



SO11 Rettidig omhu - Anlægsbevilling til modernisering af botilbuddet Boserupvej ved nybyggeri af to botilbud på grunden i Roskilde til borgere med en sindslidelse

[Der er fortsat dialog med Økonomiforvaltningen]

Baggrund

Ved budget 2022 blev aftaleparterne enige om, at Socialforvaltningen i forbindelse med overførselssagen 2021/2022 skulle søge anlægsmidler til modernisering af Botilbuddet Boserupvej. Der søges med dette budgetnotat XX mio. kr. til reetablering af 71 botilbudspladser fra botilbuddet Boserupvej ved nybyggeri af to botilbud på henholdsvis 35 og 36 pladser, placeret i hver sin ende af den nuværende grund på Boserupvej i Roskilde. Der søges samtidig midler til genhusningsløsning samt nedrivning af den eksisterende bygning. Endelige søges afledte driftsmidler grundet opdelingen i tre botilbud.

Ved budget 2022 blev det samtidig aftalt at Økonomiforvaltningen i samarbejde med Socialforvaltningen skulle gennemføre en analyse, som skulle vise hvilke elementer, der driver omkostningerne i Socialforvaltningens byggerier. Der er med afsæt i denne analyse ikke fundet anledning til ændringer i nybyggeriet af botilbuddet Boserupvej, da der allerede i byggeprogrammet for projektet, er indarbejdet tilpasninger i forhold til den specifikke målgruppe af borgere med en sindslidelse der planlægges at gøre brug af botilbuddet. Der søges derfor om en uændret anlægsbevilling til reetablering af pladserne, nedrivning af det nuværende og samtidig genhusning i perioden, hvor byggeriet står på.

Ved budget 2019 blev der bevilget en planlægningsbevilling til reetablering af 36 botilbudspladser fra Boserupvej (tidligere Lindegårdshusene) ved nybyggeri af et botilbud med 36 pladser på den nuværende grund i Roskilde.

Modernisering af de fysiske rammer på botilbuddet Boserupvej er nødvendig da lokalerne er nedslidte og samtidigt utidssvarende, hvor borgerne ikke har eget bad og køkken. Fordelen ved at bygge nye botilbud er, udover at sikre moderniserede og tidssvarende tilbud, bl.a. at botilbuddene kan indrettes direkte til målgruppens behov, hvorved man kan øge sikkerhed og trivsel for både borgere og medarbejdere.

Løsningen for modernisering af botilbuddet Boserupvej, indebærer, at Københavns Kommune har erhvervet en egnet grund i Viby Sj., Roskilde Kommune, til nybyggeri af 35 pladser, som fik tildelt anlægsmidler ved budgetaftalen for overførselssagen 2020/2021. Nærværende budgetnotat omhandler derfor de sidste 71 pladser fra botilbuddet Boserupvej, ved etablering af to botilbud med henholdsvis 35 pladser og 36 pladser bygget i hver sin ende af den eksisterende grund på Boserupvej i Roskilde. Opjusteringen af antallet af pladser på Boserupvej skyldes, at den nylig vedtagne lokalplan for området i Viby Sj. kun giver Københavns Kommune mulighed for at etablere ét botilbud med 35 pladser på grunden. Som følge af den reducerede byggemulighed i Viby Sj. etableres det ene af de to botilbud, som var påtænkt opført i Viby Sj, i stedet på Boserupvej.

Rettidig omhu

Projektet er rettidig omhu, idet det er med til at forebygge et muligt påbud fra Socialtilsynet. Et påbud kan påføre kommunen et stort og akut finansieringsbehov når der skal arbejdes med de forhold Socialtilsynet påpeger. Socialtilsynet påtaler på nuværende tidspunkt løbende, at beboerne på botilbuddet Boserupvej (tidligere

*Socialforvaltningens moderniseringsplan udspringer af hensigtserklæring fra budgetaftale 2018, hvor det blev besluttet, at Socialforvaltningen i samarbejde med Økonomiforvaltningen skal arbejde mod en modernisering og renovering af Socialforvaltningens samlede bygningsmasse. Moderniseringsplanen vil forventeligt skabe konkrete budgetønsker til overførselssager og budgetforhandlinger de kommende ca. 10 år.

Lindegårdshusene) ikke har eget bad/toilet, hvilket er et krav til nye botilbud jf. Ankestyrelsens principafgørelse 97-17. Socialforvaltningen forventer, at Socialtilsynet vil arbejde i retning af at rejse krav om eget bad/toilet i forhold til eksisterende botilbud, og ikke bare til nye botilbud. Projektet indgår i Socialforvaltningens Moderniseringsplan. *

Indhold

Der søges en anlægsbevilling på xx mio. kr. med tilhørende måltal til reetablering af 71 pladser fra botilbuddet på Boserupvej, som nybyggeri på grunden i Roskilde med et botilbud med 35 pladser og et botilbud med 36 pladser. Samtidig søges der tilførsel af driftsmidler på xx mio. kr. i 2025 og xx mio. kr. varigt fra 2026 og frem. Det øgede driftsbehov skyldes udelukkende strukturelle forhold som følge af at det nuværende botilbud Boserupvej opdeles i mindre botilbud, som ikke kan driftes lige så effektivt som ét samlet tilbud som i dag. Opdelingen i mindre tilbud skal ses i forlængelse af beslutningen fra budget 2016, hvor en modernisering af Lindegårdshusene (nu Boserupvej) skulle medføre mindre institutionsprægede botilbud, hvor de fysiske rammer bliver tidssvarende med eget bad og køkken. Mere tidssvarende botilbud vil i højere grad understøtte borgerne i et mere selvstændigt liv og gøre overgangen fra botilbud til eget hjem lettere.

Endelig søges midler til genhusning af botilbuddet Boserupvej i byggeperioden, samt nedrivning af de eksisterende bygninger på den del af grunden, hvor der skal bygges nyt botilbud.

Eksisterende botilbud

I dag deles 4-5 borgere om et bad og toilet og mellem 16-18 beboere deles om et køkkenalrum. Dette er utidssvarende og gør det desuden vanskeligt at arbejde rehabiliterende med borgerne. Værelserne er mellem 8 - 22 m², og er gamle hospitalsstuer for senildemente. Alle værelser har udgang til én lang fælles gang, og det betyder at borgeren ved toiletbesøg altid må igennem fællesarealer, hvilket giver generel uro i fællesarealerne. Samtidig er det uhensigtsmæssigt i forhold til beboere, som er gangbesværet og derfor skal liftes i forbindelse med toiletbesøg/badning.

Der er tale om midlertidige og længerevarende ophold i henhold til Servicelovens §107 og §108, hvorfor borgerne typisk vil bo på tilbuddet i flere år inden der eventuelt kan ske flytning til egen bolig med støtte. Socialtilsynet har i tilsynsrapport fra august 2020 angivet, at de fysiske rammer er utidssvarende.

De nye botilbud

Den eksisterende grund på Boserupvej skal udmatrikuleres i tre selvstændige matrikler og der etableres ét botilbud med 36 pladser på den østlige del af grunden og ét botilbud med 35 pladser på den vestlige del af grunden. Grundstykket i midten forventes frasolgt og udviklet til boliger.

Socialforvaltningens vision for botilbuddene på Boserupvej er at skabe et hjem for borgeren, hvor borgeren støttes i sin recoveryproces mod et selvstændigt og selvhjulpent liv. De fysiske rammer skal understøtte den pædagogiske tilgang til borgerne og borgerens ret til privatliv. Sideløbende skal den fysiske indretning styrke fællesskabet og dermed minimere ufrivillig ensomhed.

Målgruppen for begge botilbud er borgere, som på grund af betydelig midlertidigt eller varigt nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne har behov for omfattende hjælp til almindelige, daglige funktioner eller til pleje, omsorg eller behandling, og som ikke kan få dækket disse behov på anden vis. Særligt for botilbuddet med 36 pladser vil det gælde at, nogle borgere vil have skader, som følge af rusmiddelbrug og til tider have en udadreagerende adfærd. Nogle af beboerne kan også have, eller over tid få, behov for hjælpemidler i hverdagen såsom rollator og el-kørestol. Indretningen af det nye botilbud sker i henhold til "Principper for udformning af nybyggede sociale botilbud til

borgere med sindslidelse og udsatte voksne" (SUD 4/3 2020), som understøtter Socialforvaltningens vision for botilbuddet. Da målgruppen både er den selvhjulpne borger samt borgeren med stort fysisk plejebæbehov, er målet at indarbejde fleksibilitet i botilbuddets disponering. Ønsket er at kunne imødekomme udviklingen i beboerens behov kontinuerligt. Alle boliger indrettes med eget badeværelse og eget køkken.

Botilbuddet med 36 pladser etableres til borgere med mere komplekse udfordringer og behov, der til tider kan have en udadreagerende adfærd. Bygningen udformes så den fremstår åbent. Boligerne opdeles i mindre grupper med et indre gangforløb, som skaber nærhed og er med til at understøtte botilbuddets nære fællesskaber og det pædagogiske arbejde. Opdelingerne mellem boligerne giver udsyn fra gangene, som sikrer overskuelighed og visuel og auditiv forbindelse internt i botilbuddet. Boligerne orienteres ud mod landskabet, så alle har udsyn og udsigt.

Botilbuddet med 35 pladser etableres til den mere selvstændige borger. Bygningen udformes som en slange der er formet efter grundens terræn. Boligerne placeres så de alle har udsyn og udsigt mod landskabet og opdeles i mindre grupper, for at skabe nærhed og understøtte botilbuddets nære fællesskaber og det pædagogiske arbejde. Fælleshuset spiller en central rolle og er placeret som en selvstændig bygning der skaber forbindelse til det grønne fællesareal og åbner op for at skabe relation til lokalområdet. Fælleshuset disponeres med café og spisesal med et tilhørende produktionskøkken, samt værksteder og aktivitetsrum for beboerne. Der vil være direkte adgang til fælleshuset for besøgende og gæster udefra og huset vil derved kunne indgå som et tilbud til lokalområdet. Fællesarealerne vil med deres placering altid have udsigt og adgang til udearealerne, som med deres grønne bearbejdning vil bidrage til følelsen af velvære og ro inde i bygningen

Botilbuddene skal udover ovenstående indrettes med servicearealer til personalet. De nye tilbud forventes at blive på hhv. i alt ca. 3.600 m² brutto og 3600 m² brutto. På nuværende tidspunkt forventes boligerne at blive på 36 m². netto/102 m² brutto inkl. adgangsareal, serviceareal, boligareal, fællesareal, bygningsdriftsareal samt ca. 5 m² pr. bolig til fælleshus/aktivitetscenteret og 60 m² til produktionskøkken. Det kan nævnes at Boserupvej er i to etager, hvilket medfører end højere brutto/ nettofaktor og dermed et større areal pr. bolig end f.eks. botilbuddet i Viby Sjælland, som er i en etage. Velfærdsteknologi er indtænkt i form af trådløst netværk i hele tilbuddet, interaktive infotavler, e-tavler til personalet, samt forberedes til luftrensere i boligen.

Udearealer

Der etableres mulighed for fleksibilitet i de fælles udearealer, som kan indrettes til mange aktiviteter, men ligeledes kan fremstå pæne, hvis de i en periode ikke anvendes. Særlig mulighed for fælles ophold etableres i forbindelse med fælleshuset. Her kan beboerne og personale mødes og spise sammen. De to grunde bearbejdes i overensstemmelse med de overordnede visioner og koncepter der er for det enkelte botilbud. I bearbejdningen af udearealer vil der være stor fokus på det bedst mulige overblik på fællesarealerne af hensyn til personalets sikkerhed og arbejdsmiljø og beboernes trykthed og trivsel.

Tidsplan

Indflytning i de nye botilbud sker jf. gældende tidsplan i marts 2026 for botilbuddet i øst med 36 pladser, og i august 2026 for botilbuddet i vest med 35 pladser.

Nedrivning og genhusning

For at muliggøre nybyggeriet skal det eksisterende botilbud Boserupvej nedrives, inkl. kælderen, på den del af arealet, som de to nye botilbud placeres. Der er gennemført en planlægningsfase for at afdække muligheder og udgifter forbundet med at nedrive og genhuse botilbuddet i byggeperioden. Det er muligt at genhuse størstedelen af botilbuddet i de eksisterende bygninger på mellemarealet, samtidig med at nedrivning og nybyggeri foregår i den østlige og vestlige del af grunden. Nedrivningen

etapeopdeles og begrænses til de dele der er til gene for byggeriet. Administrationen, varmecentral og forsyninger genetableres i en midlertidig genhusningsløsning i eksisterende bygninger på mellemarealet. Fem beboere genhuses i en pavillon på matriklen, som vil bestå af 5 boliger på ca. 37 m², i en periode på 2,5 år.

Forventet effekt og opfølgning

Tabel 1 - Oversigt over målsætning for effekter og evaluering af budgetønsket

Målgruppe	Indsats	Målsætning	Opfølgning på og/eller evaluering af indsatsen
Borgere med en sindslidelse (Servicelovens § 108 og § 107 botilbud)	Fysiske rammer som i højere grad understøtter borgerens recoveryproces	At borgeren understøttes i et selvstændigt og selvhjulpent liv. Og at medarbejderens arbejdsmiljø sikres.	Årlig trivselsundersøgelse blandt beboere og personale

Økonomi

Den samlede anlægssum til modernisering af botilbuddet Boserupvej ved de to nybyggerier samt til nedrivning og genhusning af botilbuddet under byggeriet udgør **299,1 mio. kr.** KEID bidrager **med 10,56 mio. kr.** fra deres budget til planlagt vedligehold.

I finansieringen af nybyggeriet på Boserupvej indgår **144 mio. kr.**, som er tildelt modernisering af pladserne på Boserupvej ved tidligere budgetforhandlinger og reserveret anlægsansøgningen for løsningen på Boserupvej. Disse midler fratrækkes anlægsbeløbet, hvorfor der søges om en anlægsbevilling **på 144,54 mio. kr.** i dette budgetnotat.

Moderniseringen af botilbuddene vil ikke have betydning for borgerens husleje, da der er tale om servicelovsboliger, hvor forvaltningen har hjemmel til at fastsætte huslejen konkret ift. den enkelte borgers betalingsevne.

Det nuværende botilbud Boserupvej har plads til 106 borgere og planlægges fremadrettet opdelt i tre mindre botilbud med hhv. 35 pladser i Viby Sj. og 35 og 36 pladser på grunden på Boserupvej. Denne opdeling medfører et fremtidigt behov for en tilførsel af driftsmidler til de enkelte botilbud, da de nuværende stordriftsfordele bliver mindre. For botilbuddene på Boserupvej gælder, at det, af hensyn til sikkerhedskravene, vil være nødvendigt med opnormering af personalet, da det er pålagt at personalet ikke færdes mindre end to personer sammen på botilbuddet. Dette lægger et pres på f.eks. yderligere aften- og nattevagter, samt køkkenpersonale. Desuden vil der skulle tilknyttes en botilbudsleder og en afdelingsleder til tilbuddet, så ledelsen matcher kommunens øvrige psykiatriske botilbud. Til brug herfor søges der til de nye botilbud på Boserupvej tilførsel af driftsmidler **på xx mio. kr.** i 2025 og **xx mio. kr.** varigt fra 2026 og frem, som følge af at det nuværende botilbud Boserupvej opdeles i tre mindre botilbud, til ledelse, nattevagter og køkkenpersonale.

Table 2 - Overview of desired activities on all management areas

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr., 2022 p/l)	Styrings- område	2022	2023	2024	2025	2026	I alt
Anlægsbevilling til modernisering af botilbuddet Boserupvej	Anlæg	11.804	28.329	70.822	70.822	89.827	271.604
Anlægsbevilling til genhusning af botilbuddet Boserupvej	Anlæg	875	13.993	875	875	875	17.492
Anlægsudgift - Montering	Anlæg					3.200	3.200
Driftsudgifter* - tilførsel af driftsbudget	Service					10.000	10.000
Udgifter i alt (netto)							
Medfinansiering fra KEIDS vedligeholdelsesbudget, som overføres til ByK	Anlæg	-10.560					-10.560
Medfinansiering fra tidligere budgetbevillinger til Lindegårdshusene	Anlæg	-144.000					-144.000
Udgifter i alt inkl. medfinansiering							

* Fra 2025 er den varige tilførsel af servicemidler

Risikovurdering og proces

Byggeri København og Københavns ejendomme og Roskilde Kommune er i dialog om udarbejdelse af en samlet lokalplan for botilbuddene og for midtergrunden på Boserupvej. En lokalplansproces medfører generelt en risiko for tid og økonomi. Den kommende lokalplan kan stille krav til f.eks. grundforhold, bygningens ydre fremtræden, afledning af regnvand til endnu ikke etableret vandreservoir samt placering og sammenhæng med området, som ikke er medtaget i det nye botilbud. Lokalplanen forventes endeligt politisk godkendt medio 2023

Salg af midtergrund og fremtidig status for det grønne areal, som ligger nord for midtergrunden og de kommende botilbud, er ikke afklaret endnu. Hvis der ikke opnås salg, vil der være en væsentlig udgift til nedrivning af bygningerne på midtergrunden, samt begrønning mv. på disse arealer. Dette er ikke medtaget i nærværende projekt.

I risikopuljen for indeværende projekt er medtaget et beløb til bl.a. at sikre vejadgang og forsyninger til botilbuddene, således at projektet kan udføres uanset om de andre grunde bliver frasolgt.

Bevillingstekniske oplysninger

Table 3 - Anlægsprojekter i ByK-regi:

Anlæg (1.000 kr., 2022 p/l)	Udvalg	Bevilling	2022	2023	2024	2025	2026	I alt	*
Anlægsudgifter modernisering og renovering af Plejekollektivet									
Anlægsudgift (ByK)	ØU	3160 - Byggeri København, anlæg							*
Anlægsudgift (SOF)	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud							*
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3161 - Byggeri København, eksekvering af anlæg							*
KK-byggehonorar (SOF)	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud							*
KEID's anlægsbudget til xx inkl. KK byggehonorar (ByK og SOF)	ØU	3172- KEID GB							*
Anlægsudgift - Montering (SOF)	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud							*
Anlægsudgifter til genhusning og nedrivning									
Anlægsudgift (ByK)	ØU	3160 - Byggeri København, anlæg							*
Anlægsudgift (SOF)	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud							*
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3161 - Byggeri København, eksekvering af anlæg							*
KK-byggehonorar (SOF)	SUD	3641 - Byggeri og modernisering af tilbud							*
Anlægsudgifter i alt									
Afledt drift og vedligehold									
Afledt drift*	SUD	1613 Borgere med en sindslidelse							*
Afledte serviceudgifter i alt									

*XX mio. kr. er en varig driftsudgift fra 2025 grundet opdeling i tre botilbud.

Øvrige tekniske oplysninger

Bydel og adresse

Bydele

Bydækkende? (Hvis forslaget er bydækkende sættes kun kryds her)							
Bispebjerg	Indre by	Vesterbro/Kgs. Enghave	Valby	Amager Øst	Udenbys		x
Nørrebro	Østerbro	Brønshøj/Husum	Vanløse	Amager Vest			
Adresse	Boserupvej 7, 4000 Roskilde						

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEO/ByK/KEID	x	

Tidligere afsatte midler

(1.000 kr., løbende p/l)	2017	2020
Overførselssagen 2016-17	2.400	
Overførselssagen 2019-20		1.500
Afsatte midler i alt	2.400	1.500