



19. december 2018

Sagsnr.
2018-0339182

Dokumentnr.
2018-0339182-9

Sagsbehandler
Tobias Ritzau-Kjærulff

Bilag 5: Gevinster ved omlokalisering af Center for Specialundervisning for Voksne og Botilbuddet Rønnebo

Nærværende notat beskriver gevinsterne ved at omlokalisere de to kommunale funktioner Center for Specialundervisning for Voksne (CSV) og Botilbuddet Rønnebo, som begge i dag er placeret i Bystævneparken.

Økonomiforvaltningen vurderer at de to omlokaliseringer i anlæg koster (afrundet tal):

1. Omlokalisering af Center for Specialundervisning: 170 mio.kr
2. Omlokalisering af Botilbuddet Rønnebo: 210 mio.kr.

Gevinster ved omlokalisering af Botilbuddet Rønnebo

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny helhedsplan for Bystævneparken foreslås Botilbuddet Rønnebo flyttet fra Bystævneparken 26-27 til Ryparken 75 – 81. De 61 beboere på Rønnebo er borgere med sindslidelser. Omlokaliseringen vil på en række parametre føre til væsentlige gevinster:

Samlet set vil en omlokalisering til et nyt byggeri i Ryparken tilbyde de socialt udsatte borgere et væsentligt bedre sted at bo med bedre fysiske rammer i boligen, større hjemlighed og bedre muligheder for at vælge til og fra i forhold til socialt samvær. Den nye lokaliseret vil være et bedre udgangspunkt for at beboerne kan være del den omkringliggende by. Fra et personale/driftssynspunkt vil omlokaliseringen føre til markant bedre rammer for den daglige drift, herunder i forholdt til personlig pleje af beboerne med somatiske problemstillinger og i forhold til at afvikle aktiviteter og understøtte socialt samvær mv. Hertil vil der være økonomiske besparelser på drift og vedligeholdelse af bygningerne

Bedre funktionalitet og mere personligt præg

Et stadigt stigende antal ældre sindslidende indebærer somatiske problemstillinger, hvilket er en udfordring i forhold til de nuværende fysiske rammer. Størrelsen og indretningen af de nuværende boliger indebærer, at det er svært at opretholde ønsket om et normalt hjem, idet hospitalsseng kombineret med andre hjælpemidler vanskeliggør en fornuftig indretning af boligen.

Boligen kan derfor have karakter af hospitalsmiljø fremfor et normalt hjem. Det nuværende fællesareal på Rønnebo er et stort lokale, som er

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

uden personligt præg, og som gør det vanskeligt at tilbyde beboerne forskellige aktiviteter samtidig. Hertil er, at det i dag er udfordrende at varetage personpleje af somatisk dårlige beboere idet badeværelser ikke lever op til moderne krav til plads- og afgangforhold.

Med de nye boliger i Ryparken vil det være muligt at indrette boligerne, så de får et mere personligt præg. Både arkitekturen og indretningen af det nye botilbud er nytænkende. Som et led i ønsket om at åbne op, er der planer om at indrette en café med offentlig adgang, og det er besluttet at eliminere lange gange og i stedet indrette botilbuddet, således at beboeren har adgang direkte til det fri fra sin lejlighed. Indretningen af boligerne og beboernes fællesareal bidrager ligeledes til at eliminere de institutionslignende rammer. Hjemlighed vil ligeledes være i fokus i forbindelse med udformning af fællesarealerne. De nye fællesarealer opføres som en række lidt mindre intime men samtidig åbne lokaler, hvorved beboerne har mulighed for at vælge til og fra i forhold til aktivitetens art og socialt samvær. Endelig vil bad-og toiletforhold mv. kunne udformes efter moderne standarder og krav .

Fra placering i lukket miljø til at være en del af byen og mere spredt

Bystævneparken er i dag karakteriseret ved en række meget store plejehjem og botilbud. De mange store institutioner på én lokation indebærer, at området i nogen grad lukker sig om sig selv. Placeringen af det nye byggeri på grænsen til Hellerup bidrager ikke alene til en spredning af Socialforvaltningens tilbud i byen, men den nye placering tilbyder tillige et helt andet levende nærmiljø.

Økonomiske gevinster

Bystævneparken 26 og 27 har et bruttoareal på 5.402 m². Da Ryparken ombygges efter nutidige standarder, betyder omlokaliseringen en optimering i udnyttelsen af kvadratmeterne. Den nye bygning på Ryparken er 5.180 m², hvilket giver en arealoptimering på 222 m².

Eftersom at Ryparken er nybyggeri, vil huslejen for funktionen stige. Botilbuddets nuværende budget er 62.000 kr. lavere end indtægtskravet på Ryparken 71 og 85. Derved mangler der finansiering på 62.000 kr. vedr. flytningen til Ryparken. SOF tildeles budget svarende til den nye leje.

KEID vurderer, at der ligger en mindre driftsbesparelse i, at funktionen flytter til Ryparken 75-81. Differencen i forbrug (vand, varme og el) mellem Botilbud for Sindslidende i Bystævneparken og nybyggeriet på Ryparken anslås til cirka 400.000 kr. i forventet årlig besparelse. Besparelsen bygger på estimater, og bør derfor ikke danne baggrund for budgetregulering.

Hvad angår energibesparelse, vurderer BYK, at der antages at vil være en energibesparelse, ved at flytte funktionen fra Bystævneparken til Ryparken 75-81, idet det er nybyggeri, som opfylder gældende BR-energikrav, der opføres på Ryparken 75-81.

KEID vurderer at standen af Bystævneparken 26 og 27 er under middel, hvilket skyldes generelt nedslidte facader og tekniske installationer fra bygningens opførelse. Det estimerede vedligeholdelsesbehov for Botilbud for Sindslidende er 106,9 mio. kr.

Ryparken 75-81 nedrives til fordel for nybyggeri. Det estimeret vedligeholdelsesbehov samlet for bygningerne i dag er 66,4 mio. kr.

Gevinster ved omlokalisering af Center for Specialundervisning for Voksne

Center for Specialundervisning for Voksne (CSV), omlokaliseres som led i realisering af helhedsplanen for Bystævneparken fra deres nuværende placeringer hhv. Bystævneparken 20/20a og Frankrigsgade 4 til Hansstedvej 7 hvor centret således samles. Omlokaliseringen vil på en række parametre føre til væsentlige gevinster:

Omlokalisering og samling af CSV på Hansstedvej 7 vil betyde at centret vil være mere tilgængeligt for brugerne som kommer fra hele byen da placering har bedre kollektiv trafikbetjening end de nuværende placeringer af centrets funktioner. Omlokaliseringen vil give bedre muligheder for videndeling, faglig udvikling og vil sikre en tilgængelig ledelse. Samlokaliseringen vil betyde at dobbeltfunktioner undgås. Der vil på Hansstedvej være et større udvalg af lokaler og funktioner som giver flere anvendelsesmuligheder og bedre faciliteter generelt som vil understøtte nuværende og fremtidige arbejdsmetoder mmv. Endelig kan indplaceringen kunne bidrage positivt i lokalområdet hvor lokale foreninger mv. kan benytte faciliteterne efter almindelig brugstid

Om CSV

CSV rummer dels 'Specialundervisning for Voksne' (VSU) samt 'Den Særligt Tilrettelagte Ungdomsuddannelse' (STU). Al undervisning for begge formål foregår i dagtimerne, og tilbuddene er bydækkende. Aktiviteterne for VSU's vedkommende foregår typisk med en enkelt eller få borgere, og omfatter også en del specialfunktioner, mens STU har lidt større hold og bl.a. behov for værkstedsfaciliteter.

Ny lokalisering og samling af centret på Hansstedvej

Hansstedvej 7 har en god placering i forhold til offentlig transport, da den ligger tæt på 2 s-togsstationer, som betjenes af 2 forskellige s-togslinjer, hvoraf den ene er ringbanen. Dermed er der god tilgængelighed fra store dele af byen.

I øjeblikket pågår en brugerproces, der skal medvirke til, at indretningen i de nye lokaler bliver tidssvarende og tilpasset de nuværende og fremtidige arbejdsmetoder og funktioner, der skal indpasses. Samtidig giver samlokaliseringen af de 2 adresser bedre muligheder for videndeling, faglig sparring og innovation i personalegruppen, og ledelsen er lige tilgængelig for alle i hverdagen, ligesom dobbeltfunktioner undgås.

Indplaceringen af CSV kan bidrage positivt til lokalområdet, idet der vil være lokaler, som vil kunne anvendes af det lokale foreningsliv uden for den almindelige brugstid, og udearealerne vil blive aktiveret og kan blive et attraktivt tilskud til lokalmiljø og ungdomsmiljø uden for åbningstiden.

Bygningens særlige karakteristika indarbejdes i indretningen med respekt for den funktion, der skal udfolde sig, og slangetårnet, som er bevaringsværdigt, skal fortsat indgå i bebyggelsen og vil komme til at fremstå som et lokalt vartegn.

Der er tale om en ejendom med en særegen karakter, også indretningsmæssigt. Den eksisterende indretning omfatter en vifte af anvendelsesmuligheder som fx undervisning i mindre hold, fysisk udfoldelse, støjende aktiviteter, kontorfaciliteter og depoter, og dette rammer ikke helt skævt i lyset af CSV's behov for et varieret lokaleudbud. En folkeskole fx ville være mindre hensigtsmæssig at indpasse. Hermed bliver den eksisterende ejendom med sin specialfunktion nyttiggjort i kommunens ejendomsportefølje.

Økonomiske gevinster

Bruttoarealet på Bystævneparken 20/20a er 3.873 m² og Frankrigsgade 4 er 2.119 m². Hansstedvej vil, efter renoveringen, være 5.400 m². Der er derfor en arealoptimering på 592 m² ved at samlokalisere funktionen og renovere til funktionens nutidige behov.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt for KEID at beregne den nye husleje, da der opføres en ny tilbygning på Hansstedvej. CSV vil blive kompenseret for basislejen til tilbygningen. CSVs basisleje for de eksisterende lejemål er 159 t. kr. lavere end den nye basisleje på Hansstedvej for de eksisterede bygninger.

KEID vurderer, at der ligger en mindre driftsbesparelse (el, vand og varme) i at CSV fraflytter Bystævneparken/ Frankrigsgade til fordel for Hansstedvej. Differencen mellem CSV i Bystævneparken/ Frankrigsgade og det nyrenoveret Hansstedvej anslås til cirka 88.800 kr. i forventet årlig besparelse. Besparelsen bygger på estimer, og bør derfor ikke danne baggrund for budgetregulering.

Ved at Hansstedvej tages i brug, nedbringes tomgangslejen med 1,9 mio. kr. årligt.

KEID vurderer, at bygningsstanden af Bystævneparken 20 og 20a er under middel, grundet forhold som for eksempel generelt nedslidte facader og tekniske installationer fra bygningens opførelse. Frankrigsgade 4 vurderes til at være i så dårlig stand, at en totalrenovering eller nedrivning er påkrævet -det er uafklaret, om hvorvidt bygningen skal sælges eller benyttes til andet kommunalt formål. Det estimerede vedligeholdelsesbehov for CSV Bystævneparken er 62,8 mio. kr. og for CSV Frankrigsgade 28,9 mio. kr.

COWI har i forbindelse med undersøgelse af Hansstedvej, vurderet at bygningen er i ”*middeldårlig stand*”. I forbindelse med omlokaliseringen, vil Hansstedvej blive renoveret til formålet og standen blive forbedret. Det estimerede vedligeholdelsesbehov for Hansstedvej er 46,9 mio. kr.