

Etablering af hospice i Brædstrup.

I forbindelse med behandlingen af forslag til helhedsplan for regionshospitalet i Brædstrup, blev der på mødet i det rådgivende udvalg vedrørende hospitaler den 3. december 2012 og efterfølgende i forretningsudvalget den 11. december 2012, rejst nogle spørgsmål vedrørende prissætning af nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger.

I det følgende redegøres for baggrunden for disse beregninger.

Nybyggeri.

Med afsæt i arealstandarden for Hospice Søholm er det vurderet, at et hospice med 9 pladser opført på "bar mark" vil være på 1600 m².

Prisen herfor er beregnet ud fra byggebranchens prisbog (V & S priser), der er et opslagsværk administreret af Byggecentrum som finder udbredt anvendelse af professionelle aktører i byggebranchen. I værket er beregnet m² – pris på forskellige bygningskategorier. Kategorien behandlingsbygninger er valgt som den kategori der kommer nærmest byggeri til hospice, men da byggeri til hospice er mindre komplekst end til behandlingsbygning er prisen på behandlingsbygning reduceret med 5 %, der er et fagligt / administrativt skøn over, hvor meget billigere hospicebyggeri vurderes at være.

På denne baggrund vurderes nybyggeri at koste 19.900 kr / m². Udgiften til et hospice med 9 pladser på 1600 m² vurderes således at koste 31.840.000 kr. Beregnet på 9 pladser giver det 3.537.777 kr. pr. plads.

Prisen på nybyggeri vil muligvis kunne reduceres ved konkurrenceudsættelse i det nuværende marked. Et sammenligningsgrundlag kan være aktuelle hospicebyggerier i Vendsyssel og Sydjylland, hvor opførelsesprisen er oplyst til henholdsvis 17.914 kr. pr. m² i Vendsyssel og på 17.722 kr. pr. m²

på sydfyn (prisniveau 2012). Der er tale om byggeri med 9 pladser à 188 m2 pr. plads i Vendsyssel og 12 pladser à 167 m2 pr. plads i sydfyn.

Ombygning.

Ved ombygning i eksisterende bygning 1 og 2 jævnfør helhedsplanen, tages samme udgangspunkt med hensyn til arealstandard som ved nybyggeri. Tilpasning til bestående vægge og bygningens ydre afgrænsning medfører, at arealforbruget forøges til 1863 m2. Samtidig er det muligt at etablere 10 pladser indenfor de givne rammer.

Ombygning af eksisterende bygninger til hospice vurderes at koste 14000 – 16000 kr. pr m2. hvilket med et gennemsnit på 15.000 kr. pr. m2 giver en samlet skønnet ombygningsudgift på 27.945.000 kr. Beregnet på 9 pladser giver det 3.105.000 kr. pr. plads og beregnet på 10 pladser 2.794.500 kr. pr. plads

Som ved nybyggeri vil prisen på ombygning muligvis også ved ombygning kunne reduceres ved konkurrenceudsættelse.

Efter forretningsudvalgets møde har administrationen drøftet den anslåede pris pr. m2. ombygning med helhedsplanens rådgiver d.a.i. arkitekter ingeniører as. Denne har i en mail af 17. december 2012 med baggrund i V & S prisbog og erfaringstal fra lignende ombygningsprojekter oplyst en pris på 15.000 kr. pr. m2 og samtidig tilkendegivet at prisen kunne reduceres med 1500 kr. pr. m2 (i bedste fald 2000 kr. pr. m2) ved en optimering af projektet.

Tagetage.

Regionsrådet har besluttet, at der skal etableres 9 pladser i Brædstrup. Da disse jævnfør ovenstående kan etableres i stueetagen og på 1 sal, er tagetagen ikke inddraget i projektet og de ovenstående beregninger.

I helhedsplanen er der en planskitse der viser, at tagetagen vil kunne indrettes med yderligere 4 pladser indenfor et areal på 495 m2

Rådgiver har i overslag af 12 december 2012 beregnet udgiften ved ombygning af tagetagen til 9.323.971 kr. i samlede håndværkerudgifter. Hvis omkostninger, herunder rådgivning, sættes til 15 % af håndværkerudgifterne bliver den samlede anlægssum for tagetagen på 10.722.566 kr svarende til 21.661 kr. pr.m2. Den endelige udgift vil afhænge af markedssituationen. Denne udvidelse med 4 pladser vil koste 2.680.642 kr. pr. plads

Drift af arealer, der ikke inddrages i ombygning.

Udgiften er beregnet til at være ca. 20.000 kr om året for at holde de arealer i kælder og tagetage, der ikke inddrages aktivt til hospice, opvarmet til 8 grader C.

Bilag:

1. Mail af 17. december 2012: Kalkulation af kvadratmeterpriser
2. Håndværkerudgifter. Ombygning af tagetage