



Modernisering af Plejecentret Hørgården

Den selvejende institution Plejecentret Hørgården foreslås ombygget til ca. 191 moderne almene ældreboliger (plejeboliger) med tilhørende serviceareal. Borgerrepræsentationen skal godkende anskaffelsessum, kommunal garanti og grundkapitallån.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende projekt til opførelse af ca. 191 almene ældreboliger (almene pleje- og rehabiliteringsboliger) med tilhørende serviceareal (personalefaciliteter),
2. at bemyndige Teknik- og Miljøudvalget til at meddele tilsagn om kommunal støtte i form af kommunalt grundkapitallån på 10 pct. af anskaffelsessummen vedr. pleje- og rehabiliteringsboligerne på 356,3 mio. kr., i alt 35,6 mio. kr. Der anvises kasse-mæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden),

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at der gives en kapitalbevilling på 13,0 mio. kr. (ekskl. moms) til Sundheds- og Omsorgsudvalget på bevilling Pleje, service og boliger, Anlæg, funktion 0.25.18.3 til montering af servicearealerne. Der anvises kasse-mæssig dækning under Sundheds- og Omsorgsudvalget via anlægsbudgettet afsat til moderniseringsplanen,
4. at Københavns Kommune lejer servicearealerne ved en lejeaftale mellem Københavns Kommune og Boligforeningen 3B, som beskrevet under løsningsafsnittet,

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

5. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti for den yderste del af realkreditlån til de almene plejeboliger (ca. 267 mio. kr.) under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende,
6. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at meddele kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån på ca. 169 mio. kr. til servicearealerne,
7. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til på statens vegne at give tilsagn om et statsligt engangstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til servicearealerne i tilknytning til plejeboligerne,
8. at det besluttes at meddele dispensation fra kravet i Københavns Kommunes

pjece 'Miljø i Byggeri og Anlæg 2010' om tilslutning til bygas for så vidt angår plejeboliger og fællesarealer af hensyn til målgruppens sikkerhed, samt

9. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessummen, forudsat at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det foreliggende.

PROBLEMSTILLING

Den selvejende institution Plejecentret Hørgården, Brydes Allé 28-32 på Amager, er bygget i 1974 og oprindeligt opført som tre bygningsblokke (blok 28, 30 og 32) på hver fem etager, plus kælder og med egen have. Plejecentret har 164 plejehjemsboliger/beskyttede boliger og en rehabiliteringsafdeling med 38 boliger samt eget produktionskøkken.

Bygningerne ejes af den almene boligorganisation Boligforeningen 3B, der udlejer bygningskomplekset til den selvejende institution. Bygnings- og indretningsmæssigt fremstår plejecentret i dag forældet med nedslidte installationer mv., hvorfor Borgerrepræsentationen den 1. december 2011 har vedtaget moderniseringsplanen 2012, hvori ombygningen af Plejecentret Hørgården indgår.

LØSNING

Der er gennemført en arkitektkonkurrence vedrørende moderniseringen af plejecentret og vinderprojektet blev udpeget ultimo 2013. Dommerkomiteen bestod af repræsentanter fra Boligforeningen 3B, ældrerådet, bestyrelsen for det selvejende plejecenter, Teknik- og Miljøforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen samt to medlemmer fra Sundheds- og Omsorgsudvalget. Det bemærkes at der forud for beslutning om valg af vinderprojekt blev afholdt dialogmøde med naboerne i lokalområdet

Vinderprojektet indebærer at de nye fysiske rammer udformes med størst mulig fokus på de ældres hverdag, således at de giver de ældre en følelse af tryghed og trivsel i dagligdagen samt nærhed til personalet. Rammerne vil samtidig tilgodese de ældres behov for privatliv i egen bolig og dermed en værdig ramme om deres liv.

Gennem sin hoveddisponering og arkitektur viser projektet, hvordan plejecentret foruden en indadvendt karakter omkring det indre gårdrum også kan gøres mere udadvendt end i dag og inddrage nærmiljøet omkring plejecentret, ved at placerer aktivitetscentret centralt i stueetagen og lade aktivitetshaven være et aktiv for både aktivitetscentrets besøgende og for naboerne. . Dermed bidrager det nye plejecenter til at løfte det udsatte byområder på Amager, hvor plejecentret ligger.

Disponeringen af ankomstarealet skaber gode muligheder for fællesskab og et livligt miljø i mødet mellem aktivitetshuset, spisehuset og administrationen. Udadtil adskiller de skiferbeklædte facader sig fra den omkringliggende boligbebyggelse og indadtil fyldes gårdrummet af lys fra de pudsede facader. Ved at skabe plads til en ekstra boligetage i stueetagen, samles husets centerfunktioner mv. i blok 28 og 30 samt mellemgangen

med tilbygninger. Boenhederne er overskuelige og velbelyste med et passende boligantal for velfungerende drift og til fremme af sociale relationer mellem beboerne.

Dommerkomiteen lagde vægt på at der i en videre bearbejdning skal søges løsninger for at lysne udtrykket af de skiferbeklædte facader samt sikre, at flest muligt har adgang til egen altan.

Selve plejecentret ombygges til ca. 191-194 nye tidssvarende almene pleje- og rehabiliteringsboliger. De 156 boliger etableres som primært 2-rumsplejeboliger på gennemsnitlig 66 m² (inklusive fælles boligarealer og adgangsveje mv.) med tilhørende serviceareal samt et begrænset antal ægteparboliger på ca. 83 m² og bariatriboliger på ca. 76 m² til svært overvægtige.

35-38 boliger etableres som 1-rumsrehabiliteringsboliger på ca. 52-60 m² (inklusive fælles boligarealer og adgangsveje mv.) med tilhørende serviceareal. Disse boliger lejes af kommunen og stilles til rådighed for personer, der har brug for boligen til midlertidige rehabiliteringsophold.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har 100 pct. anvisningsret til plejeboligerne og rehabiliteringsboligerne.

Det bemærkes, at projektet er under fortsat projektering, hvorfor det endelige antal og type af boliger samt disponering af øvrige arealer kan blive justeret.

I forbindelse med moderniseringen foretages omfattende udskiftning og efterisolering af tag, facader, døre og vinduer. Alle VVS og el-installationer udskiftes, og der indtænkes generel anvendelse af moderne velfærdsteknologi mv., hvor dette er muligt indenfor projektets rammer. Der nyindrettes et produktionskøkken med kapacitet på op til 300 dagsportioner.

Indretningen af de enkelte boliger overholder arbejdsmiljølovens krav til arbejdspladser. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og opfylder Bygningsreglementets krav om tilgængelighed. Projektet vil overholde kommunens retningslinjer ”Miljø i Byggeri og Anlæg”, og der vil i videst muligt omfang blive fokuseret på de seneste miljømæssige foranstaltninger, idet der dog af sikkerhedsmæssige årsager er generel dispensation for kravet om anvendelse af gas i køkkenerne i plejeboliger. Projektet forudsætter, at Borgerrepræsentationen meddeler dispensation for krav om tilslutning til bygas, idet det ikke anses for rentabelt, at ejendommen tilsluttes bygas alene til produktionskøkken og til vaskeri.

Det bemærkes, at byggeriet gennemføres i 3 etaper, hvor første fase omfatter bygning 28, anden fase bygning 32 og tredje fase bygning 30. Etapeopdelingen gennemføres med henblik på at sikre at flest muligt af de nuværende beboere på Hørgården kan blive boende på plejecentret mens byggearbejderne pågår.

Huslejen er ca. 7.155 kr. pr. måned for en plejebolig på 65 m². Hertil kommer forbrugs- og IT-udgifter, der ikke er indeholdt i lejen på 236 kr. pr. måned. Forvaltningerne vurderer, at målgruppen med de gældende boligstøtteregler kan betale den pågældende husleje, idet boligydelsen udgør ca. 5000 kr. for en folkepensionist uden anden indtægt.

Kommunen betaler et beløb, som svarer til lejen for de boliger, der anvendes som rehabiliteringsboliger. Ved lejekontraktens ophør afleveres aflastningsboligerne i samme stand som ved kontraktens indgåelse.

ØKONOMI

Udgiften til ombygning og udvidelse af plejehjemmet er beregnet til 356,3 mio. kr. eller 28.674 kr./m² og overholder dermed det gældende maksimumsbeløb inkl. energitillæg for støttetilsagn i 2014. Anskaffelsessummen finansieres i henhold til almenboligloven på følgende måde:

Realkreditlån (88 pct.)	313,5 mio. kr.
Kommunal grundkapital (10 pct.)	35,6 mio. kr.
Beboerindskud (2 pct.)	7,1 mio. kr.

Realkreditlånet får kommunegaranti for den yderste del af lånet. Grundkapitallånet på ca. 35,6 mio. kr. afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på funktion 8.32.24.5 (indskud i Landsbyggefonden). Det kommunale lån er rentefrit og afdrages senest efter 50 år.

Udgiften til ombygning af servicearealerne er beregnet til 176,4 mio. kr., eller 28.677 kr./m², der finansieres således:

Statstilskud (40.000 kr. pr. boligenhed, der betjenes)	7,6 mio. kr.
Realkreditlån (med 100 pct. kommunal garanti)	168,8 mio. kr.

Montering af servicearealerne og diverse arbejdsrelaterede hjælpemidler beløber sig til i alt 13,0 mio. kr., hvortil der søges kapitalbevilling til Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Servicearealerne, som kommunen monterer og lejer, stilles til rådighed for den organisation, som skal stå for plejeindsatsen i plejeboligbyggeriet.

Hvis indstillingen følges, vil kommunens grundkapital til plejeboligerne blive ca. 35,6 mio. kr., og den kommunale garanti for realkreditlån vedr. boligerne anslås at blive ca. 267 mio. kr. Beløbet kan ikke anslås med større præcision, da det beror på realkreditinstituttets vurdering af ejendommens handelsværdi. Den kommunale garanti for servicearealet bliver på ca. 169 mio. kr.

Kommunal garanti er en eventualforpligtelse, der ikke umiddelbart belaster kommunens økonomi.

Det er i Moderniseringsplanen forudsat, at der ikke skal ske deponering ved leje af de nye servicearealer, idet der kan anvises dækning for deponeringen af disse servicearealer på de nuværende lejemål.

Deklaration om tilbagekøbsret

Der hviler en kommunal tilbagekøbsret på ejendommen. Økonomiforvaltningen beregner beløbet for frikøb ud fra den seneste offentliggjorte offentlige ejendomsvurdering. Beløbet for frikøb udgør ca. 59,6 mio. kr.

I forbindelse med ombygningen likvideres den nuværende afdeling (6073 Hørgården 3), og grund og bygninger sælges til de to fremtidige afdelinger: 1035 Hørgården 3 (ældreboliger) og 1135 Hørgården 3 (serviceareal). Frikøbsbeløbet samt restgæld i de eksisterende bygninger indgår i grundkøbesummen.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan først give skema A tilsagn, når tilbagekøbsklausulen er indfriet, da der ikke må etableres almene boliger på arealer med tilbagekøbsret. Tilbagekøbsdeklarationen er endnu ikke frikøbt, men dette forventes at ske umiddelbart efter Borgerrepræsentationens godkendelse.

Servitut om tillægskøbesum

Københavns Kommune er berettiget til tillægskøbesum, såfremt kvadratmeterangivelsen på 18.578 m² overskrides. Økonomiforvaltningen har imidlertid beregnet, at der på nuværende tidspunkt er uudnyttet restbyggeret i forhold til den angivne servitut, hvorfor der kan bygges yderligere 641 m² uden at udløse tillægskøbesum. Plejecentrets samlede bruttoareal vil efter ombygningen udgøre 18.578 m².

VIDERE PROCES

Når Borgerrepræsentationens beslutning foreligger, vil Teknik- og Miljøforvaltningen meddele støttetilsagn. Boligforeningen 3B forventer at påbegynde byggeriet i oktober 2014 og moderniseringen af det samlede plejecenter forventes afsluttet i november 2018. I forbindelse med byggeriets gennemførelse vil der blive forelagt en sag for Teknik- og Miljøudvalget om den kommunale garanti for realkreditlån til ældreboligerne og servicearealet.

Pernille Andersen

Katja Kayser