

## 6. Ombygning af Kærbo (Udmøntning af Kick-Start midler) (2010-143198)

Plejecentret Kærbo i Randersgade/Rothesgade på Østerbro foreslås om- og tilbygget med ekstra servicearealer til bebyggelsens plejeboliger. Ombygningen er led i udmøntningen af Kick-Start København. Borgerrepræsentationen skal godkende anskaffelsessum og finansiering.

### INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til opførelse af supplerende servicearealer til bebyggelsens 53 plejeboliger,
2. at der gives en kapitalbevilling på 9,6 mio. kr. til Sundheds- og Omsorgsudvalget til erhvervelse af servicearealet på anlægsbudgettet, funktion 0.25.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg
3. at der overføres 1,88 mio. kr. fra Sundheds- og Omsorgsudsorgsudvalgets bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Rammebelagt drift, funktion 6.45.51.1 til bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg, funktion 0.25.18.3 og
4. at servicemåltal på 1,88 mio. kr., der frigives ved overførsel fra drift til anlæg, anvendes til dækning af manglende måltal på Sundheds- og Omsorgsudvalgets ramme.

### Problemstilling

Plejecenteret Kærbo, der ligger på hjørnet af Randersgade og Rothesgade på Østerbro, blev opført i 1995-1997. Det kommunale plejecenter har 53 plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal).

Plejeboligerne blev etableret som en afdeling under Boligselskabet Kærbo v/Domea, medens de tilknyttede servicearealer i henhold til den dagældende ældreboliglov ejes af Københavns Kommune.

Siden opførelsen af Kærbo har det vist sig, at de dengang etablerede fælles opholds- og aktivitetsarealer i størrelse og indretning ikke har været tilstrækkelige til at kunne skabe egnede rammer for større fælles aktiviteter for beboerne på plejecentret. Desuden har det øgede krav om dokumentation i den daglige plejedrift medført behov for egnede kontorfaciliteter med IT-installationer.

Med henblik på at forbedre de fysiske rammer og dermed øge livskvaliteten for beboerne på plejecenteret ønskes en om- og tilbygning af Kærbo. Ombygningen er led i udmøntningen af Kick-Start København.

### Løsning

Byggeriet ønskes derfor suppleret med en tilbygning med gårdrummet på knap 200 m<sup>2</sup>. De yderligere

arealer vil dels forbedre de sociale rammer, og dermed øge livskvaliteten for beboerne på plejecenteret, dels sikre arbejdsmiljøet for plejecenterets medarbejdere.

I forbindelse med byggeriet nedtages facade ind til de fælles opholdsarealer, der samtidig oprettes i nødvendigt omfang. Tilbygningens arkitektur tilpasses den eksisterende bygnings formsprog, såvel hvad angår dimensionering, overflader, materialer samt vindues- og dørformater, alt i henhold til bestemmelserne i eksisterende lokalplan for området.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er meddelt principiel byggetilladelse. Der er nærmere redegjort for tilbygningen i bilag 1. Da servicearealerne finansieres af Københavns Kommune, vil arbejderne ikke medføre lejeforhøjelse for plejecentrets beboere.

Selve udførelsen vil kunne forløbe uden væsentlige gener for plejecentrets daglige drift, idet der udelukkende er tale om en tilbygning i gårdrummet. Der må dog påregnes at foregå byggearbejder i de områder, hvor tilbygning skal kobles på den eksisterende bygning, og i tilfælde hvor byggematerialer og lignende på grund af de vanskelige adgangsforhold til gårdrummet skal transporteres over den eksisterende bygning ved hjælp af kran mm.

### *Høring*

De Københavnske Ældreråds Boligudvalg blev på et møde den 26. maj 2010 orienteret om planerne for ombygning af Kærbo. Boligudvalget havde ingen bemærkninger til sagen.

### **Økonomi**

Den samlede opførelsesudgift er anslået til ca. 12 mio. kr. inkl. moms og 9,6 mio. kr. ekskl. moms. Heraf vedrører ca. 81,5 % tilbygningen, medens resten vedrører de nødvendige følgearbejder på den eksisterende bygning. Udgiften finansieres således:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Kick-Start København                                   | 5,60 mio. kr.        |
| • Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) | 2,12 mio. kr.        |
| • Budgetoverførelse (SUF)                                | 1,88 mio. kr.        |
| • <b>Anskaffelsessum i alt ekskl. moms</b>               | <b>9,60 mio. kr.</b> |

Tilbygningens andel af opførelsesudgiften andrager på grundlag af ovennævnte ca. 7,8 mio. kr. ekskl. moms eller knap 39.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den relativ høje m<sup>2</sup>-pris skal ses i lyset af de trange og vanskelige byggepladsforhold samt tilbygningens halvrunde udformning, som skal sikre tilstrækkelige lysforhold i de nærliggende boliger, jf. bilag 1.

Der anvises dækning for Sundheds- og Omsorgsudvalgets udgift på 9,6 mio. kr. til erhvervelsen af servicearealet på anlægsbudgettet, funktion 0.25.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg.

Beløbet finansieres via Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende Kick-Start København (BR 2010-53476), hvor Sundheds- og Omsorgsudvalget blev tilført 5,6 mio. kr. til etablering af bedre fysiske forhold på plejehjem.

Endvidere tilføres projektet – efter almen bolig lovens bestemmelser - et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne, i alt 2,12 mio. kr.

Det resterende beløb finansieres ved overførsel af 1,88 mio. kr. i 2010 fra Sundheds- og Omsorgsudvalgets budgetreserve, funktion 6.45.51.1 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, rammebelagt drift til anlægsbudgettet, funktion 0.25.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg.

Det skal bemærkes, at det forhøjede anlægsbeløb i forhold til de afsatte midler i Kick-Start skyldes, at der efterfølgende er konstateret yderligere udgifter til byggepladsens etablering.

Det er en forudsætning for overførslen fra drift til anlæg på Sundheds- og Omsorgsudvalgets ramme, at Sundheds- og Omsorgsudvalgets måltal for serviceudgifter ikke reduceres som følge af overførslen fra drift til anlæg.

Det skal bemærkes, at de endelige udgifter vil afhænge af det konkrete licitationsresultat, herunder de nærmere ingeniørmæssige undersøgelser vedr. eventuel forekomst af PCB og asbest.

Ombygningssagen har været forelagt Teknik- og Miljøforvaltningen, der har myndighedsopgaven vedrørende planforhold og støttet byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningen har ingen bemærkninger til sagens gennemførelse.

### **Videre proces**

Efter behandlingen i Sundheds- og Omsorgsudvalget skal indstillingen forelægges for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen til godkendelse.

Den samlede tidsramme for såvel sagsbehandling, projektering og udførelse skønnes at være på 10-12 måneder.

Hanne Baastrup

/Per Christensen

### **bilag**

[Bilag 1 - plejecentret Kærbo](#)

**Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning den 14.10.2010**

**Indstillingen blev godkendt.**

