

26. januar 2006

PC/gm

Moderniseringsplanen for kommunens plejeboliger

Notatet indeholder:

- A. Moderniseringsplanens indhold
- B. Økonomisk ramme for moderniseringsplanen
- C. Demografikorrektionen
- D. Centrale indstillinger præsenteret for udvalget
- E. Foreløbig oversigt over forventede indstillinger i 2006
- F. Status over ny- og ombygninger, januar 2006

A. Moderniseringsplanens indhold

Moderniseringsplanen blev tiltrådt i forbindelse med budgetforhandlingerne i 2004 som den primære del af den samlede ældreplan (som desuden indeholdte tiltag vedrørende kostpolitik, demens mv.). Med henblik på effektivering af planen blev der etableret et Boligsekretariat, som var fuldt bemandedt 1. december 2004 (5 medarbejdere ialt).

Moderniseringsplanen indebærer, at forvaltningen over en 10-års periode skal ombygge 1.600 af kommunens utidssvarende plejeboliger til ca. 900 moderne og rummelige plejeboliger. Baggrunden for effektivering af planen var bl.a. at:

1) Kommunen har pr. dags dato 4.034 plejeboliger, heraf er ca. 3.000 utidssvarende, dvs. for små og med alt for små badeværelser set i forhold til de arbejdsmiljømæssige krav.

2) Den demografiske udvikling viser, at der i årene 2005 til 2015 vil ske en reduktion af antallet af borgere over 80 år i kommunen på ca. 6.000 borgere, fra ca. 21.000 til ca. 15.000 personer over 80 år

De resterende 1.400 utidssvarende boliger er ikke inkluderet i moderniseringsplanen, men som følge af budgetforliget for 2006 skal der

Boligsekretariatet
Center for faglig udvikling

Sjællandsgade 40
2200 København N

Telefon
35 30 35 30

Telefax
35 30 39 50

Direkte telefon
35 30 32 58

E-mail
Hh69@suf.kk.dk

www.kk.dk

udarbejdes en plan for modernisering af de resterende 1.400 boliger. Planen skal politisk behandles i april / maj 2006.

Ud af de tidssvarende plejehjem på 1.034 boliger er 678 af dem moderniseret inden for de sidste 10 år.

Plejeboligerne er fordelt på 63 plejehjem, som ligger spredt over hele kommunen. Kommunen er opdelt i 7 lokalområder, og dækningsgraden af plejeboliger er uens i de enkelte områder set i forhold til den demografiske udvikling. Denne skævhed vil moderniseringsplanen tilstræbe at udjævne.

B. Økonomisk ramme for moderniseringsplanen

Den samlede økonomiske ramme for den 10-årige moderniseringsplan er 1,7 mia. kr. Kommunens andel udgør 527 mio. kr., heraf skal 258 mio. kr. dækkes inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets ramme.

C. Demografikorrektionen

Som følge af det faldende antal ældre skal antallet af plejeboliger reduceres med ca. 147 boliger i 2006, med yderligere 111 boliger i 2007 og med yderligere 102 boliger i 2008. Den samlede reduktion over de 10 år er fastlagt, men tages løbende op til revision med henblik på at forvaltningen skal kunne overholde 4-ugers garantien. De fleste plejehjem lukkes ned med henblik på ombygning, men nogle må også lukke permanent, hvis det ikke viser sig muligt at ombygge til en fornuftig størrelse.

D. Centrale indstillinger præsenteret for udvalget siden Moderniseringsplanen blev vedtaget.

Siden Moderniseringsplanen blev vedtaget, har følgende indstillinger været forelagt for og tiltrådt af Sundheds- og Omsorgsudvalget (og i visse tilfælde også i Borgerrepræsentationen):

- *18. november 2004. Plan for politisk behandling af modernisering af plejeboliger*

Indstillingen omhandler Boligsekretariatets mål, forslag om indstillinger af generel karakter i 2006, principperne for ombygningerne samt en 10-årsplan for moderniseringsplanens periode.

- *3. februar 2005. Eksempelprojektet i Valby – beslutningstillæg*

Indstillingen handler om, at der under projekteringen af det nye plejeboligbyggeri Eksempelprojektet opstod mulighed for at indrette flere plejeboliger, fordi Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen alligevel ikke ønskede at indrette børneinstitution i bygningerne.

- *25. februar 2005. Godkendelse af byggeprogram for Dr. Ingrid's Hjem i Valby*

Indstillingen indeholder præsentation af et skitseoplæg og beskrivelse af en ombygningsplan for Dr. Ingrid's Hjem. Ombygning af Dr. Ingrid's Hjem blev besluttet allerede i 2004 inden budgetforliget.

- *9. juni 2005. Valg af plejehjem til ombygning.*

Udvalget besluttede den 18. november 2004, at forvaltningen skulle udarbejde en 10-års plan for moderniseringen. Det blev hurtigt klart for forvaltningen, at det ville afstedkomme utilsigtede problemer, hvis man allerede i 2005 identificerede og offentliggjorde navnene på de plejehjem, der skulle indgå i moderniseringsplanen flere år frem i tiden. Derfor indstillede forvaltningen til udvalget, at der i hele planperioden arbejdes med en etårig beslutningshorisont og ikke som forventet med en fast 10-års plan. ***Denne indstilling er vedlagt som bilag***

- *9. juni 2005. Indstilling om lukning og modernisering af Ryholtgård, Østerbro og Johannesgården, Vanløse*
- *9. juni 2005. Økonomisk kompensation til beboere ved ombygning af plejeboliger*

Indstillingen omhandler forslag til regler for kompensation af udgifter ved flytning af beboere fra et plejehjem, der nedlukkes til ombygning

- *9. juni 2005. Forslag til byggeprogram for Gyldenrisparken på Amager (tidl. Røde Kors Hjemmet)*

Indstillingen indeholder byggeprogrammet for Gyldenrisparken, som blev besluttet nedlukket inden budgetforliget og moderniseringsplanen trådte i kraft.

- *1. september 2005. Forslag til byggeprogram for Verdisvej i Kgs. Enghave*

Indstillingen indeholder forslag til byggeprogram for helt ny plejeboligbebyggelse med 70 moderne boliger, beliggende ved Karens Minde medborgerhus i Kgs. Enghave.

- *15. september 2005. Forslag til de principper, der bør være bærende for de kommende moderniseringer (kaldet "de 17 principper")*

Indstillingen beskriver 17 principper som forslag til hvad der skal være bærende principper i de kommende byggerier. Principperne har basis i trivsels- og driftsmæssige hensyn. **Denne indstilling er vedlagt som bilag**

- 13. oktober 2005 (vedtaget i BR). Ombygning af Dronning Ingrid's Hjem (projektforslag, skema A)

Indstillingen omfatter detaljeret beskrivelse af projektet med tilhørende økonomisk oversigt

- 27. oktober 2005. Forslag til byggeprogram for Ryholtgård

Indeholdende skitser og beskrivelse af mulighederne for en ombygning til en plejeboligbebyggelse med 56 boliger

- 8. december 2005. Forslag til byggeprogram for Johannesgården

Indstillingen indeholder forslag til at nedrive eksisterende bygninger til kælderniveau og bygge ny plejeboligbebyggelse. Johannesgården var i meget dårlig stand bygningsmæssigt, hvilket lå til grund for forslaget om at bygge nyt frem for at bygge om.

E. Foreløbig oversigt over forventede indstillinger i 2006 i relation til moderniseringsplanen

- Indstilling om Moderniseringsplan II om de resterende 1.400 utidssvarende plejeboliger
- Indstilling om køkken- og kostforhold på fremtidens plejeboligbebyggelser
- Indstilling om lukning af plejehjem i 2007 med henblik på modernisering
- Indstilling om skema A, detailprojekt, Ryholtgård
- Indstilling om skema A, detailprojekt, Johannesgården
- Indstilling om skema A, Eksempelprojektet i Valby (Langgadehus)

F. Status for ny- og ombygninger, januar 2006

Der er aktuelt syv byggeprojekter. Heraf er tre ombygninger (Dronning Ingrid's Hjem, Johannesgården og Ryholtgård) og fire nybyggerier (Ragnagade, Gyldenrisparken, Verdisvej og Eksempelprojektet). De syv projekter gennemgås kort i dette notat.

Tidshorisonten for de forskellige byggeprojekter fremgår af særskilt oversigtsark.

Ragnagade – netop navngivet Deborah Centeret - på Østerbro

Projekt

Byggeriet kommer til at indeholde 40 plejeboliger og afløser de to utidssvarende plejehjem Meyers Minde med 24 boliger og N. J. Frønkels Stiftelse med 30 boliger.

Byggeriet opføres af Mosaik Trossamfund i samarbejde med Københavns Kommune. Det nye plejeboligbyggeri forventes åbnet til april 2006.

Status

Byggeriet har længe været i gang, og det vurderes, at tidsplanen holdes

Aktuelle problemstillinger

Ingen.

Gyldenrisparken (tidl. Røde Kors Hjem) på Amager

Kort om projektet

Det tidligere Røde Kors Hjem skal erstattes af et nybyggeri i Gyldenrisparken, der er det beboelsesområde, hvor det tidligere plejehjem ligger. Der skal opføres en bebyggelse med 81 plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter og café.

Der er gennemført et konkurrenceprojekt på opførelse af nybyggeri til plejeboliger. Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet Witraz/Vandkunsten.

Som led i gennemførelsen af helhedsplanen for Gyldenrisparken er der udarbejdet en lokalplan for hele Gyldenrisparken. Planen blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. september 2005.

En større rocade skal finde sted, inden der kan bygges nye plejeboliger. Det er besluttet, at fire (midlertidige) pavilloner, der benyttes til daginstitutioner, skal nedrives, så det nye plejeboligbyggeri samt vuggestue og børnehave kan opføres på den ryddede grund. Stueetagen på det tidligere Røde Kors Hjem skal indrettes til fritidshjem/fritidsklub.

Bygherrerollen har netop været i udbud, og Lejerbo skal være bygherre på plejeboligerne. Lejerbo ejer også de øvrige bygninger i Gyldenrisparken.

Status

Røde Kors Hjemmet på Amager står tomt mhp. ombygning.

Projektet er nu så langt, at der kan indsendes et skema A til godkendelse i Plan & Arkitektur og til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget, Sundheds- og Omsorgsudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Aktuelle problemstillinger

En forudsætning for, at nybyggeriet af plejeboligerne kan igangsættes er, at ombygningen af en del af Røde Kors Hjemmet først er ombygget til fritids-/ungdomsklub, og at pavillonbygningerne herefter kan nedrives.

Der er problemer med at få finansieringen holdt inden for rammerne af en acceptabel husleje, hvorfor der lige nu pågår mange drøftelser herom.

Dronning Ingrid's Hjem i Valby

Projekt

Dr. Ingrid's Hjem består af to bygninger, hvor der henholdsvis var 83 plejehjemsboliger og 92 beskyttede boliger. AAB ejer bygningerne. I hver af de to bygninger bliver der nu indrettet 48 plejeboliger med tilknyttede servicefaciliteter. Ombygningen vil foregå i to etaper, således at den ene bygning stadig vil være i brug, mens den anden bygning bygges om.

Status

Den bygning, hvor der tidligere var plejehjem, står nu tom. Bygningen med de beskyttede boliger anvendes pt. dels stadig til beskyttede boliger og dels til beboere fra den bygning, der er under modernisering.

Detailprojekteringen pågår, og det forventes, at projektet sendes i udbud i marts, og at det samlede byggeri kan stå færdigt ultimo 2007.

Aktuelle problemstillinger

Ingen.

Verdisvej i Kgs. Enghave

Projekt

Plejeboligbebyggelsen er et nybyggeri omfattende 70 plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Byggeriet skal opføres i Kongens Enghave ved Verdisvej i Karens Minde-området. Byggeprogrammet blev vedtaget i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 1. september

2005. Der er i forbindelse med byggeriet godkendt en lokalplan i september 2005.

Status

Tidsplanen er således, at der af Økonomiforvaltningen i efteråret er udarbejdet udbudsmateriale for valg af bygherre og driftsherre til de nye plejeboliger og købstilbud af grundarealet. Annonceringen vil ske ultimo januar, og politisk behandling af valg af tilbudsgiver forventes at finde sted i maj-juni 2006.

Det forventes, at byggeriet kan påbegyndes ultimo 2006 og stå færdigt ved årsskiftet 2007/2008.

Aktuelle problemstillinger

Ingen.

Eksempelprojektet i Valby - Langgadehus

Projekt

Københavns Kommune udskrev i maj 2003 en indbudt projektkonkurrence om udviklingen af et område i det centrale Valby, ”porcelænsgrunden”, Valby Langgade. Et projekt omhandlende: 60 plejeboliger med tilhørende serviceareal og aktivitetscenter/dagcenter, 40-50 almindelige familieboliger, samt en daginstitution med plads til 72-132 børn. Projektvinder blev 3 x Nielsen A/S. I januar 2005 udgik børneinstitutionen af projektet.

Kuben Byg A/S og Boligselskabet AKB har købt grunden med projektet, og i samarbejde opføres en bygning på 4 etager med et tilhørende ”forsamlingshus”. I planerne indgår 68 moderne 2-rums plejeboliger med tilhørende serviceareal (disse boliger overtages af Valby Sogns Plejehjem), trænings- og dagtilbud for såvel beboerne som for lokalområdets pensionister, 24 almene boliger og 27 ejerboliger.

Byggeperioden er i perioden fra den 1. oktober 2006 til 31. december 2007.

Status

Valby Sogns Plejehjem fungerer som vanligt i hele projekt- og byggefasen.

Tegnings- og dispositionsmateriale er næsten klar mhp. udarbejdelse af skema A. Skema A er sendt til Plan og Arkitektur og forventes godkendt i Sundheds- og Omsorgsudvalget i februar 2006 og i Borgerrepræsentationen den 23. marts 2006.

Aktuelle problemstillinger

Der afventes pt. referat fra møde mellem Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur den 9. januar 2006 om støjproblemer ved projektet.

Der er ligeledes opstået et problem med et meget højt vandspejl på grunden, som bevirker store udgifter ved etablering af kælderareal til brug for beboerpulterrum.

Johannesgården i Brønshøj

Projekt

Johannesgården er en selvejende institution på Fuglsang Allé i Brønshøj. Der er 61 boliger. Hjemmet er blandt de fysisk ringeste. Boligerne har små stuer (mindre end 15 m²) og meget små toiletter (mindre end 3 m²). Desuden har bygningen ret omfattende skader på facaderne og analyser viser, at den bærende betonkonstruktion næppe er egnet til genbrug. Endelig sætter bygningens bærende konstruktion store begrænsninger for den fremtidige indretning af plejeboligerne. De bliver for store/dyre og uhensigtsmæssigt indrettet.

Derfor arbejdes der med et forslag om en ret omfattende ombygning. Forslaget er kort fortalt at nedrive og genopføre bygningen, således at kun kælderen genbruges. På den måde kan de fremtidige boliger og opholdsarealer optimeres uden hensyn til den oprindelige konstruktion og disponering.

For at få en sammenhængende anlægs- og driftsøkonomi udbygges institutionen til 70 pladser.

Den omfattende ombygning kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området.

Johannesgården ventes at genåbne i august 2008

Status

Plejehjemmet er tømt for beboere med udgangen af november 2005 og lukkes definitivt pr. 1. februar 2006.

Sundheds- og Omsorgsudvalget har den 8. december 2005 godkendt et programoplæg og tiltrådt indstillingen om, at der arbejdes videre med en plan for nedrivning og genopførelse af bygningen.

Plan & Arkitektur arbejder allerede med den nye lokalplan.

Aktuelle problemstillinger

Der er pt. ingen problemer i projektet, men der er en række udfordringer skal håndteres i de kommende måneder.

Lokalplanen skal udarbejdes, vedtages og sendes i høring. Plan og Arkitektur er positivt indstillet, men der udestår en række afklaringer. Det gælder solindfald, parkeringsforhold, friarealer og bebyggelsesprocent. Endelig kan beboerprotester naturligvis forsinke processen.

Bygherren og forretningsføreren arbejder på at få gennemført et tidligt udbud, for dels at få prissat byggeriet tidligt i processen og dels få forskellige bud på arkitektur og planløsning.

Ryholtgård på Østerbro

Projekt

Ryholtgård er en selvejende institution med 80 pladser. FSBbolig ejer bygningen, der ligger i forlængelse af en boligblok.

Ryholtgård skal i følge planen lukke til ombygning den 1. maj 2006. Der er kun få beboere tilbage, og hjemmet lukker muligvis før. Ryholtgård fungerer dog lige nu som aflastningshjem for 11 borgere, som venter på plejehjem, og hvis behovet for aflastningspladser består, lukker hjemmet som planlagt 1. maj.

Den 27. oktober 2005 tiltrådte Sundheds- og Omsorgsudvalget et byggeprogram for Ryholtgårds ombygning. Arkitekter er Thora Arkitekter A/S. Der foreslås ombygget, så huset får en ekstra etage (i alt 5 etager) med 56 boliger i alt. Boligerne fordeles med 14 på hver etage (= en boenhed), og hver lejlighed bliver ca. 40 m². I stueetagen vil der blive service-, trænings- og administrationsfaciliteter.

Forstanderen på hjemmet er interesseret i efter genåbningen at indgå i et forsøgsprojekt, hvor der skal laves mad i hver boenhed for sig, helt tæt på borgeren.

Status

Byggeprojektet ligger lidt stille lige nu, se nedenfor. Forstanderen arbejder sammen med forvaltningen på at skitsere et forsøgsprojekt om madproduktionen.

Aktuelle problemstillinger

Projektfasen har ligget stille et par måneder, idet afdelingsbestyrelsen i det tilliggende byggeri, Rymarksvænge, har indvendinger over for de skitserede planer for en modernisering af Ryholtgård. FSBbolig afholder p.t. møder med bestyrelsen for at drøfte sagen.