

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 1

Projekttitle: Plejehjem

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	50.252	30.240	31.574	32.019	35.132	33.353	32.019	29.796	29.796	30.685	334.866
Egenfinansiering ¹ Eksternt tilskud	50.252	8.648									58.900
SUM (ønsket finansiering)		21.592	31.574	32.019	35.132	33.353	32.019	29.796	29.796	30.685	275.966
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Antallet af ældre i Aarhus vokser i de kommende 25 år, ikke alene som følge af at der er tale om store årgange, men også fordi folk lever længere. Det betyder, at der kan ventes at blive et stigende behov for nye plejeboliger og plejehjem, for at det er muligt fortsat at opfylde plejeboliggarantien.

Behovet for flere plejehjemsboliger er beregnet i forbindelse med Boligplan 2019 på baggrund af en prognose fra Borgmesterens Afdeling vedrørende befolkningsudviklingen for perioden 2019-2036. Hertil kommer en beregning af behovsgraden, som svarer på, hvor stor en andel af hver årgang, som bor på plejehjem. Beregningerne tager udgangspunkt i uændrede forhold vedrørende visitation, søgemønstre, belægningsprocent mv.

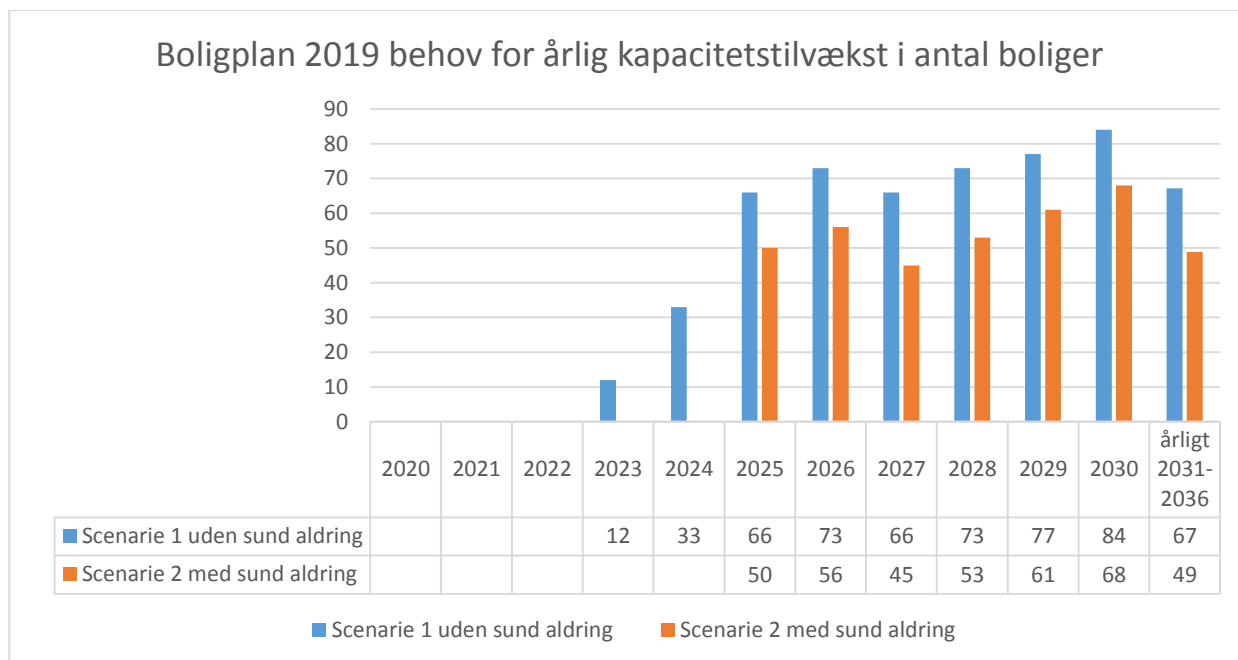
Boligplan 2019, der blev godkendt i byrådet d. 18. december 2019, peger på et udbygningsbehov i perioden frem til 2034 på mellem 528 og 753 ekstra Plejehjemsboliger. Tallet er fratrukket tidligere godkendte udbygninger samt kendte friplejehjemspladser.

Spændet skyldes, at der arbejdes med to scenarier for udviklingen:

- Scenarie 1 (uden sund aldring) bygger på, at samme andel af de ældre som i perioden 2017-2019 fremadrettet har behov for plejehjemsboliger under antagelse af, at udviklingen i sund aldring ophører.
- Scenarie 2 (med sund aldring) bygger på den forudsætning, at udviklingen i sund aldring fortsætter som hidtil stiger, så den andel af de ældre, som har behov for Plejehjemsboliger gradvist, bliver mindre.

¹ Egenfinansiering på samlet ca. 58,9 mio. kr. fra salg af ældreboliger samt fra tilbageførsel af midler fra 25 plejeboliger i Tilst der er droppet pga. friplejehjem.

Det er aftalt, at udviklingen følges nøje ved bl.a. at følge udviklingen i sund aldring på landsplan, udviklingen i ventelisten på en plejebolig, udviklingen i tomgang i udlejningen og den gennemsnitlige tid en borger bor i plejebolig.



Når der bygges nye plejehjem, så tages der udgangspunkt i Boligpolitik 2019, som beskriver de grundlæggende principper. Beliggenhed tæt ved lokalcenterfaciliteter eller tilsvarende fællesskabsunderstøttende rammer er højt prioriteret ved nyt byggeri. Andre grundlæggende principper i Boligpolitikken er nærhedsprincippet, som betyder, at der lægges vægt på en geografisk spredning og udbygning de steder, hvor der forventes at være størst vækst i antallet af ældre. Det understøtter, at det er muligt at fastholde kontakt med venner og familie, samt at fortsætte det liv, som man har levet bedst muligt.

Der bliver i Boligpolitikken også lagt vægt på et varieret udbud af boliger. Det drejer sig om at sikre, at der både skal være boliger, som er egnet til enlige og ægtefælleboliger, så det er muligt for ægtefæller at fortsætte med at bo sammen hele livet.

Velfærdsteknologi

Nye plejeboliger bliver forberedt for velfærdsteknologi efter den nyest tilgængelige viden. Der er bl.a. fokus på at udnytte de teknologiske muligheder, så den personlige pleje kan foregå enten uden hjælp eller med hjælp af kun én medarbejder, da erfaringer viser, at det har positiv betydning for borgernes oplevelse af egenomsorg og værdighed i plejen.

Den del af velfærdsteknologien der er mur- og nagelfast, skal ifølge lovgivningen for almene ældreboliger finansieres inden for anskaffelsessummen. Det drejer sig f.eks. om loftsskinner til loftlift og den mur- og nagelfaste del af indretning og udstyr i badeværelserne, til dørrassistent, vinduesstyring eller lignende. Der foretages en konkret vurdering ved hvert enkelt byggeri af målgruppens behov og de nyeste teknologiske løsninger.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan.

Erfaringer fra de seneste plejehjemsbyggerier er, at det bliver stadig sværere at bygge indenfor rammebeløbet. Det skyldes bl.a. at byggemarkedet er presset og at byggepriserne er steget mere end rammebeløbet for plejeboligbyggeri.

De skærpede krav til miljø og energirigtigt byggeri, som vi i Aarhus Kommune vælger at stille ud over kravene på landsplan ifm. den grønne omstilling, medvirker til at fordyre byggeriet.

Da der er tale om rammebelagt byggeri, skal udgifter til ovenstående modsvares af besparelser på andre områder, typisk ift. kvalitet og funktioner, hvilket har en direkte betydning for borgere og medarbejdere. Dette kan fx påvirke materialevalg eller betyde mere sparsomme udearealerne. Alle forhold som har stor betydning for hjemlighed og borgernes livskvalitet.

Det bør i forbindelse med kommunens klimapolitik og kommende anlægsudmøntninger overvejes, hvordan plejehjemmene kan kompenseres for denne problemstilling, uden at det betyder at vi skal gå på kompromis med de gode intentioner ift. bæredygtighed.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Alle nye plejeboliger opføres som almene kommunale boliger indenfor statens rammebeløb til almene boliger. Maksimumsbeløbet er differentieret på boligtype og landsgeografi og reguleres én gang årligt pr. 1. januar. Maksimumsbeløbet fastsættes på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B). De almene kommunale ældreboliger finansieres via 88% lån, 2% beboerindskud og 10% kommunal grundkapital. Grundkapitalen reguleres i forbindelse med økonomiforhandlingerne i KL, hvor den p.t. er fastsat til 10% frem til udgangen af 2020. Det forudsættes i nærværende forslag, at procenten fastholdes på 10% frem til 2034. Det har været niveauet siden 2012, men der ligger en mulighed for at den justeres i opad- eller nedadgående retning, hvilket vil få konsekvenser for de kommunale udgifter i forbindelse med opførelse af almene kommunale plejeboliger.

Det er alene grundkapitaldelen, der er en kommunal udgift. Derfor er der i vedlagte skema taget udgangspunkt i den kommunale nettoudgift.

Ved fastlæggelsen af den kommunale udgift pr. ny plejebolig er taget udgangspunkt i en grundkapital på 10% og rammebeløbet for 2020 inkl. etage- og energitillæg med en prisregulering på 1,7% til 2021 priser. Det er indregnet, at 95% af boligerne opføres med en gennemsnitsstørrelse på 72 m² og at 5% af boligerne opføres som ægtefælleboliger med en størrelse på 85 m². Den gennemsnitlige størrelse pr. ny plejebolig er således 72,65 m². Velfærdsteknologi er indregnet i anskaffelsessummen med op til 200.000 kr. pr. bolig i det omfang det er mur-og nagelfast.

Ud fra disse forudsætninger er den kommunale udgift pr. nye plejebolig i gennemsnit kr. 200.746 inkl. moms.

Ved byggeri af nye plejehjem, bygges kommunale servicearealer, som svarer til ca. 20% af boligarealet. Servicearealet medfører pr. ny plejebolig en kommunal udgift på kr. 243.963 ekskl. moms og servicearealtilskud.

Den samlede bruttoudgift for 753 almene boliger med servicearealer bliver dermed kr. 1.720.527.000, og heraf udgør den kommunale nettoudgift kr. 334.866.000. Det omfatter både udgiften til boliger og servicearealer.

I forbindelse med budgetforliget for 2020 blev Sundhed og Omsorgs anlægsansøgning på 58,9 mio. kr. til dækning af 1/3 af plejebolig-udbygningsbehovet frem til 2029 behandlet. Det blev besluttet at Sundhed og Omsorg skulle bidrage med en egenfinansiering svarende til udbygningsbehovet i 2022–23. Beløbet finansieres ved frasalg af ældreboliger og ved midler, der er tilbageført anlægspuljen som følge af, at planlagt byggeri af 25 plejeboliger i Tilst ikke skal bygges alligevel, fordi der bygges et nyt friplejehjem ved Gellerup.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ²	Bruttoudgift (t.kr.)	Nettoudgift (t.kr.)
Plejeboliger (incl. moms)	753	54.705	23,868	1.305.710	130.571
Servicearealer (excl. Moms)	1	10.941	19,094	208.907	183.704
I alt, byggeri/anlæg		65.646	23,072	1.514.617	314.275

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift (t.kr.)	Nettoudgift (t.kr.)
Plejeboliger (grund)	54.705	3,764	205.910	20.591
Servicearealer (grund)	10.941	0	0	0
I alt, grund	65.646		205.910	20.591
Sum byggeri + grund	65.646	26,209	1.720.527	334.866 ²

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ²	Bruttoudgift (t.kr.)	Nettoudgift (t.kr.)
Alternativ jf. Boligplan 2019 (scenarie med sund aldring)	528	46.031	26,209	1.206.426	234.808

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder m ²	Pris pr. m ² (t.kr.)	I alt (t.kr.)
Plejeboliger Søholm ³	70	5.104	26,831	136.945

² Nettoudgiften omfatter den kommunale udgift, idet der er fratrukket både andelen som er lånefinansieret (88%) og beboerindskud (2 %). Der er også fratrukket servicearealtilskud.

Sønderskovhus ombygning ⁴	12	870	27,528	23.949
Hedevej ⁵	85	6.430	26,544	170.678

³ Prisen er inkl. grund

⁴ Prisen er inkl. grund

⁵ Prisen er inkl. grund

Sundhed og Omsorg, nr. 2

Projekttitel: Nyt Sundheds- og Frivillighus

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg i alt	260.811										260.811
Egenfinansiering Eksternt tilskud	260.811										260.811
SUM (ønsket finansiering)	0										0
Merudgifter drift	0										
Egenfinansiering – drift	0										
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)	0										

Beskrivelse af projekt:

Antallet af ældre er stigende og de ældre lever længere. Det er derfor vigtigt at skabe et miljø, hvor sunde vaner understøttes i fællesskab med andre. Lige nu er kapaciteten af lokaler til mere folkesundhed og frivillighed udfordret. Udviklingen i befolkningens sundhedstilstand viser, at flere borgere har kroniske sygdomme, er ensomme eller fysisk inaktive. Dertil kommer, at både Demenshjørnet og Folkestedet oplever, at der er mangel på kapacitet i forhold til efterspørgslen.

Hvis vi i Aarhus vil sikre, at borgerne også fremover skal have lige muligheder for et godt liv og dermed også skabe fundamentet for en sundere alderdom, er det vigtigt at tænke kommunale sundhedstilbud endnu tættere sammen med øvrige kommunale institutioner, foreningsliv og civilsamfund. Et nyt sundheds- og frivillighus er en mulighed for at optimere de kommunale sundhedstilbud ved at have flere borgere igennem forløbene. Derudover giver det mulighed for et tættere samarbejde med foreningslivet, så borgernes sunde vaner fastholdes efter endt forløb – i fællesskab med andre borgere.

Sundheds- og Frivillighuset er planlagt til at rumme ca. 5.119 m² fleksible arealer. Sundheds- og Frivillighuset skal bl.a. indeholde: Dele af Folkesundhed Aarhus, Demenshjørnet, Lokalcenter i tilknytning til de nærliggende pleje- og ældreboligerne, Dagtilbudsafdeling til 0-5 årige drevet af Børn og Unge, Frivillighus / "Værkstedet" samt ekstra lokaletilbud til frivillige. Huset rummer bl.a. en multihal med en størrelse svarende til 2 badmintonbaner og et mindre ekstra areal, så andre aktører undervejs i processen kan indtænkes i huset. Ved at bygge funktionerne sammen opnås dels en lang række synergier dels en optimering af arealanvendelsen. Samlingen af de forskellige tilbud skaber mulighed for delvis finansiering af anlægsprojektet via kapitalisering af fremtidig sparet husleje.

Med et nyt Sundheds – og Frivillighus skabes der et inkluderende, mangfoldigt og pulserende sted, der samler en række tilbud og funktioner, der kan styrke sundhedsfremme og forebyggelse, aktivt medborgerskab, frivillighed, fællesskaber og samarbejde med foreninger. Målet er at gøre ældre selvhjulpne

så længe som muligt. Det nye Sundheds- og frivilligheds hus vil udgøre et supplement til Folkestedet, hvor faciliteterne i dag er meget efterspurgt. I den videre planlægning er det desuden aftalt at man, så vidt muligt, skal indtænke

- 1) Den Sundhedsaftale, som Regeringen (juni 2020) har varslet bl.a. skal sikre flere nære sundhedstilbud
- 2) En vurdering af m2-udnyttelsen i andre lokaliteter og mulighed for bedre kapacitetsudnyttelse lokalt såfremt sundhedsopgaver samles i større sundhedshuse.

Det nye sundheds- og frivillighedshus foreslås etableret via en større bygningsmæssig kabale. Der har været flere forslag drøftet med BA og MTM, men lige nu arbejdes der på et løsningsforslag, der indeholder frasalg af kommunens ejendom på Carl Blochs Gade og etablering af Sundheds- og Frivilligheds hus samt pleje- og ældreboliger med tilhørende servicearealer på Godsbanearalerne. Dertil foreslås der indarbejdet en daginstitution i planlægningen. Endelig størrelse på daginstitution skal afklares nærmere.

- På Carl Blochs Gade indebærer løsningen, at der sælges 29.300 m² byggeretter til boliger og erhverv svarende til en bebyggelsesprocent på 234 (6-13 etager). Den angivne bebyggelsesprocent er på størrelse med omkringliggende nyere lokalplaner og de angivne maksimale bygningshøjder afspejler også højden på omkringliggende mere markante byggerier.
- På Godsbanearalerne indebærer løsningen et samlet byggeri ekskl. daginstitution på 13.996 etm. fordelt med 5.119 etm. til Sundheds- og Frivilligheds hus og 8.877 etm. til 82 plejeboliger plus serviceareal og 24 ældreboliger, heraf er de 26 af plejeboligerne og de 24 ældreboliger erstatningsboliger for boligerne på Carl Blochs Gade

Det skal bemærkes, at ældreboligkapaciteten i området reduceres med 26 ældreboliger fra 50 boliger til 24 boliger. Dette sker med henvisning til, at der er en overkapacitet af ældreboliger. Beboerne i de 26 ældreboliger, der nedlægges, vil blive tilbudt genhusning i andre af Sundheds- og Omsorgs ældreboliger. Det skal desuden bemærkes, at de foreslåede ekstra 56 plejeboliger der realiseres og finansieres i nærværende projektforslag i givet fald kan fradrages den egenfinansierede del af det oplyste udbygningsbehov i MSOs anlægssforslag nr. 1.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til enhver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærpelser f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Anlægsøkonomien ekskl. daginstitution, men inkl. grundoverdragelse ser således ud:

2021-priser - tusind kr.	Udgift	Kvm.
Sundheds- og Frivillighedshus	139.431	5.119
Pleje- og ældreboliger	87.294	8.877
Reserve til jordbundsforhold, støj m.v.	27.572	
Parkering (køb af pladser i parkeringslaug på Godsbanen)	6.514	
Kommunale udgifter i alt	260.811	13.996

Forudsætningerne er følgende:

- Daginstitutionsoekonomien håndteres ved siden af og i overensstemmelse med de gældende retningslinjer for finansiering af daginstitutionbyggerier med tilhørende enhedspriser.
- Reserve til jordbundsforhold mv. (ca. 1.750 kr. pr. etm. af de samlede etm. inkl. daginstitution) skyldes, at eventuelle udfordringer ifbm. jordbunden (ekstrafundering, forurening, oprensning af legeplads, håndtering af støjkrav, specielle krav til indretning af byggepladser på Godsbanen mv.) ikke er tilstrækkeligt undersøgt.
- Der afregnes 8.200 kr. per byggeret (ekskl. daginstitution) til Godsbanens økonomi.
- Byggepris for Sundheds- og Frivillighedshus og servicearealer følger den kommunale standard for servicearealer på 19.038 kr./etm. ekskl. moms.
- Byggeprisen for de almene byggerier følger statens maksimumramme for almene plejeboliger på 27.170 kr. i 2020 niv. fremskrevet med 1,4%.
- Der etableres 36 parkeringspladser på Godsbanen svarende til 50% af maksimum-normen for området – der afregnes 175.000 kr. til Godsbanen herfor per styk. Sundhed og Omsorg vurderer for øjeblikket behovet og antallet vil kunne justeres, hvilket vil påvirke økonomien.

Finansieringen af løsningen består af tre hovedkilder:

- Salg af byggeretter på Carl Blochs Gade.
- Bidrag fra driftsfinansierede anlægsmidler fra opsagte lejemål
- Reserve til frivillighed og træk på MSO's opsparing

Finansiering (ekskl. daginstitution) ser således ud:

2021-priser – tusind kr.	Finansiering
Netto salgsprovenu Carl Blochs Gade ¹ (efter bidrag til byudviklingskontoen og ramme til parkeringsløsning ved Carl vBlochs Gade)	174.219
Huslejebesparelser	54.500
Frivilligmidler og MSO-opsparing	31.800
Maksimal kommunale finansiering i alt	260.019

Der er ved beregningen af salgsprisen for Carl Blochs Gade taget højde for, at der skal etableres en parkeringsløsning i området. Der er indregnet 25 mio. kr. hertil.

Det skal dog bemærkes, at parkeringskravet er uafklaret og der er flere andre ting, der skal undersøges nærmere i den videre projektudvikling.

Nøgletal

2021-priser – tusind. Kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ² ²	Bruttoudgift	Nettoudgift
Sundheds- og Frivillighus	5.119	m ²	19.038	97.456	97.456
82 Plejeboliger (inkl. moms)	5.957	m ²	23.797	141.759	14.176
24 Ældreboliger (inkl. moms)	1.728	m ²	23.797	41.121	4.112
Serviceareal til plejeboligerne	1.192	m ²	19.038	22.693	22.693
Parkering og reserve				34.086	34.086
I alt, byggeri/anlæg	13.996	m ²			172.523

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser – tusind. Kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift
Erhvervelse af areal på godsbanen til 5.119 m ² byggeri (Sundheds- og Frivillighus)	5.119	8,200	41.976
Erhvervelse af areal på godsbanen til 8.877 m ² byggeri (Boliger m. serviceareal)	8.877	8,200	72.291
Indtægt grund til Pleje- og Ældreboliger – den ikke kommunale andel ³	6.916,5	-3.753	-25.978
I alt, grund			88.289
Sum byggeri + grund			260.811

¹ Forventet nettosalgsprovenu er efter fradrag for udbetaling af lån i de almene boliger og under forudsætning af den anførte bebyggelsesprocent og -højde samt fravigelse fra p-norm. Såfremt p-norm skal overholdes, vil provenuet blive reduceret.

² Ekskl. grund/arealerhvervelse

³ Svarende til andelen, som er lånefinansieret (88%) og finansieret af beboerindskud (2%)

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. m ²	Bruttoudgift
Ekstra bæredygtigt byggeri af Sundheds- og frivillighus (+ 5%)	5.119	m ²	19.990	102.328
Pleje- og ældreboliger	8.877	m ²	9.517	215849
Parkering og reserve				34.086
I alt, byggeri/anlæg				352.177

enchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder	Pris pr. m ²	I alt
Børne og Sundhedshus Vest ⁴	1.848	m2	23,308	43.073
Blixens ⁵	22.986	m2	27.922	649.745

⁴ Prisen er ekskl. grund

⁵ Prisen er ekskl. grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg, nr. 3

Projekttitel: Helhedsplan for lokalcenter Marselisborg

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	38.595										38.595
Egenfinansiering											
Eksternt tilskud	38.595										38.595
SUM (ønsket finansiering)	0										0
Merudgifter drift	0										
Egenfinansiering – drift	0										
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)	0										

Beskrivelse af projekt:

I forbindelse med tidligere boligplaner har Byrådet besluttet, at der ved Lokalcenter Marselis skal arbejdes med en helhedsplan der skal rammesætte udviklingen af området og arbejde med at skabe en mere blandet beboersammensætning og generationsmiljøer. Det indgik desuden som forventning, at en del af de nuværende 173 ældreboliger skal sælges.

Området ved lokalcenter Marselisborg består i dag af en østlig og en vestlig randbebyggelse med almene ældreboliger samt en central bebyggelse mellem de to med lokalcenter og tre blokke med beskyttede boliger opført efter serviceloven. Lokalcenter Marselisborg og de omkringliggende beskyttede boliger er nedslidte og boligerne utidssvarende og der er stor lejeledighed. Bygningernes tilstand bærer præg af, at der gennem mange år har været planer om at ændre i området, hvorfor bygningsvedligehold har været begrænset. Af samme årsag har der været en tilbageholdenhed med at udleje boligerne i området, fordi det kan være svært at gennemføre en helhedsplan, hvis alle boliger er i brug.

I forlængelse af et mulighedsstudie foreslår Sundhed og Omsorg, at den centrale bebyggelse nedrives. Herefter kan der opføres et nyt samlet byggeri, der skal rumme funktioner for flere generationer, herunder et 1.200 m² stort lokalcenter/folkehus og evt. en 4 gruppers daginstitution, der skal imødekomme stigende børnetal. Byggeriet forsynes med et underjordisk parkeringsanlæg. I forslag 5 beskrives desuden behovet for at etablere 800 kvm. nye dagcenterfaciliteter i sammenhæng med det nye byggeri på Marselis.

Forslaget rummer mulighed for at udbygge plejeboligkapaciteten med 43-57 ekstra plejeboliger. Det præcise antal afhænger bl.a. af, hvorvidt der også skal bygges dagcenterfaciliteter og daginstitution. Udbygningsbehovet på plejeboligområde er beskrevet i særskilt anlægsløslagsforslag. De 43-57 plejeboliger indgår som en del af de 141 plejeboliger, som MSO selv finansierer via frasalg af ældreboliger og omdisponering, jf. anlægsløslagsforslag 1.

For at finansiere byggeriet af et nyt lokalcenter foreslås den del af den eksisterende almene ældreboligbebyggelse, hvor tilgængeligheden er utilstrækkelig, frasolgt, da boligerne ikke længere er egnet til målgruppen uden en dyr ombygning. Ejendommen har en høj salgsværdi og der er et behov for en generel reduktion i antallet af ældreboliger.

De nuværende beboere i den del af bebyggelsen der sælges, vil kunne blive boende efter et salg til uændrede lejevilkår. Der vil ikke fremadrettet kunne visiteres borgere til boligerne.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærpelser f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Udgiften til nedrivning af den centrale bebyggelse og at bygge nyt lokalcenter beløber sig til ca. 38,6 mio. kr.

Der tages udgangspunkt i en standardpris på 19.094 kr./kvm. Derudover foreslås der afsat en reserve til jordbundsforhold mv. på 1.750 kr./kvm. Ved byggeri ved Lokalcenter Marselis kan man evt. møde udfordringer ifbm. jordbunden (ekstrafundering, forurening), håndtering af støjkrav samt specielle krav til indretning af byggepladsen på grund af den bynære placering.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ²	Bruttoudgift
Nedrivning af blokke		6.282	1,988	12.492
Nedrivning af gl. lokalcenter		520	2,097	1.090
Byggeri af nyt lokalcenter	1	1.200	19,094	22.913
Reserve til jordbundsforhold		1.200	1.750	2.100
I alt, byggeri/anlæg				38.595

Finansieringen forventes at kunne dækkes af byudvikling af området i form af belåning af byggeretter til plejeboligerne og nettoprovenuet ved frasalg af ældreboliger, efter bidrag til byudviklingskontoen. Et

eventuelt overskud vil tilgå Sundhed og Omsorgs anlægspulje og kunne anvendes til fremtidige anlægsbehov herunder til plejeboligudbygningen.

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund (t.kr.)
Byggeri af nyt lokalcenter	1200	0	38.595
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund	1200		38.595

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Ekstra bæredygtigt byggeri (+ 5%)	1.200	m ²		40.525
Alternativ 2				
Alternativ 3				

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder	Pris pr. m ²	I alt
Børne og Sundhedshus Vest ¹	1.848	m ²	23,308	43.073
Blixens ²	22.986	m ²	27.922	649.745

¹ Pris er ekskl. grund

² Pris er ekskl. grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 4

Projekttitel: Udbygning af lokalcentre

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
3 nye lokalcentre	5.000	11.074	11.074	5.000	11.074	11.074	5.000	11.074	11.074	0	81.446
Udvidelse aktivitetslokaler	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	37.500
Merudgifter anlæg	8.750	14.824	14.824	8.750	14.824	14.824	8.750	14.824	14.824	3.750	118.946
Egenfinansiering Eksternt tilskud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM (ønsket finansiering)	8.750	14.824	14.824	8.750	14.824	14.824	8.750	14.824	14.824	3.750	118.946
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Antallet af ældre er stigende og de ældre lever længere, og det er derfor nødvendigt at udbygge kommunens lokalcentre. Det er i Boligpolitik 2019 fastlagt, at der forventes at være lokalcenterfaciliteter ved plejeboligerne bl.a. af hensyn til beboernes muligheder for at have et centralt mødested, samspillet med frivillige og muligheden for at deltage i aktiviteter og træning på lokalcentret for områdets ældre.

Lokalcentrene tilbyder en række borgerrettede aktiviteter, f.eks. sundhedsklinik, træningsfaciliteter til genoptræning og selvtræning, café og køkkenfaciliteter, multirum og aktivitetslokaler og møde- og kontorfaciliteter. Det understøtter de ældres trivsel, fysiske aktivitet og selvhjulpethed. Det har en udskydende effekt på behovet for hjemmepleje og plejebolig og er i tråd med Sundhed og Omsorgs ledetråd "Vi holder borgerne væk".

Samtidig er lokalcentrene steder, hvor man kan blive en del af et fællesskab og være aktiv medskabere af velfærden. Lokalcentrene er således en væsentlig brik i arbejdet med at forebygge ensomhed. Derfor er lokalcentre åbne og tilgængelige for alle generationer, og fyldt med aktiviteter og fællesskaber for borgerne i lokalområdet. Visionen er at:

- Lokalcentret er et åbent samlingssted for alle – et "vores sted"
- Mennesker og foreninger i lokalområdet benytter sig af lokalcentret - både dag, aften og weekend
- Lokalcentret rummer en mangfoldighed af netværk, fællesskaber og aktiviteter
- Lokalcentret sætter de lokale kræfter i spil og give endnu flere har lyst til at bidrage og være medskabere af de gode liv lokalt.
- Cafeerne er indbydende, og giver folk lyst til at komme ind ad døren
- Sundhedsklinik og sundhedspersonale står klar til at hjælpe

I den videre udvikling og udbygning af lokalcentre skal byggerierne sammentænkes med øvrige kommunale servicetilbud mhp. at sikre en optimal brug. I forbindelse med de konkrete projekter vil der blive udført en afklaring af samarbejdsmulighederne på tværs af kommunens forvaltningsområder. Sundhed og Omsorg foreslår desuden, at der skal arbejdes med en nærmere kortlægning af kapacitetsudnyttelse på lokalcentre og fremtidigt behov.

Behov for 3 nye lokalcentre

I forbindelse med Boligplan 2019 er det blevet afdækket, at der vil være et behov for at bygge nye plejehjem, for at det fortsat er muligt at opfylde plejeboligarantien. Som tidligere nævnt er der truffet politisk beslutning om, at der skal være lokalcenterfaciliteter tæt ved plejeboligerne. Med et udbygningsbehov frem til 2036 på mellem 626 og 878 ekstra plejehjemsboliger vil det ikke være muligt at placere hele udbygningsbehovet tæt på eksisterende lokalcentre. Derfor vil det blive nødvendigt at udvide med nye lokalcentre i perioden 2024-2036, når der bygges nye plejehjem. Der forventes i forlængelse heraf at være behov for tre nye lokalcentre med en dimensionering på hver 1.200 m² pr. lokalcenter.

Et af de tre lokalcentre planlægges placeret i Lisbjerg, hvor lokalcentret indgår i den samlede kommunale udbygningsplan. Processen med samtænkning er i gang og der arbejdes med følgende kommunale tilbud/faciliteter: Dagtilbud, lokalarkiv, bibliotek/medborgercenter, dagbeskæftigelse, café, lokalcenter, motions- og bevægelseslokale, botilbud, plejehjem.

Placeringen af de to øvrige lokalcentre er endnu ikke fastlagt og vil følge udbygningsbehovet for nye plejehjem. Sundhed og Omsorg forventer imidlertid at der vil blive behov for et lokalcenter mere i henholdsvis nord og syd. Der har allerede været en indledende dialog i arealreservationsgruppen om mulighederne for at samtænke funktioner på tværs og i samspil med anlægsbehov i de øvrige magistratsafdelinger.

Behov for udbygning af aktivitetslokaler på eksisterende lokalcentre

På de eksisterende lokalcentre foregår der mange aktiviteter, og der er nu flere steder et stigende pres på faciliteterne. I perioden 2020 til 2033 forventes antallet af borgere i alderen +65 år at stige med ca. 23%. Det vil skabe øget efterspørgsel af de forskellige borgerrettede aktiviteter mv. Derudover forventer Sundhed og Omsorg at andelen af ældre, der ønsker at være aktive, vil stige, hvilket er en udvikling der bør tilskyndes. Dvs. at dem der i dag er 55-65 år om 10 år vil være mere aktive end den gruppe der i dag er +65 år.

I 2014 åbnede Aarhus Kommune samtlige 37 lokalcentre op til selvtræning målrettet foreningsdannelse for seniorer over 60 år. Det har medført, at der primo 2020 var ca. 5.430 selvtrænere, der benyttede træningslokalerne, når de ikke bliver brugt til den visiterede genoptræning. For selvtræneraktiviteterne kan den forventede udvikling og det deraf følgende udbygningsbehov illustreres på følgende måde:

	Befolkningstal + 65 år.	Nuværende andel aktive (10,5%)	12% aktive	15% aktive
2020	51.302	5.430		
2033	63.014	6.670	7.562	9.452
Stigning 2020 til 2033		1.240	2.132	4.022

Behov for udbygning, kvm.*		430	739	1.395
----------------------------	--	-----	-----	--------------

Note: Der tages udgangspunkt i en antagelse om at 150 selvtrænere i gennemsnit har behov for ca. 50 kvm. træningslokale til opretholdelse af fast løbende selvtræning, når der også skal være tid til personalestyret genoptræning. Dvs. 1 ekstra kvm. giver plads til ca. 3 ekstra selvtrænere. Antagelsen er krydstjekket med forholdene på udvalgte lokalcentre.

Sundhed og Omsorg forventer en tilsvarende stigning i efterspørgslen efter øvrige aktivitetsmuligheder som f.eks. håndarbejde og syning, it-kurser, banko, kortspil m.v. Arealer til aktiviteter udgør v. nybyggeri ca. samme areal som selvtrænerarealet. Der må derfor forventes et samlet udbygningsbehov på i alt 2800 kvm. Udbygningsbehovet kan overordnet set løses via 3 tiltag.

- Ved etablering af 3 nye lokalcentre vil man typisk bygge 250-300 kvm. pr. lokalcenter til aktivitets- og selvtræningslokaler. Dermed dækkes ca. 800 kvm. af behovet på 2800 kvm.
- Hvis budgetforslag nr. 5 vedr. kommunens dagcenterfaciliteter vedtages, vil det betyde at der frigøres 1363 kvm. på 7 lokalcentre, som herefter kan ombygges til andet formål.

Trige	289 kvm.
Vejlby	269 kvm.
Aarhus N.	347 kvm.
Tilst	84 kvm.
Aarhus C	150 kvm.
Marselis	100 kvm.
Viby-Højbjerg	124 kvm.
I alt	1363 kvm.

En del af disse kvm. vil kunne ombygges til faciliteter til selvtræning og øvrige aktiviteter. Den konkrete anvendelse af de ledige kvm. skal analyseres nærmere i samarbejde med de enkelte lokalcentre. Det antages her at ca. 1.000 kvm. kan ombygges til aktivitets- og selvtræningslokaler.

- Endeligt vil det i forbindelse med eksisterende lokalcentre være nødvendigt at nybygge ca. 1.000 kvm. til aktivitets- og selvtræningslokaler.

Udover finansiering til de tre nye lokalcentre, hvor der vil blive etableret 750-900 kvm. aktivitets- og selvtræningslokaler, vil der således være behov for at afsætte finansiering til nybyggeri af 1000 kvm. og ombygning af yderligere 1000 kvm.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærper f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

For etablering af 3 nye lokalcentre tages der udgangspunkt en størrelse på 1.200 m² pr. center med følgende prisforudsætninger:

- Kvadratmeterprisen for anlægsarbejdet forventes at være ca. kr. 19.094 kr./kvm excl. moms.
- Derudover foreslås der afsat en reserve til jordbundsforhold mv. på 1.750 kr./kvm. Afhængigt af placering for de kommende lokalcentre kan man møde udfordringer ifbm. jordbunden (ekstra-fundering, forurening), håndtering af støjkrav samt specielle krav til indretning af byggeplads.
- Det forudsættes at der bliver stillet en kommunal grund til rådighed til en max. pris på 1.780 kr./kvm. byggeret.

Dermed bliver en samlede pris pr. lokalcenter 27,15 mio. kr. og prisen for tre lokalcentre forventes at være ca. 81,45 mio. kr.

For tilbygning af lokaler til aktivitetsformål ved eksisterende lokalcentre tages der udgangspunkt i kvadratmeterprisen på 19.094 kr./kvm., hertil lægges en tillægspris på 5.906 kr./kvm., som skal dække den merpris, der er ved at sammenbygge med eksisterende bygning og det af tilbygningen afledte ombygningsbehov i eksisterende bygning. Tilbygningerne er forudsat at kunne bygges på eget areal.

For ombygning af lokaler til aktivitetsformål ved eksisterende lokalcentre tages der udgangspunkt i en kvm-pris på 12.500 kr./kvm. til ombygning.

Nøgletal, beløb er inklusive projektering, uforudsete udgifter m.m., men ikke grundkøb

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	etm	Pris pr. m ²	Bruttoudgift
3 nye lokalcentre á 1200 m2:				
3 nye lokalcentre	m ²	3.600	19,094	68.738
Reserve til jordbundsforhold m.v.	m ²	3.600	1,750	6.300
Tilbygning til eksisterende lokalcentre:				
Tilbygning til eksisterende lokalcentre	m ²	1.000	19,094	19.094
Tillæg sammenbygning til og ændringer i eksisterende bygning	m ²	1.000	5,906	5.906
Ombygning af eksisterende lokalcentre:				
Ombygning af eksisterende lokalcentre	m ²	1.000	12,500	12.500
	m ²	5.600	20,096	112.538

I alt, byggeri/anlæg				
----------------------	--	--	--	--

Nøgletal Grund/arealerhvervelse – Se ovenfor

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Byggeret til 3 lokalcentre	3.600	1,780	6.408
Evt. flere elementer			
I alt, grund	3.600	1,780	6.408
Sum byggeri + grund			118.946

Note: Borg. Afd. oplyser en standardtakst på 1780 kr./kvm. byggeret ved køb af kommunal jord til kommunalt serviceformål.

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	M ²	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Ekstra bæredygtigt byggeri (+ 5%)	5600	m ²	22,245	124.573
Sambyg med øvrige kommunale serviceformål, (150 kvm. færre pr. nyt lokalcenter)	5150	m ²	21,102	108.675

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder m2	Pris pr. m2/km/etc	I alt (t.kr.)
Børne- og Sundhedshus Vest ¹	1.848	m2	23,308	43.073
Marselisborg Centret ²	800	m2	19,618	15.694

¹ Prisen er ekskl. grund

² Prisen er ekskl. grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 5

Projekttitel: Dagcenterfaciliteter

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	36.982										36.982
Egenfinansiering											
Eksternt tilskud	0										0
SUM (ønsket finansiering)	36.982										36.982
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Dagcentrene er målrettede borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, som ikke er i stand til at klare sig selv og som passes af ægtefælle, forældre eller andre nære pårørende. Borgerne skal opleve, at indsatser tilbydes ud fra en faglig velfunderet vurdering og at aktiviteterne er menings- og effektfulde, og tager udgangspunkt i individuelle behov. Samtidig skal pårørende opleve reel aflastning, der skal bidrage til mestring og forebygge mistrivsel og sygdom.

Antallet af ældre, der er bruger af et dagcenter, har været stigende de seneste år. Det øgede behov for tilbuddet forventes at forårsage flere årsager.

- Den almindelige udvikling i befolkningstallet, hvor antallet af borgere i alderens +65 år forventes at stige med ca. 23% i perioden 2020 til 2033.
- Den relative andel af målgruppen, der benytter tilbuddene forventes at stige i takt med, at flere ældre visiteres til dagcentertilbud, som et led i at ældre derved kan blive i eget hjem længst muligt.
- Derudover forventes der en stigning i det antal timer borgerne bruger hver uge på dagcentrene. I dag bruger borgerne i gennemsnit 8,25 timer om ugen på dagcenter, mens det i fremtiden forventes at ligge højere. Det skyldes bl.a. en opgradering af tilbuddets fokus på sundhedsfremme, hjernetræning og hverdagstræning, hvor indsatsen kræver længere tilstedeværelse end tidligere. Desuden vil det fremme aflastningen af brugerens pårørende, når dagcentertilbuddet strækker sig over flere timer.

7 ud af de 8 dagcentre er aktuelt eller vil på sigt være udfordret på de fysiske rammer, som ikke lever op til de nutidige behov. Udfordringen med manglende fysisk plads til borgerne er minimeret gennem aktuelle

midlertidige tiltag, men løsningen er ikke holdbar i længden. Med en stigning i antallet af ældre vil behovet stige yderligere.

Sundhed og Omsorg har derfor vurderet mulighederne i en ny struktur, der kan understøtte borgernes differentierede behov og som kan række ind i fremtiden, hvor der forventes en stigning i ældre borgere med behov for dagcentertilbud.

Konkret foreslår Sundhed og Omsorg, at der skabes en ny struktur hvor 7 ud af de 8 nuværende dagcentre sammenlægges og det 8. dagcenter udvides. Samtidig etableres der to nye dagcentre, så man fremover har 3 almindelige dagcentre samt et specialdagcenter, der etableres på Skovvangsvej i forbindelse med det nye plejehjem for borgere med demens.

Ændringen giver samtidig mulighed for, at de arealer, der tidligere havde funktion af dagcenter kan være medvirkende til at dække det øgede behov på lokalcentrene for rammer til selvtræning og aktiviteter. Dette behov er beskrevet MSO's anlæggsforslag nr. 4.

Dele af det nuværende plejehjem for mennesker med svær demens på Graham Bells Vej (Demenscentrum), som forventes fraflyttet primo 2021 ved åbningen af Skovvang, kan ved en lettere ombygning af hovedhuset dække behovet for det ene dagcenter.

Det resterende bygningsbehov foreslås etableret ved nybyggeri ved to af MSO's eksisterende lokalcentre. Modellen medfører derfor et behov for følgende anlægsarbejder:

- Etablering af nyt dagcenter ved lettere ombygning og istandsættelse af 4.127 m² af nuværende faciliteter på Graham Bells vej, der fraflyttes af DemensCentrum når det nye Skovvang står klar til ibrugtagning primo 2021.
- Etablering af nyt 800 m² dagcenter i den centrale del af Aarhus. Hvis anlæggsforslag nr. 3 realiseres planlægges dagcentret placeret i forbindelse med Lokalcenter Marselis.
- Udvidelse af eksisterende dagcenter på Lokalcenter Kolt med 650 m², idet der bygges ud v. erhvervelse af grund fra MBU/MKB, der er i gang med at frasælge boldbaner på naboejendommen

Med denne struktur vil dagcentrene kunne løse de mangfoldige og differentierede behov i trygge rammer og tilgodese arbejdsmiljøet også for fremtiden. Den geografiske placering i Aarhus N, giver gode tilkørselsforhold fra de fleste områder. Midtbyplaceringen tilgodeser borgere fra det centrale Aarhus og placeringen af et dagcenter i Kolt tilgodeser borgere fra den sydlige del af Aarhus.

Den foreslåede centraliserede model har flere fordele:

- De fysiske rammer vil matche de aktuelle behov.
- At borger og familie oplever at blive understøttet i at vedligeholde evnen til de daglige gøremål i hjemmet.
- Medarbejdere i dagcentrene kan matche borgernes differentierede sundheds-, omsorgs- og træningsbehov.
- Der sikres lighed i dagcentertilbuddet – uafhængigt af hvor man bor.

I den konkrete projektudvikling vil der blive set på om dagcentrene kan samtænkes med øvrige kommunale servicetilbud mhp. at sikre en optimal brug og afsøge evt. samarbejdsmulighederne på tværs af kommunens forvaltningsområder.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerierne planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærpelser f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Istandsættelse af Graham Bells vej er vurderet at koste ca. 2,9 mio. kr., svarende til ca. 700 kr./kvm. Der er tale om en mindre istandsættelse.

Nybygningen ved Lokalcenter Marselisborg forventes at koste ca. kr. 19.094 kr./kvm. – svarende til den pris, der i øvrig forventes ved etablering af det foreslåede nye lokalcenter på samme lokalitet. Der foreslås ligeledes afsat en reserve til jordbundsforhold mv. på 1.750 kr./kvm. Ved byggeri ved Lokalcenter Marselis vil man formentlig møde udfordringer ifbm. jordbunden (ekstrafundering, forurening), håndtering af støjkrav samt specielle krav til indretning af byggeplads.

For tilbygningen ved Lokalcenter Kolt tages der udgangspunkt i kvm-prisen på 19.094 kr./kvm. hertil lægges en tillægspris på 5.906 kr./kvm., som skal dække den merpris, der er ved at sammenbygge med eksisterende bygning og det af tilbygningen afledte ombygningsbehov i eksisterende bygning. Det forudsættes at kommunal grund til tilbygningen kan erhverves til en max. pris på 1.780 kr./kvm. byggeret.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Istandsættelse af Graham Bells vej	4.127	m ²	0,700	2.900
Nybygning ved LC Marselis	800	m ²	19,094	15.275
Reserve til jordbundsforhold m.v. LC Marselis	800	m ²	1,750	1.400
Tilbygning ved LC Kolt	650	m ²	19,094	12.411
Tillæg sammenbygning til og	650	m ²	5.906	3.839

ændringer i eksisterende bygning – LC Kolt				
I alt, byggeri/anlæg	5.577			35.825

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Køb af byggeret i Kolt	650	1,780	1.157
I alt, grund			1.157
Sum byggeri + grund	5.577		36.982

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Ekstra bæredygtigt byggeri (+5%) fsva. nybyggeri-delen	5.577	m ²		38.773

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder	Pris pr. m ²	I alt
Nybyggeri: Børne og Sundhedshus Vest ¹	1.848	m2	23,308	43.073
Nybyggeri: Marselis ²	800	m2	19,618	15.694
Ombygning: Kildevang	127	m2	12,713	1.615

¹ Pris er ekskl. grund

² Pris er ekskl. grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 6

Projekttitel: Velfærdsteknologi

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	9.587	5.769	6.024	6.109	6.702	6.363	6.109	5.684	5.684	5.854	63.885
Egenfinansiering Eksternt tilskud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM (ønsket finansiering)	9.587	5.769	6.024	6.109	6.702	6.363	6.109	5.684	5.684	5.854	63.885
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrasket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Teknologi og metoder, der øger beboernes muligheder for at leve et godt og værdigt liv, er højt prioriteret i Boligpolitik 2019. Det er et vigtigt indsatsområde i forhold til den enkelte borgers trivsel og tryghed.

Der blev i forbindelse med budgetforliget i 2014 afsat en pulje til velfærdsteknologi. Puljen har været anvendt til at udrulle en basispakke med velfærdsteknologi i de eksisterende plejeboliger og til velfærdsteknologi i nye plejeboliger. Puljen er ved at være opbrugt. Derfor er der brug for at få afsat en ny pulje til velfærdsteknologi i de nye plejeboliger, der ligger i forlængelse af Boligplan 2019. Der søges om at få afsat en pulje på kr. 45.000 pr. ny plejebolig til velfærdsteknologi¹. Der foreslås endvidere afsat en pulje til etablering af døgnrytmelys på eksisterende plejehjem. Dette sker med henvisning til de gode resultater, der er opnået med døgnrytmelys på plejehjemmet Rosenvang ifm. de midler Sundhed og Omsorg fik fra statens "pulje til demensegnet ombygning og indretning af plejecentre" i 2017.

Baggrund

Nye plejeboliger bliver forberedt for velfærdsteknologi efter den nyest tilgængelige viden. Der er bl.a. fokus på at udnytte de teknologiske muligheder, så den personlige pleje kan foregå enten uden hjælp eller med hjælp af kun én medarbejder, da erfaringer viser, at det har positiv betydning for borgernes oplevelse af egenomsorg og værdighed i plejen.

Generelt er det vigtigt med gode tilpasningsmuligheder og mulighed for individuelle løsninger, da borgerne har forskellige behov for støtte og compensation. Derfor bliver nye plejeboliger forberedt ud fra den bedst tilgængelige viden og der arbejdes hele tiden med at evaluere og finde nye løsninger, der kan skabe endnu bedre plejeboliger i fremtiden.

¹ Det drejer sig om en pulje til velfærdsteknologi, som ikke er mur- og nagelfast.

Mur- og nagelfast velfærdsteknologi skal ifølge lovgivningen finansieres inden for anskaffelsessummen, når det drejer sig om almene ældreboliger. Det er f.eks. loftskinner til loftlift og installationer til vindues- og dørautomatik, badeværelsesløsninger, døgnrytmelys som er monteret ved nybyggeri m.v. Denne finansiering er en del af anlægforslag 1.

Nærværende anlægforslag omfatter den resterende del af de velfærdsteknologiske løsninger, der ikke er hverken nagelfaste eller individuelle hjælpemidler f.eks. motor til loftslift, dørassistent, gardinautomatik, mobilt døgnrytmelys og andre demonterbare/flytbare velfærdsteknologiske løsninger.

Det drejer sig om et bredt spekter af velfærdsteknologiske løsninger inden for temaerne:

- Selvhjulpenshed
- Træning og rehabilitering (ude og inde),
- Hygiejne og arbejdsmiljø.
- Kognitiv træning,
- Tryghed og sansning,

Der er for langt hovedparten tale om teknologier, som vil være i stand til at afhjælpe den øgede plejetyngde, som der gennem flere år har været set hos plejehjemsbeboerne og give en større oplevelse af selvhjulpenshed og værdighed

Træningsindsatserne på plejehjemmene skal fx understøtte, at borgerne holder sig mere raske og støttes med træningsteknologier. Her vil både være behov for træningsteknologier til holdtræning, men også teknologi til individuel træning, som kan afholdes i borgerens egen bolig. Det kan fx være armcykler, sengecykler eller træningsredskaber til borgere i kørestol.

Teknologien kan fx bruges til at sikre det bliver muligt at træne balance, koordinering og vægtbæring med personlige indstillinger og feedback, som motiverer brugeren og gør det muligt at se forbedringer og vurdere udvikling.

Der er også en del forskellige redskaber som kan hjælpe med tunge løft, forflytninger og løsninger til hjælp fx i forbindelse med badesituationer og hygiejne.

Teknologiske løsninger, der stimulerer tryghed og sansning er også med til at øge livskvaliteten og fremme arbejdsmiljøet. Det drejer sig fx om gyngestole, kuglestole, granulatdyner, kugleveste og skulpturelle dyr.

Derudover er tilbud om bl.a. GPS sammenkoblet med tags eller andet lignede markering med til at skabe en større tryghed i forhold til fx borgere med demens.

De forskellige teknologier er målrettet borgernes behov, som kan være meget forskellige. Derfor er det vigtigt og nødvendigt med teknologiske løsninger, som kan anvendes af alle borgere efter deres behov. For nogen vil det fx dreje sig om fysisk træning og genoptræning efter en senhjerneskade, mens det for andre drejer sig om at fastholde og træne kognitive evner.

Særligt vedrørende døgnrytmelys

Målet med døgnrytmelys er at fremme borgerens livskvalitet gennem bedre søvnkvalitet og længere sammenhængende søvn. Samtidig er døgnrytmelys med til at begrænse uhensigtsmæssig aktivitet om natten samt begrænse depressiv og nedtrykt adfærd.

Døgnrytmelys er også med til at fremme et sundt og godt arbejdsmiljø for medarbejderne med mere friske borgere og færre sygedage blandt aftenvagterne.

I Sundhed og Omsorg arbejdes der systematisk med at finde den optimale brug af døgnrytmelys på kommunens plejehjem. Døgnrytmelys kan laves i forskellige grader:

- En komplet løsning med døgnrytmelys i boligerne, på gange og i fællesarealer og er relativt bekostelig. Det vurderes at 30 mio. kr. vil kunne række til ca. 500 plejehjemsboliger, afhængig af hvor avanceret en løsning, der vælges.
- En mellem løsning er døgnrytmelys alene i gange og i fællesarealer. Det vurderes at 30 mio. kr. vil række til ca. 750 plejehjemsboliger, afhængig af hvor avanceret en løsning, der vælges.
- Den helt lille løsning er mobilt døgnlys (der reelt ikke er rigtigt døgnrytmelys) i boligerne. En sådan løsning vil ikke have samme kvalitet af lyset som rigtigt døgnrytmelys, til gengæld er løsningen langt billigere. Ved installation i resterende 2.177 plejeboliger estimeres prisen til ca. 11,7 mio. kr.

Puljer til velfærdsteknologi og døgnrytmelys

Der er forslag om at der afsættes en pulje til velfærdsteknologi, som løbende bliver udmøntet i takt med, at der bygges nye plejehjem. De teknologiske løsninger opgraderes løbende i takt med, at der bliver udviklet ny teknologi.

Derudover afsættes der også en selvstændig pulje til døgnrytmelys i eksisterende boliger.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Som led i indsatsen afsættes en pulje på 45.000 kr. pr. ny plejebolig til velfærdsteknologi, som ikke er mur- og nagelfast.

Prisen er fastsat med udgangspunkt i de teknologier og tilbud, som kendes på nuværende tidspunkt. Det er et område, hvor der løbende sker en stor udvikling, så beløbet afsættes som en pulje, der udmøntes i takt med, at der bygges nye plejeboliger og beløbet anvendes til velfærdsteknologi, som kan anvendes på tværs til beboere efter behov. Center for Velfærdsteknologi står for den konkrete udmøntning af puljen og sikrer, at der hele tiden arbejdes med udgangspunkt i den nyeste viden og evaluering af indsatsen.

Der er i Boligplan 2019 en prognose for behovet for nye plejeboliger i 2034 på mellem 528 og 753. Det konkrete antal afhænger af udviklingen i sund aldring i perioden (jf. anlægssforslag 1 om plejehjem).

Vedrørende pulje til døgnrytmelys er prisen fastsat på baggrund af nuværende erfaringer og gennemførte projekter og referencetal fra markedet. Der er tale om en pulje, som kan bruges til at etablere døgnrytmelys i form af loftsbelysning i gange, fællesarealer og evt. boliger på de eksisterende plejehjem. En

skalermulighed kunne være en løsning med udelukkende mobilt døgnrytmelys i boligen. Denne løsning er snarere at betragte som terapilyd for beboeren og har ikke samme effekt hverken for beboeren eller vagtpersonalet som loftsmonteret rumdækkende døgnrytmelys.

Nøgletal, beløb er inklusive projektering, uforudsete udgifter m.m., men ikke grundkøb

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	Boliger	Pris pr. bolig (t.kr.)	Bruttoudgift (t.kr.)
Bygningselement nye plejeboliger	Velfærdsteknologi pr. bolig	753	45,0	33.885
Pulje til døgnrytmelys				30.000
I alt, byggeri/anlæg				63.885

Nøgletal Grund/arealerhvervelse – Se ovenfor

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund (t.kr.)
Bygningselement a			0
Evt. flere elementer			
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund			63.885

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	Boliger	Pris pr. bolig (t.kr.)	Bruttoudgift (t.kr.)
Alternativ 626 boliger (jf. anlægforslag nr. 1 vedrørende plejehjem. Prognose for antal boliger forudsat sund aldrig giver et reduceret behov for at bygge nye boliger)	Velfærdsteknologi pr. bolig	528	45,0	23.760
Mobilt døgnrytmelys i boliger (ikke på gange og fællesarealer) i eksisterende boliger			5,4	11.700

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg- 7

Projekttitel: Legionella

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	5.610										5.610
Egenfinansiering Eksternt tilskud	0										0
SUM (ønsket finansie- ring)	5.610										5.610
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrasket egenfinansie- ring)											

Beskrivelse af projekt:

Bakterien Legionella trives i våde og fugtige miljøer og formerer sig i lunkent og stillestående vand, hvor temperaturen ligger mellem 20 og 45 °C. Bakterien trives derfor godt i varmtvandssystemer, hvor temperaturen ikke holdes på et tilstrækkeligt højt niveau. Ved temperaturer over 50 °C kan bakterien ikke vokse og begynder at dø. Problemer med legionellabakterier er således knyttet til varmtvandsanlæggets drift og skyldes ikke generel dårlig kvalitet af vandet.

Legionellabakterier kan forårsage 2 sygdomme hos mennesker:

- Legionærsyge, der er en voldsom form for lungebetændelse, som kan have dødelig udgang
- Pontiacfeber, der er en influenzalignende sygdom, som går over af sig selv uden behandling

Legionella smitter ved indånding, hvor små inficerede vanddråber (aerosoler) når ned i lungerne og der er størst risiko for smitte ved brusebad og spabad.

Særligt udsatte for legionærsyge er i forvejen svækkede personer og ældre. Derfor er legionella bekæmpelse særlig vigtig på plejehjem og i ældreboliger.

Det er muligt at undgå legionellabakterien i brugsvandssystemerne, hvis man kan holde det varme vand på en temperatur over 50 °C. Dette er blevet vanskeligere over de senere år fordi fjernvarmeværket løbende af energihensyn har sænket fremløbstemperaturen på fjernvarmevandet.

Årligt foretages stikprøvekontrol i 20 af kommunens ejendomme, heraf altid i mindst 10 af Sundhed og Omsorgs ejendomme, da vore beboere tilhører den mest udsatte gruppe. Derudover foretages der prøvetagning ved mistanke om Legionella f.eks. på grund af sygdomstilfælde.

Ved de to seneste års Legionellaprøver, har resultaterne vist, at der var forekomst af Legionella bakterier over de tilladte grænseværdier i ca. halvdelen af prøverne.

Der er derfor behov for etablering af 55 Legionella anlæg i eksisterende bygninger, fordi de er opført på et tidspunkt, hvor fjernvarmevandet var varmere end det er i dag. Derfor er den tekniske mulighed for termisk Legionella bekæmpelse ved brug af fjernvarmen ikke længere mulig.

Etablering af Legionellaanlæg blev ved budgetforliget for 2020 henvist til finansiering via Sundhed og Om-sorgs bygningsvedligeholdelsesbudget. Denne finansiering anses dog ikke som realistisk, da der allerede er foretaget en fuld disponering af midlerne i KB-puljen til andre projekter som skal prioriteres ifølge retningslinjerne for KB-midler.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Den samlede pris er i alt ca. kr. 5,61 mio.

Hvert anlæg koster i gennemsnit 102.000 kr. Heraf udgør prisen på selve anlægget ca. kr. 71.400 og prisen på montering ca. kr. 30.600.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder		Pris pr. anlæg	Bruttoudgift (t.kr.)
Legionella-anlæg	55		102,000	5.610
I alt, byggeri/anlæg				

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Legionella-anlæg			
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund			5.610

Der er ingen grundudgifter, da det etableres på eksisterende plejehjem.

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Alternativ 1				
Alternativ 2				
Alternativ 3				

Der foreslås ikke skalering, da samtlige anlæg er nødvendige.

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder 2)	Pris pr. m ² /km/etc	I alt
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune		m ² /km/etc.		
Lignende projekter udenfor Aarhus Kommune (1)		m ² /km/etc		
Lignende projekter udenfor Aarhus Kommune (2)		m ² /km/etc		

Der er tale om en ydelse, som bliver konkurrenceudsat ifølge almindelige regler, så der er ikke benchmark-oplysninger. Prisen er baseret på gennemsnitsprisen af tidligere anlæg.

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 8

Projekttitel: Genoptræning og Sundhedsforløb

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	6.000	6.500									12.500
Egenfinansiering Eksternt tilskud	0	0									0
SUM (ønsket finansiering)	6.000	6.500									12.500
Merudgifter drift	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	52.500
Egenfinansiering – drift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	52.500

Beskrivelse af projekt:

En række kommunale tilbud understøtter den almene sundhed, sund aldring og det gode ældreliv, hvor man kan være selvhjulpne og blive boende i kendte rammer længst muligt. Det nære sundhedsvæsen er med til at sikre en stadig større sammenhæng og nærhed i tilbuddene til borgerne. De kommunale sundhedstilbud støtter borgeren i at få mere sundhed ind i hverdagen i bred forstand. De hjælper til at omlægge livet til sundere vaner og bedre at kunne håndtere et liv med kronisk eller livstruende sygdom. Rammerne for de kommunale sundhedstilbud tænkes fremadrettet i stigende grad sammen i det nære sundhedsvæsen på tværs af sektorer og aktører til gavn for det faglige miljø og borgeren.

Indsatsen omfatter folkesundhedsområdet og kommunale genoptræningsopgaver efter hospitalsudskrivelse:

- Forløbsprogrammer vedr. borgere med kroniske sygdomme (f.eks. diabetes, hjerte-kar, kroniske lungesygdomme, kræft m.m. (kommunale rehabiliteringsforløb) (Sundhedslovens § 119 og § 140)
- Sundhedsforløb (f.eks. tilbud om rygestop, sund livsstil, alkohol, stress m.m.) (Sundhedslovens § 119)
- Genoptræning efter hospitalsudskrivelse (Sundhedslovens § 140)

Samlet set vil der for i perioden 2024 – 2033 vil være behov for at udbygge Marselisborgcentret bygning 20 med 500 m². Det er bygningen forberedt for.

Behovet udspringer af den demografiske udvikling samt den forventede udvikling i behov for genoptræning og sundhedsforløb. Derudover tages der udgangspunkt i den nuværende opgavefordeling mellem kommune og region.

Baggrund

Som følge af det stigende pres på området, er der allerede truffet beslutning om udvidelse af de fysiske rammer via:

- om- og tilbygning af bygning 20 på Marselisborg Centret for at samle Folkesundheds forløbsprogrammer vedr. kroniske sygdomme (der har for snævre rammer på Ceres Alle) og Ortopædisk Genoptræningscenter og Aarhus Kommunes Neurocenter til genoptræning af borgere efter udskrivelse fra hospital.
- etablering af børne- og sundhedshus Vest v. Globus1, der muliggør en udvidelse af Folkesundheds sundhedsfremmende og forebyggende indsatser for borgeren i nærområdet og dermed bidrage til et mere sammenhængende sundhedsvæsen for udsatte borgere. Herunder en særlig familieorienteret indsats.
- etablering af idræts-, børne- og sundhedshus Frydenlund, hvorved der er muliggjort en endnu stærkere sundheds- og forebyggelsesindsats målrettet de grupper af borgere med størst behov og i tættere samarbejde med praktiserende læger og foreninger; herunder idrætsforeninger i lokalområdet.

Hertil kommer at der arbejdes på at få etableret et nyt Sundheds og Frivillighus ved Carl Blochs Gade (se anlægssforslag nr. 2), hvor der vil blive tilbudt sundhedsforløbsprogrammer (der p.t. midlertidigt er på Frydenlund) i et nytænkende tættere samarbejde med foreningslivet, så borgernes sunde vaner bedre kan fastholdes efter endt forløb – i fællesskab med andre borgere.

Igangværende og planlagt kapacitetsudvidelsen af Folkesundheds aktiviteter fra 2019 til 2022:

	2019	2022
Folkesundhed Midt		
Antal m2	594 m2 *	1.235 m2
Antal borgerforløb	2000 borgere årligt Ca. 700 borgere om ugen	Ca. 2600 – 3000 borgere årligt Ca. 850-900 borgere om ugen
Folkesundhed Vest		
Antal m2	218 m2	417 m2
Antal borgerforløb	Ca. 350 borgere årligt	Ca. 450 borgere årligt
Folkesundhed Frydenlund		
Antal m2	1068 m2	813 m2
Antal borgerforløb	10.300 unikke deltagere årligt	På Frydenlund 350 borgere på forløbsprogrammer samt 4000 kontakter ved sund livsstilsforløb 350 m2 vil ved flytningen til Nyt sundheds- og frivillighus v. Carl Blochs Gade blive lejet ud til Lægepraksis
Folkesundhed Sundheds- og frivillighus v. Carl Blochs Gade¹		
Antal m2		526 m2
		Ved Frivillig- og sundhedshus Carl Blochs

¹ Endnu ikke besluttet udvidelse - Se anlægssforslag nr. 2

		Gade forventes ca. 16.000 unikke deltagere årligt
--	--	--

*) Der trænes p.t. udendørs p.g.a. pladsmangel

De igangsatte projekter dækker behovet for at samle og styrke tilbuddene til borgerne for perioden 2020-2023, men behovet fortsætter med at stige, som beskrevet i følgende afsnit.

Forventet udvikling i behov for genoptræning og sundhedsforløb

Forløbsprogrammer:

Der er generelt et stigende behov på grund af den demografiske udvikling, flere kronikere og på grund af at et stigende pres på "det nære sundhedsvæsen" (flere opgaver, varetages i kommunerne). Alene på forløbsprogrammer forventes yderligere 250 borgere hvert år, beregnet med udgangspunkt i den demografiske udvikling i brugergruppen. Borgerne er i forløb ca. 3 måneder.

Sundhedsforløb:

Der forventes en stigning i antal henvisninger (som følge af flere i målgruppen (kronisk sygdom) og tættere samarbejde med almen praksis og hospital om at henvise til forløbene). Der er særligt fokus på udviklingen i antal borgere med diabetes, som forventes at stige markant over de kommende år. Der forventes også en stigning i antal borgere med hjerte-kar-sygdom. Endelig forventes en stigning i antal henviste borgere til kræftrehabiliteringsforløb og indsats vedr. senfølger efter kræftsygdom. Udviklingen i behovet er baseret på generelle prognoser.

Indsatsen mod ulighed i sundhed forventes i de kommende 5-10 år at medføre en stigning i antal henvisninger fra de mest sårbare målgrupper, som vi i dag ikke systematisk får henvist. Sårbare målgrupper skal ofte have mere individuelle forløb, hvilke øger presset på flere mindre udrednings- og træningsfaciliteter. Der er generelt stigende fokus på sundhedsfremme og forebyggelse; bl.a. i forhold til social ulighed i sundhed f.eks. sundhed og beskæftigelse, sundhed og kultur m.m.

Der forventes også et stigende antal henvisninger til rygestoptilbud og sund livstilsforløb

Genoptræningsopgaver:

Vedrørende genoptræningsopgaver, så betyder specialiseringen på hospitalsområdet, at der fremadrettet kun vil restere ganske få genoptræningsopgaver i hospitalsregi, og kommunerne vil overtage opgaverne. Samtidigt med at kommunerne kommer til at varetage alle genoptræningsopgaver efter udskrivelse, kommer der også et øget pres på, at kommunerne varetager flere uddannelsesopgaver vedr. ergo- og fysioterapeuter

Konklusionen er, at der i perioden 2024 – 2033 vil være behov for at udbygge Marselisborgcentret bygning 20 med yderligere 500 m², som skal bruges til forløb i regi af Folkesundhed Midt samt til genoptræning i regi af Neurocenter og Ortopædisk Genoptræningscenter.

Udvidelsen af Marselisborgcentret etape 2 med 500 m² forventes sammen med en udvidelse af Frivillig- og Sundhedshus (jf. anlægssforslag 2) at dække det behov, som kendes på nuværende tidspunkt.

Den kommende sundhedsreform er dog en ubekendt, så behovet kan blive endnu større når indholdet i sundhedsreformen er kendt.

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger

Udvidelsen af Marselisborgcentret bygning 20 omfatter i alt 500 m² som der er forberedt for i forbindelse med den nuværende ombygning. Der tages udgangspunkt i en standard byggepris på 19.094 kr./kvm. Hertil lægges en tillægspris på 5.906 kr./kvm, da der er tale om et kompliceret projekt, hvor der bygges oven på en eksisterende bygning, som skal være i drift imens og hvor tagopbygningen skal fjernes for at bygge ovenpå, men samtidig skal den underliggende bygning sikres mod vejrliget. Fordelen ved at bygge ovenpå den eksisterende bygning er imidlertid de store synergieffekter og muligheder for optimeringer af anvendelsen, der opstår i den efterfølgende drift.

Tilbygningen forventes at indeholde:

- 2 ekstra samtalerum (ca. 12 m² hver),
- 2 ekstra træningslokaler (ca. 70-80 m² hver),
- 1 tekøkken
- 2 undervisningslokaler (50-60 m² hver)
- Gang og toiletter.

Lokalerne kan konverteres til større træningslokale frem for to træningslokaler, hvis der bliver mere brug for det.

Sundhed og Genoptræning er ikke omfattet af MSO's budgetmodel, hvorfor den beskrevne serviceudvidelse vil medføre et udækket årligt finansieringsbehov på 4.750.000 kr. til bemanning med 10 ekstra sundhedsfaglige medarbejdere (sygeplejersker, fysio- ergoterapeuter og kliniske diætister)

Bygningsdriften organiseres som øvrige faciliteter på Marselisborg i en huslejemodel, hvor der i 2020 betales ca. 1.000 kr./kvm. Det giver en årlig udgift på 500.000 kr.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	M ² 2)	Pris pr. m ² (t.kr.)	Bruttoudgift (t.kr.)
Tilbygning MarselisborgCentret	1	500	19,094	9.547
Tillæg byggeri ovenpå eksisterende bygning i drift		500	5,906	2.953
I alt, byggeri/anlæg				12.500

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund (t.kr.)
Tilbygning MarselisborgCentret	500	0	12.500
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund			12.500

Skaleringsmuligheder

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Alternativ 1				
Alternativ 2				
Alternativ 3				

Der er tale om en samlet udbygning, som ikke kan skales.

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder	Pris pr. m ² (t.kr)	I alt (t.kr.)
Børne- og Sundhedshus Vest ²	1.848	m ²	23,308	43.073
Marselisborg Centret ³	800	m ²	19,618	15.694

² Prisen er excl. grund.

³ Prisen er excl. grund.

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg 9

Projekttitel: Behov for samlingsal ved plejehjemmet Hedevej

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	8.750										8.750
Egenfinansiering Eksternt tilskud											
SUM (ønsket finansiering)	8.750										8.750
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Med udgangspunkt i Sundhed og Omsorgs ledetråd "Vi er sammen med borgeren" arbejdes der lokalt på plejehjemmene og i samarbejde med frivillige og oplevelsesklyngen på at få plejehjemmene til at emme af liv og sjæl. Det gode liv på plejehjemmet er helt centralt i Boligpolitik 2019, som beskriver det grundlag, som der arbejdes med på plejehjemmene. Det handler blandt andet om at sætte beboernes behov i centrum, om at skabe gode rammer for fællesskaber, oplevelser, liv og livsglæde sammen med og mellem beboerne.

Ensomhed er ofte en udfordring, når man bliver ældre. Der lægges vægt på, at plejeboligerne har mest muligt fællesskab med det omgivende samfund, og at der er mulighed for et naturligt samspil om aktiviteter og liv i området.

Særligt fællesskaber på tværs af generationer er en prioriteret indsats. Det kan fx være gennem naboskab og samarbejde med vuggestuer, børnehaver, skole eller et torv med aktivitet.

Der er desværre plejehjem, som ikke har lokaler, hvor alle plejehjemmets beboere kan samles. På plejehjem tæt på et lokalcenter henvises større arrangementer til at foregå på lokalcentret. Men på plejehjem, der ligger langt fra lokalcentret og som mangler et større forsamlingslokale er rammerne begrænsende for aktiviteterne og beboernes muligheder. Det gælder bl.a. for plejeboligerne på Hedevej.

Det betyder, at det ikke er muligt at samle beboerne til fælles aktiviteter, spisning og fester. Det er heller ikke muligt at holde aktiviteter, hvor pårørende bliver inviteret til at deltage sammen med deres familie eller give mulighed for at beboere kan fejre fødselsdage og mærkedage.

Manglen på samlingslokaler begrænser samtidig mulighederne for samspil med det omgivende samfund og mulighederne for at lave gode aktiviteter på tværs af generationerne. Det er således Sundhed og Omsorgs opfattelse, at der er frivillige kræfter omkring Hedevej med ønske om indgå i fælles aktiviteter med og omkring beboerne. P.t. mangler der dog de nødvendige faciliteter som ramme om frivilliges engagement i beboernes hverdag.

Derfor søges derfor om midler til etablering af 350 m² samlingslokale ved plejehjemmet på Hedevej, som kan komme de 85 beboere til gode, som lige nu kun kan samles i et lejlighedsvis opstillet festtelt.

Når der bygges nye samlingslokaler, så bliver de samtidig bygget, så det kan anvendes til flere formål, så det også giver mulighed for at kunne bruges fleksibelt til fx træning, samling, temarum m.v. Gode faciliteter i lokalsamfundet er en vigtig ramme om at skabe et lokalt fællesskab. Nye samlingslokaler kan være med til at understøtte et stærkere lokalt fællesskab og sammenhold, samt være med til at styrke træningsmuligheder.

Samlet set har adgangen til fælles samlingsrum stor betydning for beboernes livskvalitet og for mulighederne for at forebygge ensomhed blandt de ældre. Fælles samlingsrum er et vigtigt led i Boligpolitik 2019 med hensyn til at skabe "gode rammer for fællesskaber, oplevelser, liv og livsglæde sammen med og mellem beboerne".

Klima og bæredygtighed

Nybyggerier planlægges efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærpelser f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger

Der tages udgangspunkt i en standard byggepris på 19.094 kr./kvm. hertil lægges en tillægspris på 5.906 kr./kvm., som skal dække den merpris, der er ved at sammenbygge med eksisterende bygning og det af tilbygningen afledte ombygningsbehov i eksisterende bygning. Tilbygningerne er forudsat at kunne bygges på eget areal.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ²	Bruttoudgift (t.kr.)
Tilbygning af samlingslokaler	1	350	19,094	6.683
Tillæg sammenbygning til og		350	5.906	2.067

ændringer i eksisterende bygning				
I alt, byggeri/anlæg	1	350	25.000	8.750

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Tilbygning af samlingslokale ¹	350	25,000	8.750
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund	350	25,000	8.750

Skaleringsmuligheder (hvis der foreslås skaleringsmuligheder udfyldes denne tabel)

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Ekstra bæredygtigt byggeri (+5%)	1	350	26,250	9.188

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder	Pris pr. m ² (t.kr.)	I alt (t.kr.)
Nybyggeri: Børne og Sundhedshus Vest	1.848	m ²	23,308	43.073
Nybyggeri: Marselis	800	m ²	19,618	15.694

¹ Tilbygningen sker på egen grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 10

Projekttitel: Grøn omstilling af transport

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	8.540										8.540
Egenfinansiering											
Eksternt tilskud ¹	3.800										3.800
SUM (ønsket finansiering)	4.740										4.740
Merudgifter drift	0										
Egenfinansiering – drift	0										
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)	0										

Beskrivelse af projekt:

MSO ønsker at fremme grøn transport, hvilket både gælder arbejdsmæssig transport og medarbejdernes transport mellem arbejde og hjem. Derfor søges midler til at finansiere ladestandere til el-biler og bedre cykelparkeringsfaciliteter.

- En ny bekendtgørelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen lægger op til, at der ved bestående bygninger, der ikke er beboelsesbygninger, skal laves mindst en ladestander, hvis der er mere end 20 parkeringspladser i tilknytning til bygningen. Dette nye krav vil omfatte hovedparten af Kommunens lokalcentre samt en række andre bygninger under MSO. Disse ladestandere vil understøtte den grønne omstilling til elbiler ved at tilbyde opladningsmulighed mod betaling for såvel medarbejdere som besøgende.
- Derudover foreslår MSO at faciliteter til cykelparkering ved lokalcentre og øvrige bygninger opgraderes mhp. at skabe bedre grundlag for øget cykeltransport.
- MSO planlægger frem mod 2025 en omlægning af hjemmeplejeflåden til flere elbiler og en udfasning af kørsel i private biler samtidig med at en del af transportbehovet vil blive omlagt til elcykler. Behovet for el-ladestandere i den sammenhæng forventes dækket af nogle af de ekstra midler til ladestandere, som byrådet har besluttet ifm. indstillingen om aktiv erhvervsindsats d. 29. april 2020.

¹ Forventes finansieret af puljen på i alt 35 mio. kr. til ladestandere, som byrådet har vedtaget ifm. indstillingen om aktiv erhvervsindsats d. 29. april 2020

Behov for ladestandere i MSO-ejendomme til offentligt formål

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har primo marts 2020 udsendt en bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen) med ikrafttrædelse den 10. marts 2020. Det følger af bekendtgørelsen, at der ved bestående bygninger, der ikke er beboelsesbygninger, med mere end 20 parkeringspladser, skal etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget senest den 1. januar 2025. Kravet er ikke begrænset til alene at gælde ved ombygninger.

MSO vurderer at Kommunens 37 lokalcentre og en række yderligere bygninger vil være omfattet af kravet. Da flertallet af lokalcentrene har mere end 20 parkeringspladser vil der derfor være krav om, at der etableres ladestander senest den 1. januar 2025. Enkelte steder er antallet af parkeringspladser under 20, mens det andre steder ligger væsentligt over, hvilket taler for at der nogle steder i praksis vil være behov for mere end en. MSO foreslår på den baggrund, at der afsættes finansiering til 1,5 ladestander pr. lokalcenter. Omkostningen forventes at blive 37 x 1,5 x 40.000 kr. – i alt 2,2 mio. kr. Mulighederne for en delvis finansiering via brugerbetaling skal vurderes nærmere i forbindelse med det videre arbejde. Som ovenfor nævnt vil MSOs behov for finansiering til ladestandere med offentlig tilgængelighed være afhængig af, hvordan den nye tværgående pulje til ladestandere udmøntes.

Derudover ligger der krav i forbindelse med ombygning – både til beboelsesbygninger og øvrige bygninger, som vil medføre en fremtidig forøget anlægskostning ved om- og nybygninger. De konkrete økonomiske konsekvenser må vurderes i forbindelse med fremtidige byggeprojekter.

Faciliteter til cykelparkering

Udviklingen i retning af grøn transport indeholder bl.a. fokus på forøget brug af cykeltransport. Det gælder både i forhold til medarbejdernes transport til og fra arbejde, og det gælder i forhold til transport i løbet af arbejdsdagen. Den lokale ledelse har flere steder påpeget, at de nuværende cykelparkeringsfaciliteterne ikke i tilstrækkelig grad understøtter at personalet kører på cykel i stedet for i bil. Personalet efterspørger overdækkede cykelparkeringsmuligheder og større tryghed mod tyveri og det vurderes at bedre faciliteter vil kunne få flere til at vælge f.eks. en elcykel fremfor bil. For at understøtte udvidelse af cykeltransport, herunder øget brug af el-cykler, er der derfor brug for bedre cykelparkeringsfaciliteter ved mange af MSOs bygninger. Sundhed og Omsorg har i forbindelse med byrådets beslutning om aktiv erhvervsindsats fået en pulje på 3 mio. kr. til den første del af indsatsen, der vil finde sted i 2020. Denne indsats kan for det første næppe dække alle de ca. 46 lokationer, som vurderes relevante, desuden forventes der en yderligere stigning i brugen af cykler indenfor den ti-årige anlægsperiode, hvorfor der anbefales afsat en pulje på yderligere 2,5 mio. kr.

Behov for ladestandere i forbindelse med omlægning af egen bilflåde

MSO råder p.t. over 238 biler, som er fordelt på 65 elbiler, 101 hybridbiler og 72 øvrige. Ud af sidstnævnte er hovedparten minibusser og varevogne. Hjemmeplejen bruger 166 af bilerne. Derudover køres der mere end 600.000 km om året i private biler i hjemmeplejen. Mhp. at reducere CO2 udledningen har MSO i samarbejde med konsulentfirmaet Deloitte lavet en analyse vedr. omlægning af bilflåden til elbiler. I den forbindelse er der samtidig foretaget en analyse af konsekvenserne ved at omlægge en større del af den kørsel, der nu foregår i private (benzin og diesel) biler til nye kommunale elbiler.

I alt skal der til hjemmeplejen anskaffes ca. 140 elbiler i perioden frem til 2025 (inkl. udskiftning af en del af de nuværende 65 elbiler ved leasingperiodens udløb). Omlægningen til elbiler og udfasning af kørsel i private biler kobles med, at en del af transportbehovet vil blive omlagt til elcykler.

Teknologiudviklingen inden for elbiler går hurtigt i disse år, idet bilerne typisk nu kan oplade hurtigere og kraftigere, hvilket relativt set reducerer ladetiden i forhold til brugstiden. Samtidig forudsætter det dog kraftigere ladestandere. På nuværende tidspunkt har MSO 97 ladere fordelt på 24 lokaliteter. Hovedparten af de eksisterende ladere skal opgraderes mhp. at realisere kørselspotentialer i nye og kraftigere elbiler. El-stikledningen vil i de fleste steder ikke have tilstrækkelig kapacitet, hvorfor det mange steder vil være nødvendigt at få fremført ny stikledning med flere ampere for at få ekstra el fra forsyningsnettet. Deloitte har vurderet den forventede udgift til 3,8 mio. kr. Udgiften forventes finansieret af puljen på i alt 35 mio. kr. til ladestandere, som byrådet har vedtaget ifm. indstillingen om aktiv erhvervsindsats d. 29. april 2020.

De ladestandere, som hjemmeplejen anvender er forbeholdt hjemmeplejen, da ladestanderne skal være ledige så der sikres optimal opladning af hjemmeplejebilerne ved vagtstart.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. enhed	Bruttoudgift
Ladestandere	56		40,000	2.240
Cykelskure	16-17		150,000	2.500
Opgradering af ladestandere til hjemmeplejebilerne				3.800
I alt, byggeri/anlæg				8.540

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Ladestandere og Cykelskure		0	0
I alt, grund		0	0
Sum byggeri + grund			8.540

Skaleringsmuligheder (hvis der foreslås skaleringsmuligheder udfyldes denne tabel)

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Alternativ 1				

Ikke relevant

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder 2)	Pris pr. m ² /km/etc	I alt
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune		m ² /km/etc.		

Lignende projekter udenfor Aarhus Kommune (1)		m ² /km/etc		
---	--	------------------------	--	--

Der er ingen relevante benchmarks

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 11

Projekttitel: Vikærgården som sundhedsfagligt center for korttidspladser

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg		11.103	11.103								22.206
Egenfinansiering Bevilling i Boligplan 2017		11.103	4.067								15.170
SUM (ønsket finansiering)			7.036								7.036
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift											
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)											

Beskrivelse af projekt:

Vikærgården er et center for korttidspladser under Sundhed og Omsorg i Aarhus Kommune. Det bruges til visiterede borgere, som har brug for en midlertidig ekstra indsats med sundhedspersonale hele døgnet, og hvor det ikke er muligt at tilvejebringe den nødvendige sundhedsfaglige indsats i eget hjem. Det kan fx være på grund af en akut hændelse som et fald eller sygdom, eller det kan være i forbindelse med udskrivning fra sygehus osv. Varigheden er afhængig af borgerens tilstand og individuelle behov – men er dog som udgangspunkt ikke mere end fire uger. Målet med et ophold på Vikærgården er, at borgeren kan flytte tilbage i egen bolig eller få afklaret sin aktuelle situation. I Sundhed og Omsorgs boligplan 2017 besluttede Byrådet, at der skulle laves en tilbygning til Vikærgården med 15 pladser. Belægningsprocenten var 91,8% i 2018 og 90,3% i 2019. Målsætningen er at den skal ligge på 92%. Det kan desuden oplyses at den gennemsnitlige opholdstid er ca. 30 dage.

Udbygningen med 15 pladser forventes på nuværende tidspunkt at dække behovet for nye sengepladser, men der var i forbindelse med Boligplan 2017 alene fokus på at udbygge antallet af sengepladser. Der er behov for en udbygning af de øvrige faciliteter på Vikærgården for at tilbuddet kan fungere optimalt i forhold til behovet.

Behovet for udbygning skyldes, at flere og flere opgaver skal løses tæt på borgerne i det nære sundhedsvæsen. Der bliver samtidig flere ældre og flere borgere med kroniske sygdomme og et behov for specialiseret behandling som fx neurorehabilitering osv. Det er tidligere blevet vurderet at kapaciteten kunne øges fra de 63 nuværende pladser til 78 pladser uden at fællesarealer, trænings-, personale- og depotrum blev øget. En nærmere analyse har vist at de eksisterende rammer ikke vil kunne imødekomme det behov for mere træning og ekstra personale, som følger med kapacitetsforøgelsen.

Generelt vil behovet for korttidspladser afhænge af resultaterne af en kommende sundhedsreform, Der er samtidig en sammenhæng mellem behovet for korttidspladser og udbygningsplanen for plejehjemsboliger. I udbygningsplanen er der indarbejdet et spænd på mellem 626 og 887 boliger, som afhænger af udviklingen i sund aldring. Hvis der bygges for få plejehjemsboliger, så ventetiden på en plejebolig stiger, kan det også øge behovet for midlertidige døgnpladser og faciliteter i tilknytning til korttidspladserne.

Samlet set så betyder det, at der vil være en usikkerhed omkring antallet af korttidspladser generelt, idet behovet vil kunne vokse senere.

Klima og bæredygtighed

Der er tale om en tilbygning, men i det omfang det er muligt arbejdes der efter de til en hver tid gældende retningslinjer for bæredygtigt byggeri, herunder Aarhus kommunes retningslinjer for Energi- og Miljørigtig byggeri, Aarhus kommunes 360 graders bæredygtighedsmodel og konkrete retningslinjer i tilknytning til gældende klimaplan. Der vil være mulighed for at indtænke ekstra bæredygtighed herudover, såfremt anlægsrammen forøges med 5% af anlægssummen.

Rammen om et skarpere klimafokus kunne f.eks. være, at man anvender evt. frivillige skærper f.eks. svarende til den nuværende frivillige bæredygtighedsklasse. Dermed vil der indarbejdes en skarpere klimadimension i byggeprogrammets funktionskrav og tekniske krav, så byggefasens klimaaftryk begrænses.

Konkret kan det øgede klimafokus f.eks. komme til udtryk i, at man i højere grad vælger standardiserede byggemoduler, træ fremfor beton og klimacertificerede materialer. Derudover kan der sættes mere fokus på genbrug og cirkulært byggeri samt bedre indretning af byggepladser mhp. at reducere spild.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Der er i Boligplan 2017 afsat 15,17 mio. kr. i anlægsmidler til en udbygning af Vikærgården. De afsatte midler dækker ikke fuldt ud de forventede udgifter til en udbygning og fællesfaciliteter. Der er behov for følgende faciliteter:

15 boliger á 60 m ² . incl. fællesarealer	900 m ²
Andre arealer	263 m ²
• Møde og kontorlokaler	34 m ²
• Toilet og omklædning	34 m ²
• Depot og teknikrum	71 m ²
• Træningsfaciliteter	124 m ²

Hvis der bygges for få plejeboliger (jf. anlægforslag 1 om plejehjem) vil der være et stigende behov for korttidspladser. Det bemærkes at den kommunale nettoudgift pr. plejebolig med tilhørende serviceareal er kr. 417.702.

Til sammenligning er den kommunale nettoanlægsudgift pr. korttidsplads 1,48 mio. kr. Derudover kommer at en kommunale korttidsplads er langt dyrere at drive.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ²	Pris pr.m ² (t.kr.)	Bruttoudgift (t.kr.)
Tilbygning korttidspladser, Vikærgården	15	1.163	19,094	22.206
Bevilling i Boligplan 2017 fratrukket				15,170
I alt, byggeri/anlæg				7.036

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Tilbygning korttidspladser, Vikærgården	1.163	0	0
Evt. flere elementer			
I alt, grund			0
Sum byggeri + grund	1.163	19,094	7.036

Skaleringsmuligheder

2021-priser – tusind. Kr.	Enheder	m ²	Pris pr. m ² (t.kr.)	Bruttoudgift (t.kr.)
Ekstra bæredygtigt byggeri (+5%)	15	1.163	20,048	23.316
Alternativ 2				
Alternativ 3				

Benchmark

2021-priser – tusind. Kr.	Antal	Enheder m ²	Pris pr. m ² (t.kr.)	I alt (t.kr.)
Korttidspladser Skovvang ¹	16	1.152	20,710	23.858
Serviceareal i tilknytning til plejeboliger			19,094	

¹ Prisen er ekskl. grund

Afdeling og nr.: Sundhed og Omsorg - 12

Projekttitel: Saxild Strand – ombygning, istandsættelse og hjemliggørelse

Finansiering

2021-pl. - tusind. kr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	I alt
Merudgifter anlæg	13.038										13.038
Egenfinansiering											
Eksternt tilskud	4.000										4.000
SUM (ønsket finansiering)	9.038										9.038
Merudgifter drift											
Egenfinansiering – drift	0										
SUM (merudgifter, drift fratrukket egenfinansiering)	0										

Beskrivelse af projekt:

Saxild Strand tilbyder døgnophold og øvrige aktiviteter til 55+ årige borgere, som har behov for et rekreativt, sundhedsfremmende og rehabiliterende ophold samt til borgere med en kronisk sygdom. Derudover arrangeres der plejehjemsophold og ophold for sårbare ældre i eget hjem, som er identificeret af henholdsvis forebyggelseskonsulenter, Ældresagen og Vejen til nye Venner i Klostergadecentret. Opholdene har en stor effekt for borgerne, da de styrker fællesskab og dermed mindsker ensomhed. Bygningerne på Saxild Strand er imidlertid utidssvarende og trænger til en større renovering, der er vurderet til at koste ca. 13 mio. kr.

Renoveringsbehovet blev drøftet ved budgetforliget for 2020, hvor det blev besluttet at det skulle undersøges om eksempelvis Feriefonden kan stå for udlejning af hele eller dele af værelserne i perioder herunder evt. gennem delt ejerskab eller overtagelse af et antal værelser og en klausuleret brugsret til Sundhed og Omsorg i bestemte perioder. Forligspartierne aftalte at der skulle fremsendes en byrådsindstilling om fremtiden for Saxild Strand. Indstillingen er på vej og den forventes at nå et byrådsmøde inden sommerferien 2020.

I forlængelse af Budgetforlig 2020 og udmøntning af anlægsmidler for 2022-23 har Sundhed og Omsorg i samarbejde med FO Aarhus undersøgt forskellige muligheder for finansiering af en renovering af Saxild Strand. Runden har afdækket forskellige potentielle muligheder – bl.a. i forhold til samarbejde med FO Aarhus og Feriefonden. Sidstnævnte råder f.eks. over og udlejer ferieboliger i ind- og udland til Aarhus Kommunes medarbejdere. Feriefonden undersøger gerne mulighederne for at formidle udlejning af Saxild Strand, f.eks. til større familiefester eller arrangementer.

Derudover vil en renovering af Saxild Strand kunne skabe en væsentligt højere standard for konference- og seminar-virksomhed. Det drøftes nu om Saxild Strand kan indgå i SKI-aftalerne under hotel- og kursusvirksomhed. Saxild Strand er at betragte som en privat virksomhed i denne sammenhæng, og har mulighed for at byde ind ved kommende udbudsrunder. Hvis Saxild Strand kommer på indkøbsaftalerne, vil

det være en vigtig brik i formidlingen af Saxild Strand som en fantastisk ramme til større og mindre møder, uddannelsesdage og andre træf for Aarhus Kommunes medarbejdere. Heri ligger der også et økonomisk potentiale i forhold til den fremtidige drift.

Endeligt har Sundhed og Omsorg vurderet muligheden for at udstykke nogle sommerhusgrunde fra arealet mhp. at skabe delfinansiering til renoveringen. Det kræver dog en ny lokalplan, der i givet fald skal godkendes af Odder Kommunes Byråd. Sundhed og Omsorg ser umiddelbart mulighed for at udstykke 2-3 grunde, hvilket formentlig vil kunne indbringe et provenu på ca. 1,7-2,5 mio. kr. efter afholdelse af omkostninger til ny lokalplan, udstykning m.v.

Ovenstående runde viser, at der kan skabes medfinansiering til den nødvendige renovering, helt eller delvist via driftsfinansieret anlæg. Der er dog samtidig Sundhed og Omsorgs vurdering, at man ikke kan forvente at skabe den fulde finansiering til den nødvendige renovering. Den økonomiske rækkevidde af de forskellige fremtidige samarbejdsmuligheder er endnu ikke afdækket. Afhængigt af om der udstykkes eller ej, skal der skabes driftsoptimeringer via forøget udlejning og evt. driftsbesparselser, som kan realisere et varigt årligt provenu på 75.000–200.000 kr. Via de forskellige finansieringskilder kan der forventes fremskaffet i alt ca. 4 mio. kr. til det nødvendige bygningsarbejde. Dermed vil der fortsat mangle ca. 9 mio. kr.

Renoveringsbehovet er fortsat det samme som i efteråret 2019.

Saxild Strand rummer i dag 46 værelser, hvoraf kun 30 værelser har eget bad og toilet. De resterende 16 værelser har fælles bad og toilet for enden af en gang. Af hensyn til målgruppen er der et stort ønske om, at alle værelser får eget bad og toilet.

Derudover trænger alle værelser til renovering og hjemliggørelse, således rummene bliver tidssvarende. Hertil er der behov for en istandsættelse af gangarealer, indgangsparti og facaden på den østlige fløj. Samlingssale og lokaler på 1. sal vil kunne anvendes mere fleksibelt ved en ombygning, hvor nogle af de stationære vægge ændres til foldevægge. Samtidig vil et løft af indeklimaet med nye akustikdæmpende lofter og nyt ventilationsanlæg give mulighed for en bedre udnyttelse af lokalerne, og skabe mulighed for, at der kan foregå flere samtidige aktiviteter.

Der er i dag 16 værelser uden bad og toilet. Ved at nedlægge nogle af værelserne, vil det være muligt at ombygge, så hvert værelse får eget toilet og bad. Dette vil betyde, at der fremover vil være 4 værelser færre end i dag. Denne renovering vil beløbe sig til ca. 7,1 mio. kr. I dette beløb er der indregnet en renovering af gangarealet. Facaderenovering af samme fløj vil koste ca. 1,1 mio. kr. En istandsættelse og hjemliggørelse af de 30 værelser, hvor der allerede er bad og toilet inkl. gangarealet vurderes at koste omkring 2 mio. kr. Arkitektonisk forskønnelse af indgangspartiet og ombygning og forbedring af sale med foldevægge, bedre ventilation og akustikloft vil koste ca. 2,8 mio. kr. I alt beløber renoveringerne sig til ca. 13 mio. kr.

Fremtidig udvikling af Saxild Strand

En renovering er en forudsætning for at videreudvikle Saxild Strands profil som et sted med fokus på rehabilitering og rekreation. I den forbindelse er målet dels at "skrue op for volumen" på eksisterende hold/ophold, iværksætte nye aktiviteter og styrke samarbejdet med dels Sundhed og Omsorg men også andre magistratsafdelinger.

Saxild Strand benyttes desuden som en base for udflugter, møder og dagsseminarer. fx for foreninger, plejehjem eller netværksgrupper. Derudover er Saxild Strand åbent for lokalområdet fx ifm. Sct. Hans og åbne foredrag.

Økonomiske konsekvenser og forudsætninger:

Såfremt Saxild Strand skal fortsætte som et attraktivt tilbud for de 55+ årige borgere, er det nødvendigt med en større og mere gengribende renovering.

Nøgletal

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Renovering Saxild Strand	1	3.220	4.049	13.038
I alt, byggeri/anlæg				13.038

Nøgletal Grund/arealerhvervelse

2021-priser - tusind. kr.	m ²	Udgift pr. byggerets-m ²	Bruttoudgift / værdi af grund
Renovering Saxild Strand (grund)		0	0
I alt, grund		0	0
Sum byggeri + grund	3.220	4.049	13.038

Skaleringsmuligheder (hvis der foreslås skaleringsmuligheder udfyldes denne tabel)

2021-priser - tusind. kr.	Enheder	m ² /lbm/ etm 2)	Pris pr. m ² /lbm/etm	Bruttoudgift
Alternativ 1				
Alternativ 2				
Alternativ 3				

Renoveringsomfanget vurderes ikke at kunne skaleres, såfremt Saxild Strand fremadrettet skal anvendes til formålet.

Benchmark

2021-priser - tusind. kr.	Antal	Enheder 2)	Pris pr. m ² /km/etc	I alt
Tidligere lignende projekter i Aarhus Kommune		m ² /km/etc.		
Lignende projekter udenfor Aarhus Kommune (1)		m ² /km/etc		
Lignende projekter udenfor Aarhus Kommune (2)		m ² /km/etc		

Der er ingen relevante benchmarks