

6. Ombygning af Fælledgården - fællesindstilling (2010-26699)

Omsorgscentret Fælledgården foreslås ombygget til 194 moderne almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal. Borgerrepræsentationen skal godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Borgerrepræsentationen godkender projektet til indretning af 194 moderne ældreboliger med tilhørende serviceareal (plejeboliger),
2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån på 7 % af anskaffelsessummen for plejeboligerne med 21,6 mio. kr. Der anvises kasse-mæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),
3. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til plejeboligerne (155 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
4. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at give tilsagn om statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 7,8 mio. kr.,
5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på 67 mio. kr. til servicearealerne,
6. at der gives en kapitalbevilling på 13,1 mio. kr. (inkl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3 til montering af servicearealerne. Der anvises kasse-mæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget via anlægsbudgettet afsat til moderniseringsplanen,
7. at Borgerrepræsentationen beslutter at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes retningslinjer ”Miljø i Byggeri og Anlæg” om tilslutning til bygas for så vidt angår produktionskøkkenet, og
8. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, forudsat at der ikke er væsentlige ændringer i forhold til det foreliggende.

Problemstilling

Omsorgscentret Fælledgården, opført i 1979, er indretningsmæssigt forældet med nedslidte installationer. Plejehjemmet indeholder 251 plejeboliger/ beskyttede boliger og et dagcenter samt produktionskøkken.

Sundheds- og Omsorgsudvalget har på mødet den 26. juni 2008 godkendt, at omsorgscentret skal ombygges.

Løsning

Ved en omfattende ombygning og renovering - efter Københavns Kommunes 17 principper for etablering af moderne plejeboliger samt boligpolitikken for ældre - indrettes 194 tidssvarende 2-rums boliger med et bolig gennemsnit på 66 m², heraf mulighed for et begrænset antal ægteparboliger.

De nye fysiske rammer udformes med størst mulig fokus på de ældres hverdag, således at de giver de ældre en følelse af tryghed og trivsel i dagligdagen samt nærhed til personalet. Rammerne vil samtidig tilgodese de ældres behov for privatliv i egen bolig og dermed en værdig ramme om deres liv. Der sikres endvidere et godt samspil mellem inde- og udearealer. Omsorgscentret og plejeboligerne indrettes desuden i passende afdelingsstørrelser med tilknyttede fællesrum mv., således at der skabes de optimale rammer for beboere og personale.

Der foretages omfattende udskiftning og efterisolering af tag, facader, døre og vinduer. Alle VVS- og el-installationer udskiftes, og der indtænkes generel anvendelse af moderne teknologi, hvor dette er muligt indenfor projektets rammer. Der nyindrettes et produktionskøkken med kapacitet på op til 400 - 450 dagsportioner.

Indretningen af de enkelte boliger overholder arbejdsmiljølovens krav til arbejdspladser. Der er nærmere redegjort for indretningen i bilag 1. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og opfylder Bygningsreglementets krav om tilgængelighed. Projektet vil overholde kommunens retningslinjer "Miljø i Byggeri og Anlæg", og der vil i videst muligt omfang blive fokuseret på de seneste miljømæssige foranstaltninger, idet der dog af sikkerhedsmæssige årsager er generel dispensation for kravet om anvendelse af gas i køkkenerne i plejeboliger.

Projektet forudsætter, at Borgerrepræsentationen meddeler dispensation for krav om tilslutning til bygas, idet det ikke anses for rentabelt, at ejendommen tilsluttes bygas alene til produktionskøkken og til vaskeri.

Den månedlige boligafgift i plejeboligerne forventes at blive ca. 6.700 kr. Forvaltningerne vurderer, at målgruppen med de gældende boligstøtteregler kan betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør ca. 5.410 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

Det bemærkes, at projektet er under fortsat projektering, hvorfor det endelige antal og type af boliger samt disponering af øvrige arealer vil blive fastlagt efterfølgende.

Bestyrelsen for den selvejende institution og en repræsentant fra det lokale ældreråd har været inddraget i hele processen fra lukningen af omsorgscentret, gennem den indledende projektering og frem til det foreliggende projekt.

Høring

Lokaludvalget støtter generelt ombygningsplanen jf. bilag 3. Ældrerådet tiltræder ligeledes den foreslåede ombygningsplan jf. bilag 4. Det henstilles dog at Ældrerådets 10 bud til fremtidens

plejeboliger i videst muligt omfang bliver fulgt ved gennemførelsen af projektet.

Forvaltningen tager høringssvarene til efterretning. Med hensyn til Ældrerådernes 10 bud vil forvaltningen indgå i en nærmere dialog med ældrerådene omkring principperne for opførelse af kommende plejeboliger.

Det skal bemærkes at ældrerådet får 2 repræsentanter i byggeudvalget.

Økonomi

Udgiften til ombygning af plejeboligerne er beregnet til 309,2 mio. kr. eller 24.136 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumbeløb for støttetilsagn i 2010. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

• realkreditlån (91 %)	281,4 mio. kr.
• kommunal grundkapital (7 %)	21,6 mio. kr.
• beboerindskud (2 %)	6,2 mio. kr.
I alt	<u>309,2 mio. kr.</u>

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet, se i øvrigt Teknik- og Miljøforvaltningens bilag 2 om økonomi, husleje og finansiering. Grundkapitallånet på ca. 21,6 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til ombygning af servicearealerne er beregnet til 74,8 mio. kr., eller 24.459 kr./m², der finansieres således:

• statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed)	7,8 mio.kr.
• realkreditlån (med 100 % kommunal garanti)	67,0 mio. kr.
I alt	<u>74,8 mio. kr.</u>

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 13,1 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for driften af plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet.

Kommunens grundkapital til plejeboligerne bliver ca. 21,6 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive ca. 155 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi, jf. bilag 2 om økonomi, husleje og finansiering. Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 67 mio. kr.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Det er i Moderniseringsplan I for plejehjem (jf. BR-beslutning d. 6-10-2005) forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, når der er tale om erstatning af servicearealer på selvejende plejehjem, idet der kan anvises dækning for deponeringen til disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil forvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter KAB som forretningsfører for den selvejende institution Omsorgscentret Fælledgården kan påbegynde ombygningen, der forventes færdig i maj 2012. Der kommer en sag til Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for belåningen til ældreboligerne og servicearealet, når de pågældende lån skal hjemtages.

Hjalte Aaberg

Lene Sillasen

bilag

[Bilag 1. Redegørelse for projektet](#)

[Bilag 2. Redegørelse for økonomi, husleje og finansiering](#)

[Bilag 3. Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg](#)

[Bilag 4. Høringssvar fra De Københavnske Ældreråd](#)

Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning den 25.03.2010

Indstillingen blev godkendt.

