

---

## **11. Ombygning af Omsorgscentret Fælledgården (2008-69727)**

Som følge af den demografiske udvikling foreslår Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at Omsorgscenteret Fælledgården moderniseres.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

1. at Sundheds- og Omsorgsudvalget drøfter de indkomne høringssvar,
2. at Sundheds- og Omsorgsudvalget tager Sundheds- og Omsorgsforvaltningens bemærkninger til høringssvarene til efterretning,
3. at Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender forslaget om midlertidig lukning af Omsorgscentret Fælledgården pr. 1. maj 2009 til ombygning.

### **Problemstilling**

Den demografiske udvikling på ældreområdet betyder, at antallet af almindelige plejehjemspladser i budget 2009 reduceres med 92, svarende en reduktion af budgettet med 29,4 mio. kr. I løbet af 2009 forventes Sundheds- og Omsorgsforvaltningen at åbne to moderniserede plejehjem:

BispebjergHjemmet primo 2009 med 90 pladser og Johannesgården medio 2009 med 74 pladser. For at sikre at den samlede kapacitet reduceres med 92 pladser, skal der derfor lukkes i alt 256 almindelige plejehjemspladser i løbet af 2009. Det er en grundforudsætning i Moderniseringsplanen, at der udover reduktionen som følge af demografien skal lukkes et tilsvarende antal pladser, når der bliver åbnet nye, for at fastholde dækningsgraden og niveauet, der sikrer fire ugers garantien.

### **Løsning**

Den foreslåede ombygning af Fælledgården vil dække hovedparten af den kommende demografitilpasning i løbet af 2009, men der vil fortsat være behov at lukke yderligere pladser for at realisere den samlede demografikorrektion. Lukningen af de resterende pladser vil blive planlagt, således at den falder sammen med de fremtidige åbninger for at undgå at presse kapaciteten unødigt af hensyn til borgerne. Det vil derfor ikke være nødvendigt at tage stilling til yderligere lukninger før til sommeren 2009.

Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte den 1. april 2004 fire kriterier for udvælgelse af plejehjem til ombygning. Kriterierne, der omhandler utidssvarende plejeboliger, ombygningsegnethed, demografisk udvikling/efterspørgsel i lokalområderne og 4 ugers garantien, har dannet grundlag for det aktuelle ombygningsforslag.

### **Omsorgscentret Fælledgården**

Institutionen er et selvejende plejehjem i egen bygning og med tilknytning til Samvirkende Menighedsplejer. Fælledgården rummer 205 almindelige plejehjemspladser (heraf 125 plejeboliger og 79 plejehjemslignende beskyttede boliger), 36 beskyttede boliger, et daghjem med plads til 25 gæster samt et produktionskøkken. I prioriteringsrummet til budget 2009 er der et forslag om lukning af 15 daghjemspladser, som kan realiseres gennem lukning af Fælledgårdens daghjem, mens afviklingen af de resterende 10 daghjemspladser kan finansiere demografikorrektionen på dagcenter-/daghjemsområdet. Brugere af Fælledgårdens daghjemspladser vil få et tilbud på et andet daghjem.

*Ombygningsegnethed:* Kommunens tekniske rådgiver (Juil & Hansen Arkitekter) har senest i 2006 undersøgt plejehjemmet og vurderet det som ombygningsegnet. Det moderniserede plejehjem vil kunne rumme ca. 160 boliger. Moderniseringen udløser ikke lokalplanpligt. Det skønnes, at sagens anlægsøkonomi vil kunne afholdes inden for de støttemæssige rammer for anskaffelsessummen, idet plejeboligerne opføres og finansieres efter reglerne i lovgivningen om almene boliger. Moderniseringen forventes at tage tre år, når der er truffet beslutning om igangsætning.

*Utidssvarende:* Der er et tiltagende behov for istandsættelse og renovering af Fælledgården, og der vil ved en fremrykket modernisering kunne spares væsentlige ressourcer til dette arbejde. Der er bl.a. registreret omfattende revner og betonskader på facader og gavle. De afskærmende håndværn på altaner og terrasser er i vidt omfang tæret af råd. Tagdugen skal løbende repareres på grund af tæring, og den bør snarest udskiftes. Der er endvidere spor af vandskader i de øvre etager, og det har været nødvendigt at udskifte taget over det ene trapperum.

Fælledgårdens boliger er ikke blandt de ringeste af kommunens plejeboliger, men da istandsættelsesbehovet er fremskredent, og da institutionen ønskes bevaret som et tidssvarende og attraktivt plejetilbud i lokalområdet, har forvaltningen prioriteret en fremrykning af den planlagte modernisering.

*Demografisk udvikling/efterspørgsel i lokalområder samt 4-ugers ventetidsgarantien:*

Lokalområdet Østerbro er bl.a. berørt af ombygningssagen vedr. Ryholtgård og har derfor en relativ lav dækningsgrad. Imidlertid har forvaltningen netop nu mulighed for at gennemføre en samlet modernisering af hele Fælledgården. Der bliver mulighed for at tilbyde en samlet genhusning for en stor del af beboerne og genplacering af plejepersonale til det nærliggende og nymoderniserede plejehjem Bispebjerghjemmet, der genåbner i februar 2009.

*Øvrige forhold:* Som følge af skærpede krav til brandsikring af konverterede beskyttede boliger vil en ombygning endvidere medføre en skønnet besparelse på 10 mio. kr., idet der i modsat fald skal installeres fuld sprinkling og et automatisk brandalarmeringsanlæg i den ene af Fælledgårdens to bygninger.

### **Moderniseringsproces**

For at sikre en hensigtsmæssig modernisering foreslår Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, at byggeriet gennemføres som én samlet ombygning. En opdeling i flere byggetaper vil for såvel beboere som personale betyde store gener med støj og støv og medføre en væsentlig forringelse af indeklima og arbejdsmiljø. De udvendige fællesarealer og altaner vil kun kunne benyttes i meget begrænset omfang ved en ombygning i to etaper. Dertil vil en etapeopdelt byggeproces forlænge byggeperioden samt have indvirkning på byggeriets indhold og kvalitet. Fordyrelsen ved en forskudt tidsplan, etablering og flytning af byggeplads m.v. indgår som en betydelig udgiftsdel af det fastsatte økonomiske rammebeløb i et alment støttet byggeri. Driftsmæssigt viser erfaringer fra den etapeopdelte ombygning af Dr. Ingrid's Hjemmet, at det er dyrt og krævende at videreføre en institution med væsentlige funktionsmæssige mangler i en faseopdelt byggeproces.

### **Afviklingsproces**

Efter offentliggørelsen om, at plejehjemmet foreslås moderniseret, er afholdt informationsmøder på institutionen, således at der sikres størst mulig åbenhed og involvering i forberedelsen frem til, at den

lukning til ombygning kan påbegyndes.

Når beslutning om ombygning er truffet, inddrages alle involverede parter i planlægningen af det videre forløb. Her får alle løbende afklaret præcist, hvornår beboerne skal flytte, og personalet skal være opsagt, i clearing eller tilbudt relevant efteruddannelse, eller lignende.

Det er muligt ved åbningen af Bispebjerghjemmet at kunne tilbyde samlet genhusning til 90 beboere og tilhørende personale fra Fælledgården i løbet af første kvartal 2009.

Erfaringerne fra de seneste ombygninger/afviklinger viser, at stort set alle berørte medarbejdere, der har ønsket at være omfattet af clearingsordningen, er tilbudt anden beskæftigelse.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil i et tæt samarbejde med plejehjemmet og dets bestyrelse, mfl., igennem hele perioden søge at sikre det bedst mulige procesforløb, jf. de gode erfaringer, der er indhentet fra tidligere luknings-/afviklings-forløb. Det dog første gang, at en så stor institution skal lukkes. Det er derfor muligt, at der vil være brug for en ekstraordinær indsats for at sikre beboere og personale bedst muligt i processen. Det skal bemærkes, at visitationen og pladsanvisningen til plejehjemmet er stoppet.

Indstillingen med forslag om modernisering har været udsendt til høring hos den selvejende institutions bestyrelse, bruger- og pårønderåd, personale MED udvalg, Det lokale Ældreråd, Østerbro Lokaludvalg, De københavnske Ældreråd og Ældresagen. I lyset af det omfattende renoveringsbehov udtrykkes forståelse for ombygningen. Samtidig udtrykkes bekymring over den midlertidige lukning og den forestående proces.

Oversigt over besvarelserne på høringen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningens bemærkninger hertil og de konkrete høringssvar er vedlagt som bilag 1, 2 og 3.

## **Økonomi**

Afventer projektforslag i forbindelse med skema A.

## **Videre proces**

Der henvises til punktet afviklingsproces ovenfor.

Hanne Baastrup

/ Lars Bo Bülow

## **bilag**

[Bilag 1. Oversigt over indkomne høringssvar](#)

[Bilag 2. Resume af Høringssvar vedrørende lukning af fælledgården med henblik på efterfølgende ombygning.](#)

### [Bilag 3. Indkomne høringsvar](#)

