

Handläggare: Hanna Berg Sällemark
Tfn: 508 09 032, Gunilla Schedin Tfn: 508 09 015

Omstrukturering av servicehuslägenheter vid Väderkvarnens vård- och omsorgsboende för att ersätta Magnoliagården plan 2 - genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnationen av servicehuslägenheter inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende för att ersätta Magnoliagården plan 2.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med 0,1 mnkr per ny lägenhet eller ombyggd bostadslägenhet, sammanlagt 3,6 mnkr, samt ersättning för kostnader för tomgångshyror i samband med ombyggnationen med 2,0 mnkr.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om hyresmedgivande för nytillkommen hyreskostnad i projektet med 3,3 mnkr.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Mona Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

Andelen personer 80 år och äldre minskar successivt inom stadsdelen. Därmed minskar även efterfrågan på servicehuslägenheter. Förvaltningen föreslår därför att 34 servicehuslägenheter inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende byggs om till 36 lägenheter med heldygnsomsorg. Dessa lägenheter kommer att ersätta Magnoliagården plan 2, som inte uppfyller dagens krav på boendestandard. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning i mars eller april 2007.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på planeringsavdelningen på uppdrag av vård- och omsorgsavdelningen. Projektering och planering av ombyggnationen har skett i samverkan med personalrepresentanter från Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, stadsdelsförvaltningen samt hyresvärden, Micasa Fastigheter AB. Ritningarna har granskats av huvudskyddsombudet.

Personalen vid Väderkvarnens vård- och omsorgsboende och fackliga företrädare har informerats i enlighet med samverkansavtalet. Förtroenderådet, boende och närstående har informerats vid olika tillfällen. Även stadsdelsnämndens pensionärsråd har vid ett par tillfällen fått information om den planerade ombyggnationen. Information har lämnats i förvaltningsgruppen den 6 februari 2006.

Bakgrund

Antalet invånare som är 80 år och äldre minskar successivt på Norrmalm, vilket beräknas fortsätta fram till 2020-talet. Utvecklingen tyder på ett minskat behov av servicehuslägenheter och sedan 2002 pågår ett arbete med att anpassa utbudet av platser inom äldreomsorgen till det minskade behovet. Detta sker bl.a. genom att omvandla en del av servicehuslägenheterna till vård- och omsorgsboende eller annan verksamhet. Samtidigt pågår ett arbete med att rusta upp och modernisera befintliga boenden och verksamhetslokaler inom äldreomsorgen och anpassa dessa till framtida behov.

Norrmalms stadsdelsförvaltning har sedan flera år tillbaka ett samarbete med stadsdelsförvaltningarna på Östermalm och Kungsholmen för gemensam äldreboendeplanering. De tre stadsdelarna har en likartad åldersstruktur med bl.a. minskad efterfrågan på servicehuslägenheter.

Samarbetet kring planering av boenden och placeringar i olika boendeformer ger klara samordningsvinster och gör t.ex. att redan befintliga boenden kan utnyttjas mera effektivt. Ett nära och väl strukturerat samarbete kan göra att de äldre kommer att kunna erbjudas större valmöjligheter när det gäller boendet och gör det också lättare att klara framtida ändringar vad gäller behov av olika former av äldreboenden.

Magnoliagården plan 2

Magnoliagården plan 2 ligger inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende och har plats för 52 boende.

I slutet av år 2003 gjorde länsstyrelsen ett tillsynsbesök på Magnoliagården och konstaterade att bostadsstandarden inte var fullgod. Som länsstyrelsen påpekade finns några dubbelrum och endast ett fåtal enkelrum med egna toaletter. Ingen av de boende har egen köksenhet. Med anledning av detta

begärde länsstyrelsen nämndens yttrande över hur man planerade att komma tillrätta med den bristande boendestandarden.

Mot bakgrund av länsstyrelsens kritik togs ett förslag till ombyggnad fram. Förslaget innebar bl.a. att de boende skulle behöva evakueras under ombyggnadstiden, vilket givetvis skulle innebära en stor påfrestning med tanke på att många var svårt sjuka. Den preliminära kostnadsberäkningen för evakuering och tomställning av lokaler visade att kostnaden för den föreslagna ombyggnationen skulle uppgå till 20 mnkr exkl. moms. Enligt förvaltningens bedömning saknades finansieringsmöjligheter.

I samband med beslut om lokalförsörjningsplan för 2005 gav stadsdelsnämnden förvaltningen i uppdrag att ta fram ett nytt förslag till ombyggnation.

Förvaltningen har, som alternativ till ombyggnation av Magnoliagården föreslagit att verksamheten i de nuvarande lokalerna avvecklas och att 34 servicehuslägenheter inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende byggs om till 36 s.k. fullvärdiga bostäder med heldygnsomsorg för att ersätta nuvarande lokaler. De planerade lägenheterna kommer således att uppfylla de krav som numera ställs på gruppboendestäder, d.v.s. alla boende kommer att ha eget kök och egna hygienutrymmen.

Förslaget innebär att antalet platser för boende med heldygnsomsorg minskar med 16 och antalet servicehuslägenheter med totalt 34.

Stadsdelsnämnden fattade den 19 maj 2005 beslut i enlighet med ovanstående förslag. Förvaltningen gavs i uppdrag att förprojektera ombyggnationen. Projekteringsfasen är nu avslutad. Ombyggnationen beräknas komma igång i april 2006 och Magnoliagårdens nuvarande verksamhet på plan 2 planeras kunna flytta in i de nya lokalerna i mars eller april 2007.

Förvaltningens förslag

Genomförande

De servicehuslägenheter som föreslås byggas om till lägenheter med heldygnsomsorg ligger i hus D och F på plan 3 och 4. Av de sammanlagt 34 servicehuslägenheterna är 18 om ett rum och kök och 16 om två rum och kök.

Lägenheterna om ett rum och kök behålls som de är medan lägenheterna om två rum och kök byggs om till 18 lägenheter med ett rum och kök. Alla hygienutrymmen byggs om, vilket bl.a. betyder att vanliga dörrar ersätts med skjutdörrar. Toaletter och handfat i dusch- och toalettutrymmen flyttas något för att bli mera lättillgängliga.

Utrymmen för gemensamt kök, allrum och tvättstuga kommer också att färdigställas liksom personalrum, expedition och liknande.

De sammanlagt 36 lägenheter som skapas genom ombyggnaden kommer att fördelas på fyra boendeenheter med nio lägenheter vardera. Vid två av dessa boendeenheter kommer verksamheten främst att rikta sig till personer med demensproblematik och vid de båda andra huvudsakligen till personer med somatiska problem och sjukdomar.

Konsekvenser för boende i de servicehuslägenheter som byggs om

Av de 34 servicehuslägenheter som föreslås byggas om är 29 redan tomställda, vilket betyder att endast fem boende kommer att bli direkt berörda av ombyggnationen. Dessa fem kommer att erbjudas annan servicehuslägenhet eller, i de fall det kan vara aktuellt, boende med heldygnsomsorg inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende. Om önskemål finns kan plats inom något av stadens övriga servicehus ordnas.

De boende på Magnoliagården plan 2 kommer att kunna bo kvar tills de nya lägenheterna är klara för inflyttning.

Användning av tomställda lokaler

Förvaltningen anser att det inom Väderkvarnens nuvarande vård- och omsorgsboende finns mycket goda förutsättningar för att bedriva en äldreomsorg av hög kvalitet. De lokaler som frigörs i samband med omstruktureringar bör därför inte avvecklas utan användas till andra verksamheter inom äldreomsorgen.

Väderkvarnens vård- och omsorgsboende har ett mycket gott anseende och är bl.a. genom sitt geografiska läge ett attraktivt boende för många äldre i hela innerstaden. Inom fastigheten finns exempelvis en restaurang som besöks av både Väderkvarnens boende och av gäster från andra håll.

Väderkvarnens vård- och omsorgsboende erbjuder också en rad olika aktiviteter och intresset av att delta är mycket stort bland de boende. Det finns t.ex. snickeriverkstad, textilateljé, bibliotek och beauty-center. Inom fastigheten finns också lokaler som används flitigt av föreningar och pensionärsorganisationer och således för aktiviteter som lockar både boende inom fastigheten och andra.

Vad gäller de lokaler som efter ombyggnationen kommer att frigöras på plan 2 anser förvaltningen att dessa ska behållas och föreslår att den korttidsvård som idag bedrivs i Klockhuset på Sabbatsbergsområdet flyttas till Magnoliagårdens nuvarande lokaler. En flyttning till Magnoliagården skulle innebära att det blir möjligt att separera den del av verksamheten som avser äldre med demensproblematik från den del som är avsedd för personer med

somatiska problem. Detta skulle i sin tur betyda en klar kvalitetsförbättring för båda dessa grupper.

Godkännande av genomförandegruppen

Förvaltningens förslag till ombyggnad av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende kommer att behandlas av stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boenden för äldre den 6 februari 2006.

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Stimulansbidrag

I samband med stadsdelsnämndens beslut att förprojektera en ombyggnation av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende ansökte nämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag på 2 mnkr men beviljades endast 0,5 mnkr.

I samband med genomförandet kan ytterligare medel sökas med 0,1 mnkr per ny eller ombyggd bostadslägenhet samt ersättning för tomgångshyror i samband med ombyggnation. Förvaltningen föreslår att ansökan görs om sammanlagt 3,6 mnkr för ombyggnad av lägenheterna samt för tomgångshyror om 2,0 mnkr.

Kostnader

Kostnaden för ombyggnaden av servicehuslägenheterna till boende med heldygnsomsorg beräknas uppgå till 8,2 mnkr inklusive moms. Därutöver tillkommer en flyttkostnad på 0,1 mnkr. Någon evakuering av boende kommer inte att bli aktuell.

Hyreskostnader för lägenheterna kommer att uppgå till 2,6 mnkr / år och kostnader för gemensamma utrymmen beräknas uppgå till 0,3 mnkr / år. Hyresintäkterna för lägenheterna beräknas till 1,0 mnkr / år. (år 2007)

De produktionskostnader som inte täcks av stimulansbidrag finansieras genom ett hyrestillägg under en trettioårsperiod enligt det nya ramavtalet mellan Stockholms stad och fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB.

Under förutsättning att sökta bidrag beviljas kommer ombyggnadstillägget (amortering inklusive ränta) för första året uppgå till 404 151 kr, enligt nedanstående beräkning:

• Amontering första året	404 151 kr
• Beräknad hyreskostnad - lokaldel	258 750 kr
• Beräknad hyreskostnad - lägenheter	2 610 000 kr
• Totalt:	3 272 290 kr
• Beräknade hyresintäkter	1 000 000 kr (år 2007)
• Totalkostnad:	2 272 290 kr

Kostnaden för den föreslagna ombyggnationen av servicehuslägenheter till lägenheter med heldygnsomsorg är således betydligt lägre än för den ombyggnad av Magnoliagården som tidigare planerats.

Det nya vård- och omsorgsboendet kommer att innebära en hyreshöjning för de boende, vilket beror på att alla kommer att bo i egna s.k. fullvärdiga lägenheter mot för närvarande i enkel- eller dubbelrum.

Särskilda hyresförhandlingar kommer att äga rum med dem som idag bor på Magnoliagården, plan 2, och kommer att flytta in i de nya lägenheterna.

Tidsplan

Den preliminära tidsplanen för ombyggnaden ser ut enligt följande:

2006 februari	utlåtande från genomförandegruppen
2006 februari	genomförandeärendet i nämnden
2006 mars	upphandling av entreprenör
2006 april / maj	byggstart
2007 februari	slutbesiktningar
2007 mars / april	klart för inflyttning

Bilagor:

1. Ritningar
2. Amorteringsplan