

# Ombygning af Plejehjemmet Møllestien

Åben indstilling  
 Lukket indstilling

Sagsbehandler:  
Per Dahl Pedersen

Afdeling/Ansvarlig leder:  
Marianne Weberg, Bygningsafdelingen

Chefteammøde 28. februar 2020

Mødedeltagere:

Marianne Weberg, Per Dahl Pedersen

## Baggrund

Plejehjemmet Møllestien er opført i 1982 og består af 58 plejehjemspladser fordelt på 2 etager med 29 boliger på hver etage. 48 af de 58 boliger er små et-rumsboliger og de resterende 10 er to-rums boliger. Derudover består Møllestien af 28 beskyttede boliger samt et lokalcenter. I boligplan 2016 blev det besluttet at Plejehjemmet Møllestien skal ombygges til 30 to-rums plejeboliger, 20 ældreboliger og 18 ungdomsboliger. Det har vist sig ikke at være et muligt scenarie, da MSO kun kan eje og drifte ungdomsboliger midlertidigt ved boligoverskud, ellers skal denne type boliger ejes og driftes af enten et alment boligselskab eller private.

Bygningsafdelingen har undersøgt 4 nye scenarier for udvikling og omdannelse af ejendommen. Det er anbefalingen, at der arbejdes videre med scenarie 2a, som vurderes at tilføre mest værdi inden for en bæredygtig økonomi. Der er redegjort for de fire scenarier i bilag 1

Scenarie 2a omfatter en renovering og sammenlægning af de nuværende 48 små boliger til 28 to-rums boliger i varierende størrelse samt renovering af køkken og bad i de 28 beskyttede boliger. Derudover indeholder scenariet et frasalg af de 10 store plejeboliger mod Vestergade til et privatejet seniorbofællesskab med fællesareal indrettet i en del af stueplan samt frasalg af tagetage til ungdomsboliger/små private boliger. Dermed skabes et miljø med beboere i flere aldre og grobund for fællesskaber på tværs af alder og livsformåen.

Lokalcentret i stueplan forventes at være i brug under hele ombygningen.

Som følge af Boligplan 2016 er fraflytning af plejehjemsbeboerne allerede igangsæt. En del af beboerne er flyttet på Thorsgården og størstedelen af de resterende beboere flytter på Generationernes Hus, når det åbner. Flytteprocessen koordineres i tæt samarbejde mellem Bygningsafdelingen og Område Midt.

Beboerne i ældreboligerne er derimod ikke varslet om at skulle fraflytte. Beboerne orienteres inden planerne kommer til offentlighedens kendskab.

## Beslutninger

Chefteamet skal beslutte:

- Hvilket scenarie, der arbejdes videre med, idet Scenarie 2a anbefales.

## Effekt

- Gennemførelse af scenarie 2a vil opgradere boliger, fællesarealer og personalefunktioner på Plejehjemmet Møllestien til et nutidigt niveau hvor tilgængelighed, hjemlighed og arbejdsmiljø kan tilgodeses i højere grad.
- Kapaciteten af plejeboliger vil gå fra 58 til 28, hvilket er 2 boliger under det antal, der blev stillet i udsigt i Boligplan 2016
- Kapaciteten af ældreboliger vil være uændret 28, hvilket er 8 boliger flere end der blev stillet i udsigt i Boligplan 2016
- Der vil blive etableret et bynært seniorbofællesskab på 10 boliger, som med ressourcestærke seniorer vil kunne tilføre mere liv og aktivitet for de øvrige beboere. Ligeledes vil ungdomsboliger/små private boliger i tagetagen bidrage til et miljø med varierende beboersammensætning.

## Opfølgning

Næste er fremsendelse af Byrådsindstilling, da afvigelse fra Boligplan 2016 kræver byrådets godkendelse.

Der arbejdes nu på en strategi for udbud og gennemførelse af anlægsarbejdet, der tilgodeser at vi hurtigst muligt efter fraflytning kan komme i gang med bygningsarbejdet på ejendommen. Projektet er udførelsesmæssigt meget komplekst med flere involverede parter i samme hus, og umiddelbart vurderes det mest hensigtsmæssigt at byde projektet ud som en talentrepræsentation med tilknyttet salg. Udbudsform fastlægges endeligt inden byrådsindstilling. Uanset udbudsform må det dog forventes at anlægsarbejdet tidligst kan begynde efterår 2021.

Område Midt gør opmærksom på følgende bekymringspunkter:

- Frasalg af areal i stueplan til seniorbofællesskab vil betyde at eksisterende produktionskøkken skal ombygges. Dette giver en logistisk udfordring for madproduktion til cafeen samt Samsøgade Skole i en periode, med risiko for nedgang i det fine besøgstal i cafeen efter seneste ombygning.
- Køkkenet vil blive reduceret i størrelse og det kan betyde at det kan blive nødvendigt at stoppe produktion til Samsøgade Skole.

Hertil kan umiddelbart bemærkes:

- Da cafélokale og lokalcenter i øvrigt ikke forventes at lukke ned under ombygning, bør det overvejes at få maden et andet sted fra, mens køkkenet ombygges.
- Produktion af mad til salg uden for MSO beror alene på, at der findes en overskudskapacitet i det nuværende køkken. Det er ikke nødvendigvis et tilbud, som MSO skal opretholde i fremtiden.

## Kommunikation

Beboerne i ældreboligerne orienteres med brev og orienteringsmøde inden noget kommunikerer ud offentligt – dvs. inden Byrådsindstillingen behandles i Magistraten. Der er ikke ændringer for beboerne i forhold til boligplan 2016, men beboerne i ældreboligerne har ikke tidligere modtaget direkte orientering om sagen.

## Koordinering

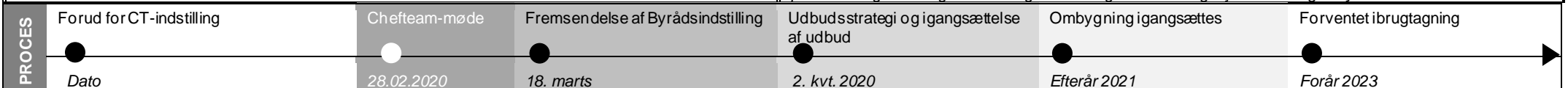
Beboerorientering og flyttekoordinering sker i tæt samarbejde mellem Bygningsafdelingen og Område Midt.

## Udgifter (t.kr)

	Rådighedsbeløb Boligplan 2016	Estimat Scenarie 2a
Anlægsudgift boliger	76.229	71.844
Heraf kommunal udgift boliger	7.623	7.184
Anlægsudgift serviceareal	6.279	5.133
Forventet værdi v. salg af byggeret og arealer*	66.700	31.019
Indtægt servicearealtilskud	1.200	1.120

\*Indtægter er ikke fratrukket 20% til byens udvikling, da ombygning af Møllestien med tilhørende indtægtsforventning er byrådsgodkendt i Boligplan 2016, før vedtagelse af Byens Udvikling.

Det skal i øvrigt bemærkes at hvis "blackstone-loven" vedtages i juli, så vil det formentlig reducere salgsværdien af de 10 store plejeboliger med ca. 10% - svarende til 1,7 mio. kr. Pris på ungdomsboligerne forventes ikke at blive påvirket, da der er tale om nybyggeri. Mankoen i salgsværdi skyldes fejl i vurderingen ifm. Boligplan 2016 og er indregnet indfriet gennem salg af ældreboliger if. Ældreboliganalysen.



## Referat

Chefteamet drøftede:

- At der arbejdes videre med Scenarie 2a.

Jette har overvejelser om sammensætning af boliger i tagetagen ift. seniorbofællesskabet samt udfordringer for caféen i ombygningsperioden. Det drøftes nærmere efter mødet og der følges op ift. flere spørgsmål.

Evt.

Byråd, Magistrat, udvalg – drøftet.