



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Byggekomiteen - Bjugn kommune	24.03.2010

Saksbehandler: Oddvar Djupedal, Per Rune Dragesæt

Fremleggelse av totale kostnader ved utbygging av bomolimfer ved Bjugn helsesenter - utredning fra byggekomiteen ved Bjugn helsesenter - utredning fra byggekomiteen.

Vedlegg:

- 1 Svar på forespørsel om kostnader til drift etter en utbygging ved Bjugn Helsesenter
- 2 Bemanningsplan for hele pro
- 3 Bemanning fordelt på hver enkelt bombolimf og sykehjem
- 4 Økning av lønnskostnader etter utbygging av Bjugn helses.

Sakens bakgrunn og innhold:

I forbindelse med kommunestyrets behandling av budsjettet for 2010 ble følgende vedtak truffet (pkt 6):

"Byggekomiteen for nye omsorgsboliger (bombolimfer) skal innen 01.04.2010 legge fram totale og reelle 2010-tall for planlagt utbygging ihht vedtatt eldreplan før det fattes vedtak i kommunestyret om finansiering og igangsetting av prosjektet."

I denne sammenheng er det vesentlig å få frem kostnadene til både bygging og drift. Byggekostnadene vil avspeile kapitalkostnadene (renter og avdreg) og driftskostnadene, både merkostnadene i forhold til dagens drift og nye totalkostnader, må beregnes ut fra nye areal, nye driftsformer og flere beboere.

Byggekomiteen har nå jobbet frem et forprosjekt for utbygging av Bjugn helsesenter. Som styrende dokument har byggekomiteen hatt kommunestyrets plan for eldreomsorg i kommunen. Denne planen viser en sterk økning av eldre og et økende behov for behandlingsplasser. Dette har byggekomiteen tatt hensyn til i sitt arbeid med forprosjektet. Det er det lagt vekt på endrede boformer der bolig med fellesareal er prioritert (jfr. eldreplanen).

Kommunen står overfor store utfordringer i drift av sine omsorgstjenester og byggekomiteen har i dette prosjektet lagt vekt på en gjennomgang av eksisterende bygningsmasse for å gjøre den mer personaleffektiv. Spesielt gjelder dette drift av tjenester på natt.

BESKRIVELSE AV UTBYGGINGEN

Det foreliggende forprosjektet omfatter totalt 14 sykehjemsplasser, 68 bombolimfer (med 70 plasser). Totalt plass til 84 beboere. I tillegg er det prosjektert fellesareal og dagsenter for 30

samtidige brukere. Bygningsmessig er det en kombinasjon av nybygging og renovering av eksisterende bygningsmasse.

I forhold til dagens antall plasser ved Bjugn helsesenter er det en økning på 22 plasser.

Til i dag er det byggekomiteen med tillegg av fra tillitsvalgte, administrasjon og representant fra pårørende som har behandlet saken.

Arkitekten har gjennom foreløpig prosess kommet med forslag på løsninger med tilbygg og ominnredninger og den utvidede byggekomiteen har besluttet å bygge videre på et alternativ.

Dette alternativet går ut på tilbygg med to fløyer på eksisterende A-B avdelingen, utvidelse av dagens E avdeling ut over helikopterlandingsplassen. Resten tas med ominnredning av eksisterende bygningskropper.

Det er arbeidet ut fra følgende funksjonskrav:

Sykehjem:

Avlastning 3 plasser, akutt opphold 2 plasser, lindrende behandling 3 plasser og medisinsk rehabilitering og opptrening 6 plasser.

Krav til rom ut fra:

Generelt: Universell utforming med god tilgjengelighet for aktuelle brukergrupper.

Bruker: Tilrettelagt for trivsel, verdighet, aktivitet og mestring etter funksjonsnivå.

Ansatte: Gode arbeidsforhold, tilrettelagt for best mulig effektivitet og minst mulig fysisk belastning.

Pårørende: Tilrettelagt for deltakelse etter ønske, plass til overnatting.

Omsorgsboliger i bokollektiv (bombolimfer) 68 stk (70 personer):

Generelt: Universell utforming med god tilgjengelighet for aktuelle brukergrupper.

Beboere: Tilrettelagt for trivsel og mestring av daglige aktiviteter.

Ansatte: Gode arbeidsforhold, tilrettelagt for best mulig effektivitet og minst mulig fysisk belastning.

Pårørende: Attraktiv å komme på besøk, rom for deltakelse og plass for overnatting.

Dagsenter for 30 samtidige brukere:

Generelt:

Universell utforming med god tilgjengelighet for aktuelle brukergrupper.

Brukere: Tilrettelagt for sosial trivsel, verdighet, aktiviteter, mestring- og rehabilitering etter funksjonsnivå.

Ansatte: Gode arbeidsforhold, tilrettelagt for best mulig effektivitet og minst mulig fysisk belastning.

Bygda/

frivillige: Tilrettelagt for deltakelse

Arkitektene hos Rambøll har nå foretatt en kostnadsberegning av ide-utkastet. Dette for å gi en oversikt over hvilke investeringskostnader som ligger i prosjektet. Den videre prosjektering er stanset inntil kommunestyrets behandling av kostnadene. Det er også stilt krav om å synliggjøre av driftskostnadene etter denne utbyggingen. Helsesenteret er utfordret på å synliggjøre personalkostnadene etter utbyggingen.

BYGGEKOSTNADER

I kostnadsvurderingen er det beskrevet 3 kategorier inngrep:

Nybygg:

2 etasjer med yttervegger og kledninger i tre med vinduer av tre. Bæresystem og huldekker i betong, oppskalket saltak i tre, tekking med betongtakstein. Fundament av ringmur og plate på mark.

Full ombygging:

Alt rives unntatt betongstrukturen og skråtaket. Tekking rives, nye yttervegger i tre med kledninger og nye vinduer av tre. Nye tekniske anlegg, nye plasseringer av våtrom og sanitæranlegg og øvrige innredninger.

Ominnredning:

Lettvegger rives og erstattes. Gulvbelegg skiftes eller repareres. Nedforet himlinger endres eller rives og erstattes. Tekniske anlegg endres eller rives og erstattes.

Utgangspunkt for kalkylen bygger på normal standard, energikrav etter gjeldene byggeforskrifter og en kalkulasjonsnøyaktighet på $\pm 10-20\%$.

Etter tidligere erfaringer er denne kalkulasjonsnøyaktigheten noe lav så lenge det er ide-skissen som er utgangspunkt og vi velger å øke den med 5%

Entrepreniskostnad+ program, prosjektering, administrasjon, bikostnader, forsikring, gebyrer, inventar og finanskostnad i byggetiden og forventet tillegg = Prosjektkostnad.

Prosjektkostnad+ sikkerhetsmargin og avsetning første driftsår= Rammekostnad

Alle kostnader i 1000 kr.

Kategori	Areal i m ² BTA	Entrepreniskostnad	Genelle og spesielle kostnader	Prosjektkostnad	Sikkerhetsmargin+avs.	Rammekostnad
Nybygg	2 460	Kr 32 300	Kr 17 146	Kr 49 446	Kr 1 820	Kr 51 266
Full ombygging	2 270	Kr 24 153	Kr 12 827	Kr 36 980	Kr 1 355	Kr 38 335
Fullsprinkling av nybygg	4 730	Kr 1 655	Kr 877	Kr 2 532	Kr 91	Kr 2 623
Ominnredning	640	Kr 3 520	Kr 1 870	Kr 5 390	Kr 197	Kr 5 587
Utomhus	7 500	Kr 4 500	Kr 2 390	Kr 6 890	Kr 252	Kr 7 142
Sum		Kr 66 128	Kr 35 110	Kr 101 238	Kr 3 715	kr 104 953
Økt sikkerhet 20-25 % (5%)						Kr 110 201

Byggekostnadene slik forprosjektet beskriver vil, som vist ovenfor, beløpe seg til 110 mill kr.

Tilskudd

I det foreliggende forprosjektet er det mye av den eksisterende bygningsmassen som skal renoveres. Hvor mye tilskudd som blir gitt er derfor noe usikkert. Man har valgt å anta at man får 30 % i tilskudd, noe som vil redusere kommunens låneopptak og således også kapitalkostnadene.

Ved et tilskudd på 30 % vil kommunens kostnader beløpe seg til 77,0 mill kr.

ÅRLIGE DRIFTS- OG KAPITALKOSTNADER

Driftskostnadene deles opp i to kategorier

- Drift institusjon
- Drift bygg

I denne saken har man konsentrert seg om kostnadsøkningen som en følge av utbyggingen og økningen i antall pasienter

Drift av institusjon.

Årlige merkostnader for drift av institusjonen vil beløpe seg i størrelsesorden kr 22 000 000. Disse kostnadene består hovedsaklig av lønnskostnader til pleiepersonell, drift av dagsenter og fysioterapeut etc, etc.

Drift av bygg.

Årlige merkostnader for drift av ny bygningsmasse vil beløpe seg i størrelsesorden kr 800 000 med utgangspunkt i dagen prisnivå og bevilgning.

I disse kostnader ligger strøm/oppvarming, forsikring, kommunale avgifter, vedlikehold, driftsavtaler tekniske anlegg og vaktmester.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaden vil med et låneopptak på 110,0 mill kr bli kr 8 250 000,-.

Ved et tilskudd på 30 % vil lånebeløpet bli 77,0 mill kr. Kapitalkostnaden vil da bli kr 5 775 000,-.

Kapitalkostnadene fremkommer ved en rentefot på 5 % og en lineær avskrivning av investeringen på 40 år.

Oppsummering:

SAMMENFATNING KOSTNADER.

Årlige kostnader ved en utbygging til 110,0 mill kr, og en tilskuddsprosent på 30. :

Drift institusjon	22 000 000,-
Drift bygg	800 000,-
Kapitalkostnader	5 775 000,-
Årskostnader	28 575 000,-

Utvalgslederens innstilling: