

# **REFERAT Ældre-, Social og Sundhedsudvalget (2017-2025) d. 06-12-2021**

**Mødedato** Mandag d. 06. december 2021 kl. 17:40

**Mødested** Udvalgsværelse A+B

## **Indholdsfortegnelse**

Ombygning af plejeboliger på Rygårdcenteret. Anlægsbevilling til byggeprogram, forundersøgelse	3
Underskrift.....	7

# **Punkt 1: Ombygning af plejeboliger på Rygårdcenteret. Anlægsbevilling til byggeprogram, forundersøgelser og projektering**

EMN-2021-04225

## **Bilag**

Skema 1

# 1 (Åben) Ombygning af plejeboliger på Rygårdcenteret. Anlægsbevilling til byggeprogram, forundersøgelser og projektering

Sags ID: EMN-2021-04225

## Resumé

Den demografiske udvikling med flere ældre giver i de kommende år et stigende behov for flere plejeboliger med fast personale (plejehjemsboliger). Det foreslås at imødegå denne udfordring ved at opgradere de 62 boliger på Kastanjelunden på Rygårdcenteret fra plejeboliger med hjemmehjælp til moderne plejeboliger med fast personale, til glæde for alle borgere. Dette vil kræve betydelige bygningsmæssige ændringer, og derfor foreslås det, at den planlagte og allerede bevilgede brandsikring af Kastanjelunden udføres i forbindelse med ombygningen til plejeboliger. Der søges nu anlægsbevilling på 8,2 mio. kr. til byggeprogram, forundersøgelser og projektering inklusive uforudseelige udgifter.

Sagen behandles på fællesmøde med Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget og Økonomiudvalget den 6. december 2021.

## Baggrund

Sammenholdes befolkningsprognosen for Gentofte Kommune med det forventede behov for plejeboliger i fremtiden, er det tydeligt, at der er et behov for flere plejeboliger i fremtiden – hvis ikke den nuværende boligkapacitet og/eller efterspørgslen ændres. Tages der udgangspunkt i nuværende visitationspraksis og behovsgrader (dvs. hvor stor en andel af borgerne i en given aldersgruppe, der har behov for en plejebolig), og sammenholdes disse med befolkningsfremskrivningen, viser prognosen for plejeboliger med fast personale (plejehjem), at den nuværende kapacitet forventes at være tilstrækkelig frem til 2025, hvorefter der vil være et behov for flere plejeboliger, der stiger over tid.

En løsning på det stigende behov er at etablere flere plejeboliger med fast personale (plejehjem). I en næsten fuldt udbygget kommune som Gentofte Kommune er mulighederne for at bygge nye plejeboliger meget begrænsede. Derfor vurderes muligheden for at forøge antallet af plejeboliger med fast personale ved at ombygge eksisterende plejeboliger med hjemmehjælp (boliger til borgere med mindre plejebenhov – en plejeboligtype, der er unik for Gentofte Kommune) til plejeboliger med fast personale (som er boliger til borgere med større plejebenhov) at være mere hensigtsmæssig. Dette vil samtidig give Kastanjelundens boliger – særligt badeværelserne – et løft, hvilket vil forbedre rammerne for den pleje, der kan gives til beboerne.

Det ændrede antal af plejeboliger med hjemmehjælp vil blive håndteret ved bl.a. at styrke hjemmeplejen, så flere end i dag kan blive længere tid i eget hjem, inden de skal i en plejebolig. Der har allerede over en længere periode været en faldende efterspørgsel efter plejeboliger med hjemmehjælp, og pt. er der flere boliger, der ikke kan udlejes.

## Ombygning af plejeboliger samt brandsikring

Kastanjelunden på Rygårdcenteret med sine 62 plejeboliger med hjemmehjælp ses som det mest oplagte sted i kommunen at gennemføre en plejeboligombygning, som den nævnt ovenfor. Fem af boligerne vil uden videre tiltag kunne konverteres til boliger med fast personale. De resterende 57 boliger samt servicearealer kræver en større ombygning.

Samlet vil der efter en ombygning være 62 moderne plejeboliger med fast personale samt to større fællesarealer, fælles spisestue, opholdsstue, dokumentationsrum, lederkontor, depotrum mv., hvilket er nødvendigt for at drive boligerne med fast personale. Dette er en relativt omfattende byggeproces, hvilket bl.a. betyder, at beboerne vil skulle genhuses. Borgerne genhuses i kommunen i boliger svarende til nuværende standard. De nærmere detaljer herfor vil blive klarlagt som en del af ombygningsprojektet.

### *Brandsikring på Rygårdcenteret*

Både Kastanjelunden (plejeboliger) og Drossellunden (32 aflastningspladser) på Rygårdcenteret er planlagt opgraderet ift. brandsikkerhed i overensstemmelse med kommunalbestyrelsesbeslutning af 25. marts 2019, dagsordenspunkt 12, hvor det blev besluttet, at brandsikkerheden i alle plejeboliger mv. skal opgraderes til samme niveau som kommunens nyeste plejeboliger. Projektet, hvor der etableres sprinkling, automatiske brandalarmsanlæg, brandadskillelser mm., foreslås påbegyndt på Drossellunden snarest muligt med forventet færdiggørelse ultimo 2022. Derimod foreslås brandsikringsarbejderne på Kastanjelunden udskudt, så dette udføres i forbindelse med ombygningsprojektet af plejeboligerne. Dette skyldes, at ca. 2/3 af de planlagte brandsikringstiltag på Kastanjelunden – til en vurderet værdi af ca. 16 mio. kr. – vil skulle ændres og reetableres, hvis Kastanjelundens plejeboliger skal ombygges, efter brandsikringen er etableret.

I tiden frem til ombygningen af plejeboligerne foreslås det at etablere midlertidige brandsikringsforanstaltninger på Kastanjelunden i form af en række brandadskillelser. Der vil være en omkostning hertil på ca. 2 mio. kr., der afholdes over den bevilgede ramme til opgradering af brandsikkerheden i kommunens plejeboliger vedtaget på Kommunalbestyrelsesmøde 31. august 2020, punkt 4.

### *Tidsplan*

Herunder er angivet en foreløbig tidsplan med nogle de vigtigste pejlemærker.

- Jan. 2022 til ultimo 2022: Midlertidig brandsikring af Kastanjelunden
- Jan. 2022 til ultimo 2022: Brandsikring af Drossellunden
- Primo 2022 til primo 2024: Projektfase vedr. ombygning og brandsikring af Kastanjelunden
- Primo 2024: Politisk godkendelse af entreprenør, anlægsbevilling mv.
- Primo 2024 til ultimo 2025: Byggeperiode vedr. ombygning og brandsikring af Kastanjelunden + genhusning af beboere
- Ultimo 2025: Endelig aflevering af Kastanjelunden

### *Økonomi*

Ombygningen af Kastanjelundens boliger inkl. brandsikring sker som støttet byggeri efter almenboligloven og vurderes at koste ca. 114 mio. kr. inkl. moms (2021-priser). Kommunens lovpligtige andel heraf på 10 % modsvares af grundværdien, som skydes ind i projektet. Boligdelen kan finansieres ved låneoptagelse og herefter betales tilbage til kommunen over beboernes husleje.

Omkostningerne ifm. ombygningen af Kastanjelundens servicearealer finansieres 100 % af kommunen og vurderes at udgøre ca. 62 mio. kr. (2021-priser). Heraf udgør ca. 14 mio. kr. udgifter vedrørende den bevilgede ramme til opgradering af brandsikkerheden i kommunens

plejeboliger. Der vil således senere skulle søges ca. 48 mio. kr. til ombygning af servicearealerne.

De samlede omkostninger udgør således 178 mio.kr, som specificeres således:

- 114 mio. kr. til boligdelen
- 48 mio. kr. til servicedelen
- 14 mio. kr. til opgradering af brandsikring (er bevilget)
- 2 mio. kr. til midlertidig brandsikring (er bevilget)

Ombygningen af boligerne vil desuden medføre en udgiftsstigning af Ryggårdscenterets løbende drift. Plejeboliger med fast personale har både en højere normering af fast personale samt en øget nattevagtsnormering. Det forventes, at den formelle ændring af boligerne til plejeboliger med fast personale vil ske gradvist over en 4-årig periode, i takt med at eksisterende beboere (der er visiteret til plejebolig med hjemmehjælp) enten dør eller fraflytter, og nye beboere (der er visiteret til plejebolig med fast personale) flytter ind. Driftsudgifterne vil derfor med opstart primo 2024 være stigende hen over perioden. Efter de fire års overgangsperiode, når alle boliger på Kastanjelunden drives som plejeboliger med fast personale, forventes der at være en merudgift til drift på ca. 8 mio. kr. om året.

Sagen planlægges forelagt for Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen medio 2022 forinden udbud af totalrådgivning.

## **Indstilling**

Social & Sundhed samt Teknik og Miljø indstiller

Til Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen:

1. At boligerne på Kastanjelunden på Ryggårdcenteret ombygges og konverteres fra plejeboliger med hjemmehjælp til plejeboliger med fast personale.
2. At brandsikring af Kastanjelunden udføres i forbindelse med ombygningen af stedets plejeboliger, idet der etableres midlertidig brandsikring indtil ombygningen af plejeboligerne på Kastanjelunden udføres.
3. At der afsættes rådighedsbeløb i 2022 og anlægsbevilges 8,2 mio. kr. til byggeprogram, forundersøgelser og projektering inklusive uforudseelige udgifter finansieret af likvide aktiver.

## **Tidligere beslutninger:**

### **Beslutninger:**

Ældre-, Social- og Sundhedsudvalget den 6. december 2021

Anbefales til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

## **Bilag**

1. Skema 1 (4293102 - EMN-2021-04225)

## **Punkt 2: Underskrift**

EMN-2021-00493

## **2 (Åben) Underskrift**

**Sags ID:** EMN-2021-00493

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:**

.

**Bilag**