



Handläggare: Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Inrättande av gruppboende för äldre med demenssjukdom vid Väderkvarnens vård- och omsorgsboende - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnation till gruppboende för äldre med totalt 17 lägenheter, i enlighet med tjänsteutlåtandet.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 100 tkr per lägenhet, totalt 1 700 tkr.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 1 550 tkr för tomgångshyror.

Christina Rapp Lundahl
stadsdelsdirektör

Annette Luengo
avdelningschef

Sammanfattning

I september 2010 tog Norrmalms stadsdelsnämnd beslut om att förprojektera två gruppboenden med inriktning mot demens inom Väderkvarnens servicehus. Förprojektering har genomförts och förvaltningen föreslår att nämnden godkänner en ombyggnation av servicehuslägenheter till två gruppboenden med 17 lägenheter för äldre med demenssjukdom.

Bakgrund

I september 2010 tog Norrmalms stadsdelsnämnd ett inriktningsbeslut om att omstrukturera en del av Väderkvarnens servicehus i syfte att skapa fler vård- och omsorgsboenden med demensinriktning. Stadsdelsförvaltningen fick i uppdrag att förprojektera två gruppboenden. Förprojekteringen har lett till ett definitivt förslag med fullständig kostnadskalkyl som nu föreläggs nämnden i ett genomförandeärende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av äldreomsorgsavdelningen och ekonomiavdelningen och sammanställts av personal- och kansliavdelningen. Representanter från Väderkvarnens vård- och omsorgsboende och ekonomiavdelningen har i samarbete med Stadion arkitekter AB och fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB utarbetat ett skissförslag för de nya gruppboendena.

Förvaltningsgruppen och pensionärsrådet behandlar ärendet den 11 april respektive den 14 april. Information har också lämnats till boende och närstående samt personal. Ytterligare informationsmöten med berörda på Väderkvarnen kommer att hållas innan ombyggnationen startar. Fackliga representanter och personal kommer att ta del av ritningarna och få tillfälle att lämna synpunkter.

Referensgrupp

Stadens referensgrupp för äldreboendeplanering behandlade stadsdelsnämndens inriktningsärende september och oktober 2010. Representanter för referensgruppen har tagit del av genomförandeärendet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Trenden är att efterfrågan på servicehus minskar och vid behov av vård- och omsorgsboende är det i första hand boenden med demensinriktning som efterfrågas. På Väderkvarnens vård- och omsorgsboende finns i dagsläget 89 servicehuslägenheter. 17 av dessa är tomställda för att göras om till gruppboende. Av de övriga 72 lägenheterna är 8 i dagsläget outnyttjade. Samtidigt står 19 personer i kö för en plats i äldreboende med demensinriktning på Norrmalm.

För att anpassa utbudet till behovet föreslår förvaltningen en omstrukturering av 17 servicehuslägenheter till två gruppboenden med demensinriktning. De nya boendena inrättas på samma våningsplan som Väderkvarnens övriga demensboenden, vilket bidrar till att höja kvaliteten och underlätta personalsamordningen.

Omstruktureringen är också en del i förvaltningens arbete med lokaleffektivisering inom nämndens befintliga lokalbestånd för att skapa en bättre kostnadseffektivitet i driften.

Med tanke på den framtida kraftiga ökningen av äldre i innerstaden anser förvaltningen att Väderkvarnens vård- och omsorgsboende med sitt centrala läge och sin goda standard är en fastighet värd att satsa långsiktigt på.

Utformning

Det nya boendet kommer att bestå av två gruppboenden med 17 lägenheter, varav minst en lägenhet utformas för parboende, samt gemensamma samvarorum och personalutrymmen. Gruppboendena kommer att ha god tillgänglighet som grundstandard både i lägenheter och allmänna utrymmen och vara dimensionerade för rullstolsburna boende. De enskilda lägenheterna är ca 40 kvm stora.

Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats stimulansbidrag om 0,2 mnkr för förprojektering. I detta ärende föreslås att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag om 1 700 tkr samt om 1 550 tkr för beräknade tomgångshyror under 2011.

Kostnader

Kostnaden för hela ombyggnationen beräknas uppgå till totalt ca 18,9 mnkr, inklusive moms, varav särproduktionskostnaderna uppgår till 8,1 mnkr. Särproduktionskostnaderna betalas av på 20 år med amortering och ränta genom årliga hyrestillägg, enligt bilaga 2.

Hyreskostnaden för stadsdelsnämnden fördelas enligt nedan:

	Hyreskostnad, kr/år
Hyrestillägg inkl. moms och ränta år 1	497 761
Hyra lägenheter	1 649 823
Hyra lokaldel	585 618
Totalt	2 733 202
Hyresintäkter	1 649 823
Nettokostnad år 1	1 083 379

Hyresintäkterna beräknas uppgå till 1 649 823 kr per år och stadsdelsnämndens kostnad år 1 beräknas till 1 083 379 kr/år netto.

Ombyggnationen innebär en ökad hyreskostnad år 1 med ca 805 tkr. Ökningen beror på att ytor i korridorer utökas och förädlas till kök, allrum, tvättstuga, kontor och personalutrymmen.

Preliminär tidplan för ombyggnationen

Tidpunkt	Aktivitet
April 2011	Genomförandeärende i stadsdelsnämnden
Augusti 2011	Upphandling av byggtreprenör hos Micasa
November 2011	Ombyggnation startar
April 2012	Ombyggnation klar

Bilagor

1. Programhandlingar för gruppbostäder med demensinriktning inom Väderkvarnens vård- och omsorgsboende
2. Hyrestillägg till följd av ombyggnad
3. Beräknad kostnadssammanställning