



KØBENHAVNS KOMMUNE
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

7. april 2014

Ældrerådet, lokaludvalgene på Østerbro, Indre By og Christianshavn

PCH

Høring om Sundhedshus Østerbro

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har udarbejdet forslag til anlægsbevilling vedrørende ombygning og indretning af Sundhedshus Østerbro på Randersgade 60.

Såfremt der er bemærkninger til indstillingen kan høringssvar sendes til:

Afdelingen for Boliger og Modernisering
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Sjællandsgade 40, I 233
2200 København N
att. Per Christensen

eller gerne via mail på hh69@suf.kk.dk

Høringsfristen er **mandag den 12. maj 2014**.

Sagen forventes behandlet i Sundheds- og Omsorgsudvalget den 19. juni 2014.

Med venlig hilsen

Per Christensen

Økonomisekretariatet
Boligsekretariatet

Sjællandsgade 40
2200 København N

Direkte telefon
51514952

E-mail
Hh69@suf.kk.dk

www.kk.dk



Sundhedshus Østerbro og flytning af hjemmeplejen Indre By/Østerbro

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til anlægsbevilling vedrørende ombygning og indretning mv. af et sundhedshus for Østerbro/Indre by på Randersgade 60 samt indgåelse af erhvervslejekontrakt i forbindelse med flytning af den kommunale hjemmepleje fra Randersgade 60 til et nyt lejemål på Østbanegade 119.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at der gives en anlægsbevilling på 15,960 mio. kr. til Sundheds- og Omsorgsudvalget i 2014 til ombygning og indretning af sundhedshus på Randersgade 60. For de bevillingsmæssige konsekvenser se tabel i økonomiafsnittet.
2. at Københavns Ejendomme gives bemyndigelse til indgåelse af fornyet erhvervslejekontrakt for lokalerne beliggende Randersgade 60, samt bemyndigelse til at fremleje lokalerne til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
3. at Københavns Ejendomme gives bemyndigelse til indgåelse af erhvervslejekontrakt for nyt lejemål til hjemmeplejen Indre By/Østerbro på Østbanegade 119, samt bemyndigelse til at fremleje lokalerne til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
4. at deponeringsforpligtigelsen på op til 66,1 mio. kr. vedrørende Østbanegade 119 finansieres via et træk på lånerammen i 2014, hvorved forpligtigelsen bortfalder.
5. at Sundheds- og Omsorgsudvalget varigt tilbagebetaler halvdelen af den årlige effektiviseringsgevinst i forbindelse med flytningen af hjemmeplejen til Østbanegade 119 til kommunens råderum. For de bevillingsmæssige konsekvenser se tabel i økonomiafsnittet.

PROBLEMSTILLING

Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte på mødet den 9. juni 2011 (SOU 2011-68728) en struktur for sundhedshus med fem område-sundhedshuse. Der er pt. etableret fire sundhedshuse i henholdsvis Vanløse, Amager, Vesterbro/Valby samt på Nørrebro.

I forbindelse med overførelsessagen 2010-2011 "København i Vækst" (BR 2011-50468), blev der afsat anlægsmidler til etablering af et femte sundhedshus på Østerbro/Indre by. Som følge af anlægsloftet for 2013 er anlægsbevillingen udskudt til 2014.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har i tæt samarbejde med Københavns Ejendomme gennem længere tid afsøgt Østerbro/Indre By for mulige brugbare lokaliteter til et nyt sundhedshus. Det har i midlertidigt været vanskeligt at finde et egnet nyt lejemål på Østerbro/Indre By der ligger centralt, har det nødvendige antal kvadratmeter samt et rimeligt prisniveau med hensyn til leje og istandsættelse/ombygning.

Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte derfor på mødet den 24. oktober 2013, at sundhedshuset placeres i kommunens eksisterende lejede lokaler i Randersgade 60 (SOU 2013-0222315). Adressen er kendt af borgerne, har en relativ central placering og har gode indretningsmuligheder i forhold til et sundhedshus.

Et sundhedshus i Randersgade forudsætter, at den kommunale hjemmepleje (der betjener hele Østerbro, Indre by og Christianshavn samt nathjemmeplejen for hele byen) fraflytter adressen, således at de nødvendige arealer kan blive frigjort til etablering af sundhedshuset.

LØSNING

Randersgade 60 rummer i dag trænings-, forebyggelses- og aktivitetscenter, sygeplejeklinik samt hjemmepleje. Imidlertid har huset på nuværende tidspunkt væsentlige kapacitets- og pladsmæssige udfordringer primært som følge af tilgang af flere borgere samt tilførsel af nye opgaver.

I forbindelse med etableringen af sundhedshuset flyttes hjemmeplejen til andet lejemål jf. nedenstående, og alle de øvrige eksisterende enheders fysiske arealer udvides, ligesom sygeplejeklinikken øges fra 2 til 3 behandlingsrum. Endvidere tilføres sundhedshuset nye aktiviteter såsom fælles reception, lokaler til frivillige og patientforeninger og ekstra elevator. Desuden forbedres handicap- og tilgængelighedsforholdene. Der sikres endvidere arealer til fremleje til eventuelle eksterne parter som eksempelvis praktiserende læger, sundhedstilbud fra andre forvaltninger og regionale funktioner.

Etableringen af sundhedshuset vil således medføre en række bygningstilpasninger, omlægning af den eksisterende lokaletilpasning, etablering af større træningslokaler, forbedrede elevator- og øvrige adgangs- og afsætningsforhold, indkøb af supplerende inventar samt generel klargøring af arealerne.

I forbindelse med den endelige lokaletilpasning for Sundhedshus Østerbro, kan ovennævnte indretningsplaner blive justeret.

Det skal bemærkes, at ombygningerne i Randersgade 60 gennemføres, mens de eksisterende funktioner fortsat er i daglig drift. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen arbejder pt. på en planlægning og koordinering for omrokering og evt. midlertidig udflytning af nogle af de fungerende aktiviteter, således at ombygningsarbejderne vil influere mindst muligt på dagligdagen for husets brugere og ansatte.

Etableringen af Sundhedshuset, herunder fordeling af finansieringen af ombygningerne vil forudsætte, at der indgås fornyet erhvervslejekontrakt på markedsvilkår, med fornyet uopsigeligthed (i ca. 10 år) fra kommunens side med udlejer af ejendommen.

Der gøres opmærksom på, at lejevilkår, herunder finansieringen af den samlede omkostning til indretning af lokalerne på Randersgade 60 endnu ikke er fastlagt endeligt i forhandlingen mellem udlejer og Københavns Ejendomme.

Flytning af hjemmeplejen

Med hensyn til hjemmeplejen er der fundet et velegnet lejemål på Østbanegade 119 (lige overfor Nordhavnens Station), der arealmæssigt har den ideelle størrelse, og ud fra et driftsmæssigt synspunkt ligger hensigtsmæssigt for en udkørende enhed. Lejemålet er på ca. 4.175 m². I forbindelse med overtagelsen skal der gennemføres en række bygningsmæssige tilpasninger og istandsættelser, herunder etableres omklædningsfaciliteter og cykelparkering til hjemmeplejens ca. 520 medarbejdere. Udgifterne vedrørende de bygningsmæssige forhold afholdes i altovervejende grad af udlejer.

I forbindelse med overtagelse af lejemålet vil der dog være udgifter til indkøb og opsætning af omklædningskabe, ekstra sikring og låsesystem, opgradering af IT og kabling mv. samt den fysiske flytning af hjemmeplejen som skal afholdes af lejer. Disse udgifter finansieres af anlægsbevillingen til etablering af Sundhedshus Østerbro.

Der gøres opmærksom på, at endelige lejekontraktvilkår for Østbanegade 119 fortsat forhandles mellem Københavns Ejendomme og udlejer.

Tidsplan

Det forventes, at hjemmeplejen kan flytte ind i de nye lokaler på Østbanegade ultimo 2014, hvorefter ombygningsarbejderne på Randersgade 60 påbegyndes. Sundhedshuset forventes indflytningsklar i 1. halvår 2015.

Der tages i forhold til begge adresser tidsmæssige forbehold for uforudsete byggetekniske problemstillinger såsom, konstruktive forhold, asbest mv.

ØKONOMI

De samlede udgifter til de bygningsmæssige tilpasninger/istandsættelser inklusiv montering og flytning mv. på Randersgade 60 og Østbanegade 119 beløber sig til 15,960 mio. kr. Der anvises dækning for udgiften på Sundheds- og Omsorgudvalgets anlægsbudget, bevilling Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg, funktion 4.62.88.3. Det bemærkes, at midlerne er afsat i forbindelse med overførselssagen 2010-2011 "København i vækst" (BR 2011-50468) men som følge af anlægsloft først er blevet frigjort i 2014.

Tabel 1. Anlægsbevilling – frigivelse af anlægsmidler

Udvalg	Aktivitet / projekt	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Beløb i 1.000 kr. (2014 p/l)
SOU	Sundhedshus Østerbro	3230 – Pleje, service og boliger for ældre, Anlæg	4.62.88.3 Sundhedsfremme og forebyggelse	15.960

På begge adresser forventes hovedparten af anlægsarbejderne udført af udlejer, men der vil dog forventeligt være et element af medfinansiering af ombygningerne for begge

lejemål, enten i form af midlertidige lejetillæg, eller i form af kapitaloverførsel til udlejers byggesag, eller en kombination af disse finansieringsformer.

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.

Lejeudgifterne til Østbanegade 119 afholdes inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets samlede budgetramme til hjemmeplejen.

Deponeringsforpligtigelsen vedr. det nye lejemål på Østbanegade 119 er på op til 66,1 mio. kr. Der kan sikres en effektiviseringsgevinst ved en flytning af hjemmeplejen fra Randersgade til Østbanegade svarende til min. 3 pct. af deponeringsbeløbet, hvormed der kan søges om et træk på lånerammen i stedet for deponering. Halvdelen af effektiviseringsgevinsten vil varigt skulle tilbagebetales til Økonomiudvalget med henblik på, at indgå i kommunens prioriteringsrum, jf. kriterier for træk på Københavns Kommunes låneramme (2012-61883).

Da lånerammen for 2014 imidlertid allerede er disponeret, primært i forbindelse med låneoptagelsen i Multiarenaselskabet, dækkes beløbet - efter aftale med Økonomiforvaltningen - via et midlertidig træk på kassen, og midlerne tilbageføres til kassen i de kommende år.

Effektiviseringen vedrørende flytningen af hjemmeplejen til det nye lejemål realiseres dels ved en reduktion i udgifterne til transport/køretid som følge af den forkortede afstand for det udkørende personale til Indre By og Christianshavn, dels i mulighederne for en mere rational arbejdsorganisering som følge af den mere optimale lokaledisponering på Østbanegade 119. Der vil være samlede effektiviseringer for 1,98 mio. kr. årligt. De nye lokaler forventes ibrugtaget ultimo 2014.

Tabel 2. Bevillingmæssige konsekvenser

At-punkt	Udvalg	Bevilling (nr. og navn)	Funktion	Indtægt (I) / Udgift (U)	Beløb i 1.000 kr.* (2015 p/l)				Varig? ja/nej
					2014	2015	2016	2017	
4	ØU	Fælles rammepulje	6.45.50.1	I		990	990	990	Ja
4	SOU			U		990	990	990	Ja
I alt	-	-	-	-	0	0	0	0	-

VIDERE PROCES

Efter behandling i Sundheds- og Omsorgsudvalget forelægges sagen for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen til endelig beslutning.

BILAG

Hanne Baastrup

Per Christensen