



Ny model for tildeling og styring af kommunale byggeprojekter

6. august 2026

Side 1 af 3

Baggrund

Med Budget 2026 bestilte Byrådet en opdatering af kommunens model for budgettering og styring af byggeprojekter som fx dagtilbud, skoler, ældreboliger mv. Baggrunden var, at flere kommunale byggerier de senere år har været vanskelige at gennemføre inden for de afsatte budgetter, og at såfremt der ikke fastsættes nye enhedsprisniveauer må dette forventes at fortsætte.

Byrådet efterspurgte mere retvisende enhedspriser, større gennemsigtighed i de økonomiske forudsætninger samt fælles principper for styring af kommunale velfærdsbyggerier – dvs. dagtilbud, skole, plejebolig og botilbud – mhp. at sikre der fortsat kan bygges ift. den demografiske udvikling.

Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling har på den baggrund udarbejdet forslag til nye enhedspriser og en ny model for anlægsstyring.

Nye enhedspriser

Det foreslås at opdatere kommunens enhedspriser, så de i højere grad afspejler de faktiske omkostninger ved kommunale byggeprojekter. De nye enhedspriser bygger på analyser af gennemførte byggerier, udviklingen i byggeomkostninger og en ekstern analyse fra Rambøll.

Teknik og Miljø

Aarhus Ejendomme
Aarhus Kommune

Aarhus Ejendomme

Bautavej 6
8210 Aarhus V

Direkte telefon:

Sagsbehandler:

Tabel 1. Forslag til nye enhedspriser

Bygningstype	Ny enhedspriser	Ny enhedspris (kr./m ² brutto)	Nuværende model (kr./m ² brutto)	Stigning (kr./m ² brutto)	Ny enhedspris i 2027-kr.
Dagtilbud (pr. gruppe)	5.554.023	32.671	24.127	35,4 %	5.653.995
Skole (pr. klasselokale)	3.897.788	34.555	26.511	30,3 %	3.967.948
Plejeboliger (pr. bolig)	2.474.423	-	-	-	2.518.963
Boliger på MSB's område (pr. bolig)	2.234.553	-	-	-	2.274.775

Note 1: Alle priser er i 2026-pl bortset fra sidste kolonne, hvor priserne er fremskrevet til 2027-pl med fremskrivningsprocenten 1,8.

Note 2: For plejeboliger og boliger på MSB's område angiver enhedsprisen den udgift, der er forbundet med at opføre en bolig. Boliger på disse to områder kan opføres under almenboligloven eller som servicelovsboliger. Såfremt boligerne opføres under almenboligloven, er kommunens udgift væsentlig lavere end enhedsprisen i tabellen, da en stor del af udgiften kan lånefinansieres og betales via beboernes husleje. Se bilaget for en uddybning.



6. august 2026
Side 2 af 3

Enhedspriserne forventes at kunne dække de udgifter, der normalt er forbundet med et standardbyggeri. Det gælder både selve byggeriet, projektering og byggeledelse, inventar og ibrugtagning samt reserver til projektspecifikke forhold, der kan afdækkes gennem forundersøgelser, og til uforudsete hændelser under byggeprocessen, der ikke kan afdækkes på forhånd.

Formålet med de nye enhedspriser er at få mere retvisende anlægsbudgetter for de enkelte projekter og færre behov for tillægsbevillinger. Eventuelle politiske tilvalg, herunder byggeri efter lavemissionsklassen, indgår ikke i enhedspriserne og skal finansieres særskilt ved eksplicit politisk beslutning.

De nye enhedspriser er nærmere beskrevet i bilagsmaterialet. Da byggepriserne har været kraftigt stigende de seneste år, kan der være behov for at revidere enhedspriserne igen inden for investeringsplanens levetid. Med de nye enhedspriser, forventes dog en markant større budgetoverholdelse på velfærdsbyggerier som dagtilbud, skole, plejebolig og botilbud.

Ny model for anlægsstyring

Der er også bestilt forslag til ny styringsmodel for byggeprojekter. Formålet med styringsmodellen er at sikre tydelighed mellem pris og kvalitet i det konkrete projekt, så der kan træffes eksplicite politiske beslutninger om til- og fravalg både før projektets igangsættelse og undervejs i projektet. Modellen skal desuden styrke håndteringen af risici, så flest mulige uforudsete udgifter kan håndteres inden for de afsatte rammer.

Det foreslås, at der i forbindelse med budgetvedtagelsen træffes beslutning om de overordnede principper for styringsmodellen. Teknik og Miljø vil efterfølgende udarbejde de konkrete retningslinjer for anlægsstyring.

Teknik og Miljø foreslår, at en ny styringsmodel baseres på tre principper:

1. Bestiller-udfører-model
2. Standardiseret fasemodel
3. Styrket risiko- og økonomistyring

Finansiering

De foreslåede enhedspriser medfører behov for yderligere anlægsmidler til de demografisk betingede byggeprojekter. Beregningen omfatter alene merudgifter som følge af de nye enhedspriser og omfatter ikke igangværende projekter eller øvrige anlægspuljer, der behandles særskilt.

Område	Merfinansiering (mio. kr.)
Dagtilbud	19,3
Skoler	127,6



Plejeboliger	14,3
Reserve til øvrige mindre projekter	20,0
Samlet finansierungsbehov	181,3

6. august 2026
Side 3 af 3