

8. Ombygning af Kastanjehusene (Udmøntning af Kick-Start midler) (2010-128150)

Plejecentret Kastanjehusene i De Gamles By på Nørrebro foreslås ombygget med etablering af ekstra servicearealer i 6 boliger fordelt på 3 etager. Ombygningen er et 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 etablering af supplerende servicearealer til bebyggelsens plejeboliger,
2. at der gives en kapitalbevilling på 7,22 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 0,72 mio. kr. fra Sundheds- og Omsorgsomsorgsudvalgets 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,
4. at servicemåltal på 0,72 mio. kr., der frigives ved overførsel fra drift til anlæg, anvendes til dækning af manglende måltal på Sundheds- og Omsorgsudvalgets ramme

Problemstilling

Kastanjehusene er et kommunalt plejecenter som blev renoveret i 1996 efter almenbolig lovens bestemmelser. Centeret der består af 3 bygninger har i alt 96 boliger med køkkenniche, soveværelse, toilet/bad og mindre opholdsrum. Boligerne er på 32 -52 m².

Siden moderniseringen af Kastanjehusene 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 på de enkelte etager. På grund af pladmangel er en række af kontorfaciliteterne i dag placeret direkte på gangarealerne, hvilket af bl.a. diskretions- og brandmæssige årsager ikke er hensigtsmæssigt.

Med henblik på at forbedre de sociale rammer og dermed øge livskvaliteten for beboerne på plejecenteret samt forbedre arbejdsmiljøet for plejecenterets medarbejdere, skal der derfor etableres yderligere servicearealer. Ombygningen er led i udmøntningen af Kick-Start København.

På grund af placeringen i De Gamles By er det ikke fysisk muligt at udbygge plejecenteret, hvorfor det foreslås at inddrage en række eksisterende boliger til fællesarealer for beboerne og servicearealer til medarbejderne.

Løsning

Bygningens fælles- og servicearealer ønskes derfor udvidet ved ombygning og sammenlægning af 2 boliger på hver af de tre etager i bygning D, der rummer 33 boliger.

På hver etage etableres et anretterkøkken med kogeplader, combiovn, køleskab og opvaskemaskine. Adgangen fra det fælles gangareal udvides, og der isættes en ny dobbeltdør med automatik således, at den lukker i tilfælde af brand. Endvidere lægges der et nyt gulv og vægge, lofter og træværk malerbehandles. Endeligt udføres nødvendige VVS- og elinstallationer og gangarealet mellem de to boliger istandsættes.

De bygningsmæssige tilpasninger har primært karakter af mindre indvendige arbejder, og Københavns Ejendomme har derfor afgivet ejerfuldmagt til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen med henblik på gennemførelse af projektet.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er meddelt byggetilladelse.

Da servicearealerne finansieres af Københavns Kommune, vil arbejderne ikke medføre lejeforhøjelse for plejecentrets beboere.

Høring

De Københavnske Ældreråds Boligudvalg på mødet den 26. maj 2010 blev orienteret om planen for ombygning af Kastanjehusene. Boligudvalget havde ingen bemærkninger til ombygningen.

Økonomi

Den samlede opførelsesudgift er anslået til ca. 10,4 mio. kr. inkl. moms og 8,3 mio. kr. ekskl. moms. Udgiften finansieres således:

- | | |
|--|----------------------|
| • Kickstart København (BR) | 6,50 mio. kr. |
| • Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes) | 1,08 mio. kr. |
| • Budgetoverførelse (SUF) | 0,72 mio. kr. |
| • Anskaffelsessum i alt (ekskl. moms) | 8,30 mio. kr. |

Ombygningens andel af opførelsesudgiften andrager på grundlag af ovennævnte ca. 3,5 mio. kr. ekskl. moms eller knap 23.800 kr. pr. m². Den høje anskaffelsessum skal ses i lyset af de nødvendige frikøb af boligfinansieringen ved nedlæggelse af de seks boliger.

Der anvises dækning for Sundheds- og Omsorgsudvalgets udgift på 7,22 mio. kr. til erhvervelsen af servicearealet mv. på anlægsbudgettet, funktion 0.15.18.3 på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg.

Beløbet finansieres via Borgerrepræsentationens beslutning vedrørende Kickstart København (BR 2010-53476), hvor Sundheds- og Omsorgsudvalget blev tilført 6,5 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 1,08 mio. kr.

Det resterende beløb finansieres ved overførsel af 0,72 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 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.

Videre proces

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

Når Borgerrepræsentationens godkendelse foreligger, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn, hvorefter Sundheds- og Omsorgsforvaltningen kan påbegynde ombygningen, der forventes færdig medio 2011.

Hanne Baastrup

/Per Christensen

bilag

