

Projektforslag for byggerier i ældrebolighandlingsplanen

22/826 Åben Sag

Sagsgang

VPU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 21. juni 2022, at projekteringsarbejdet for de fire anlægsprojekter i ældrebolighandlingsplanen fortsættes frem til færdigt projektforslag, hvorefter projekteringsarbejdet sættes på pause. De fire anlægsprojekter er:

- Nyt plejecenter i Auning (inkl. to ægtefælleboliger)
- Nyt demenscenter i Grenaa
- Tre ægtefælleboliger ved Fuglsanggården i Grenaa
- Renovering af servicearealer på Elme Allé 6 i Auning med henblik på etablering af et senhjerneskadecenter

Desuden blev det besluttet, at der i maj/juni 2023 tages politisk stilling til en igangsætning af ældrebolighandlingsplanen. Endelig blev det besluttet, at det frem mod behandlingen af projektforslag afklares, om renovering af servicearealer på Møllehjemmet fortsætter som hidtil planlagt i forbindelse med etablering af et senhjerneskadecenter.

I denne sag præsenteres projektforslag for de fire anlægsprojekter. Der skal tages stilling til, om anlægsprojektet vedrørende 3 ægtefælleboliger ved Fuglsanggården skal standses, samt om der skal foretages en ny undersøgelse af grundlaget for etablering af et senhjerneskadecenter.

Den nedsatte styregruppe for ældrebolighandlingsplanen, bestående af repræsentanter fra sundheds- og omsorgsområdet og de faglige organisationer, har sammen med det tilknyttede totalrådgiverteam bestående af Cubo Arkitekter, NIRAS og WAD Landskabsarkitekter udarbejdet et projektforslag for henholdsvis et nyt plejecenter i Auning, et nyt demenscenter i Grenaa, 3 ægtefælleboliger ved Fuglsanggården i Grenaa og renovering af servicearealer på Elme Allé 6 i Auning med henblik på at etablere et senhjerneskadecenter.

Med projektforslaget foreligger et målfast forslag til indretning og disponering af rum, bygningernes udseende og tekniske installationer. Forslaget er en milepæl, inden der udarbejdes myndighedsprojekt og udbudsprojekt indeholdende detaljerede beskrivelser med henblik på at ansøge om byggetilladelse og indhente priser på håndværkerydelser for at opføre byggerierne.

Projektforslag for de fire anlægsprojekter i form af udvalgt tegningsmateriale og beskrivelser, er vedlagt som bilag.

Der er nedenstående opmærksomhedspunkter i relation til hver af de fire anlægsprojekter, som styregruppen mener skal adresseres/ indarbejdes i det videre arbejde.

1. Nyt plejecenter i Auning (inkl. to ægtefælleboliger)
 - Styregruppen anbefaler, at følgende indarbejdes i projektet, da de alle udgør nødvendige forudsætninger for en fremtidig drift:
 - Servicebygning, loftlifte, kaldeanlæg, nødkald og låsesystem.
2. Nyt demenscenter i Grenaa
 - Styregruppen anbefaler, at følgende indarbejdes i projektet, da de alle udgør nødvendige forudsætninger for en fremtidig drift:
 - Servicebygning, loftlifte, kaldeanlæg, nødkald og låsesystem.
3. Tre ægtefælleboliger ved Fuglsanggården i Grenaa
 - Styregruppen anbefaler, at etableringen af de tre ægtefælleboliger udgår af ældrebolighandlingsplanen begrundet i følgende forhold:
 - Boligerne er fysisk adskilt fra Fuglsanggårdens øvrige bygninger, hvilket vurderes at kunne give en uhensigtsmæssig drift.
 - Der findes ældreboliger i Grenaa, som kan anvendes af ægtepar. Disse ældreboliger ligger i rimelig afstand til de tre plejecentre. Det er hjemme- og sygeplejen, der har ansvaret for at levere personlig pleje, praktisk hjælp og sygepleje, når borgerne i disse boliger får behov for dette.
 - Efterspørgslen efter ægtefælleboliger på plejecentre vurderes at være begrænset.

- Huslejen vil være meget høj for den efterladte efter en afdød ægtefælle, da boligstøtten vil blive reduceret betydeligt.
- Bygningen placeres oven på en større kloakledning, hvilket medfører ekstraudgifter til fundering af bygningen.
- Etablering af ægtefælleboligerne medfører, at der skal etableres nye omklædningsfaciliteter til Fuglsanggårdens personale, og disse faciliteter vurderes ikke at kunne rummes i Fuglsanggårdens nuværende bygningsmasse.

4. Renovering af servicearealer på Elme Allé 6

- Styregruppen vurderer, at den påtænkte renovering af servicearealerne ikke er tilstrækkelig for etablering af et senhjerneskadecenter.
- Styregruppen anbefaler, at der gennemføres en ny undersøgelse af grundlaget for etablering af et senhjerneskadecenter.
- Styregruppen indstiller, at en politisk stillingtagen til renovering af Elme Alle 6 afventer, at der er udarbejdet en samlet plan indeholdende:
 - Renovering af 8 boliger på Elme Alle 6 (Træningscenter Auning)
 - Reetablering af sygeplejeklinik, da eksisterende nedlægges i forbindelse med renovering af servicearealer.
 - Midlertidigt aktivitets- og cafétilbud i byggefasen, hvis det nye plejecenter i Auning ikke er opført, når renoveringen påbegyndes.
 - Renovering af 6 boliger på Elme Alle 8 (Elmebo)
 - Reetablering af specialiserede demenspladser, hvis det nye demensplejecenter ikke er taget i brug, når renoveringen igangsættes.
 - Tilpasning af 26 boliger på Elme Alle 10 (Møllebo).

Det er forvaltningens vurdering, at såvel etableringen af nyt plejecenter i Auning som et nyt demenscenter i Grenaa kan gennemføres uagtet at renoveringen af servicearealer på Elme Alle 6 afventer udførelse.

I 2023 indføres et nyt bygningsreglement, som bl.a. medfører, at der stilles nye krav til den miljøpåvirkning, som byggematerialerne til opførelse af nyt demenscenter og nyt plejecenter har. Derudover vil de nye krav i bygningsreglementet medføre ekstraudgifter til såvel totalrådgiver som

til de udførende håndværkere. Det præcise niveau for ekstraudgifter som følge af det nye bygningsreglement kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Ældrerådet er på et møde den 10. november 2022 blevet orienteret om ældrebolighandlingsplanen med fokus på projektforslag for et nyt plejecenter i Auning og et nyt demenscenter i Grenaa.

En justeret tidsplan, som tager udgangspunkt i, at Kommunalbestyrelsen i 2023 træffer beslutning om, at ældrebolighandlingsplanen skal gennemføres, er vedlagt som bilag.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Gennemførelsen af ældrebolighandlingsplanen har sammenhæng med Norddjurs Kommunes ældrepolitik, værdighedspolitik, demenspolitik, handicappolitik og sundhedspolitik.

Derudover har sagen sammenhæng med udarbejdelsen af lokalplaner for demenscenter ved Mellemstrupvej i Grenaa og for plejecenter ved Teglværksvej i Auning.

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat i alt 31,6 mio. kr. (netto) i perioden 2022-2026 til at gennemføre 1. etape af ældrebolighandlingsplanen. Heraf er der afsat 3,9 mio. kr. i 2022.

På baggrund af totalrådgiverteamets overslag på udgifter til byggerierne, er der stor risiko for, at 1. etape af ældrebolighandlingsplanen ikke kan gennemføres inden for den afsatte økonomiske ramme.

Hvad angår de kommunalt ejede servicearealer i anlægsprojekterne forventes det på nuværende tidspunkt, at der vil være behov for en betydelig udvidelse af den økonomiske ramme for den kommunale udgift forbundet med en gennemførelse af ældrebolighandlingsplanen.

I offentlige anlægsprojekter er der lovfastsatte rammer for udgiften til opførelse af almene plejeboliger. Totalrådgiverteamets overslag på udgifter forbundet med opførelse af de nye boliger er væsentligt højere end det lovfastsatte maksimumbeløb for opførelse af almene plejeboliger.

Forvaltningen er i dialog med totalrådgiverteamet og BDO om de økonomiske scenarier for en fortsættelse af projekterne efter projektforslagsfasen.

Endelig skal det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt ikke er foretaget en tilbundsående afdækning af de driftsøkonomiske konsekvenser ved en gennemførelse af ældrebolighandlingsplanen.

Indstilling

Konstitueret Velfærdsdirektør indstiller, at

1. Projektforslaget for et nyt plejecenter i Auning tages til efterretning, og afventer en videre bearbejdning, inden endelig godkendelse.
2. Styregruppens opmærksomhedspunkter vedrørende nyt plejecenter i Auning og udgiften forbundet hermed indgår i det materiale, der udarbejdes til politisk behandling i maj/ juni 2023.
3. Projektforslaget for et nyt demenscenter i Grenaa tages til efterretning, og afventer en videre bearbejdning, inden endelig godkendelse.
4. Styregruppens opmærksomhedspunkter vedrørende nyt demenscenter i Grenaa og udgiften forbundet hermed indgår i det materiale, der udarbejdes til politisk behandling i maj/ juni 2023.
5. Anlægsprojektet vedrørende etablering af tre ægtefælleboliger i tilknytning til Plejecenter Fuglsanggården i Grenaa standses.
6. De økonomiske midler, som frigives ved en standsning af anlægsprojektet vedrørende etablering af tre ægtefælleboliger i tilknytning til Plejecenter Fuglsanggården i Grenaa, indgår fortsat i den nuværende samlede økonomiske ramme for ældrebolighandlingsplanen.
7. De økonomiske midler, som frigives ved en standsning af anlægsprojektet vedrørende etablering af tre ægtefælleboliger i tilknytning til Plejecenter Fuglsanggården i Grenaa, i stedet anvendes til renovering af den nuværende bygning, for dermed at sikre at faciliteterne lever op til gældende krav til omklædningsfaciliteter.
8. Der gennemføres en ny undersøgelse af grundlaget for etablering af et senhjerneskadecenter.
9. Anlægsprojektet vedrørende renovering af Elme Alle 6 afventer den nye undersøgelse af grundlaget for etablering af et senhjerneskadecenter.
10. Den justerede tidsplan for ældrebolighandlingsplanen godkendes.

Beslutning i Voksen- og plejeudvalget den 23-11-2022

Ad. 1

Tilrådt.

Ad. 2

Tilrådt.

Ad. 3

Tilrådt.

Ad. 4

Tilrådt.

Ad. 5

Tilrådt.

Ad. 6

Tilrådt.

Ad. 7

Tilrådt.

Ad. 8

Tilrådt.

Voksen- og Plejeudvalget ønsker, at tidligere besparelser på Socialområdet og Sundheds- og Omsorgsområdet i forbindelse med forventet etablering af et senhjerneskadecenter medtages i undersøgelsen.

Ad. 9

Tilrådt.

Ad. 10

Tilrådt.

Afbud:

Tom Bytoft (A)

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-12-2022

Tiltrådt.

Jens Meilvang (I) deltog ikke under behandling af punktet.

Bilag:

1 - 3384464	Åben	Projektbeskrivelse. Nyt plejecenter i Auning	(147230/22)	(H)
2 - 3384466	Åben	Designmanual for plejecenter i Auning	(147232/22)	(H)
3 - 3383567	Åben	Plejecenter i Auning. Udvalgt tegningsmateriale for projektforslag	(146542/22)	(H)
4 - 3384463	Åben	Projektbeskrivelse_Demenscenter i Grenaa	(147229/22)	(H)
5 - 3384462	Åben	Designmanual_Demenscenter i Grenaa	(147228/22)	(H)
6 - 3383565	Åben	Demenscenter i Grenaa. Udvalgt tegningsmateriale for projektforslag	(146540/22)	(H)
7 - 3384468	Åben	Designmanual_Ægtefælleboliger i Grenaa	(147234/22)	(H)
8 - 3383573	Åben	Ægtefælleboliger ved Fuglsanggården. Udvalgt tegningsmateriale for projektforslag.	(146548/22)	(H)
9 - 3384128	Åben	Designmanual. Renovering af Elme Alle 6 i Auning med henblik på etablering af senhjerneskadecenter.	(146932/22)	(H)
10 - 3383575	Åben	Renovering af Elme Alle 6 mhp etablering af senhjerneskadecenter. Udvalgt tegningsmateriale for projektforslag.	(146550/22)	(H)

11 - Åben Revideret tidsplan for ældrebolighandlingsplan. Pause (146555/22) (H)
3383581 efter projektforslag. November 2022