

Sag: **Plejehjem i Galten – Foranalyse**

Emne: **Notat til udvalgsmøde den 02.03.2021**
Reduktion af areal og besparelser

Dato: 19.02.2021

Forfatter: Camilla Heering, ERIK arkitekter

Baggrund

På styregruppemødet den 28. januar, 2021, blev en arealanalyse og foreløbig ejendomsstrategi forelagt, som et led i ERIK arkitekters udarbejdelse af *Foranalyse – Plejecenter Galten*.

På udvalgsmødet den 2. februar, 2021, blev det besluttet, at der yderligere ønskes udarbejdet et Notat Light, der redegør for:

- *hvilke funktioner der mistes, hvis der mistes m² i serviceareal, og hvordan vil de resterende m² anvendes efterfølgende*

Skanderborg Kommune har vedtaget et koncept for de fremtidige plejecentre i kommunen *'Overordnet koncept for fremtidens plejecentre i Skanderborg Kommune'*, der beskriver Skanderborg Kommunes Plejeboligplans (vedtaget i Byrådet den. 29.april 2015) fokusområder ved fremtidig udvikling af kommunens plejecentre. Formålet med plejeboligplanen beskrives således i ovennævnte koncept:

Formålet med en ny plejeboligstruktur er, at vi samler mindre plejecentre i større enheder med tilbud om tidssvarende boliger, faciliteter og arbejdsmiljø. Moderne plejecentre skal dække behovet for aktiviteter, genoptræning, akut pleje, aflastning, med videre. Centrene skal drives i samspil med omgivelserne. De skal være åbne for områdets borgere, der kan bidrage med liv i centrene, samt borgere der kan have behov for at drage nytte af centrenes faciliteter og tilbud.

Udvikling i det nære sundhedsvæsen med tidligere udskrivning, større og mere komplekse krav til kommunen, samt senere og tungere borgeres flytning til plejeboliger med stigende krav til høj faglighed til følge, bør tænkes ind i fremtidens pleje- og ældreboligstruktur.

Og målet med plejeboligplanen beskrives som følgende:

En ny pleje- og ældreboligstruktur bør følge hovedstrukturen i kommunen inddelt i områder med et i Skanderborg og et i hver af centerbyerne Hørning, Ry og Galten-Skovby, og at det fortsat skal tilstræbes at tilbyde borgerne pleje- eller ældrebolig i det område, de ønsker.

De 4 områder skal med tiden udvikles til at rumme nedenstående funktioner, baseret på faglige kompetencer:

- *Plejeboliger / Ældreboliger*
- *Demensafsnit*
- *Faciliteter for pårørende / frivillige / børn / borgerne*
- *Aktivitetscenter*
- *Genoptræning*
- *Sundhedsklinik*
- *Akut / aflastning*
- *Aktiviteter for borgere med andre behov.*
- *Selvstændige køkkener med cafe, hvortil byens borger og pårørende vil have adgang*

Efter etablering og ibrugtagning af det første af de fire nye plejecentre, Fællesskabets Hus i Ry, er plejecentret blevet evalueret op mod konceptet. Evalueringen har givet anledning til en række anbefalinger om præciseringer og mindre ændringer af konceptet. Disse anbefalinger er efterfølgende blevet godkendt af Byrådet, ultimo januar 2021, til indarbejdelse i konceptet og samtidig en stadfæstelse af konceptet som grundlag for fremtidige plejecentre i kommunen.

Arealgrundlag i Galten

I forbindelse med Foranalyse – Plejecenter Galten har ERIK analyseret de faktisk etablerede arealer og funktioner, der er etableret i Ry, som et grundlag for en overordnet programmering af Plejecenter Galten samt volumenstudier og udarbejdelse af idéoplæg. I dialog med Skanderborg Kommune er programmet justeret efter ønsker om tilpasning til forhold i Galten.

Det overordnede program for Galten ser deraf ud som følgende:

Galten		Enheder	Netto	B/N-faktor	Brutto	Netto/enhed	Brutto/enhed
Bolig+BFA		77	3.957	1,5	5.935	51,39	77,08
Bolig+BFA		10	400	1,5	600	40,00	60,00
					6.535		
Service, pleje		87	408	1,5	612	4,69	7,04
Tillæg areal jobtøj		1	20	1,5	30	20,00	
Tillæg for ekstra omklædning		20	24	1,5	36	1,21	
Modtagekøkken + køkken til café		0	140	1,5	210		
Træning			131	1,5	197		
Aktivitet			97	1,5	146		
Sundhedsklinik			101	1,5	152		
					1.384		
Multisal etc.			639	1,5	959		
Andel service,pleje	50%	87	322	1,5	484	3,71	5,56
Andel adm	25%	55	183	1,5	275	3,34	5,00
Andel Akt, Træn, Sundhedsklinik	25%		133	1,5	200		
Hjemmepleje Gr.rum		3	53	1,5	80	17,80	
Adm			356		534		
Adm		55	338	1,5	506	6,14	9,21
Tillæg for 1-mandskontor		3	18	1,5	28	6,14	9,21
Sum			6.328		9.492		

Arealreduktion i hht. budgetramme

Jf. notat om *Ombygning vs. nybyggeri - Vurdering af budget* undersøges i dette notat en reduktion af servicearealer på hhv. 616 m² og 214 m².

Vi har vurderet at scenarier for arealreduktion bør koncentrere sig om servicearealerne, der indeholder funktioner, som ikke knytter sig til pleje og drift af plejeboligerne, idet en reduktion i servicearealer til plejeboligerne vil reducere muligheden for at leverer den til plejeboligerne nødvendige service og pleje. Det betyder, at nedenstående scenarierne er lavet på baggrund af de afsatte arealer i relation til sundhedsklinik samt aktivitet & træning inkl. andele i multisal/fælles møderum og administrative arbejdspladser.

Forslag til reduktion 1 Minus sundhedsklinik Minus hjemmespl. Minus hjemmeplejen Minus 2 adm.arbejdspladser 11.02.2021	Sundhedsklinik		101	1,5	152	
	Sundhedsklinik (inkl. hjemmepleje), samt andel af Multisal etc.	1/2	67	1,5	100	
	Hjemmeplejegrupperum		53	1,5	80	
	Adm. Spl+hje.pl.+1x 1-mandskontor	29	178	1,5	267	
	Adm. Arbejdspladser	2	12	1,5	18	
			<u>411</u>		<u>617</u>	
Sum efter reduktion			5.917		8.875	
Forslag til reduktion 2 40% trækkes ud af Træning & aktivitet 11.02.2021	Træning	40%	53	1,5	79	
	Aktivitet	40%	39	1,5	58	
	Andel af Multisal etc	40%	27	1,5	40	
	Adm. A+T.+1x 1-mandskontor	40%	10	25	1,5	37
				<u>143</u>		<u>214</u>
Sum efter reduktion			6.185		9.278	
Forslag til reduktion 3 Forslag 1+2 11.02.2021	Forslag 1		411	1,5	617	
	Forslag 2		143	1,5	214	
			<u>554</u>		<u>831</u>	
	Sum efter reduktion			5.774		8.661
Forslag til reduktion 4 Minus sundhedsklinik 11.02.2021	Sundhedsklinik		143	1,5	214	
	Sundhedsklinik (inkl. hjemmepleje), andel af Multisal etc	5%	7	1,5	10	
	Adm. Spl+hje.pl.+1x 1-mandskontor	2	12	1,5	18	
			<u>162</u>		<u>243</u>	
Sum efter reduktion			6.166		9.250	

Forslag 1

Reduktion består i at følgende funktioner udgår af projektet:

- Sundhedsklinik
- Hjemmepleje
- Hjemmesygepleje
- 2 administrative arbejdspladser fra øvrige funktioner

Forslag 2

Reduktion består i at følgende funktioner udgår af projektet:

- Træning og Aktivitet reduceres med 40%

Forslag 3

Reduktion består i at funktioner i forslag 1 og 2 udgår af projektet:

- Sundhedsklinik
- Hjemmepleje
- Hjemmesygepleje
- 2 administrative arbejdspladser fra øvrige funktioner
- Træning og Aktivitet reduceres med 40%

Forslag 4

Reduktion består i at følgende funktioner udgår af projektet:

- Sundhedsklinik

Konsekvens ved arealreduktioner

De fire forslag til arealreduktioner reducerer i større eller mindre grad muligheden for at opfylde formålet med plejeboligplanen.

I tilfælde af arealreduktion i Plejecenter Galten jf. opstillede scenarier er der behov for at finde andre lokaler til at kunne huse de funktioner som trækkes ud af projektet.

Delkonklusion

Ovenstående scenarier og konsekvenser heraf har givet anledning til i dialog med Skanderborg Kommune at undersøge yderligere besparelsesmuligheder, der indeholder andet end udelukkende arealreduktioner.

Alternative besparelsesmuligheder

Det er drøftet med forvaltningen, at der er behov for at se på nogle supplerende besparelsesmuligheder med følgende tre overordnede temaer:

1. Reduktion af arealer.

Der reduceres i arealer for funktioner, der ud fra Skanderborg Kommunes vurdering kan reduceres i aktivitet eller hvor aktiviteten kan flyttes til allerede fungerende faciliteter, således at arealreduktionen ikke udløser et andet lokalebehov, fordi aktivitetens lokalebehov ikke kan ændres.

2. Reduktion i kvalitet.

Der reduceres i den tekniske kvalitet af byggeriet jf. notat om byggestandard og i tiltag for bæredygtighed jf. notat om bæredygtighed.

3. Kombination af reduktion i arealer og kvalitet.

Besparelse findes i en kombination af en reduktion af arealer og i kvaliteten i byggeriet jf. ovenstående to temaer.

Ad 1. Reduktion af arealer

Følgende arealreduktioner er sammen med forvaltningen identificeret som mulige reduktioner ud fra ovenstående kriterier.

Forslag til reduktion 1 50% reduktion i areal til sundhedsklinik uden reduktion i administrative arbejdspladser 17.02.2022	Sundhedsklinik	50%	51	1,5	76	
	Andel af Multisal etc., Sundhedsklinik (forudsat 25%)	50%	1/4	17	1,5	25
			<u>67</u>		<u>101</u>	
	Sum efter reduktion		6.261		9.391	
Forslag til reduktion 2 75% trækkes ud af Træning & aktivitet 17.02.2021	Træning	75%	99	1,5	148	
	Aktivitet	75%	73	1,5	110	
	Andel af Multisal etc	75%	50	1,5	75	
	Adm. A+T. +1x 1-mandskontor	75%	10	46	1,5	69
			<u>268</u>		<u>402</u>	
Sum efter reduktion		6.060		9.091		
Forslag til reduktion 3 Forslag 1+2 17.02.2021	Forslag 1		67	1,5	101	
	Forslag 2		<u>268</u>	1,5	<u>402</u>	
			<u>335</u>		<u>502</u>	
	Sum efter reduktion		5.993		8.990	

Besparelseskatalog

Som nævnt ovenfor er det er drøftet med forvaltningen, at der er behov for at se på nogle supplerende og alternative besparelsesmuligheder med redegørelse for deres konsekvenser. Det er muligt at kombinere besparelsesmulighederne og evt. supplere med forøget bevilling. Nedenstående besparelser er ca. angivelser ud fra generelle erfaringer.

Den anførte besparelse er summen af den direkte besparelse i den kommunale del samt den afledte besparelse i grundkapital på boligdelen, idet en besparelse på boligudgifterne kun medfører en besparelse på den kommunale udgift på 10%.

Ved nybyggeri er det samlede behov for besparelse i forhold til bevilling **11,1 mio.**

Ved en ombygningsløsning er det samlede behov for besparelse i forhold til bevilling **16,9 mio.**

Arealreduktion 1, besparelse 1,5 mio

50% reduktion af areal til sundhedsklinik uden reduktion af administrative arbejdspladser. 101 m²

Konsekvens: Mere belastning på brug af rum i sundhedsklinik. Begrænset mulighed for at udvide aktivitet og ydelser i sundhedsklinik. Mindre fremtidssikring. Mindre opfyldelse af målsætning i koncept for fremtidige plejecenter i SK.

Arealreduktion 2, besparelse 6 mio

75% reduktion af Træning og aktivitet. 402 m².

Konsekvens:

Aktivitet og træningstilbud for udefrakommende borgere flyttes til eksisterende faciliteter. Mindre interaktion og synergi med lokalmiljø og mindre faglig synergi og sparring mellem funktioner. Mindre opfyldelse af målsætning i koncept for fremtidige plejecenter i SK.

Kvalitet, bæredygtighed, besparelse 3,7 mio

Udeladelse af krav til DGNB Guld og Hjerte samt særlige krav til reduktion af CO₂ udledning.

Konsekvens:

Halvering af besparelse i CO₂ udledning og generel forringelse af kvalitet. Se notat om CO₂ og Klimaregnskab samt notat om byggestandarder.

Teknisk kvalitet, besparelse 2,2 mio

Udeladelse af særlige krav til installationer, herunder at CTS anlæg (central styring og overvågning af installationer) således at styring af installationer sker som Stand Alone løsninger, f.eks. at hvert ventilationsanlæg har hver sin egen styring.

Konsekvens:

Ingen central overvågning og styring af installationer herunder central kontrol af energiforbrug, hvorfor denne styring og kontrol ligger lokalt hos plejehjemmets servicepersonale. Risiko for forøget energiforbrug.

Bygningsdele kvalitet, besparelse 1,3 mio

Reduktion af krav til bygningsdeles kvalitet i forhold til holdbarhed, patinerings samt design.

Konsekvens:

Ringere totaløkonomi med øgede driftsudgifter til følge. Mindre kvalitet i design og arkitektur.

Kvalitet inventar, besparelse 1,5 mio

Reduktion i krav til velfærdsteknologi og inventar, eksempelvis antal lifte, hævesænke toiletter, døgnrytmelys, hjemlighedsfeatures, designkvalitet, genbrug af inventar m.m.

Konsekvens:

Ringere arbejdsmiljø og manglende besparelse på personaleudgifter. Mindre fremtidssikring, mindre autonomi, hjemlighed og velvære. Mindre opfyldelse af målsætning i koncept for fremtidige plejecenter i SK.

Uforudsete udgifter, besparelse 2,0 mio

Reduktion af puljen til uforudsete udgifter fra 7 til 3,5%.

Konsekvens:

Mindre akut råderum for projektledelsen, besværlig og omstændelig beslutningsprocedure, herunder risiko for. Stor risiko for budgetoverskridelse med behov for merbevilling til følge.

Oversigt over mulige besparelser

Mulige besparelser	SK	bolig SK-del	Sum
Arealreduktion 1, 101 m2	1,5	-	1,5
Arealreduktion 2, 402 m2	6,0	-	6,0
Kvalitetsniveau – bæredygtighed	3,1	0,6	3,7
Reduktion af teknisk kvalitet	2,0	0,2	2,2
Reduktion af bygningsdeles kvalitet	1,0	0,3	1,3
Kvalitet, velfærdsteknologi og inventar	1,2	0,3	1,5
Uforudsete udgifter reduktion fra 7% til 3,5%	1,6	0,4	2,0