



Handläggare: Helena Andersson
Telefon: 08-508 09 051

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Renovering av hygienutrymmen på Riddargårdens vård- och omsorgsboende - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa genomförande av ombyggnation av hygienutrymmen på Riddargårdens vård- och omsorgsboende.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,1 mnkr per lägenhet, 3,6 mnkr totalt.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 3, 5 mnkr för tomgångshyror på Riddargården.
4. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel för merkostnader i samband med evakueringen från Riddargården med 1, 2 mnkr.
5. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel för ersättningsbostäder under evakueringen samt evakueringskostnader för LSS-gruppboenden på plan 6 med 0,8 mnkr.
6. Paragrafen justeras omedelbart.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Annette Luengo
avdelningschef

Siw Lideståhl
avdelningschef

Sammanfattning

Arbetsmiljöverket beslutade att, vid vite av 2 mnkr, förbjuda Stockholms stad att efter den 15 januari 2015 upplåta lokalerna på Riddargårdens vård- och

omsorgsboende för att bedriva omvårdnadsarbete. Bristerna enligt arbetsmiljölagen gäller samtliga hygienutrymmen/toaletter på plan 2 – 5, då dessa är för trånga. Stadsdelsförvaltningen fick vid nämndsammanträde den 19 april 2012 i uppdrag att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa förprojektering av ombyggnation av Riddargårdens vård- och omsorgsboende i syfte att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. Under ombyggnadstiden måste de boende på samtliga våningsplan, inklusive LSS-gruppboenden på plan 6 evakueras.

Bakgrund

Den 13 juni 2011 inspekterade Arbetsmiljöverket Riddargårdens vård- och omsorgsboende och lade då märke till vissa brister i arbetsmiljön. Arbetsmiljöverket gjorde en uppföljning den 19 september 2011 och konstaterade att bristerna kvarstod.

Arbetsmiljöverket beslutade den 15 februari 2012 att, vid vite av 2 mnkr, förbjuda Stockholms stad att efter den 15 januari 2015 upplåta lokalerna på Riddargårdens vård- och omsorgsboende för att bedriva omvårdnadsarbete.

Bristerna enligt arbetsmiljölagen gäller samtliga hygienutrymmen/toaletter på plan 2 – 5, då dessa är för trånga. Enligt Arbetsmiljöverkets bedömning framgår att en förutsättning för att arbetstagarna ska kunna arbeta med en god arbetsteknik vid förflyttningssituationer behöver det finnas ett fritt arbetsutrymme om minst 0,8 meter vid toalettstolen.

Lägenheterna på plan ett byggdes om år 2009 i samband med omstrukturering från servicehus till vård- och omsorgsboende. Hygienutrymmena på detta våningsplan uppfyller Arbetsmiljöverkets krav.

Riddargårdens vård- och omsorgsboende drivs sedan 2009 på entreprenad av Stockholms Äldreboende AB. Fastigheten ägs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Boendet omfattar 45 lägenheter, fördelade på fem våningsplan.

På våningsplan sex i samma fastighet finns en gruppboende enligt LSS med fem lägenheter för äldre med utvecklingsstörning som sedan 2010 drivs på entreprenad av Omsorgsföretaget Orkidén AB.

Under ombyggnadstiden måste de boende på samtliga våningsplan, inklusive gruppboenden på plan 6 evakueras. Riddargårdens vård- och omsorgsboende kommer att evakueras till Koppargården i Vällingby under ombyggnationen. Gruppboendet på plan 6 planeras att under ombyggnationen flyttas till vård- och

omsorgsboendet Rio som är beläget på Östermalm. Mimer, dagverksamhet för äldre med inriktning psykiatri, kommer att flyttas permanent till Väderkvarnens vård- och omsorgsboende.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen fick vid nämndsammanträde den 19 april 2012 i uppdrag att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa förprojektering av ombyggnation av Riddargårdens vård- och omsorgsboende i syfte att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav. Nämnden beslutade också att ansöka om 0,5 mnkr för förprojektering hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

En referensgrupp bestående av representanter från stadsdelsförvaltningen, Stockholms äldreboende och Micasa har träffats ett flertal gånger för gemensam planering.

Riddargårdens vård- och omsorgsboende och LSS-gruppbostaden är mycket uppskattade verksamheter. Förvaltningen är angelägen om en kort ombyggnadsprocess och att de äldre och de funktionsnedsatta ska tillförsäkras en god omsorg och service under ombyggnadsperioden. De boende, deras närstående och medarbetare vid de olika verksamheterna som berörs vid ombyggnationen har fortlöpande fått information genom brev och möten.

Tidsplan

- Projektering – maj - november 2012
- Genomförandeärende – december 2012
- Godkännande styrgrupp äldreboendeplanering – december 2012
- Kommunstyrelsens ekonomiutskott – december 2012
- Upphandling totalentreprenad – februari - mars 2013
- Evakuering av vård- och omsorgsboendet plan 1 - 5 – april - maj 2013
- Evakuering av LSS-gruppbostaden på plan 6 – april - maj 2013
- Flytt av dagverksamheten Mimer till Väderkvarnen – maj 2012
- Ombyggnadstid – maj - oktober 2013
- Besiktning – oktober 2013
- Återflytt till Riddargården – november - december 2013

Omfattning

Renoveringen omfattar ombyggnation av 36 hygienutrymmen på plan 2 – 5 samt underhållsåtgärder. Ritning bifogas i bilaga 1.

Riddargårdens vård- och omsorgsboende evakueras i sin helhet med boende och personal till Koppargården i Vällingby. Flytten är planerad att påbörjas i april 2013 och beräknas pågå cirka en månad om två lägenheter flyttas per dag.

Gruppboenden på plan 6 flyttar också i sin helhet med de fem hyresgästerna och deras boendestödare till Rio vård- och omsorgsboende på Östermalm i april – maj 2013.

En kontaktperson är utsedd av förvaltningen att hålla i själva flyttprocessen i samverkan med Stockholms äldreboende respektive Omsorgsföretaget Orkidén. I november - december 2013 planeras de boende kunna flytta tillbaka till Norrtullsgatan.

Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats 0,5 mnkr i förprojektering. I det här ärendet föreslås att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om:

- 3,6 mnkr, 0,1 mnkr per lägenhet i vård- och omsorgsboendet
- 3,5 mnkr för beräknade tomgångshyror i vård- och omsorgsboendet under perioden april – november 2013
- 1,2 mnkr för merkostnader; bland annat flyttfirman, storstädning och persontransporter i samband med evakuering av vård- och omsorgsboendet. I merkostnaden ingår även den differens som hyrorna på Koppargården innebär för stadsdelsförvaltningen.
- 0,8 mnkr för ersättningsbostäder under evakueringen samt evakueringskostnader för gruppboenden på plan 6.

Kostnader

Kostnader för ombyggnationen beräknas uppgå till totalt 21 047 125 kr inklusive moms varav 506 000 kr avgår för Miccas underhållsåtgärder. Detta betalas av på 20 år med amortering och ränta genom ett årligt hyrestillägg. Kostnaden för stadsdelsnämnden fördelas enligt bilaga 3.

Ombyggnadskostnaden beräknas år 1 till 1 354 382 kr och minskas årligen i trappa om 20 år.

Samtliga kostnadsuppgifter är preliminära och slutligt ombyggnadstillägg beräknas på verkliga kostnader efter avslutad ombyggnad.

Hyreskostnad vid återinflyttning

Bostadshyran för hyresgästerna i vård och omsorgsboendet på plan 2 - 5 beräknas efter renoveringen att höjas med i snitt 563 kr/mån per lägenhet.

Godkännande

Stadens styrgrupp för äldreboendeplaneringen behandlade stadsdelsnämndens inriktningsärende den 16 maj 2012. Stadsdelsförvaltningens förslag till genomförandeärende kommer att behandlas i styrgruppen den 3 december 2012.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av äldreomsorgsavdelningen i samarbete med administrativa avdelningen och socialtjänstavdelningen och i samråd med fastighetsägaren Micasa fastigheter i Stockholm AB.

Stadsdelsnämndens pensionärsråd och funktionshinderråd informeras om ärendet vid sina sammanträden den 10 december 2012. Fackliga representanter har tagit del av ärendet i november 2012.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB beställa genomförande av ombyggnation av hygienutrymmen på Riddargårdens vård- och omsorgsboende. Förvaltningen föreslår också nämnden att ansöka om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,1 mnkr per lägenhet, 3,6 mnkr totalt, samt om 3,5 mnkr för tomgångshyror och merkostnader med 1,2 mnkr för vård- och omsorgsboendet. Därutöver föreslår förvaltningen nämnden att ansöka om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,8 mnkr för ersättningsbostäder och evakueringskostnader för gruppboenden på plan 6.

Bilagor

1. Ritningar
2. Beräknad kostnadssammanställning
3. Hyrestillägg till följd av ombyggnad (preliminärt ombyggnadstillägg)