



Handläggare: Sture Svedjedal  
Telefon: 08/ 508 25 072

Till  
Socialtjänstnämnden

## Renovering av Bandhagshemmet, kv Lådkameran I - lägesrapport

(2 bilagor)

### Förslag till beslut

1. Socialtjänstnämnden godkänner lägesrapporten.

Dag Helin

Eddie Friberg

### Sammanfattning

I detta ärende lämnar förvaltningen en lägesrapport om planerad renovering av Bandhagshemmet. Efter nämndens behandling av ärendet i augusti 2008 har frågan även varit uppe i styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har beretts inom kansliavdelningen.

## Bakgrund

Förvaltningen har vid ett flertal tillfällen och i olika budgetdokument de senaste åren påtalat att Stödboendet Bandhagshemmet är i behov av en större renovering av byggnaderna. Tillgängligheten har brister, det saknas hissar och rummen behöver anpassas för funktionshindrade. Ur säkerhets- och arbetsmiljösynpunkt bör receptionen byggas om. Vidare måste brandlarm och personskyddslarm installeras.

Bandhagshemmet har totalt 90 platser, 62 på Bandhagshemmet, 7 i Villan och 21 i lägenheter. Villan och lägenhetsboendena berörs ej av renoveringen. Stödboendet tar i första hand emot äldre hemlösa/ missbrukare med psykiska och fysiska handikapp.

Socialtjänstnämnden beslutade den 31 januari 2008 mot bakgrund av ovanstående och efter överenskommelse med Micasa Fastigheter AB, om en överflyttning av verksamheten vid Bandhagshemmet till kv Kastanjen, hus 3, i Midsommarkransen. Det tidigare äldreboendet var under avveckling.

Under våren 2008 ändrades förutsättningarna för kvarteret Kastanjen radikalt genom att Hägersten- Liljeholmens stadsdelsnämnd kommer att ha kvar ett gruppboende för dementa personer, "Prästkragen", i hus 3 på bottenvåningen. Det bedömdes av verksamhetsskäl mindre lämpligt att ha Bandhagshemmet i samma lokaler som gruppboendet "Prästkragen". Då återstod enbart en total eller en mindre renovering av stödboendet Bandhagshemmet.

Mot denna bakgrund behandlade socialtjänstnämnden 2008-08-28 ärendet "Revidering av inriktningsbeslut- överflyttning av verksamheter till kv Kastanjen 7, Hägersten". Nämnden beslutade därvid om att beställa renovering av stödboendet Bandhagshemmet från Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## Nuläge

Bandhagshemmet drivs som en intäktsfinansierad verksamhet och samtliga kostnader täcks genom den vårdavgift som faktureras placerande förvaltningar. En renovering med åtföljande hyreskostnadsökning kommer således att påverka vårdavgifterna och därmed kostnaden för placeringar för stadsdelsförvaltningarna och enheten för hemlösa. Förvaltningen har mot denna bakgrund hävdats en begränsad renovering av Bandhagshemmet. Micasa är dock av en uppfattning att en mindre renovering ej är försvarbar av fackmanamässiga och ekonomiska skäl.

Styrelsen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB behandlade i september 2008 ärendet "Inriktningsbeslut angående ombyggnad av fastigheten Lådkameran 1- Bandhagshemmet". I beslutsunderlaget till Micasas styrelse redovisas program för renoveringen. Där sägs det att förslaget till ombyggnad innehåller bl.a. följande.

- Ny ventilationsanläggning, medför bland annat att nya utrymmen måste skapas på taket, ny takkonstruktion, och i outgrävda källar utrymmen.
- Nytt tappvattensystem installeras.
- Stambyte utförs.
- Nytt värmesystem.
- Nytt brandlarm.
- Hissar installeras i bägge husen, vilket innebär att tillgänglighet uppnås för samtliga gemensamma utrymmen och för ett antal lägenheter (6 – 8).
- Samtliga ytskikt åtgärdas.
- Entréer och glaspartier måste bytas.
- Fasader och utvändiga plåt detaljer måste ses över och troligtvis bytas.
- Ny parkanläggning och belysning i samband med att grundmurar isoleras.

Förnyat bygglov finns och gäller till och med 2009-05-23

### **Evakuering**

Vid en upprustning av fastigheten krävs en evakuering av verksamheten och de boende. Servicehuset Kastanjen kan vara ett alternativ som evakueringsboende. En annan möjlighet är att ställa upp paviljonger i närheten av Bandhagshemmet.

### **Ekonomi**

Kostnaden för ombyggnaden uppskattades under 2007 till ca 45 miljoner kronor exkl moms. En uppräknig med mellan 5-10 procent är realistisk för att få en rimlig uppskattning av kostnaden i 2008- års kostnadsläge, vilket innebär en kostnad mellan 47,5 och 49,5 mkr exkl moms.

Med anledning av att ett flertal av de åtgärder som krävs bottnar i ett bristande underhåll sedan många år föreslås att Micasa bekostar den del som avser underhåll och socialtjänstförvaltningen den del som avser standardhöjning eller ombyggnad p g a av anpassning till verksamhetens behov och önskemål, te x hissar och pentry. Den exakta fördelningen mellan parterna får ske i den fortsatta projekteringen och planeringen av ombyggnaden.

Med anledning av att vissa brister i fastigheten behöver åtgärdas snarast är det angeläget att bolaget snarast få besked om socialtjänstförvaltningen avser att behålla verksamheten i fastigheten på sikt eller om de vill flytta verksamheten till annan fastighet.

Bolaget avser att genast återuppta projekteringsarbetet för att snarast möjligt presentera ett förslag till ombyggnad, kostnadsanalys samt kostnadsfördelning för styrelsen.

En projektering och ombyggnad av Bandhagshemmet beräknas ta ca 17 mån, allt efter socialförvaltningens beställning.

### ***Förslag till beslut***

*Styrelsen föreslås besluta*

att            *uppdra åt VD att i samråd med socialtjänstförvaltningen slutföra programarbetet för ombyggnad av lokaler i av Bandhagshemmet.*

### **Förvaltningens förslag**

Enligt uppgift från Micasa kommer ett program för ombyggnad, kostnadsanalys samt kostnadsfördelning att presenteras för förvaltningen i februari 2009. Förvaltningen återkommer då till nämnden med ett nytt ärende.

Förvaltningen har tidigare föreslagit att socialtjänstnämnden för sin del av renoveringskostnaden bör hemställan hos kommunstyrelsen om att få ta i anspråk del av de 85 mnkr som avsatts för insatser inom hemlöshetsområdet.

Vad gäller evakueringen under ombyggnadsperioden förordar förvaltningen paviljonger i anslutning till Bandhagshemmet.

Bilagor:

1. Micasa - Inriktningsbeslut angående ombyggnad av fastigheten Lådkameran 1- Bandhagshemmet 2008-09-09
2. SOTN - Revidering av inriktningsbeslut - Överflyttning av verksamheter till kv Kastanjen 7, Hägersten