



Handläggare: Monica Fredriksson
Telefon: 08-508 09 032
Tuula Mustonen
Telefon: 08- 508 09 529

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Ombyggnad av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende etapp 2 - genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnationen av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende så att Brunnsvikens gruppboende utökas med en lägenhet och Sagahemmet utökas med tre lägenheter.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,1 mnkr per lägenhet, sammanlagt 0,4 mnkr i stimulansbidrag.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Mona Lindgren
avdelningschef

Sammanfattning

Magnoliagården plan 2, som varit en del av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, har inte uppfyllt dagens krav på arbetsmiljö och boendestandard. Magnoliagården kommer med anledning av detta att byggas om och rustas upp för att vidareutveckla stadsdelens korttidsboende. För att få en ekonomiskt mer hållbar verksamhet utökas samtidigt Brunnsvikens demensboende med en lägenhet, d.v.s. från åtta till nio lägenheter. Det äldrepsykiatriska boendet Sagahemmet utökas med tre lägenheter, från sex till nio lägenheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planeringsavdelningen i samarbete med vård- och omsorgsavdelningen samt fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB.

Personalen på Väderkvarnens vård- och omsorgsboende och fackliga företrädare har informerats enligt förvaltningens samverkansavtal.

De boende på Sagahemmet och Brunnsvikens gruppboende har informerats om ombyggnaden av Väderkvarnens ledning. Löpande information under byggtiden kommer att lämnas av Micasa Fastigheter AB.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsnämnd gav den 25 januari 2007 förvaltningen i uppdrag att förprojektera ombyggnation av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, i enlighet med förvaltningens inriktningsärende daterat den 12 januari.

Ombyggnationen är indelad i två etapper, varav genomförandebeslut för etapp 1; upprustning och ombyggnad av Magnoliagården till korttidsboende för 17 boende, beslutats i nämnden den 20 juni.

Detta genomförandebeslut rör etapp 2, och innebär att Brunnsvikens gruppboende utökas med en lägenhet och Sagahemmet utökas med tre lägenheter.

Förvaltningens förslag

Magnoliagården plan 2, som varit en del av Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, har inte uppfyllt dagens krav på arbetsmiljö och boendestandard. Magnoliagården kommer med anledning av detta att byggas om och rustas upp för att vidareutveckla stadsdelens korttidsboende, i enlighet med tidigare fattat genomförandebeslut. För att få en ekonomiskt mer hållbar verksamhet föreslår förvaltningen att Brunnsvikens demensboende samtidigt utökas med en lägenhet, d.v.s. från åtta till nio lägenheter. Det äldre psykiatriska boendet Sagahemmet utökas med tre lägenheter, från sex till nio lägenheter.

Ombyggnad Brunnsvikens demensboende

Brunnsvikens demensboende utökas med en ny lägenhet innehållande hall, sovdal, köksdel med trinettkök av större modell samt toalett- och duschutrymme anpassat för rullstolsburna.

Ombyggnad Sagahemmet

Sagahemmet är en gruppboende för äldre psykiatri som idag har sex lägenheter samt allmänna utrymmen som kök/matrum och en del för samvaro. För att få bättre lönsamhet i

verksamheten byggs tre lägenheter till för verksamheten. Lägenheterna består av ett rum med hall, köksdel med trinettkök av större modell samt toalett- och duschutrymme anpassat för rullstolsburna. Den tidigare planerade fjärde lägenheten kommer att användas som TV- och samvarorum för verksamheten. Eftersom enheten får flera boende kommer nuvarande kök/matrum endast att räcka till för måltider. Enheten behöver även större tvättstuga och större pausrum för personalen. Nuvarande pausrum kommer att kunna användas som förråd efter ombyggnaden.

Godkännande av genomförandegruppen

Förvaltningens förslag till ombyggnad av Brunnsvikens gruppboende och Sagahemmet kommer att behandlas av stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boenden för äldre. Utlåtande från genomförandegruppen kommer den 19 september 2007.

Stimulansbidrag

Förvaltningen föreslår att ansökan om stimulansbidrag görs om sammanlagt 0,4 mnkr.

Kostnader

- Ombyggnation av en ny lägenhet till Brunnsvikens gruppboende 144 309 kr
- Ombyggnation av tre nya lägenheter till Sagahemmet 558 109 kr

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

Ombyggnadstillägget för Brunnsvikens gruppboende (amortering inklusive ränta) för första året uppgår till 114 760 kr enligt nedanstående beräkning. Beräkning utan avdrag för ev. stimulansmedel.

Brunnsvikens gruppboende

Amortering första året	114 760 kr
Hyreskostnad lokal	103 817 kr
Hyresintäkt	74 268 kr
Ny totalhyra	144 309 kr

Ombyggnadstillägget för Sagahemmet (amortering inklusive ränta) för första året uppgår till 402 003 kr enligt nedanstående beräkning. Beräkning utan avdrag för ev. stimulansmedel.

Sagahemmet

Amortering första året	402 003 kr
Hyreskostnad lokal	371 350 kr
Hyresintäkt	215 244 kr
Ny totalhyra	558 109 kr

Tidsplan:

Den preliminära tidsplanen för ombyggnaden ser ut enligt följande.

År och månad	Process
2007 september	Utlåtande från genomförandegruppen
2007 september	Genomförandeärendet i nämnden
2007 november	Upphandling av entreprenör
2008 februari	Byggstart
2008 maj	Slutbesiktning
2008 maj	Klart för inflyttning

Bilagor

Bilaga 1: Skiss, Brunnsviken

Bilaga 2: Skiss, Sagahemmet

Bilaga 3: Ombyggnadskalkyl, Brunnsviken

Bilaga 4: Ombyggnadskalkyl, Sagahemmet

Bilaga 5: Areor och hyror efter ombyggnad, Brunnsviken

Bilaga 6: Areor och hyror efter ombyggnad, Sagahemmet