enkelt projekt, som er indarbejdet i projektskemaerne udlagt af borgmesterens afdeling til afdelingernes anlægsforslag i den 10-årige anlægsinvesteringsplan.



## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 1

### 28 botilbudspladser §107/108 (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	46.062										46.062
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	46.062										46.062
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 107/108. Den relativt høje vægtning af almene boliger i MBSs anlægsplan 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.

Der vurderes imidlertid stadig at være et fremtidigt behov for etablering af botilbudspladser opført efter Servicelovens §107/108 til borgere med et stort støttebehov, blandt andet som alternativ til at købe denne pladstype i andre kommuner.

Projektforslagets 28 botilbudspladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øget brug af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel på området efter eksterne botilbudspladser §107/108. 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. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.



### Beskrivelse af projekt:

Der er både tale om pladser målrettet borgere med lettere støttebehov og borgere med et stort støttebehov, der har behov for et konstant opsyn.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet, er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Størrelsen af lærings- og beskæftigelsespladserne er udregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Grunddelen er fastsat til 1.780 kr. pr- byggeretskvadratmeter i 2021-priser. Det samlede rammebeløb er på 20.873 pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 23,4 m <sup>2</sup> inkl. serviceareal	50	1170	19,094	22.339	<b>22.339</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>22.339</b>	<b>22.339</b>

\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Udregningen på 23,4 m<sup>2</sup> svarer til en "let" lærings- og beskæftigelsesplads.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 50 lærings- og beskæftigelsespladser	1170	1780	2.082	<b>2.082</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.082</b>	<b>2.082</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>24.422</b>	<b>24.422</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 20 m <sup>2</sup>	50	1000	19,094	19.094	<b>19.094</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 26,3 m <sup>2</sup>	50	1315	19,094	25.108	<b>25.108</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 29,3 m <sup>2</sup>	50	1465	19,094	27.972	<b>27.972</b>

I forhold til benchmarking 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
--------------------------	-------	------------------------	-------------------------	--------------	-------------

Lærings- og beskæftigelsespladser i Skødstrup		185	20,350*		
-----------------------------------------------	--	-----	---------	--	--

\*2020-priser

### Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 3

#### 24 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

##### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg		20.716									20.716
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>		20.716									20.716
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

##### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 24 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

##### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomisk giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt

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

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	24	1560	23,867	37.232	<b>3.723</b>
Serviceareal*		332	19,094	6.330	<b>6.330</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-870</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	24	524	19,094	10.013	<b>10.013</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>53.575</b>	<b>19.196</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i fem år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2026 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1560	3,765	5.873	<b>587</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	312	1,780	590	<b>590</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	524	1,780	933	<b>933</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>7.397</b>	<b>2.111</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>60.469</b>	<b>21.306</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 21.306 tusind kr. højere end finansiering 20.716 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	24	1680	23,867	40.096	<b>4.010</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	24	1440	23,867	25.484	<b>2.548</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	24	1320	23,867	24.305	<b>2.430</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere, 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 4

### 28 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg			24.189								24.189
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>			24.189								24.189
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 28 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt

maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomisk giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud, og Aarhus Kommune afholder som nævnt grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	28	1820	23,867	43.438	<b>4.344</b>
Serviceareal*		387	19,094	7.384	<b>7.384</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-995</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	28	612	19,094	11.681	<b>11.681</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>62.504</b>	<b>22.415</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrasket 2% årlig fremskrivning i seks år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2027 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1820	3,765	6.852	<b>685</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	387	1,780	688	<b>688</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	612	1,780	1.089	<b>1.089</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>8.629</b>	<b>2.462</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>71.133</b>	<b>24.877</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 24.877 tusind kr. højere end finansiering 24.189 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	28	1960	23,867	46.779	<b>4.678</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	28	1680	23,867	40.096	<b>4.010</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	28	1540	23,867	36.755	<b>3.676</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere opføres der aktuelt 28 tilsvarende boliger i Mårslet til borgere med multihandicaps og udviklingshæmninger. Boligernes størrelse er fordelt med 14 boliger på 65 m2 og 14 boliger på 75 m2 inkl. fællesarealer. Kvadratmeterprisen på boligdelen er 24.270 kr. pr. m2 ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 2.000 kr. pr. m2 for boligdelen. I alt er det samlede rammebeløb derved 26.270 kr. pr. m2, 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 etableret med en størrelse på 65 m2 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. m2 inkl. grund, svarende til statens ramme for støtte byggeri af almene ældreboliger i 2007-priser.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 5

### 49 lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg			23.933								23.933
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>			23.933								23.933
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Der er både tale om pladser målrettet borgere med lettere støttebehov og borgere med et stort støttebehov, der har behov for et konstant opsyn.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet, er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi som bygherrer i højere grad skal stille krav til.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Størrelsen af lærings- og beskæftigelsespladserne er udregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Grunddelen er fastsat til 1.780 kr. pr. byggeretskvadratmeter i 2021-priser. Det samlede rammebeløb er på 20.873 pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 23,4 m <sup>2</sup> inkl. serviceareal	49	1147	19,094	21.893	<b>21.893</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>21.893</b>	<b>21.893</b>

\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Udregningen på 23,4 m<sup>2</sup> svarer til en "let" lærings- og beskæftigelsesplads.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 48 lærings- og beskæftigelsespladser	1147	1780	2.041	<b>2.041</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.041</b>	<b>2.041</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>23.933</b>	<b>23.933</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 20 m <sup>2</sup>	49	980	19,094	18.712	<b>18.712</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 26,3 m <sup>2</sup>	49	1289	19,094	24.606	<b>24.606</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 29,3 m <sup>2</sup>	49	1436	19,094	27.413	<b>27.413</b>

I forhold til benchmarking 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser i Skødstrup		185	20,350*		

\*2020-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 6

### 26 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg				22.479							22.479
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>				22.479							22.479
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 26 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomisk giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften

finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder, som nævnt, grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	26	1690	23,867	40.335	<b>4.034</b>
Serviceareal*		359	19,094	6.857	<b>6.857</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-905</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	26	568	19,094	10.847	<b>10.847</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>58.039</b>	<b>20.832</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i syv år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2028 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 26 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1690	3,765	6.363	<b>636</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	359	1,780	639	<b>639</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	568	1,780	1.011	<b>1.011</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>8.013</b>	<b>2.286</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>66.052</b>	<b>23.119</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 23.119 tusind kr. højere end finansiering 22.479 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	26	1820	23,867	43.437	<b>4.344</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	26	1560	23,867	37.232	<b>3.723</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	26	1430	23,867	34.130	<b>3.413</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-prise

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 7

### 14 almene handicapboliger ”ungdomsboliger” med serviceareal (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg					3.004						3.004
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>					3.004						3.004
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift 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, som blot er mindre end en traditionel handicapbolig. Det er ligeledes et mindre serviceareal 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.

Klimaaftrykket i forbindelse med byggeriet, skal selvfølgelig begrænses i det omfang, det er muligt. Det vil indebære, at der foretages livcyklusvurderinger, hvor parametre som levetider, vedligeholdelsesomkostninger, transport og genanvendelsesmuligheder indtænkes. Derudover skal vi som bygherrer i højere grad have fokus på optimal udnyttelse af m<sup>2</sup> ved at samskabe og foretage Space management analyser.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

### 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, idet målgruppen forventes at være 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.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser. Boligerne er imidlertid mindre (50 m<sup>2</sup>) end almene ældre- og handicapboliger, der ikke anvendes som ungdomsboliger (65 m<sup>2</sup>), hvorfor udgifterne til etableringen af denne boligtype er lavere.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	14	700	23,867	16.707	<b>1.671</b>
Serviceareal* (10 pct. anlægssummen)		81	19,094	1.547	<b>1.547</b>
Serviceareal tilskud (-)**					<b>-488</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.254</b>	<b>2.740</b>

\*Serviceareal svarende til 10 pct. af anlægssummen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrasket 2% årlig fremskrivning i otte år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2029 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen).

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	700	3,765	2.635	<b>264</b>
Grund til serviceareal (17% af boligarealet)	119	1,780	212	<b>212</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.847</b>	<b>475</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>21.101</b>	<b>3.215</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 3.215 tusind kr. højere end finansiering 3.004 tusind kr.





### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 107/108. Den relativt høje vægtning af almene boliger i MBSs anlægsplan 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.

Der vurderes imidlertid stadig at være et fremtidigt behov for etablering af botilbudspladser opført efter servicelovens §107/108 til borgere med et stort støttebehov, som alternativ til at købe denne pladstype i andre kommuner.

Projektforslagets 14 botilbudspladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øget brug af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel på området efter eksterne botilbudspladser §107/108. 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. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	14	910	19,094	17.375	<b>17.375</b>
Serviceareal*		193	19,094	3.692	<b>3.692</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>21.067</b>	<b>21.067</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligarealet

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 16 botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	910	1,780	1.620	<b>1.620</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	193	1,780	344	<b>344</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.964</b>	<b>1.964</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>23.031</b>	<b>23.031</b>

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspadser §107/108 SEL a 70 m <sup>2</sup>	14	840	19,094	16.039	<b>16.039</b>
Botilbudspadser §107/108 SEL a 60 m <sup>2</sup>	14	980	19,094	18.712	<b>18.712</b>

Til sammenligning gennemfører MSB aktuelt et om- og tilbygningsprojekt til seks tilsvarende midlertidige botilbudspadser i Sjællandsgade 50 og Skolebakken 17 til en m2 pris på 17.237 kr. (2020-priser) pr. m2.

Der kan laves yderligere benchmarking til genetableringen af botilbuddet Kragelund i Højbjerg, som efter en brand i 2013 blev opført på ny. Kvadratmeterprisen, omregnet til 2020-priser, var her på 18.401 kr. pr. m2. Sammenligner vi m2-priserne med Københavns Kommune, har de i forbindelse med deres seneste byggerier af servicelovsboliger (§107/108 SEL), haft en gennemsnitlig m2-pris på 25.000 kr. ekskl. moms (2020-priser).

## Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Københavns Kommune botilbudspadser §107/108 SEL	1	65	25,000*		

\*2020-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 9

### 50 lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg					24.422						24.422
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>					24.422						24.422
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Der er både tale om pladser målrettet borgere med lettere støttebehov og borgere med et stort støttebehov, der har behov for et konstant opsyn.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet, er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Størrelsen af lærings- og beskæftigelsespladserne er udregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Grunddelen er fastsat til 1.780 kr. pr- byggeretskvadratmeter i 2021-priser. Det samlede rammebeløb er på 20.873 pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 23,4 m <sup>2</sup> inkl. serviceareal	50	1170	19,094	22.339	<b>22.339</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>22.339</b>	<b>22.339</b>

\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet til 23,4 m<sup>2</sup> pr. plads inkl. serviceareal. Udregningen på 23,4 m<sup>2</sup> svarer til en "let" lærings- og beskæftigelsesplads.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 50 lærings- og beskæftigelsespladser	1170	1780	2.082	<b>2.082</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.082</b>	<b>2.082</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>24.422</b>	<b>24.422</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser a 20 m <sup>2</sup>	50	1000	19,094	19.094	<b>19.094</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 26,3 m <sup>2</sup>	50	1315	19,094	25.108	<b>25.108</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser a 29,3 m <sup>2</sup>	50	1465	19,094	27.972	<b>27.972</b>

I forhold til benchmarking 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Lærings- og beskæftigelsespladser i Skødstrup		185	20,350*		

\*2020-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 10

### 26 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg						22.515					22.515
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>						22.515					22.515
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrasket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 26 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomisk giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder, som nævnt, grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	26	1690	23,867	40.335	<b>4.034</b>
Serviceareal*		359	19,094	6.857	<b>6.857</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-870</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	26	568	19,094	10.847	<b>10.847</b>
<b>I alt, byggeri/ anlæg</b>				<b>58.059</b>	<b>20.867</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrullet 2% årlig fremskrivning i ni år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2030 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 28 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1690	3,765	6.363	<b>636</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	359	1,780	639	<b>639</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	568	1,780	1.011	<b>1.011</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>8.013</b>	<b>2.286</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>66.052</b>	<b>23.154</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 23.154 tusind kr. højere end finansiering 22.515 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	26	1820	23,867	43.437	<b>4.344</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	26	1560	23,867	37.232	<b>3.723</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	26	1430	23,867	34.130	<b>3.413</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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.

## Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 11

### 26 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg							22.532				22.532
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>							22.532				22.532
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 26 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

## Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomisk giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud, og Aarhus Kommune afholder som nævnt grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

## Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	26	1690	23,867	40.335	<b>4.034</b>
Serviceareal*		359	19,094	6.857	<b>6.857</b>
Serviceareal tilskud (-)**					<b>-853</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	26	568	19,094	10.847	<b>10.847</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>58.039</b>	<b>20.884</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i ti år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2031 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

## Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 26 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1690	3,765	6.363	<b>636</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	359	1,780	639	<b>639</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	568	1,780	1.011	<b>1.011</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>8.013</b>	<b>2.286</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>66.052</b>	<b>23.171</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 23.171 tusind kr. højere end finansiering 22.532 tusind kr.

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	26	1820	23,867	43.437	<b>4.344</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	26	1560	23,867	37.232	<b>3.723</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	26	1430	23,867	34.130	<b>3.413</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup>



ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 2.000 kr. pr. m2 for boligdelen. I alt er det samlede rammebeløb derved 26.270 kr. pr. m2, 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 etableret med en størrelse på 65 m2 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. m2 inkl. grund, svarende til statens ramme for støtte byggeri af almene ældreboliger i 2007-priser.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 12

### 16 almene handicapboliger ”ungdomsboliger” med serviceareal (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg								3.464			3.464
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>								3.464			3.464
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift 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, som blot er mindre end en traditionel handicapbolig. Det er ligeledes et mindre serviceareal 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.

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.

Klimaaftrykket i forbindelse med byggeriet skal selvfølgelig begrænses i det omfang, det er muligt. Det vil indebære, at der foretages livscyklusvurderinger, hvor parametre som levetider, vedligeholdelsesomkostninger, transport og genanvendelsesmuligheder indtænkes. Derudover skal vi som bygherrer i højere grad have fokus på optimal udnyttelse af m<sup>2</sup> ved at samskabe og foretage Space management analyser.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

### 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, idet 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.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser. Boligerne er imidlertid mindre (50 m<sup>2</sup>) end almene ældre- og handicapboliger, der ikke anvendes som ungdomsboliger (65 m<sup>2</sup>), hvorfor udgifterne til etableringen af denne boligtype er lavere.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	16	800	23,867	19.094	<b>1.909</b>
Serviceareal* (10 pct. anlægssummen)		93	19,094	1.768	<b>1.768</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-515</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>20.862</b>	<b>3.163</b>

\*Serviceareal svarende til 10 pct. af anlægssummen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrasket 2% årlig fremskrivning i elleve år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2032 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen).

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 16 almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	800	3,765	3.012	<b>301</b>
Grund til serviceareal (17% af boligarealet)	136	1,780	242	<b>242</b>



### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 107/108. Den relativt høje vægtning af almene boliger i MBSs anlægsplan 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.

Der vurderes imidlertid stadig at være et fremtidigt behov for etablering af botilbudspladser opført efter servicelovens §107/108 til borgere med et stort støttebehov som alternativ til at købe denne pladstype i andre kommuner.

Projektforslagets 12 botilbudspladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt, har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øget brug af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel på området efter eksterne botilbudspladser §107/108. 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. Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	12	780	19,094	14.893	<b>14.893</b>
Serviceareal*		166	19,094	3.165	<b>3.165</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.058</b>	<b>18.058</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligarealet.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 12 botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	780	1,780	1.388	<b>1.338</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	166	1,780	295	<b>295</b>

<b>I alt, grund</b>				<b>1.683</b>	<b>1.683</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>				<b>19.741</b>	<b>19.741</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspadser §107/108 SEL a 70 m <sup>2</sup>	12	840	19,094	13.747	<b>13.747</b>
Botilbudspadser §107/108 SEL a 60 m <sup>2</sup>	12	720	19,094	16.039	<b>16.039</b>

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

Der kan laves yderligere benchmarking til genetableringen af botilbuddet Kragelund i Højbjerg, som efter en brand i 2013 blev 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).

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Københavns Kommune botilbudspadser §107/108 SEL	1	65	25,000*		

\*2020-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 14

### 23 almene handicapboliger inkl. lærings- og beskæftigelsespladser (voksne med handicap)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg									19.961		19.961
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>									19.961		19.961
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 23 almene boliger og de tilhørende lærings- og beskæftigelsespladser foreslås opført som nybyggeri. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomi giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder, som nævnt, grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

For at sikre den bedst mulige anvendelse af bygningsmassen foreslås samdrift af servicearealet i boligdelen og servicearealet i lærings- og beskæftigelsesdelen.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	23	1495	23,867	35.681	<b>3.568</b>
Serviceareal*		318	19,094	6.066	<b>6.066</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-725</b>
Lærings- og beskæftigelsespladser***	23	503	19,094	9.595	<b>9.595</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>51.342</b>	<b>18.504</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrullet 2% årlig fremskrivning i tolv år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2033 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen). \*\*\*Lærings- og beskæftigelsespladserne er beregnet ekskl. serviceareal til 21,8 m<sup>2</sup> pr. plads. Udregningen er et gennemsnit af en "tung" og "let" lærings- og beskæftigelsesplads, men fratrukket 17% serviceareal, som i stedet samdriftes med servicearealet i boligdelen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 23 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1495	3,765	5.629	<b>563</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	318	1,780	565	<b>565</b>
Grund til lærings- og beskæftigelsespladser	503	1,780	894	<b>894</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>7.088</b>	<b>2.023</b>

<b>Sum byggeri + grund</b>				<b>58.431</b>	<b>20.527</b>
----------------------------	--	--	--	---------------	---------------

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 20.527 tusind kr. højere end finansiering 19.961 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	23	1610	23,867	38.426	<b>3.843</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	23	1380	23,867	32.936	<b>3.294</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	23	1265	23,867	30.192	<b>3.019</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere, 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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 15

### 18 skæve boliger (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	7.325										7.325
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	7.325										7.325
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Skæve boliger er en boligform for borgere, der har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø. De skæve boliger er opført efter almenboliglovens (ALB) §149a. Ved etableringen af skæve boliger tildeles statslige midler i op til 4 år til en social vicevært, der støtter op om borgerens evne til at blive boende. Borgeren har egen lejekontrakt og er beskyttet gennem lejeloven.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse har på nuværende tidspunkt etableret i alt 91 skæve boliger rundt i kommunen.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Ved opførelse af de skæve boliger er anlægsøkonomien stykket sammen af tre finansieringskilder. Den samlede anlægsudgift er som udgangspunkt ca. 1 mio. kr. pr. bolig ekskl. grund. Staten finansierer 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende anlægsudgift finansieres henholdsvis af Aarhus Kommune (50 pct.) samt via optagelse af lån i KommuneKredit, som beboerne tilbagebetaler over huslejen (50 pct.)

Servicearealer finansieres, ligesom ved almene ældre- og handicapboliger (§105 ABL) 100 pct. af kommunen.

Der er i indeværende projekt medtaget udgifter til køb af grund, da det forventes at boligerne etableres på grundstykke, som ikke ejes af MSB eller i en eksisterende ejendom via ombygning, der ikke på nuværende tidspunkt ejes af MSB (fx MTM-ejendomme).

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 45 m <sup>2</sup> **	18	810	20,000	16.200	<b>4.500</b>
Serviceareal*		81	19,094	1.547	<b>1.547</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>17.747</b>	<b>6.047</b>

\*\* Staten yder tilskud svarende til 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende del af bruttoudgiften finansieres via lånoptag i KommuneKredit, som tilbagebetales via huslejen. \*Serviceareal svarende til 10 pct. af boligarealet.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til skæve boliger a 45 m <sup>2</sup>	810	2,800	2.268	<b>1.134</b>
Grund til serviceareal (10% af boligarealet)	81	1,780	144	<b>144</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.412</b>	<b>1.278</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>20.159</b>	<b>7.325</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 55 m <sup>2</sup> inkl. grund	18	990	22,800	22.572	<b>7.686</b>
Skæve boliger a 50 m <sup>2</sup> inkl. grund	18	900	22,800	20.520	<b>6.660</b>
Skæve boliger a 40 m <sup>2</sup> inkl. grund	18	720	22,800	16.416	<b>4.608</b>

I 2019 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 8 nye skæve boliger (Bækken) på grunden ved forsorgshjemmet Østervang i Tranbjerg. Disse boliger er ligeledes etableret med en størrelse på ca. 45 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 20.000 kr. pr. m2 ekskl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

I 2013 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 18 nye skæve boliger på Damagervej 2-4 i Viby (Klyngehusene). Disse boliger blev dengang etableret med en størrelse på ca. 40 m2 inkl. fællesareal. Kvadratmeterprisen for boligdelen var ca. 20.000 kr. pr. m2 inkl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Bækken) a 50 m <sup>2</sup> ekskl. grund	8	400	20,000*	8.000	2.400
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Klyngehusene) a 40 m <sup>2</sup> ekskl. grund	18	720	20,000**	14.400	4.320

\*2019-priser, \*\*2001-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 16

### 12 botilbudspladser §107/108 (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg			19.741								19.741
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>			19.741								19.741
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

På området for udsatte voksne og socialpsykiatri er der behov for flere botilbudspladser etableret efter Servicelovens (§107/108), som kan understøtte den faglige strategi om recovery med afsæt i, at borgeren kommer sig og på sigt opnår et liv i egen bolig.

Med baggrund i behovsanalysen planlægges en udvidelse af 12 nye pladser til ibrugtagning i 2027.

Projektforslagets 12 botilbudspladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendelse, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt

maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel på området efter eksterne botilbudspladser §107/108. 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.

Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	12	780	19,094	14.893	<b>14.893</b>
Serviceareal*		166	19,094	3.165	<b>3.165</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.058</b>	<b>18.058</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligarealet.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 12 botilbudspladser §107/108 SEL a 65 m <sup>2</sup>	780	1,780	1.388	<b>1.338</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	166	1,780	295	<b>295</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.683</b>	<b>1.683</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>19.741</b>	<b>19.741</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Botilbudspladser §107/108 SEL a 70 m <sup>2</sup>	12	840	19,094	13.747	<b>13.747</b>
Botilbudspladser §107/108 SEL a 60 m <sup>2</sup>	12	720	19,094	16.039	<b>16.039</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>.

Der kan laves yderligere benchmarking til genetableringen af botilbuddet Kragelund i Højbjerg, som efter en brand i 2013 blev 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).

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Københavns Kommune botilbudspladser §107/108 SEL	1	65	25,000*		

\*2020-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 17

### 18 almene handicapboliger (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg					7.366						7.366
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>					7.366						7.366
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 18 almene boliger foreslås opført som et bofællesskab. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomi giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften

finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder, som nævnt, grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	18	1170	23,867	27.924	<b>2.792</b>
Serviceareal*		249	19,094	4.747	<b>4.747</b>
Serviceareal tilskud (-)**					<b>-615</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>32.671</b>	<b>6.925</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i otte år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2029 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen).

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 18 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1170	3,765	4.405	<b>441</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	249	1,780	442	<b>442</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>4.847</b>	<b>883</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>37.519</b>	<b>7.808</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 7.808 tusind kr. højere end finansiering 7.366 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	18	1260	23,867	30.072	<b>3.007</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	18	1080	23,867	25.776	<b>2.578</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	18	990	23,867	23.628	<b>2.363</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
--------------------------	-------	------------------------	-------------------------	--------------	-------------

Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 18

### 12 skæve boliger (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg					4.787						4.787
Egenfinansiering Eksternt tilskud					-1.512						-1.512
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>					3.275						3.275
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Skæve boliger er en boligform for borgere, der har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø. De skæve boliger er opført efter almenboliglovens (ALB) §149a. Ved etableringen af skæve boliger tildeles statslige midler i op til 4 år til en social vicevært, der støtter op om borgerens evne til at blive boende. Borgeren har egen lejekontrakt og er beskyttet gennem lejeloven.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO<sub>2</sub> aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO<sub>2</sub> aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse har på nuværende tidspunkt etableret i alt 91 skæve boliger rundt i kommunen.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Ved opførelse af de skæve boliger er anlægsøkonomien stykket sammen af tre finansieringskilder. Den samlede anlægsudgift er som udgangspunkt ca. 1 mio. kr. pr. bolig ekskl. grund. Staten finansierer 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende anlægsudgift finansieres henholdsvis af Aarhus Kommune (50 pct.) samt via optagelse af lån i KommuneKredit, som beboerne tilbagebetaler over huslejen (50 pct.)

Servicearealer finansieres, ligesom ved almene ældre- og handicapboliger (§105 ABL) 100 pct. af kommunen.

Det forventes at projektets 12 skæve boliger kan opføres på MSB egen grund.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 45 m <sup>2</sup> **	12	540	20,000	10.800	<b>3.000</b>
Serviceareal*		54	19,094	1.031	<b>1.031</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>11.831</b>	<b>4.031</b>

\*\* Staten yder tilskud svarende til 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende del af bruttoudgiften finansieres via lånoptag i KommuneKredit, som tilbagebetales via huslejen. \*Serviceareal svarende til 10 pct. af boligarealet

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til skæve boliger a 45 m <sup>2</sup>	540	2,800	1.512	<b>756</b>
Grund til serviceareal (10% af boligarealet)	54	1,780	96	<b>96</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.608</b>	<b>852</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>13.440</b>	<b>4.883</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal og boligdel er nøgletallet 3.275 tusind kr. højere end finansiering 4.787 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 55 m <sup>2</sup>	12	660	20,000	13.200	<b>4.200</b>
Skæve boliger a 50 m <sup>2</sup>	12	600	20,000	12.000	<b>3.600</b>
Skæve boliger a 40 m <sup>2</sup>	12	480	20,000	9.600	<b>2.400</b>

I 2019 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 8 nye skæve boliger (Bækken) på grunden ved forsorgshjemmet Østervang i Tranbjerg. Disse boliger er ligeledes etableret med en størrelse på ca. 45 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 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

I 2013 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 18 nye skæve boliger på Damagervej 2-4 i Viby (Klyngehusene). Disse boligerne blev dengang etableret med en størrelse på ca. 40 m<sup>2</sup> inkl. fællesareal. Kvadratmeterprisen for boligdelen var ca. 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

### Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Bækken) a 50 m <sup>2</sup> ekskl. grund	8	400	20,000*	8.000	<b>2.400</b>
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Klyngehusene) a 40 m <sup>2</sup> ekskl. grund	18	720	20,000**	14.400	<b>4.320</b>

\*2019-priser, \*\*2001-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 19

### 14 almene handicapboliger ”ungdomsboliger” med serviceareal (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg							3.022				3.022
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>							3.022				3.022
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### 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, som blot er mindre end en traditionel handicapbolig. Det er ligeledes et mindre serviceareal 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.

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.

Klimaaftrykket i forbindelse med byggeriet skal selvfølgelig begrænses i det omfang, det er muligt. Det vil indebære, at der foretages livcyklusvurderinger, hvor parametre som levetider, vedligeholdelsesomkostninger, transport og genanvendelsesmuligheder indtænkes. Derudover skal vi som byggherrer i højere grad have fokus på optimal udnyttelse af m<sup>2</sup> ved at samskabe og foretage Space management analyser.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

#### 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.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser. Boligerne er imidlertid mindre (50 m<sup>2</sup>) end almene ældre- og handicapboliger, der ikke anvendes som ungdomsboliger (65 m<sup>2</sup>), hvorfor udgifterne til etableringen af denne boligtype er lavere.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	14	700	23,867	16.707	<b>1.671</b>
Serviceareal* (10 pct. anlægssummen)		81	19,094	1.547	<b>1.547</b>
Serviceareal tilskud (-)**					<b>-459</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.254</b>	<b>2.759</b>

\*Serviceareal svarende til 10 pct. af anlægssummen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrukket 2% årlig fremskrivning i ti år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2031 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen).

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til almene handicapboliger a 50 m <sup>2</sup>	700	3,765	2.635	<b>264</b>
Grund til serviceareal (17% af boligarealet)	119	1,780	212	<b>212</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.847</b>	<b>475</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>21.101</b>	<b>3.234</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 3.234 tusind kr. højere end finansiering 3.022 tusind kr.

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	14	840	23,867	20.048	<b>2.005</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	14	770	23,867	18.378	<b>1.838</b>
Almene handicapboliger a 45 m <sup>2</sup>	14	630	23,867	15.036	<b>1.504</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 20

### 18 almene handicapboliger (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg									7.412		7.412



Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>									7.412		7.412
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

### Beskrivelse af projekt:

Udgangspunktet i MSB er, at behovet for nye varige eller længerevarende boliger primært håndteres gennem etablering af Almenboliglovens § 105 frem for Servicelovens § 108. 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 almen bolig har borgeren egen lejekontrakt.

Projektforslagets 18 almene boliger foreslås opført som et bofællesskab. Byggeriet kan opføres som selvstændigt byggeri eller fx i tilknytning til en boligforenings byggeri, hvilket kan medvirke til at understøtte mulighederne for fællesskab, styrke social mobilitet og sikre sammenhængskraft mellem borgere med forskellige livsvilkår og livssituationer.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For den kommunale anlægsøkonomi giver det også god mening at have fokus på opførelse af alment byggeri, når borgeren har et varigt eller længerevarende boligbehov.

Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger udgør Aarhus Kommunes netto anlægsudgift 10 pct. (grundkapital) af anlægssummen, mens opførelse af tilbud opført efter Serviceloven er 100 pct. kommunalt finansieret. Ved opførelse af almene ældre-/handicapboliger bliver hovedparten af anlægsudgiften finansieret via lånoptag, der tilbagebetales af beboerne via husleje. Hertil ydes statstilskud og Aarhus Kommune afholder, som nævnt, grundkapital på 10 pct. af boligdelen. Tilknyttede servicearealer finansieres 100 pct. af Aarhus Kommune.

Projektets økonomi tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældre-/handicapboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg). Beløbene er fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser. Boligernes størrelse er fastsat til 65 m<sup>2</sup> pr. inkl. fællesareal. Derved bliver kvadratmeterprisen for boligdelen 23.867 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til max 3.765 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser, hvilket giver et samlet rammebeløb på 27.632 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2021-priser.

## Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	18	1170	23,867	27.924	<b>2.792</b>
Serviceareal*		249	19,094	4.747	<b>4.747</b>
Serviceareal tilskud (-) **					<b>-568</b>
<b>I alt, byggeri/ anlæg</b>				<b>32.671</b>	<b>6.972</b>

\*Serviceareal svarende til 20 pct. af boligdelen. \*\*Statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealer. (fratrasket 2% årlig fremskrivning i tolv år fra 2021 til forventet ibrugtagning i 2033 – serviceareal tilskud fremskrives ikke modsat indtægtsbevillingen).

## Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til 18 almene handicapboliger a 65 m <sup>2</sup>	1170	3,765	4.405	<b>441</b>
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	249	1,780	442	<b>442</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>4.847</b>	<b>883</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>37.519</b>	<b>7.855</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal er nøgletallet 7.855 tusind kr. højere end finansiering 7.412 tusind kr.

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Almene handicapboliger a 70 m <sup>2</sup>	18	1260	23,867	30.072	<b>3.007</b>
Almene handicapboliger a 60 m <sup>2</sup>	18	1080	23,867	25.776	<b>2.578</b>
Almene handicapboliger a 55 m <sup>2</sup>	18	990	23,867	23.628	<b>2.363</b>

Sammenlignes projektet med igangværende og tidligere 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 24.270 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund. Grunddelen er fastsat til 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 etableret 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.

## Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	910	24,270*	22.086	<b>2.209</b>
Igangværende projekt i Aarhus Kommune (Mårslet) a 65 m <sup>2</sup> ekskl. grund	14	1050	24,270*	25.484	<b>2.548</b>
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune (Hjortshøj) a 65 m <sup>2</sup> inkl. grund	16	1040	23,370**	24.305	<b>2.430</b>

\*2018-priser, \*\*2007-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 21

### 11 skæve boliger (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg									4.388		4.388
Egenfinansiering Eksternt tilskud									-1.386		-1.386
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>									3.002		3.002
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrullet egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Skæve boliger er en boligform for borgere, der har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø. De skæve boliger er opført efter almenboliglovens (ALB) §149a. Ved etableringen af skæve boliger tildeles statslige midler i op til 4 år til en social vicevært, der støtter op om borgerens evne til at blive boende. Borgeren har egen lejekontrakt og er beskyttet gennem lejeloven.

Boligerne og de tilhørende servicearealer må dog som udgangspunkt forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov.

Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden om materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse har på nuværende tidspunkt etableret i alt 91 skæve boliger rundt i kommunen.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Ved opførelse af de skæve boliger er anlægsøkonomien stykket sammen af tre finansieringskilder. Den samlede anlægsudgift er som udgangspunkt ca. 1 mio. kr. pr. bolig ekskl. grund. Staten finansierer 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende anlægsudgift finansieres henholdsvis af Aarhus Kommune (50 pct.) samt via optagelse af lån i KommuneKredit, som beboerne tilbagebetaler over huslejen (50 pct.)

Servicearealer finansieres, ligesom ved almene ældre- og handicapboliger (§105 ABL) 100 pct. af kommunen.

Det forventes at projektets 11 skæve boliger kan opføres på MSB egen grund.

## Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 45 m <sup>2</sup> **	11	495	20,000	11.286	<b>3.443</b>
Serviceareal*		50	19,094	945	<b>945</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>12.231</b>	<b>4.388</b>

\*\* Staten yder tilskud svarende til 400.000 kr. pr. bolig. Den resterende del af bruttoudgiften finansieres via lånoptag i KommuneKredit, som tilbagebetales via huslejen. \*Serviceareal svarende til 10 pct. af boligarealet

## Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til skæve boliger a 45 m <sup>2</sup>	495	2,800	1.386	<b>693</b>
Grund til serviceareal (10% af boligarealet)	50	1,780	88	<b>88</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.474</b>	<b>781</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>12.319</b>	<b>4.476</b>

Note: pga. gratis grunderhvervelse til serviceareal og boligdel er nøgletallet 3.002 tusind kr. højere end finansiering 4.476 tusind kr.

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Skæve boliger a 55 m <sup>2</sup>	11	605	20,000	12.100	<b>3.850</b>
Skæve boliger a 50 m <sup>2</sup>	11	555	20,000	11.000	<b>3.300</b>
Skæve boliger a 40 m <sup>2</sup>	11	440	20,000	8.800	<b>2.200</b>

I 2019 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 8 nye skæve boliger (Bækken) på grunden ved forsorgshjemmet Østervang i Tranbjerg. Disse boliger er ligeledes etableret med en størrelse på ca. 45 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 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> ekskl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

I 2013 opførte Social Forhold og Beskæftigelse 18 nye skæve boliger på Damagervej 2-4 i Viby (Klyngehusene). Disse boligerne blev dengang etableret med en størrelse på ca. 40 m<sup>2</sup> inkl. fællesareal. Kvadratmeterprisen for boligdelen var ca. 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. grund (egen grund), svarende til en samlet anlægssum på ca. 1. mio. kr. pr. bolig.

## Benchmarking

2021-priser – tusind kr.	Antal	Enheder m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Bækken) a 50 m <sup>2</sup> ekskl. grund	8	400	20,000*	8.000	<b>2.400</b>
Tidligere projekter i Aarhus Kommune (Klyngehusene) a 40 m <sup>2</sup> ekskl. grund	18	720	20,000**	14.400	<b>4.320</b>

\*2019-priser, \*\*2001-priser

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 22

### 8 botilbudspladser §107/108 (udsatte voksne og socialpsykiatri)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg										13.161	13.161
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>										13.161	13.161
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrasket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

På området for udsatte voksne og socialpsykiatri er der behov for flere botilbudspladser etableret efter servicelovens (§107/108), som kan understøtte den faglige strategi om recovery med afsæt i, at borgeren kommer sig og på sigt opnår et liv i egen bolig.

Med baggrund i behovsanalysen planlægges en udvidelse af 8 nye pladser til ibrugtagning i 2033.

Projektforslagets 8 botilbudspladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet. For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO<sub>2</sub> regnskaber samt maksimum CO<sub>2</sub> forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden om materialets miljøbelastning forøges.

Projektet ønskes placeret centralt/bynært.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser, da der gennem de seneste år har været en stigende efterspørgsel på området efter eksterne botilbudspladser §107/108. 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.

Alle udregninger tager udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.



Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst og socialområdets øgede fokus på at kunne tilbyde Aarhus-borgere en plads i Aarhus tæt på familier, venner og netværk, som alternativ til de ofte dyrere eksterne pladser i andre kommuner, ønskes der i indeværende anlægsprojekt, at der opføres 30 nye døgnpladser til børn og unge.

Projektforslagets 30 døgnpladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne 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.

Alle udregninger tager, ligesom på voksenområdet, udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 55m <sup>2</sup> inkl. fælles- og serviceareal	30	1650	19,094	31.504	<b>31.504</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>31.504</b>	<b>31.504</b>

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 SEL a 55 m <sup>2</sup>	1650	1,780	2.937	<b>2.937</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>2.937</b>	<b>2.937</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>34.441</b>	<b>34.441</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 60m <sup>2</sup>	30	1800	19,094	34.368	<b>34.368</b>

Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 50m <sup>2</sup>	30	1500	19,094	28.640	<b>28.640</b>
---------------------------------------------------	----	------	--------	--------	---------------

I forhold til benchmarking er det en del år siden, at Aarhus Kommune har opført nye døgnpladser til børn og unge. Budgettal fra 2016/2017 viser dog, at 12 døgnpladser dengang blev beregnet til ca. 22 mio. kr. (ca. 1.8 mio. kr. pr. plads i 2017-priser). inkl. udearealer, fællesarealer, servicearealer mv., som ved denne målgruppe af børn og unge har en noget større vægtning end ved de traditionelle servicelovsboliger til målgrupper inden for voksenområdet.

Aarhus Kommune opførte i 2009/2010, i samarbejde med den selvejende institution Birkebakken 12 almene boliger til yngre udviklingshæmmede på Hejredalsvej til 15.6 mio. kr. til en kvm-pris på ca. 20.000 kr. pr. kvm. for boligdelen ekskl. grund.

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 24

### 18 døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 (børn, unge og familier)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg			20.665								20.665
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>			20.665								20.665
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst og socialområdets øgede fokus på at kunne tilbyde Aarhus-borgere en plads i Aarhus tæt på familier, venner og netværk, som alternativ til de ofte dyrere eksterne pladser i andre kommuner, ønskes der i indeværende anlægsprojekt, at der opføres 18 nye døgnpladser til børn og unge.

Projektforslagets 18 døgnpladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng, således at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne pladser. De eksterne pladser belaster kommunens driftsøkonomi i højere grad end





SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											
------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst forventes det ligeledes, jf. MSBs behovsanalyse, at efterspørgslen efter krise- og forsorgspladser langsomt ad åre vil stige med 5 pladser i 2028.

Det er forventningen de relativt få pladser ville kunne etableres som fortætning/udbygning af eksisterende krise- og forsorgstilbud, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

I forbindelse med opførelse af bygningerne er en vigtig parameter det aftryk, byggeriet sætter på klimaet.

For at bygge klimavenligt har vi som bygherrer en vigtig rolle i forhold til kendskab af klimaaftrykket samt synliggørelse af byggeriets klimabelastning - eksempelvis kunne der stilles krav til CO2 regnskaber samt maksimum CO2 forbrug på byggepladsen i byggeperioden. Derudover stilles krav om miljøvaredeklaration på de anvendte byggematerialer, således bevidstheden omkring materialets miljøbelastning forøges.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Alle udregninger tager, ligesom på voksenområdet, udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

Det er en forudsætning i udregningen af projektet anlægsudgifterne, at der ikke er indregnet udgifter til grund/arealerhvervelse, idet pladserne forventes opført som fortætning/udbygning af eksisterende tilbud på området.

Det vurderes at en ombygning/tilbygning til et eksisterende krise- og forsorgstilbud med 5 pladser kan gennemføres for 12.729 kr. (2021-priser) pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2/3 af omkostningerne ved at opføre nybyggeri.

Udregning af kvadratmeter til boligdel og serviceareal tager udgangspunkt i størrelsen af eksisterende krise- og forsorgspladser i ejendommen Søndervangen 92 i Viby.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Forsorgspladser §109 og §110 a 45m <sup>2</sup>	5	225	12,729	2.864	<b>2.864</b>
Serviceareal*		38	12,729	487	<b>487</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>3.351</b>	<b>3.351</b>

\*Serviceareal svarende til 17 pct. af anlægssummen.

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til forsorgspladser §109 og §110 a 45m <sup>2</sup>	225	1,780	-	-
Grund til serviceareal (20% af boligarealet)	45	1,780	-	-
<b>I alt, grund</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>3.351</b>	<b>3.351</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
--------------------------	-------	----------------	-------------------------	--------------	-------------

Forsorgspladser §109 og §110 a 50m <sup>2</sup>	4	200	12,729	2.546	<b>2.546</b>
Forsorgspladser §109 og §110 a 40m <sup>2</sup>	4	160	12,729	2.037	<b>2.037</b>

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 26

### 18 døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 (børn, unge og familier)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg					20.665						20.665
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>					20.665						20.665
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst og socialområdets øgede fokus på at kunne tilbyde Aarhus-borgere en plads i Aarhus tæt på familier, venner og netværk, som alternativ til de ofte dyrere eksterne pladser i andre kommuner, ønskes der i indeværende anlægsprojekt, at der opføres 18 nye døgnpladser til børn og unge.

Projektforslagets 18 døgnpladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO<sub>2</sub> aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO<sub>2</sub> aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne 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.

Alle udregninger tager, ligesom på voksenområdet, udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

## Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 55m <sup>2</sup> inkl. fælles- og serviceareal	18	990	19,094	18.903	<b>18.903</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.903</b>	<b>18.903</b>

## Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 SEL a 55 m <sup>2</sup>	990	1,780	1.762	<b>7.762</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.762</b>	<b>1.762</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>20.665</b>	<b>20.665</b>

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 60m <sup>2</sup>	18	1080	19,094	20.621	<b>20.621</b>
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 50m <sup>2</sup>	18	900	19,094	17.184	<b>17.184</b>

I forhold til benchmarking er det en del år siden, at Aarhus Kommune har opført nye døgnpladser til børn og unge. Budgettal fra 2016/2017 viser dog, at 12 døgnpladser dengang blev beregnet til ca. 22 mio. kr. (ca. 1.8 mio. kr. pr. plads i 2017-priser). inkl. udearealer, fællesarealer, servicearealer mv., som ved denne målgruppe af børn og unge har en noget større vægtning end ved de traditionelle servicelovsboliger til målgrupper inden for voksenområdet.

Aarhus Kommune opførte i 2009/2010, i samarbejde med den selvejende institution Birkebakken 12 almene boliger til yngre udviklingshæmmede på Hejredalsvej til 15.6 mio. kr. til en kvm-pris på ca. 20.000 kr. pr. kvm. for boligdelen ekskl. grund.

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 27

### 18 døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 (børn, unge og familier)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg							20.665				20.665
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>							20.665				20.665
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst og socialområdets øgede fokus på at kunne tilbyde Aarhus-borgere en plads i Aarhus tæt på familier, venner og netværk, som alternativ til de ofte

dyrere eksterne pladser i andre kommuner, ønskes der i indeværende anlægsprojekt, at der opføres 18 nye døgnpladser til børn og unge.

Projektforslagets 18 døgnpladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne 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.

Alle udregninger tager, ligesom på voksenområdet, udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

### Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 55m <sup>2</sup> inkl. fælles- og serviceareal	18	990	19,094	18.903	<b>18.903</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.903</b>	<b>18.903</b>

### Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 SEL a 55 m <sup>2</sup>	990	1,780	1.762	<b>7.762</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.762</b>	<b>1.762</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>20.665</b>	<b>20.665</b>

### Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 60m <sup>2</sup>	18	1080	19,094	20.621	<b>20.621</b>
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 50m <sup>2</sup>	18	900	19,094	17.184	<b>17.184</b>

I forhold til benchmarking er det en del år siden, at Aarhus Kommune har opført nye døgnpladser til børn og unge. Budgettal fra 2016/2017 viser dog, at 12 døgnpladser dengang blev beregnet til ca. 22 mio. kr. (ca. 1.8 mio. kr. pr. plads i 2017-priser). inkl. udearealer, fællesarealer, servicearealer mv., som ved denne målgruppe af børn og unge har en noget større vægtning end ved de traditionelle servicelovsboliger til målgrupper inden for voksenområdet.

Aarhus Kommune opførte i 2009/2010, i samarbejde med den selvejende institution Birkebakken 12 almene boliger til yngre udviklingshæmmede på Hejredalsvej til 15.6 mio. kr. til en kvm-pris på ca. 20.000 kr. pr. kvm. for boligdelen ekskl. grund.

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 28

### 18 døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 (børn, unge og familier)

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg									20.665		20.665
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>									20.665		20.665
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med kommunens stigende befolkningstilvækst og socialområdet's øgede fokus på at kunne tilbyde Aarhus-borgere en plads i Aarhus tæt på familier, venner og netværk, som alternativ til de ofte dyrere eksterne pladser i andre kommuner, ønskes der i indeværende anlægsprojekt, at der opføres 18 nye døgnpladser til børn og unge.

Projektforslagets 18 døgnpladser foreslås opført som nybyggeri. Boligerne og de tilhørende servicearealer forventes opført i sammenhæng således, at den socialfaglige støtte og den daglige drift bedst muligt kan understøtte borgerens behov. Hvis muligt vil eksisterende kommunalt byggeri kunne anvendes, hvis de rette fysiske rammer er til stede i et givent eksisterende byggeri, hvilket ligeledes ville kunne give et mindre klimaaftryk.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.

#### Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Det forventes, at pladserne vil understøtte selvforsyningsstrategien og dermed øge brugen af interne pladser frem for dyrere eksterne 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.

Alle udregninger tager, ligesom på voksenområdet, udgangspunkt i statens ramme for støttet byggeri af almene ældreboliger pr. 1. januar 2020 (inkl. energitillæg), fremskrevet med 1,7 pct. til 2021-priser.

## Nøgletal

2021-priser – tusind kr.	Enheder	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 55m <sup>2</sup> inkl. fælles- og serviceareal	18	990	19,094	18.903	<b>18.903</b>
<b>I alt, byggeri/anlæg</b>				<b>18.903</b>	<b>18.903</b>

## Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind kr.	m <sup>2</sup>	Udgift pr. byggerets-m <sup>2</sup>	Bruttoudgift / værdi af grund	Nettoudgift
Grund til døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 SEL a 55 m <sup>2</sup>	990	1,780	1.762	<b>7.762</b>
<b>I alt, grund</b>			<b>1.762</b>	<b>1.762</b>
<b>Sum byggeri + grund</b>			<b>20.665</b>	<b>20.665</b>

## Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind kr.	Enhed	m <sup>2</sup>	Pris pr. m <sup>2</sup>	Bruttoudgift	Nettoudgift
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 60m <sup>2</sup>	18	1080	19,094	20.621	<b>20.621</b>
Døgnpladser §52.3.7 og §76.3.1 a 50m <sup>2</sup>	18	900	19,094	17.184	<b>17.184</b>

I forhold til benchmarking er det en del år siden, at Aarhus Kommune har opført nye døgnpladser til børn og unge. Budgettal fra 2016/2017 viser dog, at 12 døgnpladser dengang blev beregnet til ca. 22 mio. kr. (ca. 1.8 mio. kr. pr. plads i 2017-priser). inkl. udearealer, fællesarealer, servicearealer mv., som ved denne målgruppe af børn og unge har en noget større vægtning end ved de traditionelle servicelovsboliger til målgrupper inden for voksenområdet.

Aarhus Kommune opførte i 2009/2010, i samarbejde med den selvejende institution Birkebakken 12 almene boliger til yngre udviklingshæmmede på Hejredalsvej til 15.6 mio. kr. til en kvm-pris på ca. 20.000 kr. pr. kvm. for boligdelen ekskl. grund.

## Sociale Forhold og Beskæftigelse projekt 29

### Modernisering/utidssvarende byggeri – tværgående MSB

#### Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
<b>SUM (ønsket finansiering)</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>20.000</b>
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
<b>SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)</b>											

#### Beskrivelse af projekt:

Flere af MSBs ejendomme fremstår i dag utidssvarende og har behov for renovering, ombygning modernisering. Behovet for ombygning, modernisering eller ændret ibrugtagning af bygningerne er et

løbende behov, som derfor også kræver fokus og finansiering i forhold til den nye 10-årige investeringsplan fra 2024-2033.

Det giver god mening både økonomisk og i forhold til at kunne sikre et mindre klimaaftryk, at den eksisterende kommunale bygningsmasse løbende moderniseres til tidssvarende rammer og fx ombygges til andre målgrupper og behov, i stedet for udelukkende at have fokus på nybyggeri.

Derfor foreslås det at afsætte et årlig beløb på 2 mio. kr. (2020-priser) til det fremtidige og løbende behov for ombygning, renovering og modernisering af utidssvarende byggeri i MSB.

Under opførelsen af byggeriet er det essentielt – og formentlig snart lovmæssigt bestemt - at udregne byggeriets CO2 aftryk samt stille krav hertil. Bevidstheden omkring materialers CO2 aftryk, gevinsten ved genanvendelighed samt hele byggeprocessens aftryk på klimaet er vigtige parametre, som vi - som bygherrer - i højere grad skal stille krav til.