

NOTAT

Opgang Blok E
Telefon 38660000
Direkte 30717931

Til: **Forretningsudvalget**

Journal nr.:

Dato: 17. januar 2013

Sammenligning af kvadratmeterpriser på Nyt Hospital Nordsjælland og Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg.

Baggrund

Forretningsudvalget har i forbindelse med behandling af mødesag "Nyt Hospital Nordsjælland, program og miljøvurdering for placering ved Hillerød" på mødet den 18. september 2012 bedt om udarbejdelse af "notat, der beskriver meromkostningerne ved Hillerød i forhold til omkostningsniveauet på Bispebjerg."

Baggrunden herfor er, at Nyt Hospital Nordsjælland har vurderet, at projektet har en budgetudfordring i forhold til at gennemføre projektet med de forudsatte antal kvadratmeter inden for investeringsrammen på 3,89 mia. kr. (2009 pl).

I det følgende er udarbejdet en sammenligning af kvadratmeterpriser for nybyggeri på henholdsvis Nyt Hospital Nordsjælland og Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg.

Fakta vedrørende de to investeringsprojekter

Der er en række forskelle i forudsætningerne for de to projekter, som gør sig gældende i forhold til en sammenligning. De to byggeprojekter er således sammensat af forskellige elementer.

Nyt Hospital Nordsjælland er et barmarksprojekt med en samlet investeringsramme på 3,89 mia. kr. (2009 pl), der vil resultere i et færdigt hospital på 128.000 m². Da der er tale om et barmarksprojekt, skal der inden for den angivne investeringsramme afholdes udgifter til blandt andet grundkøb, byggemodning, forsyning, parkering, veje og tilkørsler mv. Omvendt giver et rent nybyggeri mulighed for at gentænke driften af hospitalet, hvilket åbner op for en mere effektiv arealanvendelse end ved tilbygning til et eksisterende hospital i drift.

Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg omfatter et projekt med udbygning af det somatiske hospital og de psykiatriske funktioner på i alt 121.300 m² inden for en samlet investeringsramme på 3,98 mia. kr. (2009 pl). Heraf er 2,95 mia. kr. (2009 pl) ud- og ombygning af somatikken med finansiering fra Statens Kvalitetsfond. Udbygningen af Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg foretages på den nuværende matrikel,

med brug af eksisterende teknisk infrastruktur samt forsyningsnet. Tilsvarende gør sig i nogen grad gældende i forhold til veje og tilkørsel. Til gengæld vil nybyggeri, renovering og ombygning foregå på et hospital i fuld drift, der erfaringsmæssigt er omkostningsfyldt.

Sammenligning af de budgetterede udgifter

Nedenstående tabel viser en sammenligning af de budgetterede udgifter fordelt på en række hovedposter, herunder en udspecificeret sammenligning af håndværkerudgifter for forskellige typer af arealer, opgjort som pris per kvadratmeter og det planlagte antal kvadratmeter.

Til sammenligningen er anvendt af COWI beregnede kvadratmeterpriser for Nyt Hospital Nordsjælland. Budgetoverslag for Nyt Hospital Nordsjælland er herudover baseret på erfaringspriser for byggeri fra sammenlignelige projekter.

Opgørelsen for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg er opdelt i henholdsvis somatik (kvalitetsfondsprojektet) og psykiatri. Til fordeling af fællesudgifter er anvendt den af Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg oplyste fordelingsnøgle på 74 pct. til somatik og 26 pct. til psykiatri. Denne fordeling vil kvalificeres for de poster, der ligger udover m²-priser.

Der er på nuværende tidspunkt ikke foretaget en selvstændig beregning af kvadratmeterpriserne specifikt for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg.

For Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg er der anvendt de samme kvadratmeterpriser som for Nyt Hospital Nordsjælland, da det forventes, at kvadratmeterpriserne for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg som minimum vil ligge på niveau med de beregnede kvadratmeterpriser for Nyt Hospital Nordsjælland.

Kompleksiteten i byggeprojektet på en matrikel med et hospital i fuld drift og hvor store dele af den eksisterende bygningsmasse er fredet, taler dog for, at kvadratmeterprisen for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg vil ligge på niveau med og måske endda højere end de beregnede kvadratmeterpriser for Nyt Hospital Nordsjælland. Det samme gælder for psykiatridelen, hvor forventningen må være, at der er sandsynlighed for, at det er dyrere at bygge på matriklen ved Bispebjerg Hospital end de anvendte gennemsnitlige kvadratmeterpriser for Ny Retspsykiatri Sct. Hans.

Poster i mio. kr. (2009 pl)	Nyt Hospital Nord-sjælland			Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg 2,95 mia. kr. og 1,03 mia. kr.				
	Areal i alt 128.000 m ²			Nybyggeri i alt: 121.300 m ²		Somatik (74 %)	Psykiatri (26 %)	I alt
Grundkøb	23			0		0	0	0
Byggemodning	60			24		8	32	
Håndværkerudgifter	2.305			1.577		410	1.986	
Udspecificering:	M ² :	Pris:		M ² :	Pris:			
Sekundære arealer kat. A (teknikrum, kælder, gange)	12.040	9.590	115	12.000	9.590	115	115	
Ikke kliniske arealer kat. B (kontor, mødelokaler)	27.170	12.260	333	18.300	12.260	224	224	
Kliniske arealer kat. C (sengeafsnit, ambulatorier)	64.206	15.578	1.000	52.000	15.578	810	810	
Kliniske arealer kat. D (OP, laboratorier mv.)	20.584	18.530	381	12.000	18.530	222	222	
Produktionskøkken NHN*	4.000	20.000	80					
Psykiatri på Bispebjerg				27.000	12.500		338	338
Øvrige udgifter			375			205	72	277
Parkering, terræn	125			60		128	188	
Medico, IT, inventar**	696			509		18	527	
Projektering (rådgiver, byggeledelse mv.)	303			189		66	255	
Byggestyring (projektorganisation, bygherrerådgiver)	173			140		49	189	
Renovering	-			340		310	650	
Reservepulje	190			148		52	199	
Kunst	37			30		10	40	
I alt	3.890			3.015		1.051	4.066	
Afvigelse = I alt minus tilsagn	0			65		21	86	

*Hertil tillægges andel af udgifter til projektering, byggeorganisation, reserver mv., således at den samlede udgift udgør 90 mio. kr.

**Opgørelse af midler til medico mv. er forskellig, idet NHN har opgjort medico uden reserver (indgår under reservepulje) svarende til, at det samlede beløb udgør 734 mio. kr.

Kvadratmeterprisen for psykiatridelen på Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg baserer sig på budgettal fra Ny Retspsykiatri Sct. Hans. De resterende poster er fremkommet ved en forholdsmæssig beregning med afsæt i totalrammen og med udgangspunkt i forudsætninger fra det foreløbige tilsagn til hospitalsprojektet.

Som det fremgår af ovenstående opgørelse af de budgetterede udgifter, ligger den beregnede prognose for budgettet for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg 86 mio. kr. (2009 pl) over den udmeldte totalramme, når der anvendes de samme kvadratmeterpriser som ved Nyt Hospital Nordsjælland. For kvalitetsfondsprojektet (somatikken) alene ligger den beregnede prognose for budgettet 65 mio. kr. over den udmeldte totalramme.

Konklusion

Kvadratmetersammenligningen viser, at der er en moderat budgetmæssig udfordring for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg i forhold til at udbygge med 121.300 m² indenfor en samlet investeringsramme på 3,98 mia. kr. (2009 pl).

Der er som nævnt ikke foretaget en selvstændig beregning af kvadratmeterpriserne på Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg. For Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg er der anvendt de samme kvadratmeterpriser som for Nyt Hospital Nordsjælland, da det forventes, at kvadratmeterpriserne for Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg som minimum vil ligge på niveau med de beregnede kvadratmeterpriser for Nyt Hospital Nordsjælland.

Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg har med udgangspunkt i helhedsplanen "New Hospital and New Psychiatry Bispebjerg" fra juni 2012 identificeret en række områder, hvor der kan foretages projektmæssige tilpasninger, således at det færdige projekt fortsat indeholder en udbygning af det somatiske hospital og de psykiatriske funktioner på i alt 121.300 m² inden for den angivne totalramme. På nuværende tidspunkt arbejdes blandt andet med gennemgang af arealanvendelse i eksisterende byggeri og placering af funktioner, optimering af arealudnyttelsen af både eksisterende og nybyggede kvadratmetre og dermed muligheder for at reducere omfanget af renovering af det eksisterende byggeri.

Konklusionen på sammenligningen er derfor, at det, med udgangspunkt i ovenstående tilpasningsmuligheder, vurderes realistisk, at projektet Nyt Hospital og Ny Psykiatri Bispebjerg kan gennemføres inden for den fastlagte investeringsramme og i overensstemmelse med ekspertpanelets anbefalinger og regionsrådets beslutninger.